

Beschlussvorlage Nr. B-014/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 "Ortskern Euba"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Euba	04.02.2020	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	10.03.2020	öffentlich			
Stadtrat	25.03.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ sowie der eingeschränkten Beteiligung zum geänderten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 27.02.2019**

1. Sachverhalt:

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weicht von der im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz dargestellten Nutzungsart ab. In legitimer Weise mache die Stadt Chemnitz hierbei zwar von den Abweichungsmöglichkeiten des § 133 Abs. 2 Nr. BauGB Gebrauch.

Im Hinblick auf die Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes, die deshalb im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Nutzung und die Vorbelastung durch tangierende Verkehrsstrassen (bereits durchgeführte Erhebungen auf Grundlage eines langfristigen Verkehrsmodells lassen auf Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 8 dB[A] schließen, sollte allerdings die Festsetzung einer weniger störanfälligen Nutzungsart in Erwägung gezogen werden, um allzu drastischen und aufwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen, bspw. der Festsetzung von Fenstern mit Zwangslüftung, vorzubeugen (vgl. auch Urteil des BVerwG vom 29. November 2012, Az.: 4 C 8/11).

Zur exakten Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastung und der erforderlichen Maßnahmen sollte eine planspezifische Schallimmissionsprognose erstellt und die bislang unter Punkt 7 des Satzungstextes aufgeführten Festsetzungen unter Beachtung des oben gesagten nochmals überprüft und ggf. geändert werden.

Berücksichtigung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss zur Nutzungsänderung von einem festgesetzten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebietes am 06.06.2017 durch den Ortschaftsrat und am 08.08.2017 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss als Planungsziel definiert und begründet.

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes gingen mit der Verdichtung der Bebauung auf dem Areal der aktuellen Änderung einher und waren deshalb gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, um unter anderem auch Nahversorgungsfunktionen zu etablieren. Ein Dorfplatz in zentraler Lage mit Direktanbindung eines Fußweges an den Lehngutteich und die Offenlegung des Lehngutabflusses sind die Ziele der Satzung zur Ortskerngestaltung.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von 2002 keine bauliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes zu verzeichnen ist und sich der Vorhabenträger 2003 nach Vormerkung für den Flächenerwerb und die Entwicklung zurückzog, hat der Ortschaftsrat die Überplanung des Ortskerns beschlossen.

Deshalb beinhalten die neuen Zielstellungen für den städtebaulichen Entwurf eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auf die Neufestsetzung zum allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Ortskern. Dieses geänderte Planungsziel ist das Resultat der Planberatung vom 17.01.2017 im Ortschaftsrat, im Sinne einer qualitativen und bedarfsgerechten Wohnbestandsentwicklung die Ortsmitte zu beleben.

Zur exakten Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastung und der erforderlichen Maßnahmen wurden am 07.08.2017 schalltechnische Untersuchungen nach DIN18005-1 durchgeführt und ein Gutachten zu einer planspezifischen Schallimmissionsprognose erstellt.

Die stockwerks- und fassadenbezogenen Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm für die möglichen Baukörper können den Anlagen 3.1 bis 3.4 (Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, EG und 1. OG) und den tabellarischen Einzelpunktberechnungen der Anlage 3.7 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden. Die prognostizierte Lärmbeurteilung am Tag ergibt, dass der Orientierungswert nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1/5/ für Gewerbelärm von 55 dB(A) an allen geplanten Baukörpern uneingeschränkt eingehalten wird. Lediglich geringe bis mittlere Überschreitung von 1 bis 4 dB(A) treten punktuell am vorhandenen Wohngebäude Eubaer Straße 249 durch die ansässige Firma auf. Dieser Metallbaubetrieb besitzt Bestandsschutz. Langfristig setzt der B-Plan anstelle des Gewerbes ein Wohngebäude mit möglicher Funktionsunterlagerung für einen möglichen „Chemnitzer Laden“ fest.

Der Orientierungswert nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /5/ für Gewerbelärm von 40 dB(A) in der Nacht wird an allen geplanten Baukörpern uneingeschränkt eingehalten. Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dies trifft ebenfalls für den Sportanlagenlärm zu, da die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV/14/ von 55 dB(A) am Tag (außerhalb der Ruhezeit sowie in der Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr) und von 50 dB(A) am Tag (innerhalb der Ruhezeit morgens) an allen möglichen Baukörpern uneingeschränkt eingehalten werden. Auf der Sportanlage findet kein Nachtbetrieb statt.

Die Untersuchungen zum Straßenverkehrslärm am Tag ergaben an den Nordfassaden der geplanten Wohngebäude an der Talsperrenstraße für die prognostizierte Straßenplanung (Hauptanschluss von der Eubaer Straße über das Gewerbegebiet an die Hauptstraße in Euba) eine Überschreitung des Orientierungswertes nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /5/; für Straßenverkehrslärm von 6 bis 7 dB(A). Die Berechnungen in der Nacht beziffern eine Überschreitung der Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /5/ für Straßenverkehrslärm von 7 bis 8 dB(A) an den Nordfassaden der möglichen Baukörper an der Talsperrenstraße.

Entsprechend der Rechtsprechung wurden Betrachtungen zu möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt, um die Relevanz des Eingriffs einer solchen Schallschutzmaßnahme in das Dorf- und Landschaftsbild stadtplanerisch zu bewerten und eine fundierte Abwägung treffen zu können.

Die Untersuchungen zur Einhaltung der Überschreitungswerte von 1 bis 3 dB(A) am Orientierungswert im 1. OG ergaben eine notwendige, 4 m hohe, beidseitig hoch absorbierende Lärmschutzwand in einer Gesamtlänge von 185 m entlang der Talsperrenstraße. Diese wäre jeweils 15 m zur Straße am Lehngut und zur Hauptstraße abgewinkelt und würde in einer Entfernung von ca. 4,5 m zu den nördlichen Hausfassaden stehen. Schätzungsweise würden die Kosten der Wand 280 T€ betragen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Errichtung der Lärmschutzwand nicht in Betracht gezogen.

Zur Konfliktbewältigung sind Ausgleichsmaßnahmen für die möglichen Baukörper an der Talsperrenstraße erforderlich, die vor allem in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen wie lärmorientierte Grundrissgestaltung, ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. das Hamburger Fenster in Betracht kommen.

Deshalb erfolgten die nachstehenden Festsetzungen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Vorkehrungen zur Lärminderung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für neu zu errichtende Gebäude entlang der Talsperrenstraße und der Eubaer Straße ist eine der DIN 4109-1 entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen (passiver Schallschutz).

Die Außenbauteile der zur Talsperrenstraße und zur Eubaer Straße orientierten Fassaden sowie der seitlichen Fassaden der zur Talsperrenstraße orientierten Gebäude müssen gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1 mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von 35 dB aufweisen, da diese Fassaden im zu erwartenden Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 liegen.

Zusätzlich ist für Schlafräume, die Fenster an Fassaden mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /5/ für nachts von 45 dB besitzen (s. Anlage 2.7 der schalltechnischen Untersuchung vom 07.08.2017) sowie für Räume mit Sauerstoffverbrauchenden Energiequellen ein hygienisch erforderlicher Mindestluftwechsel sicherzustellen.

Die oben stehende Begründung ist unter Punkt 11 Immissionsschutz/Schallschutz, Seite 35 bis 36 berücksichtigt.

2. Sachverhalt:

Zusätzlich dargelegt werden sollte im Interesse der Rechtssicherheit der Planung (wir verweisen auf das aktuelle Urteil des VG Chemnitz vom 3. März 2015, 3 K 73/12) auch, ob und inwieweit die Festsetzungen des Plantextes zur Zulässigkeit von folgenden Einzelhandelsbetrieben:

- „Chemnitzer Laden“ bis 100 m²

festsetzungsfähige Anlagentypen erfassen, die in der ökonomischen Realität der planenden Kommune bereits vorhanden sind (vgl. auch Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 13. Oktober 2017 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/40 „Stadtteilzentrum Süd“ der Stadt Chemnitz).

Berücksichtigung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte Baurecht für ein Mischgebiet zur Verdichtung der Ortsmitte mit zu entwickelnder Nahversorgungsfunktion fest. Die aktuelle Einwohnerentwicklung von Euba begründet Versorgungsfunktionen mit Verkaufsflächen, die innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind, nicht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz sieht in Euba keinen großflächigen Einzelhandel zur Versorgung der Ortslage vor.

Die ortstypische Sortimentsliste legt die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente fest. Sie enthält drei Kategorien, die individuell auf die Stadt Chemnitz zugeschnitten sind. Dabei wurde vor allem geprüft, ob die Zuordnung der einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung der aktuellen faktischen Situation sowie der städtebaulichen Zielvorstellungen noch richtig und sinnvoll ist.

Die „Chemnitzer Liste“ fungiert als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, z. B. um Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen im Bebauungsplan. Bezogen auf das Plangebiet lassen sich aus den Ansiedlungskriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes differenziert nach Sortimentskategorien folgende Steuerungsnotwendigkeiten ableiten:

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass darin kein zentraler Versorgungsbereich, kein privilegierter Nahversorgungsstandort und kein „Suchraum“ liegen.

Für einen solchen Fall sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, dass Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig als „Nachbarschaftsläden“, „Chemnitzer Laden“ und Getränkemärkte sind.

Die Standortgegebenheiten, charakterisiert durch die Nähe des parkähnlichen Großgrüns um den Lehngutteich, sind für eine geplante Eigenheimbebauung im Wohnbau Feld WA 1 durch die Struktur der Baufenster prädestiniert. Das Bau Feld WA 2, angrenzend an die platzartige Straßenkreuzung Ecke Eubaer Straße/Hauptstraße, lässt der Größe nach eine Ladenfläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zu.

Die mit dem allgemeinen Wohngebiet verfolgten städtebaulichen Ziele zur Einordnung eines Ladens müssen deshalb präziser dargelegt werden.

Im Ergebnis dessen ist im Plangebiet ausnahmsweise der „Chemnitzer Laden“ zulässig. Dieser definierte Anlagentyp ist in der sozialen und ökonomischen Realität in Chemnitz vorhanden, wobei eine durchschnittliche Ladengröße von 38 m² im Stadtgebiet ermittelt wurde. 100 m² Ladenfläche bedeuten in dem Fall den absoluten Schwellwert.

Der Chemnitzer Laden ist typischerweise als Funktionsunterlagerung in Erdgeschosslagen von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie in Form von Ladenzeilen anzutreffen und zeichnet sich damit vor allem durch eine städtebaulich integrierte Lage aus. Typische Erscheinungsformen sind das Lebensmittelhandwerk, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken, Optiker sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern.

Es wird hiermit auf die weiteren ausführlichen Ausführungen in der Begründung unter Punkt 6, auf den Seiten 10 bis 12 verwiesen.

3. Sachverhalt:

Im Digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1950063 eingetragen. Der Geltungsbereich liegt laut Eintragungen im DIGROK in einem bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld, auf die Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes wird hingewiesen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes vom 26.02.2019 wurden unter dem Punkt 15, Hinweise, der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 40 berücksichtigt und abgehandelt. Es sind unter anderem auch Belange, die die weiterführende Planung und Ausführung betreffen. Unter der Ordnungsnummer 10 sind die obigen Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes als Aufnahme der Stellungnahme dieses Amtes nochmals formal dokumentiert.

4. Sachverhalt:

Im Ortskern erstreckt sich ein archäologisches Denkmal. Es wird auf die Zuständigkeit des Landesamtes für Archäologie verwiesen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie vom 26.02.2019 wurden unter dem Punkt 15, Hinweise, der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 39 und 40 berücksichtigt und abgehandelt. Es sind unter anderem auch Belange, die die weiterführende Planung und Ausführung betreffen. Unter der Ordnungsnummer 5 sind die obigen Hinweise des Landesamtes für Archäologie als Stellungnahme dieses Amtes separat formal aufgeführt.

5. Sachverhalt:

Ein Radfernweg führt entlang der Eubaer Straße und weiter zum Drosselsteig.

Berücksichtigung:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.2. auf Seite 6 ist bei den Hinweisen zur weiterführenden Planung der Radfernweg berücksichtigt. Eine Veränderung zur Größe der Straßenverkehrsfläche erfolgte im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes nicht.

Ordn.-Nr. 2 - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 04.03.2019

1. Sachverhalt:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Areal liege nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es bestehen derzeit keine rechtlichen Bedenken, aber es gibt Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden müssen.

Berücksichtigung:

Unter Punkt 15, auf der Seite 40 der Begründung zum Bebauungsplan sind die Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz für die weiterführende Objektplanung und Bauausführung aufgeführt.

2. Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Vorerzgebirgssenne zur Erzgebirgsnordrandzone. In dessen Grenzbereich fließt der Eubaer Bach. In der Bachaue werden Talsedimente in Form von Schluff, Sand, Kies, z. T. über pleistozänen Solifluktsdecken erwartet. Hier kommt es zur Ausbildung eines lokalen oberflächennahen Grundwasserleiters. Mit oberflächennahem Grundwasser und gespannten Grundwasserverhältnissen bei flächig verbreiteter Auelehmbedeckung kann im Bereich der Talau als lokale Druckentlastungszone gerechnet werden. Das oberflächennahe Grundwasser zirkuliert in den rolligen Bachablagerungen und ist jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen unterworfen. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen,

Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter ist hier mit temporär wechselhaften Grundwasserständen sowie je nach Niederschlagssituation mit einem verstärkten Grundwasserzuström zu rechnen.

Der Festgesteinsuntergrund östlich des Baches wird durch Ton- und Schluffschiefer der Phycoden-Gruppe aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Westlich des Baches werden Sedimentgesteine der Flöha-Formation aus der Zeit des Karbons in Form einer Wechsellagerung aus Sandstein, Ton-/Schluffstein und Konglomerat mit möglichen Steinkohlezwischenlagen gebildet. Die in Begründung, S. 11 benannten Tuffgesteine aus der Rotliegendzeit sind dem LfULG im Gebiet unbekannt. Die genannten Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch geringmächtige, eiszeitliche Gehängelehmlagerungen bedeckt.

Außerhalb der Talaue ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an die Verwitterungszone der Festgesteine gebunden. Der Zwischenabfluss unterliegt ebenfalls saisonalen Schwankungen und folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung Bachau. Die Festgesteine stellen überwiegend Kluffgrundwasserleiter und bereichsweise kombinierte Poren-/Kluffgrundwasserleiter dar.

Berücksichtigung:

Gemäß vorliegendem geotechnischem Bericht vom 13.07.2017 wird bei dem durch Rammkernsondierung z. B. bei RKS 12 und 13 vorgefundenen zersetzten Fels (Tuff) von einer Unterlagerung mit gut tragfähigem Baugrund ausgegangen. Der unmittelbar unter dem Mutterboden vorzufindende mitteldicht gelagerte und gut bis sehr gut tragfähige Baugrund aus Bachschotter, -kies ist eine durchlässige Schicht, die in Abhängigkeit von Witterung und/oder Jahreszeit verstärkt Schichtenwasser von ca. 1 m Tiefe führt (siehe Baugrundgutachten vom 13.07.2017, Seite 21). In der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 8.1 auf Seite 16 und 17 finden die Untersuchungsergebnisse des Baugrundgutachtens Berücksichtigung.

Mit der Übergabe des geotechnischen Berichts vom 13.07.2017 am 27.09.2019 an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind die in der Begründung, S. 14 benannten Tuffgesteine aus der Rotliegendzeit dem LfULG im Gebiet bekannt.

3. Sachverhalt

Nach den Textfestsetzungen Punkt 6.1 und Begründung S. 22 sollen befestigte Flächen für Baugrundstücke wasserteildurchlässig gestaltet werden. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasserdurchlässiger Beläge auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen ist sicherzustellen, dass die Versickerung schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter sind dabei auszuschließen.

Berücksichtigung:

Das Sachverständigengutachten zur Erstellung des Entwässerungskonzeptes und der Überprüfung und Anpassung des Straßenentwurfes; Gutachten vom 15.12.2017, Gutachten vom 18.01.2018 sowie vom 22.06.2018 mit Ergänzung und Abschlussbericht vom 22.05.2018; erarbeitet von MELIOPLAN GmbH hat die Entwässerungssituation in Verbindung mit der Straßenplanung hinreichend untersucht und gesamtplanerisch die Erschließung und die Niederschlagsentwässerung berücksichtigt. Das obige Gutachten war die Basis der textlichen Festsetzung Punkt 6.1. Ganzheitlich erfolgt die Niederschlagsentwässerung der Neubebauung über die Erschließungsstraßen und/oder in einer Symbiose mit dem festgesetzten Regenrückhaltebecken.

Ordn.-Nr. 5 - Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 26.02.2019

Sachverhalt:

Das Landesamt für Archäologie weist daraufhin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen

durchgeführt werden.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Erschließungsmaßnahmen des Gebietes (falls durch die Stadt Chemnitz durchgeführt) und alle damit verbundenen Bodeneingriffe sind dem LfA mindestens 4 Wochen vor Beginn anzuzeigen, um das genaue Vorgehen abzustimmen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der Baubeginn der Wohnhäuser auf den einzelnen Grundstücken (sofern durch einzelne Bauherren vertreten) ist dem LfA mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Bei allen anderen Maßnahmen bitten wir die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Berücksichtigung:

Unter Punkt 15, Hinweise, auf den Seiten 39 und 40 der Begründung zum Bebauungsplan sind die Hinweise des Landesamtes für Archäologie für die Bebauungsplanumsetzung als Sachverhalt berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 12.02.2019

1. Sachverhalt:

Unter Verweis auf Ziffer 5 der Begründung wird festgestellt, dass die Betrachtung der regionalplanerischen Zielsetzungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst beschränkt bleibt, die externe Ausgleichsfläche jedoch im regionalplanerischen Zusammenhang nicht betrachtet wird. Dies ist zu ergänzen.

Die externe Ausgleichsfläche (Flurstück 489/3 Gemarkung Euba - ehemaliges Munitionslager Euba) liegt gemäß rechtskräftigem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge des in Karte 2 „Raumnutzung“ festgelegten Regionalen Grünzuges und des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) und gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz innerhalb eines festgelegten Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz. Die externe Maßnahme entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Berücksichtigung:

Unter Punkt 5, auf Seite 9, der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Hinweis des Planungsverbandes Region Chemnitz als Sachverhalt vollständig berücksichtigt.

2. Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein archäologisches Denkmal vorhanden. Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sind erforderlich.

Berücksichtigung:

Das Landesamt für Archäologie wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Unter Punkt 15, auf den Seiten 39 und 40, der Begründung zum Bebauungsplan sind die Hinweise des Landesamtes für Archäologie als Sachverhalt berücksichtigt.

3. Sachverhalt:

Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Berücksichtigung:

Die Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Begründung zum Bebauungsplan hat die Hinweise zu den Sachverhalten vollständig unter der Ordnungsnummer 1 aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 10 - Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahme vom 26.02.2019**

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes vom 26.02.2019 wurden unter dem Punkt 15, Hinweise, der Begründung zum Bebauungsplan, auf Seite 40, berücksichtigt und abgehandelt. Es sind unter anderem auch Belange, die die weiterführende Planung und Ausführung betreffen, berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 13 MITNETZ Strom, Netzregion Sachsen, Servicecenter Freiberg
Stellungnahme vom 18.02.2019**

Sachverhalt:

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die in der Anlage enthaltenen Bestandspläne geben Auskunft über die Lage und die Art Stromübertragungsanlagen. Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten. Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Die Forderungen und Hinweise der MITNETZ Strom für die weiterführende Planung und während der Baudurchführung sind einzuhalten.

Berücksichtigung:

Unter dem Punkt 15, Hinweise, der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 41 wurden die Forderungen und Hinweise der MITNETZ für die weiterführende Planung und in der Bauphase aufgezeigt sowie als Forderung nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan setzt kein Leitungsrecht für die Freileitung fest. Die Gutachten zur Erstellung der Entwässerungskonzeption und Überprüfung und Anpassung des Straßenentwurfes (Gutachten vom 15.12.2017, Gutachten vom 18.01.2018 sowie vom 22.06.2018 mit Ergänzung und Abschlussbericht vom 22.05.2018) sind Grundlage zur Optimierung der Gesamterschließung einschließlich der Medien. Im Anschluss an das Rechtssetzungsverfahren werden weitere intensive Gespräche und Entscheidungen zur Stromversorgung notwendig (siehe unter Punkt 17, Grobkostenermittlung auf Seite 42).

**Ordn.-Nr. 14 ESC Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 06.03.2019**

Sachverhalt:

Seitens des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz bestehen grundsätzlich keine Einwände zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ vom 14.08.2018. Jedoch ist die Finanzierung der inneren Erschließung des Wohngebietes noch nicht abschließend geklärt, da seitens der Stadt Chemnitz bisher noch keine Entscheidung hinsichtlich einer Eigenschließung bzw. einer Erschließung durch einen Erschließungsträger getroffen wurde. Die Beteiligung des ESC ist daher noch nicht gesichert und muss im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die Gremien der Stadt Chemnitz herbeigeführt werden.

Berücksichtigung:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Gutachten zur Erstellung der Entwässerungskonzeption und Überprüfung und Anpassung des Straßenentwurfes (Gutachten vom 15.12.2017, Gutachten vom 18.01.2018 sowie vom 22.06.2018 mit Ergänzung und Abschlussbericht vom 22.05.2018) wurde die Abwasserentsorgung, die Niederschlagsentwässerung und die Regenwasserrückhaltung auf Grundlage der Zusammenarbeit mit dem ESC im Focus auf eine stringente Gesamterschließung des Areals optimiert.

Weitere intensive Gespräche mit dem ESC zur Entscheidung für den Einzelfall in der Planumsetzung werden notwendig (siehe unter Punkt 17, Grobkostenermittlung auf Seite 42).

**Ordn.-Nr. 20 Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
Stellungnahme vom 13.03.2019**

Sachverhalt:

Bei Flächenneuversiegelungen sollte immer über Maßnahmen zur Versickerung oder zum Rückhalt von Niederschlagswasser nachgedacht werden, um die überregionale Hochwassergefährdung nicht zusätzlich zu erhöhen.

Berücksichtigung:

Die Gutachten zur Erstellung der Entwässerungskonzeption und Überprüfung und Anpassung des Straßenentwurfes (Gutachten vom 15.12.2017, Gutachten vom 18.01.2018 sowie vom 22.06.2018 mit Ergänzung und Abschlussbericht vom 22.05.2018) sind die Basis für Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser. Die Erschließung berücksichtigt gesamtplanerisch die Niederschlagsentwässerung. Die obigen Gutachten waren die Basis der textlichen Festsetzung Punkt 6.1 zur Wasserdurchlässigkeit von befestigten Flächen. Ganzheitlich erfolgt die Niederschlagsentwässerung der Neubebauung in einer Symbiose mit dem festgesetzten Regenrückhaltebecken.

**Ordn.-Nr. 24 Landesverein Sächsischer Heimatschutz
Stellungnahme vom 08.03.2019**

Sachverhalt:

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. bestätigt die V- und E-Maßnahmen. Die CEF-Maßnahmen sollten nach den Anforderungen, die an solche Maßnahmen zu stellen sind, überprüft

werden. Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können. Die CEF-Maßnahmen sind dann wirksam, wenn:

1. die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder
2. die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.

Als biologische Grundlagen für die Planung der CEF-Maßnahmen sind die spezifischen qualitativen Lebensraumsprüche der betroffenen Arten, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanpruch besonders zu beachten. Zur Minderung des Risikos, dass die angebotenen Ersatzmaßnahmen nicht angenommen werden, ist eine Überkompensation erforderlich.

Zur planerischen Umsetzung der V- und E-Maßnahmen ist eine Vollzugskontrolle nach § 17 Abs. 7 BNatSchG und eine Überwachung nach § 4c BauGB erforderlich.

Berücksichtigung:

Die obigen Themen wurden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.09.2017 abgearbeitet und im Bebauungsplan aufgenommen. Die CEF-Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen und der Zuordnungsfestsetzung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkten 9, Artenschutz (Seiten 24 bis 26) und 10.5. grünordnerische Festsetzungen (Seiten 28 bis 35) umfassend berücksichtigt.

Ordn.-Nr. 25 Landesverband Sächsischer Angler e.V. Stellungnahme vom 12.02.2019

Sachverhalt:

Der Landesverband Sächsischer Angler e.V. regt an, die Pflanzenauswahllisten überarbeiten zu lassen. Besonders im Bereich der bodendeckenden Gehölze sind zahlreiche Arten aufgelistet, die nicht heimisch sind (z. B. *Prunus laurocerasus*, *Pachysandra terminalis*, *Epimedium*, *Mahonia* etc.). Hauptsächlich heimische Arten fördern die Artenvielfalt, besonders in Siedlungsbereichen. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren und unter Benennung der Gründe falls dem Anliegen des Landesverbandes Sächsischer Angler e.V. nicht entsprochen wurde, gebeten.

Berücksichtigung:

Die Pflanzenauswahlliste 1, 2, 4 und 5 außerhalb des Stillgewässers beinhalten artgerechte einheimische Arten nach der städtischen Pflanzliste. Soweit die Leitlinien der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung Vorgaben zur Baum- und Strauchpflanzung treffen, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Pflanzenauswahllisten 1, 2, 4 und 5 im Bebauungsplanentwurf sind an die städtische Pflanzenliste angepasst.

Die Pflanzenauswahlliste 3 widerspricht nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die beabsichtigte Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden im Schattenbereich enthalten.

Dies ist ebenfalls für die Pflanzenauswahlliste 6 zutreffend, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern im Verkehrsgrünbereich enthalten.

Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt. Hierbei geht es um Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba.

**Ordn.-Nr. 27 VMS Verkehrsverbund Mittelsachsen
Stellungnahme vom 22.02.2019**

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird direkt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und entspricht damit vollumfänglich den Erschließungskriterien des Nahverkehrsplanes für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die beiden Richtungshaltestellen Am Lehngericht der Stadtbuslinie 86 Chemnitz, Gablenzplatz - Euba - Niederwiesa. Für diese beiden Bushaltestellen wird auf die Berücksichtigung der nach § 8 Abs. 3 S. 3 Personenbeförderungsgesetz bis 1. Januar 2022 herzustellenden Barrierefreiheit im öffentlichen Personennahverkehr hingewiesen. Sofern diese Barrierefreiheit nicht bereits besteht, muss die gesetzliche Forderung berücksichtigt werden. Eine Aussage zur Barrierefreiheit sollte in den Punkten 2.2 oder 6. getroffen werden.

Berücksichtigung:

Unter dem Punkt 2.2, Erschließung in der Begründung, auf Seite 7, ist diese gesetzliche Forderung zur herzustellenden Barrierefreiheit nach § 8 Abs. 3 Seite 3 Personenbeförderungsgesetz festgehalten.

- Ordn.-Nr. 30 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.03.2019**
- Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.03.2019**
- Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 07.03.2019**

1.Sachverhalt:

Warum wollen Sie ein über 40 Jahre gewachsenes Biotop einfach so zerstören? Das Areal wurde in privater Initiative seit 1977 urbar gemacht und hat sich seit dieser Zeit zu einer für Euba ganz wichtigen grünen Lunge entwickelt (die Zahlen sind im ausliegenden Grünordnungsplan ausführlich dargestellt). Diese Vielfalt wird bei einer Bebauung auf jeden Fall komplett und unwiederbringbar vernichtet.

Ist nicht gerade jetzt die Zeit gekommen, mit Rücksicht auf die nachkommenden Generationen endlich umsichtig und nachhaltig mit dieser unserer einzigen Erde umzugehen? Es ist ja auch unstrittig, dass durch diese Bebauung mindestens drei bis viermal mehr Fläche versiegelt wird. Zustand jetzt: 12 Lauben mit je ca. 14 qm Grundfläche plus Terrasse und Weg, danach mehr Häuser mit viel mehr Grundfläche, Einfahrten, Carports, Terrassen, eine neue Straße usw., usw.

Durch die Bebauung der Flächen würde ein Klein-Biotop zerstört und weitere Flächen versiegelt werden.

In diesem Biotop leben außer Vögeln auch Ringelnattern, Igel, Eichhörnchen und Kröten. Jedes Jahr kann man Jungkröten in den Gärten beobachten für die dann kein Lebensraum vorhanden ist. Der vorhandene Baumbestand (Fichten) würde durch Baumaßnahmen entfernt werden.

Am schlimmsten an Ihrer Bauplanung finde ich jedoch nach wie vor, dass Sie für ca. 20 Häuser und die maximal 100 Menschen, die diese bewohnen werden, rücksichtslos und ohne jegliche Skrupel alte Bäume und Pflanzen, zahlreiche Tierarten (Sie alle zählen Sie in Ihrem Bericht akribisch auf!) einfach vernichten oder vertreiben!

Wie z. B. schützen bzw. wohin verbringen Sie künftig die tausenden jungen Kröten, die sich das Sie jährlich in unseren Gärten tummeln?

Die Planung einer entfernten „Ersatzfläche“, das Vorschreiben von bestimmter Bepflanzung, die Pflicht zum Anbringen von Nistkästen das alles ist doch scheinheilig und rettet keines der dort lebenden Tiere! Oder bringt sie jemand in Sicherheit, bevor die Bagger kommen?

Wer prüft später die Einhaltung dieser Vorschriften, dafür gibt es doch gar kein Personal? Wer mäht angeblich die Wiesen am neu anzulegenden Teich?

Die Grünflächenpflege in Euba seitens der Stadt ist doch jetzt schon mehr als mangelhaft! Es ist

so einfach, sich selbst zu belügen und die Augen zu verkleistern! Es ist so kurzsichtig, nur an heute und das schnelle Geld zu denken!

Berücksichtigung:

Der Grünordnungsplan beinhaltet die Bestandserfassung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Lebensräume zu Pflanzen und Tieren. Es wird die Biotopausstattung bzw. Biotoptyp analysiert und bewertet. Die heute existierenden Biotoptypen sind das Ergebnis der abiotischen Verhältnisse (Klima, Boden, Wasser), der kulturgeschichtlichen Entwicklung sowie der derzeitigen Nutzung. Die Erfassung ihrer räumlichen Verteilung ist Grundlage für die Beurteilung der gegenwärtigen Naturraumausstattung des Plangebietes. Die im Plangebiet vorgefundenen Biotop- bzw. Nutzungstypen wurden entsprechend der Biotoptypenliste für die Stadtbiotopkartierung Chemnitz klassifiziert. So wird der zentrale Teil des Plangebietes als Gartenanlage (EK,a) in Form von Erholungsgärten genutzt. Die einzelnen Gärten sind zum Teil mit geschnittenen Hecken (Liguster, Forsythie, Hainbuche, Lebensbaum...) umfriedet. Das Erscheinungsbild der meisten Gärten wird überwiegend durch Nadelgehölze (Blaufichten, Scheinzypressen, Wacholder, Kiefer, Eibe) geprägt. Daneben wachsen einige Obstbäume und Beerensträucher. In den Rabatten blühen Stauden. Die gepflanzten Nadelgehölze dominieren auf Grund ihrer Wuchshöhe das Erscheinungsbild der Anlage.

Zur Beurteilung der Biotope werden die Kriterien Natürlichkeit, Gefährdung bzw. Seltenheit, Vollkommenheit und zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit herangezogen. Die ökologische Bewertung erfolgt nach einer sechsstufigen Skala (sehr hoher, hoher, mittlerer, geringer, sehr geringer, kein Wert). Einen sehr hohen ökologischen Wert haben seltene, weitgehend natürlich ausgeprägte Biotope, die nicht oder nur sehr langfristig regenerierbar sind. Zu ihrer Biozönose gehören Arten mit hohem Biotopbindungsgrad und Arten der Roten Liste. Biotope mit sehr hoher Wertigkeit sind beispielsweise Trockenrasengebiete, Moore, Bruch- und Sumpfwälder oder naturnahe Fließgewässer und Quellbereiche. Biotope mit einem sehr hohem ökologischen Wert im Untersuchungsgebiet sind die gesetzlich geschützten Biotope nach § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG bzw. die Bäume, welche dauerhaft genutzte Bruthöhlen aufweisen und somit ganzjährig den Schutz nach § 44 Abs. 3 BNatSchG unterliegen.

Der Biotoptyp in der ökologischen Bewertung von mittlerem Wert ist im GOP beschrieben. Mittelwertig sind Biotope, denen eine Ausgleichsfunktion zwischen intensiv genutzten Flächen zukommt, die jedoch durch diese Nutzung beeinträchtigt sind. Im Vergleich zum Umfeld sind diese Flächen artenreicher, es kommen jedoch nur wenige standortspezifische und gefährdete Arten vor. Sie besitzen ein relativ hohes Regenerationspotential, sind mittelfristig (ca. 5 Jahre und länger) ersetzbar und sind in der Kulturlandschaft noch häufig anzutreffen. Von denen im Plangebiet vorkommenden Biotop-/Nutzungstypen ist der größte Teil als mittelwertig zu beurteilen.

Mittelwertig sind unter anderem:

- die öffentliche Park-Grünanlage, mit einfachem Aufbau unversiegelte Fläche mit Funktion im Boden und Wasserhaushalt, lokale Frischluftproduktion, Staubbildung, faunistischer Teillebensraum, starke anthropogene Nutzung,
- die Gartenanlage, gehölzreiche Nutz- und Ziergärten BG,pc größerer Gehölzbestand mit Kronenschluss, Fichten angepflanzte Monokultur, unversiegelte Fläche mit Funktion im Boden- und Wasserhaushalt, lokale Frischluftproduktion, Staubbildung, faunistischer Teillebensraum, zum Teil genutzte Gartenfläche.

Die (potentielle) natürliche Vegetation bzw. die natürliche Waldgesellschaft findet im GOP unter anderem Berücksichtigung bei der Beurteilung der Standortangepasstheit und der Naturnähe von Pflanzenbeständen. Sie sind wichtige Orientierungshilfe hinsichtlich der Pflanzenauswahl für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich führten zu folgenden allgemeinen Zielvorstellungen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, des Landschaftsbildes sowie der Pflanzen und Tiere:

- Schutz und Erhaltung des Gewässerrandstreifens am Eubaer Bach,
- Verlagerung bzw. Ersatz für die in Anspruch genommene Spiel- und Sportfläche,

- Gewährleistung des Artenschutzes bei Beseitigung von Gebäuden und Vegetationsbeständen,
- Schaffung von Ersatzquartieren für die ansässige Tierwelt (Vögel, Fledermäuse),
- Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die zu erwartende Flächenversiegelung,
- Minderung der Vollversiegelung,
- Minderung der nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die geplante Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Eubaer Bach,
- Sicherung der Kaltluftabflussfunktion entlang des Eubaer Baches,
- Schaffung neuer Vegetationsstrukturen innerhalb des Baugebietes,
- Schutz und Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen als wichtige Trittsteinbiotope einschließlich der nach § 21 SächsNatSchG geschützten höhlenreichen Einzelbäume,
- Erhaltung und Sicherung des Gewässers „Lehngutteich“ einschließlich der nach § 21 SächsNatSchG geschützten Verlandungsvegetation und der umgebenden Vegetationsstrukturen,
- Sicherung der Ausgleichsfläche durch Verlagerung an externe Stelle.

Diese Zielvorstellungen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung der Naturgüter wurden zum Planinhalt und finden sich in den grünordnerischen Festsetzungen unter

- Punkt 10.5.1 zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Grund und Boden, Natur und Landschaft,
- Punkt 10.5.2 zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Punkt 10.5.3 zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

realisiert (siehe Seiten 13 bis 23 und siehe Seiten 28 bis 35 der Begründung zum Bebauungsplan). Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem parallel erarbeiteten Grünordnungsplan und den entsprechenden Entwicklungszielen und -maßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen.

Der notwendige Artenschutz infolge der geplanten Nutzungsänderung wurde durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.09.2017 und 04.06.2018 geprüft. Das Prüfergebnis hält fest, dass ohne entsprechende Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen/Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Deshalb sind im Bebauungsplan gemäß Empfehlung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung alle Vermeidungsmaßnahmen und die Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen 1 bis 4) aufgenommen. Die CEF-Maßnahmen setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an und sind weitergehende konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer Population gewährleisten.

Die Zuordnungsfestsetzung (Teilfläche des Flurstückes 489/3 der Gemarkung Euba/Teilbereich des ehemaligen Munitionslagers) soll die Lebensstätte für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die gewählte Kompensationsfläche ist im räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat. Die angrenzenden neuen Lebensräume stehen in funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ ist bei Umsetzung des obigen Maßnahmenkonzeptes (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) gegeben, so dass aus der 2. Änderung keine weiteren rechtlichen Erfordernisse resultieren (siehe Seiten 24 bis 26 der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 9).

Alle Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Natur sind in der Vernetzung der grünordnerischen Festsetzungen mit den textlichen Festsetzungen zum Artenschutz und so auch der Zuordnungsfestsetzung, (Seiten 28 bis 35) umfassend berücksichtigt. Dazu gehören unter anderem auch die

Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen und die Pflege des öffentlichen Grüns.

2. Sachverhalt:

Der Weg um den Lehngut-Teich ist nicht öffentlich und eine Nutzung durch Spaziergänger gar nicht erwünscht. Wo bleiben da die angeblich geplanten „Wegebeziehungen“ zwischen künftigem Dorfplatz, der neuen Siedlung und der „parkähnlichen Anlage“ am Teich?

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan sieht eine durchgehende Planstraße und eine Straßenverkehrsfläche mit einem Gehweg in die zum Erhalt festgesetzte naturnahe Parkanlage vor, die öffentlich gewidmet sind und fußläufige Wegebeziehungen berücksichtigen.

**Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.03.2019**

Sachverhalt:

Aufgrund der Lage unterhalb des Teiches ist der Grundwasserstand zu hoch und auf den Wegen bleibt das Wasser stehen.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht (13.07.2017) erstellt. Das Fachgutachten dokumentiert durch Aufschlüsse, Rammkernsondierungen eine erste orientierende Einschätzung der Untergrundverhältnisse anhand von 15 Untersuchungsstellen. Die Untersuchung beinhaltet auch die Stabilität der Teichböschung. Weiterer Bestandteil der Untersuchungen sind auch Aussagen zur hydrogeologischen Situation. Laut geotechnischem Bericht ist die Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben. In der weiterführenden Planung und Durchführung wird durch den Gutachter empfohlen, die Standort konkreten Gründungssohlen durch einen Baugrundgutachter zu prüfen (siehe die Seiten 13 bis 17 der Begründung).

b) Teilweise werden berücksichtigt die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.03.2019**

1. Sachverhalt:

Auf der ausgewiesenen Fläche sollen enge Eigenheime entstehen aber kein Ortskern wie einst geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ wurde durch den Stadtrat am 04.04.2001 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 10.04.2002 rechtsverbindlich in Kraft getreten. Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von 2002 keine bauliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes zu verzeichnen ist und sich der Vorhabenträger 2003 nach Vormerkung für den Flächenerwerb und die Entwicklung zurückzog, hat der Ortschaftsrat am 06.06.2017 die Überplanung des Ortskerns mit einer Änderung der städtebaulichen Ziele beschlossen. Ein Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2010 zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94/31 mit der Absicht der Überplanung des Bereichs nördlich der Talsperrenstraße besteht. Dieses Areal ist bereits mit Einfamilienhäusern vollständig bebaut. Aufgrund der Aufgabe der Planung des Wohnungsbaustandortes „An der Plauer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 98/13) war die Entwicklung von Eigenheimen auf dem Areal des festgesetzten Mischgebietes seitens des Ortschaftsrates von starkem Interesse.

Dem Bedarf folgend wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, 2. Änderung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 08.08.2017 gefasst (Beschluss-Nr. B-112/2017) und das Änderungsverfahren fortgesetzt. Auf den Flurstücken 150/5, und 155/20 bestanden Bauabsichten zum Bau von Einfamilienhäusern, dessen Bau für ein Gebäude bereits abgeschlossen ist.

Langfristig sieht der Bebauungsplan im WA2 durch die Vorgabe der Baufeldgröße die Ausgestaltungsmöglichkeit für einen Dorftreffpunkt vor. Die vorhandene Platzsituation und die in unmittelbarer Nähe vorhandene Grundschule, der Kindergarten sowie der Treffpunkt des Ortschaftsrates und das Gasthaus „Am Lehngut“ bieten eine neue Chance für einen lebendigen Ortskern. Die durch die Änderungsplanung festgesetzte Wohngebietsnutzung besitzt eine geringere Baudichte als die ursprünglich festgesetzte Mischgebietsfläche der vorhergehenden Ortssatzung.

2. Sachverhalt:

Eine Frage: Wer kommt bei einem Abriss für die anfallenden Kosten auf?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die differenzierten Vertragsgrundlagen der privatrechtlich abgeschlossenen Pachtverträge, ursächlich mit unterschiedlichen Vertragstexten (zu einem nicht unerheblichen Teil auf Vertragsinhalte und -abschlüsse vor 1990 abgestellt sowie mit spezifischen Einzelnachträgen zum Großteil nach 1990 ergänzt) sind die Basis zur Prüfung von möglichen Entschädigungsansprüchen der Pächter.

Aus § 15 Schuldrechtanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) ergibt sich allgemein, dass bei einer ordentlichen Kündigung ab dem 01.01.2023 keine Entschädigungszahlungen an die Pächter zu erbringen sind.

In der weiterführenden Planung und in der Phase der Realisierung bedarf es der rechtlichen Einzelprüfung der jeweiligen privaten konkreten Vertrags- und Nachtragssituation, um dem privatrechtlichen Belang des Einzelnen zu entsprechen.

Nutzungsverträge, die nach dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden, richten sich nach dem BGB (§ 3 SchuldRAnpG). Dies gilt auch, wenn Grundstückseigentümer und Nutzer nach dem 2. Okto-

ber 1990 den alten Vertrag durch einen neuen ersetzt haben. Dieser zu prüfende Sachverhalt ist Bestandteil der weiterführenden Planung des Projektes und unter Punkt 17 der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 43 festgehalten.

Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 07.03.2019

Sachverhalt:

Es sei so einfältig und blind, sich immer weiter so an der Natur zu vergehen! Während woanders 1,5 Millionen Unterschriften für die Rettung der Bienen gegeben werden, rotten Sie hier in Chemnitz wieder ein paar Wildbienenvölker aus. Weiter so! Ihre Kinder und Enkelkinder werden es Ihnen danken!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.09.2017 und 04.06.2018 untersucht Tierarten, die durch das europäische Recht geschützt sind. Die Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union und die europäische Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie deren Anhang zu genannten seltenen oder bedrohten Arten und Lebensräume (Habitate) sind die Grundlage der dabei zu treffenden Auswahlkriterien bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Das Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet die Regelungen dieser Richtlinien. Der Nachweis eines Wildbienenstaates fällt nicht unter obiges EU-Recht.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen zur Aufnahme des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dadurch kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Die im Grünordnungsplan (GOP) empfohlenen Gehölze und Pflanzen, weitestgehend heimischer Arten, finden sich entsprechend in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder. Es werden also durch die genannte Artenauswahl für die Wildbienen Nahrungsquellen geschaffen, die allerdings ohne spezifische Untersuchungen sind, aber den Wildbienen zu Gute kommen.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 30 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.03.2019

Sachverhalt:

Sie wollen für die angebliche Ansiedlung von neuen Einwohnern im Chemnitzer Ortsteil Euba und den damit verbundenen Bau von einigen Eigenheimen einen Bebauungsplan durchsetzen, der sich schon viele Jahre komplett überholt hat und trotz zweifacher Änderung nicht mehr logisch und sachlich darstellbar ist.

Haben Sie eventuell mal darüber nachgedacht, warum die vielen Anläufe, dort zu bauen, in weit über 20 Jahren schon mehrmals gescheitert sind oder nicht mehr weiter verfolgt wurden?

Die Stadt Chemnitz und der Ortschaftsrat Euba wollen unbedingt bauen, da stellt sich doch die Frage, aus welchen Gründen?

Den Pächtern gegenüber wird vonseiten des Ortschaftsrates behauptet, die Stadt will unbedingt bauen! Die Vertreter der Stadt dagegen behaupten, der Ortschaftsrat will die Umsetzung des Bebauungsplanes unbedingt durchsetzen, nachdem schon zwei geplante Neubausiedlungen ge-

scheitert sind.

Hat sich eine der beteiligten Parteien die Frage gestellt, ob die Eubaer ein wirkliches Interesse an dieser Bebauung haben? In einem Gespräch mit Ortsvorsteher Herrn Groß am 28.09.2017 kam die Aussage, dass Eubaer Bürger für ihre Kinder bauen wollen und dafür Grund und Boden brauchen. Ist das im Interesse der Einwohner Eubas, die der Ortsvorstand vertreten sollte, oder nur einzelner Personen?

Warum will Chemnitz dort unbedingt bauen, wird hier eventuell Steuergeld verschwendet (Planungskosten, Gutachten etc.), nur um bestimmte Prinzipien durchzusetzen?

Es stellt sich immer wieder die Frage WARUM HIER und JETZT?

Warum wollen Sie ein über 40 Jahre gewachsenes Biotop einfach so zerstören? Das Areal wurde in privater Initiative seit 1977 urbar gemacht und hat sich seit dieser Zeit zu einer für Euba ganz wichtigen grünen Lunge entwickelt (die Zahlen sind im ausliegenden Grünordnungsplan ausführlich dargestellt). Diese Vielfalt wird bei einer Bebauung auf jeden Fall komplett und unwiederbringbar vernichtet. Ist nicht gerade jetzt die Zeit gekommen, mit Rücksicht auf die nachkommenden Generationen endlich umsichtig und nachhaltig mit dieser unserer einzigen Erde umzugehen?

Es ist ja auch unstrittig, dass durch diese Bebauung mindestens drei bis viermal mehr Fläche versiegelt wird. Zustand jetzt: 12 Lauben mit je ca. 14 qm Grundfläche plus Terrasse und Weg, danach mehr Häuser mit viel mehr Grundfläche, Einfahrten, Carports, Terrassen, eine neue Straße usw., usw.

Mein Einwand / Vorwurf an die beteiligten Parteien:

Stadt Chemnitz - Wenn etwas beschlossen ist, dann wird auch gebaut, ob sinnvoll oder nicht - es wird gebaut! Ein Nachdenken über diese Einstellung wäre in einem demokratischen System die Pflicht aller Ämter und Behörden und durchaus ehrenhaft.

Stadt Chemnitz - Zu keiner Zeit wurden die aktuellen Pächter in irgendeinen Prozess eingebunden - sind wir für die Stadt nur ein Aktenzeichen, oder hat diese nicht die Pflicht, für ihre Bürger und Steuerzahler da zu sein?

Stadt Chemnitz - Wieso ist weder bei den Unterlagen zur Auslegung o. g. Bebauungsplanes im Amt noch im Netz ein unabhängig erstelltes Umweltgutachten (z. B. von NABU oder BUND) für jeden Bürger einsehbar?

Ortschaftsrat Euba - Es werden nur eigene Interessen (auch einzelner Personen) vertreten, die für die allgemeine Entwicklung des Stadtteils nicht unbedingt Vorteile bringen. Übrigens: Auch von dieser Seite kamen keine (oder erst sehr späte) Angebote für einen Dialog.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ wurde durch den Stadtrat am 04.04.2001 als Satzung beschlossen. Bereits mit der Bekanntmachung der Satzung am 10.04.2002 wurde eine Bebauung für ein Mischgebiet rechtsverbindlich anstelle der vorhandenen Erholungsgärten festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren ist ein umfassendes Rechtsetzungsverfahren nach Bundesrecht, das die Öffentlichkeit und die Behörden und zuständigen Ämter gemäß einem umfassenden Verfahrensreglement beteiligt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Chemnitz. Der Erlass zur 2. Änderung der vorhandenen rechtsverbindlichen Satzung dient der Stadt zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus aktuellem Anlass bezüglich des gesteigerten Bedarfs an Eigenheimbauflächen.

Deshalb hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 08.08.2017 die Planaufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 mit Beschluss B-112/2017 mit folgendem Wortlaut und nachstehenden Zielen beschlossen:

1. Der Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ im Bereich zwischen der Straße Am Lehngut, der Talsperrenstraße, der Hauptstraße und der Eubaer Straße wird zugestimmt.

2. Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ,
- Erhaltung des dorftypischen Charakters und Umsetzung der Ortsgestaltungssatzung von Euba,
- Erhalt des Lehngutteiches mit der parkartigen öffentlichen Grünfläche,
- neue Dorfplatzgestaltung unter Einbezug der Erweiterung der Offenlage des Eubaer Bachs an der Hauptstraße,
- Fußwegebeziehungen zwischen neuem Dorfplatz und altem Lehngut,
- neue Zuordnung der Ausgleichsflächen,
- nachrichtliche Übernahme der Plangenehmigung zur Offenlegung des Eubaer Bachs.

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 143/9, 148, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 150/2, 150/5, 152, 153, 155/19, 155/20, 155/21 und 270/b der Gemarkung Euba sowie die Teilflurstücke Nr. 141/3, 270/29, 271/5, 946/1 und 954/2 der Gemarkung Euba. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,98 ha.

4. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Überprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren mit den vorgenannten Prämissen wurde einstimmig vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gefasst. Das Votum des Ortschaftsrates Euba zur eingebrachten Beschlussvorlage war im Vorfeld am 06.06.2017 ebenfalls eine einstimmige Befürwortung.

Die Veröffentlichung zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ erfolgte gemäß BauGB § 13 a Abs. 3 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Chemnitz am 18.08.2017. Die Öffentlichkeit, so auch der Einwender, hat von dem Recht der Stellungnahme am 29.08.2017 Gebrauch gemacht. Die Stadt Chemnitz hat mit dem Schreiben vom 07.09.2017 die gestellten Sachfragen des Einwenders ausführlich beantwortet und im Schreiben an den Einwender auf die Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im weiteren Verlauf des Rechtsetzungsverfahrens verwiesen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A, Blatt 1), dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom 14.08.2018, sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Stadt Chemnitz hat nach § 4 der Bekanntmachungssatzung der Stadt die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz geregelt und veröffentlicht.

Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 am 25.01.2019 der Stadt Chemnitz bekannt gegeben. Der Entwurf hat im Zeitraum vom 04.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden vom Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die bestehenden Pachtverträge betreffen den privatrechtlichen Belang zwischen den Pächtern und der Stadt. Bei den Erholungsgärten handelt es sich um keine Kleingartenanlage.

Die privatrechtlichen Vereinbarungen zu den Erholungsgärten gestalten sich vielfältig und teilweise

differenziert. Bei der Hälfte der vorliegenden Pachtverträge zu den Gärten ist durch die fixierten Kündigungsklauseln der Pachtverträge den Einwendern bekannt, dass die Gartenflurstücke Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern Euba“ sind und mittelfristig damit zu rechnen ist, dass die Flurstücke in Anspruch genommen werden können. Im Pachtvertrag des obigen Einwenders fehlt solch ein Passus. Dieser Vertrag wurde am 30.12.2015 sowie am 06.01.2016 vom Einwender und der Stadt unterzeichnet.

Andere Verträge können unabhängig von vorgenannter Kündigungsklausel zum 01.01.2023 gekündigt werden.

Da gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im bestehenden beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen ist, war ein Umweltgutachten nicht erforderlich.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.09.2017 und vom 04.06.2018; erstellt von igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 09117 Chemnitz; war Bestandteil der elektronischen und analogen Veröffentlichung des Bebauungsplanes, so auch der Grünordnungsplan (GOP) vom 12.12.2017; erstellt von Steffen Grimmer, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt. Die Forderungen der saP sind im GOP eingearbeitet und wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 wurde der Bebauungsplanentwurf mit den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt (siehe auch unter Abschnitt a) Seiten 12- 15).

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Auslegung wurden der NABU und der BUND am Rechtssetzungsverfahren beteiligt. Beide TÖB's haben keine Stellungnahme abgegeben.

In Auswertung und umfänglicher Berücksichtigung der erstellten umweltrelevanten Gutachten wurde der hier vorgebrachte privatrechtliche Belang der Pacht eines Erholungsgartens dem gesellschaftlichen Anliegen zur Errichtung von Wohneigentum (Eigenheimen) gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander sorgfältig abgewogen. Dem behutsamen Wohnanliegen in der Dorfmitte wird nach Abwägung der Belange der Vorrang gegeben.

Ordn.-Nr. 32 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 07.03.2019

1.Sachverhalt:

Viele im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehende Fragen, die schon bei der Chemnitzer Oberbürgermeisterin, bei Partei-Funktionären des Stadtrates und in betreffenden Ämtern der Stadt gestellt wurden, blieben bis heute entweder völlig unbeantwortet, sehr widersprüchlich beantwortet oder wir fühlten uns „verschaukelt“ und nicht ernst genommen.

Aussage eines Mitarbeiters des Stadtplanungsamtes (siehe Protokoll Sitzung Ortschaftsrats vom 27.02.2018): „Neue Pachtverträge hätten meiner Meinung nach nicht abgeschlossen werden dürfen.“- Fehler erkannt und eingestanden!

Warum ist man dann nicht bereit zu einer friedlichen Lösung und vorzeitigen Auflösung im Sinne der neuen Pächter?

Unser Vertrag wurde zum 01.01.2016 geschlossen - ohne jeden Hinweis auf das Bauvorhaben! Die Tatsache, dass zu diesem Zeitpunkt das Ende der Anlage Ihrerseits schon erneut geplant und abzusehen war, stellt mindestens eine arglistige Täuschung dar, wenn nicht sogar Betrug am Bürger! Der Fakt, dass unter diesen Umständen obendrein auch noch die Pacht mehr als verdoppelt wurde, ist nicht nur regelrechte Abzocke, sondern menschlich verachtenswert und sittenwidrig! Dazu verlangen wir zum x-ten Male eine Erklärung!

S. 35 Grünordnungsplan, letzter Abschnitt:

Grünflächenamt um mögliche Ausweichgärten im Stadtteil Euba angefragt, damit die Auflösung der Gärten einvernehmlich mit den Pächtern gestaltet werden kann. Nach Angaben des Grünflächenamtes können bei Realisierung der Bebauung keine Ausweichgärten angeboten werden.

Großes Fragezeichen? Wieso wurde seitens des Amtes noch nie mit uns darüber gesprochen?

Warum stellt man sich dort so quer?

Als Bürger der Stadt Chemnitz kann man sicher erwarten, dass diese beiden hier betroffenen Ämter miteinander kommunizieren - stattdessen behauptete das Grünflächenamt noch Wochen nach der Veröffentlichung im Amtsblatt, nichts von der neuerlichen Bauplanung zu wissen. Das ist doch unglaublich, oder?

Im Grünflächenamt hört man noch ganz andere unglaubliche Äußerungen, wie diese aus einem Gespräch dort am 16.07.2018 (Auf die versprochene Beantwortung meiner da gestellten Fragen ...warte ich übrigens heute noch!): „Der Weg um den Lehngut-Teich ist nicht öffentlich und eine Nutzung durch Spaziergänger gar nicht erwünscht.“

Wo bleiben da die angeblich geplanten „Wegebeziehungen“ zwischen künftigem Dorfplatz, der neuen Siedlung und der „parkähnlichen Anlage“ am Teich?

Für Schnitt und Pflege der „Grenz“-Hecke zwischen den Erholungsgrundstücken und dem Teich ist die Stadt verantwortlich. Sie hat jedoch keine Kapazitäten und der vertraglich beauftragte Dienstleister ist hoffnungslos überfordert.“ Da stellt sich erneut die Frage, mit welchem Recht die Stadt eine mehr als doppelte Pacht verlangt, wenn sie ihren Pflichten als Verpächter nicht einmal nachkommen kann und wir Schnitt und Pflege der Hecke selbst übernehmen müssen? (Worüber mit uns im Übrigen auch nie gesprochen wurde!)

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, im Bereich zwischen der Straße Am Lehngut, der Talsperrenstraße, der Hauptstraße und der Eubaer Straße, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss mit den Planungszielen zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und der Erhaltung des dorftypischen Charakters in seiner Sitzung am 08.08.2017 beschlossen.

Im Vorfeld wurde am 12.12.2016 das Grünflächenamt zur beabsichtigten Änderung der bestehenden Ortssatzung „Ortskern Euba“ durch Stadtplanungsamt informiert und um Stellungnahme gebeten. Dem Änderungsvorschlag wurde am 17.01.2017 zugestimmt.

Nach Aktenlage gab es mit dem Einwender Schriftverkehr von Seiten der Stadt Chemnitz (Stadtplanungsamt/Grünflächenamt) zu den unterschiedlichsten Fragestellungen am 07.09.2017, am 19.02.2018, am 11.04.2018, am 16.10.2018 und am 01.07.2019.

Der Einwender wurde mit dem Schreiben vom 07.09.2017 durch die Stadtverwaltung ausführlich über das laufende Baurechtsverfahren und der Möglichkeit der Beteiligung im Verfahren (auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches) informiert.

Gemäß ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die verfahrensrechtliche Öffentlichkeitsbeteiligung während der Planauslegung. Am 05.03.2018 hat der Einwender vorgenannte Stellungnahme abgegeben. Somit ist die gesetzlich bestimmte Beteiligungsregelung eingehalten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.09.2017 und 04.06.2018 war Bestandteil der elektronischen und analogen Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes, so auch der vollinhaltlich auf den Artenschutz abgestellte Grünordnungsplan (siehe unter Abschnitt a) Seiten 11 - 15).

Leider fehlt in dem abgeschlossenen Pachtvertrag des Einwenders vom Januar 2016 die Klausel, dass mittelfristig damit zu rechnen ist, dass das Flurstück auf Grund eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren regelt diese privatrechtlichen Vertragsangelegenheiten zum Pachtvertrag nicht. Im aktuellen Rechtssetzungsverfahren zur 2. Änderung wird das vorhandene Baurecht der Nutzungsart Mischgebiet in Wohngebiet auf Verlangen der Gemeinde geändert.

Der betroffene Einwender hat einen Vertrag auf Basis des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit

dem Grünflächenamt der Stadt Chemnitz abgeschlossen. Die privatrechtliche Vereinbarung zum Pachtverhältnis regelt sich somit nach dem BGB.

Unter Punkt 17 zur Begründung auf Seite 43 wird darauf verwiesen, dass in der weiterführenden Planung die Fragen zur Entschädigung des Abrisses der baulichen Anlagen im Einzelnen geprüft und gemäß spezifisch zu prüfender Gesetzeslage zur jeweils einzelnen Vertragsbasis geregelt werden.

2. Sachverhalt:

Wie z.B. schützen bzw. wohin verbringen Sie künftig die tausenden jungen Kröten, die sich jährlich in unseren Gärten tummeln?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Belange des Artenschutzes infolge der geplanten Nutzungsänderung wurden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.09.2017 und 04.06.2018 geprüft.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ ist bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) gegeben, so dass aus der 2. Änderung keine weiteren rechtlichen Erfordernisse resultieren (siehe Seiten 24 bis 26 der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 9). Alle Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Natur sind in der Vernetzung der grünordnerischen Festsetzungen mit den textlichen Festsetzungen zum Artenschutz und so auch der Zuordnungsfestsetzung, (Seiten 28 bis 36) umfassend berücksichtigt.

Die durch die geplante Nutzungsänderung herbei geführten Veränderungen an den Lebensräumen von Erdkröte und Teichmolch fallen nicht unter das Verbot i. S. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Beide Arten unterliegen keinem Schutzstatus nach den Anhängen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

Für die lokal nachgewiesenen Amphibienarten Erdkröte und Teichmolch entfalten die vorgesehenen Maßnahmen gleichzeitig eine Schutzwirkung, so dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Ordn.-Nr. 33 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 07.03.2019

Sachverhalt:

Die Mitglieder der Interessengemeinschaft Erholungsgrundstücke am Lehngutteich Euba sind nach wie vor gegen eine Bebauung des Areals. Hierzu folgende Einwendungen und Fragen: Grünordnungsplan, Zitat S. 4

„Die Entwicklung von Siedlungswohnungsbau auf dem Areal des festgesetzten Mischgebietes ist seitens des Ortschaftsrates von Euba von starkem Interesse.“

Fragen: Wer außerdem hat noch ein Interesse?

Seitens der Stadt, in Person der Oberbürgermeisterin, wurde auch nur das starke Interesse des Ortschaftsrates Euba erwähnt. Von Einwohnern hört man, dass dieses Interesse wohl auch sehr stark von ganz privaten Interessen innerhalb des Rates geprägt sein so.

Der Ortschaftsrat Euba ist ein Gremium von 7 Personen, das seine öffentlichen Sitzungen oft in weitestgehend engem Kreis abhält. Wessen Interessen werden da vertreten? Ein reges Bürgerinteresse, auch ganz speziell zu diesem Thema, konnte bei zahlreichen Besuchen nicht festgestellt werden.

Wurden die Eubaer jemals dazu befragt?

Ihre überzeugende Ablehnung der vorangegangenen Bauvorhaben war definitiv nicht nur im speziellen Standort begründet. Vielleicht wünschten sich die Eubaer einen wirklichen Ortskern, der den Namen verdient, einen Treffpunkt gesellschaftlichen und kulturellen Lebens, einfach mehr Infrastruktur! Das dies mangels Investitionsbereitschaft, woher auch immer, schwer umsetzbar

bleiben wird, zeigen doch alle vergeblichen Anläufe der Vergangenheit und die vielen Probleme, die Euba ohnehin zu bewältigen hat. Wer behauptet für Euba einen dringenden Bedarf an Wohnraum?

Seit mehr als einem Jahrzehnt bewegt sich die Einwohnerzahl kaum, und wenn, dann eher nach unten.

Aber lange Zeit preist eine Tafel im Ort Baugrundstücke an, und in unmittelbarer Nachbarschaft des Plan-Areals stehen auch seit Jahren zahlreiche Wohnungen in neu errichteten Häusern leer.

Was hätte die Stadt Chemnitz, die allen Bürgern Ihrer Stadt verpflichtet ist und nicht nur den Eubaern bzw. ihrem Ortschaftsrat, von dieser Siedlung?

Chemnitz weist derzeit eine sehr rege Bautätigkeit auf, es wird neu gebaut und saniert in lange nicht gehabter Größenordnung.

Noch vor wenigen Jahren wurde aufgrund verfehelter Förderpolitik kopf- und hemmungslos abgerissen und selbst vor Baudenkmalen und Gebäuden berühmter Bürger der Stadt nicht haltgemacht. Es herrschte Wohnungsüberschuss und großer Leerstand, aber genau der droht nun schon wieder zu wachsen. Wer soll in all die neuen Wohnungen einziehen?

Chemnitz wächst ja nicht beständig in vergleichbarer Größenordnung, es wird überwiegend zu Umverteilung innerhalb der Stadt kommen.

Muss die Stadt nicht auf eine solche Entwicklung verantwortungsvoll reagieren, anstatt wider besseres Wissen alte Pläne, für die es keinen Bedarf gibt, auf Biegen und Brechen durchzusetzen?

Muss Chemnitz alte Fehler immer wieder machen oder Fehler, die andere Städte längst erkannt haben, unbedingt selbst ausprobieren?

Wozu also noch mehr Einwohner am Stadtrand in Eigenheimen, die für viel zu wenig Leute viel zu viel Platz verschlingen?

Euba wird als erstes wieder nach teurer Infrastruktur rufen - Schul- und Kindergartenplätze, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Nahverkehr, Straßenbau usw.? Nicht nur Letzteres, also die verkehrstechnische Erreichbarkeit, ist doch schon ein ganz heikles Thema, das seit Jahren vor sich her geschoben wird und durch kurzlebige „Flickschusterei“, die viel Geld verschlingt, nicht gelöst werden kann.

Chemnitz hat noch viele Lücken, Brachen und Schandflecke, die beseitigt werden wollen, hier besteht dringender Bedarf, um die Stadt anziehender und urbaner zu machen, nicht in einem Randviertel mit viel weniger als 1% der Bevölkerung! Der Stadtrat antwortete in einem Brief im April 2004:

Der Definition der Gartenanlage als „Teilortskern“ kann aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, da einer privaten, eingezäunten Gartenanlage keinerlei Ortskernfunktion zukommt.

Fragen: Welche städtebauliche Funktion für einen Ortskern kommt einer privaten, eingezäunten Einfamilienhaus-Siedlung zu?

Durch eine Gartenanlage kann man durchaus spazieren, durch eine so eng bebaute Einfamilienhaus-Siedlung, wo einem der Nachbar schon ins Fenster schauen und am Familienleben teilhaben kann, die Leute ihre Wäsche vorm Haus aufhängen u. dgl. (Bsp. Talsperrenstr.) wäre das für beide Seiten wohl eher peinlich.

Ein Dorfplatz (den man ja eigentlich immer als Ortskern versteht?) soll perspektivisch am Knotenpunkt Eubaer Str./Hauptstraße entstehen. Wozu braucht man am Dorfplatz unbedingt eine eingezäunte Einfamilienhaus-Siedlung? In welcher Weise kann diese dort zum Dorfleben beitragen?

Warum will man dort mit aller Macht ein unwiederbringliches Biotop zerstören?

Weil man im Ortschaftsrat nach mehrmaligem Scheitern an anderer Stelle nun einfach ein Ergebnis erzwingen muss?

Warum muss man die vielen geschützten, sogar besonders und streng geschützten Vogel-, Kröten- und Fledermaus-Arten von diesem Areal vertreiben?

Für die Ansiedlung von nicht einmal 100 Menschen, die wiederum wahrscheinlich nur innerhalb von Chemnitz umziehen, also keinen Zuzug für Chemnitz oder Euba bringen werden?

Dafür forcieren Sie den „Flächenfraß“, versiegeln immer mehr Land, fällen vierzig Jahre alte Bäume, müssen ein teures Regenrückhaltebecken bauen und, und, und! Sollte man nicht auch hier mit Blick auf den Schutz unserer Umwelt, auf den Klimawandel und immer häufigere Unwetter-Ereignisse schnellstens umdenken?! Es ist doch höchste Zeit! Bitte fangen Sie endlich damit an!

Sie haben Verantwortung, sehr geehrte Damen und Herren!

In diesem Sinne plädiert die Interessengemeinschaft Erholungsgrundstücke am Lehngutteich ge-

gen den Bebauungsplan! Für den Erhalt der Anlage und des dort entstandenen Biotops!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die sächsische Gemeindeordnung regelt die Aufgaben der gewählten Ortsghremien im Rahmen der bürgerschaftlichen Selbstverwaltung zum gemeinschaftlichen Wohl der Einwohner. Die gewählten Vertreter sind somit zur Beschlussfassung von Ortsatzungen autorisiert.

Die Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ hat der PBUA mit den Planungszielen zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und der Erhaltung des dorftypischen Charakters und Umsetzung der Ortsgestaltungssatzung von Euba am 08.08.2017 beschlossen. Der Beschlussfassung lag der Beschluss des Ortschaftsrates zu Grunde. Damit ging der Auftrag zur Betreuung und Umsetzung des Verfahrens mit dem Ziel zur Änderung der vorhandenen Rechtssetzung an die Verwaltung.

Nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gingen vier Stellungnahmen von Einwendern ein. Im September 2017 wurden diese von Seiten der Verwaltung ausführlich unter anderem auch zum konkreten Änderungsverfahren beantwortet.

Die Einwender haben das Recht der Beteiligung während der Planauslegung wahrgenommen und plädieren für den Erhalt der Erholungsgärten im Ortskern von Euba und wenden sich gegen das Änderungsverfahren für Eigenheime.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.09.2017 und 04.06.2018 im Änderungsverfahren hatte die Aufgabe, die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Es handelt sich hierbei um ein standardisiertes und systematisches Vorgehen in den Prüfschritten zur Relevanzprüfung, zur Bestandserfassung, zur Prüfung der Verbotstatbestände, zur Ausnahmeprüfung und zur Berücksichtigung von sonstigen Artenschutzbelangen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Forderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Wenige Reminiszenzen des alten Lehngutes verweisen auf die ehemalige Dorfmitte des ursprünglichen Waldhufendorfes.

Mit der Festsetzung der Baumasse im Baufeld WA2 bietet der Bebauungsplanentwurf langfristig die Chance zur Etablierung eines dörflichen Treffpunktes für die Bürger in Euba. Die vorhandene Platzaufweitung am Standort mit dem wieder geöffneten Eubaer Bach kann mit der in der Nähe liegenden Grundschule, dem Kindergarten, der am Teich befindlichen Gaststätte „Am Lehngut“ und dem Sitzungssaal des Ortschaftsrates im ehemaligen Sparkassengebäude eine Keimzelle für gesellschaftliches Leben im Dorf sein. Es liegt an den Eubaer Bürgern die Angebotsplanung zum angemessenen Zeitpunkt im WA2 mit Leben zu erfüllen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Auf Grund des § 10 in Verbindung mit §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung

der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706, 711), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548) beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 09.09.2019 als Satzung (Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die Begründung in der Fassung vom 14.11.2019 wird gebilligt (Anlage 4).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 "Ortskern Euba" wird die rechtskräftige Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Euba in der Fassung vom 14.07.2005 aufgehoben. Der neue Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Euba ergibt sich aus Anlage 5.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ angepasst (Anlage 6).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen/haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, 2. Änderung wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 08.08.2017 gefasst.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A, Blatt 1), dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom 14.08.2018, sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf hat im Zeitraum vom 04.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden vom Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Zeitraum vom 26.09.2019 bis 14.10.2019 erfolgte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum geänderten Entwurf zur Lage und Größe des Baufeldes an der westlichen Ecke Talsperrenstraße/neue Planstraße auf der Teilfläche des Flurstückes 150/5 im WA1. Für dieses Baufeld wurde nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, eine Baugenehmigung 19/2383/2/BE mit Bescheid vom 26.08.2019 erteilt. Eigentümerin der Teilfläche ist die Stadt Chemnitz. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgte ein Flächentausch zwischen dem Teilflurstück 150/5 und den privaten Flurstücken Nr. 155/19 und 155/21; um die Regenwasserrückhaltung im Rahmen der Erschließung der Neubauflächen im Plangebiet zu gewährleisten. Beteiligt wurden die Eigentümerin und die Umlegungsstelle. Mit Schreiben vom 07.10.2019 erteilte die Eigentümerin ihre Zustimmung zum geänderten Entwurf. Die Umlegungsstelle der Stadt Chemnitz teilte am 02.10.2019 mit, dass gegen die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes keine Einwände bestehen. Durch das Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr in die Thematik zum geänderten Entwurf zur Lage und Größe des Baufeldes involviert, da diese Bestandteil des Bauantragsverfahrens war.

Das Umweltamt stimmte am 20.03.2018, im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung, dem Flächentausch zu.

Die erforderliche Regulierung der Eigentumsverhältnisse wird im Rahmen des angeordneten Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erfolgen.

Der vorwiegende Teil der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde wörtlich übernommen, um die erforderliche Transparenz zu den differenzierten öffentlichen und privatrechtlichen Belangen der Einwander im Rahmen des obigen Beschlussvorschlages zur Abwägung zu wahren.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden wie folgt abgeschlossen:

10 Beteiligte brachten Hinweise und Anregungen vor:

Ordn.-Nr. 1	- Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 27.02.2019
Ordn.-Nr. 2	- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 04.03.2019
Ordn.-Nr. 4	- Landesamt Archäologie	Stellungnahme vom 26.02.2019
Ordn.-Nr. 6	- Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 12.02.2019

Ordn.-Nr. 13	-	MITNETZ Strom mbH	Stellungnahme vom 18.02.2019
Ordn.-Nr. 14	-	ESC Entwässerung Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 06.03.2019
Ordn.-Nr. 20	-	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen	Stellungnahme vom 13.03.2019
Ordn.-Nr. 24	-	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.	Stellungnahme vom 08.03.2019
Ordn.-Nr. 25	-	Landesverband Sächsischer Angler e. V.	Stellungnahme vom 12.02.2019
Ordn.-Nr. 27	-	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	Stellungnahme vom 22.02.2019

7 Beteiligte stimmen grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 11	-	Landratsamt Mittelsachsen	Stellungnahme vom 14.02.2019
Ordn.-Nr. 12	-	MITNETZ Gas mbH	Stellungnahme vom 21.02.2019
Ordn.-Nr. 13	-	MITNETZ Strom mbH	Stellungnahme vom 18.02.2019
Ordn.-Nr. 14	-	ESC Entwässerung Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 06.03.2019
Ordn.-Nr. 20	-	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen	Stellungnahme vom 13.03.2019
Ordn.-Nr. 24	-	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.	Stellungnahme vom 08.03.2019
Ordn.-Nr. 25	-	Landesverband Sächsischer Angler e. V.	Stellungnahme vom 12.02.2019

9 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt:

Ordn.-Nr. 2	-	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 04.03.2019
Ordn.-Nr. 3	-	Staatsbetrieb Zentrales, Flächenmanagement	Stellungnahme vom 14.02.2019
Ordn.-Nr. 4	-	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Stellungnahme vom 11.02.2019
Ordn.-Nr. 6	-	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 08.02.2019
Ordn.-Nr. 9	-	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 04.03.2019

Ordn.-Nr. 15	- Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 26.02.2019
Ordn.-Nr. 14	- Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 13.02.2019
Ordn.-Nr. 28	- Gemeinde Niederwiesa	Stellungnahme vom 14.02.2019
Ordn.-Nr. 29	- Stadt Augustusburg	Stellungnahme vom 26.02.2019

8 Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Ordn.-Nr. 8	- Geschäftsstelle des Stadtrates AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 17	- Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Ordn.-Nr. 18	- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Ordn.-Nr. 19	- Sächsische Bildungsagentur
Ordn.-Nr. 21	- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 22	- Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e. V. Landesgeschäftsstelle
Ordn.-Nr. 23	- Grüne Liga Sachsen e. V.
Ordn.-Nr. 26	- Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

9 Beteiligte haben Stellungnahmen abgegeben und verweisen auf eine Beteiligung in der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung bzw. Realisierungsphase:

Unter dem Punkt a) berücksichtigte Anregungen aufgeführt, wurden die Verweise auf eine Beteiligung in der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung bzw. Realisierungsphase in der Begründung zum Bebauungsplan bei nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen aufgenommen:

Ordn.-Nr. 1	- Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 27.02.2019
Ordn.-Nr. 2	- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 04.03.2019
Ordn.-Nr. 5	- Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 26.02.2019

- Ordn.-Nr. 10 - Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahme vom 26.02.2019
- Ordn.-Nr. 13 MITNETZ Strom, Netzregion Sachsen, Servicecenter Freiberg
Stellungnahme vom 18.02.2019
- Ordn.-Nr. 14 ESC Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 06.03.2019
- Ordn.-Nr. 24 Landesverein Sächsischer Heimatschutz
Stellungnahme vom 08.03.2019
- Ordn.-Nr. 27 VMS Verkehrsverbund Mittelsachsen
Stellungnahme vom 22.02.2019
- Ordn.-Nr. 31 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 05.03.2019

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Klarstellung zum Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Euba

Anlage 6: 21. Anpassung des Flächennutzungsplanes