

Beschlussvorlage Nr. B-029/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 20/02 "Untere Hauptstraße/Waldweg", Wittgensdorf

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Wittgensdorf	18.03.2020	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	07.04.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Für das Gebiet „Untere Hauptstraße/Waldweg“ im Ortsteil Wittgensdorf soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.
In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden (Flurstücke der Gemarkung Wittgensdorf 669a, 669b, 669c, 669/9, 669/11, 669g, 669h, 669i, 669/4, 669/3, 669l, 669d, 669m, 669n, 669o, 670a, 670b, 670c, 669/6, 723/6, 669/6, 669/8 sowie 669/20 tw.). Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
2. Auf die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB entsprechend angewendet.

Die Vorschriften über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 3 BauGB) werden jedoch nicht angewendet.

Begründung:

Im Zuge der Betrachtung von Baulandpotenzialen hat der Ortschaftsrat Wittgensdorf vorgeschlagen, entlang der Ostseite der Unteren Hauptstraße sowie am Waldweg einen Bereich von einigen Grundstücken baulich zu entwickeln. Um diesen Bereich insgesamt städtebaulich zu ordnen, soll eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Damit wird eine abschließende Bebauung in diesem Bereich ermöglicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Bereich als sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung ist der Lage im Landschaftsschutzgebiet geschuldet.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen treffen hier zu, da der unmittelbar westlich angrenzende Bereich überwiegend mit Eigenheimen bebaut ist. Auch im Satzungsgebiet befinden sich mehrere Wohnhäuser (z. B. Untere Hauptstraße 145 – 155 und Waldweg 1 – 9).

Es ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Lage an einer öffentlichen Straße, der Eindruck einer vorhandenen Siedlungswohnbebauung, die Ausparzellierung von Grundstücken in der Typologie von Wohngrundstücken und ihre Nutzung als solche, auch wenn nicht überall ein Haus steht, sprechen dafür. Es handelt sich bei den Flächen im Geltungsbereich eigentlich nicht um eine Landschaft im Sinne eines Landschaftsschutzgebietes, sondern um ein Gebiet, welches eher durch eine Wohn- und Wochenendnutzung geprägt wird und insofern nicht der Gebietsbeschreibung für ein Landschaftsschutzgebiet entspricht.

Die Verkehrserschließung sowie die stadttechnische Erschließung können über die öffentlichen Verkehrsflächen der Unteren Hauptstraße und des Waldweges erfolgen. In der Unteren Hauptstraße liegt ein Mischwassersammler, ein Schmutzwasserkanal liegt im Waldweg bis zur Höhe der Flurstücks 670c bzw. 723/6. Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Fassungsvermögens der Kanäle das anfallende Regenwasser vollständig oder zumindest in hohem Maße auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden muss.

Aufgrund der topographischen Lage einiger Grundstücke, insbesondere der Flurstücke 669n, 669o sowie 669/20 tw., ist mit einer erhöhten Gefahr durch Bodenerosion sowie Überflutung aufgrund des wild abfließenden Oberflächenwassers von den angrenzenden, oberhalb gelegenen Bewirtschaftungsflächen zu rechnen (reliefbedingte Abflussbahn). Im Plangebiet ist mit witterungsbedingt oberflächennah auftretendem Schichtenwasser zu rechnen. Auf Kellergeschosse sollte verzichtet werden. Sind dennoch Kellergeschosse vorgesehen, sollten diese wasserdicht (z. B. Weiße Wanne) ausgebildet sein.

Die Flurstücke 723/1, 723/10, 723/11 und 698/1 (Waldweg 13 sowie Untere Hauptstraße 157 – 161) wurden bewusst nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Zu ihrer abwassertechnischen Erschließung müsste der Schmutzwasserkanal rd. 100 m verlängert werden; die Bebaubarkeit der Flächen über den Bestand hinaus bliebe aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m zum Schützwald dennoch stark eingeschränkt.

Planungsrechtlich befinden sich die Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt seit seiner Urfassung 2001 Grünflächen zur Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale dar. Die Flächen des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“, welches durch Beschluss Nr. 165/68 vom 12.07.1968 des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt festgesetzt und 1990 erweitert und in Bundesrecht übergeleitet wurde. Für die Flächen im Chemnitzer Stadtgebiet ist die Überleitung mit Erlass einer eigenen Schutzgebietsverordnung bislang nicht erfolgt, da sich die Untere Natur-schutzbehörde nicht am Verfahren des Landkreises zur Neufestsetzung beteiligt hatte.

Die vorliegende Ergänzungssatzung kann nur zur Rechtskraft geführt werden, wenn die zur Be-

baung perspektivisch anstehenden Flächen aus dem LSG ausgegliedert wurden. Im Zuge der Kommunalisierung ist die Stadt Chemnitz/Untere Naturschutzbehörde zuständig für das erforderliche Ausgliederungsverfahren aus dem LSG. Folgende Schritte sind erforderlich, um Baurecht zu schaffen:

- Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung, Geltungsbereich für den städtebaulichen Anschluss an die Ortslage auf der Westseite der Unteren Hauptstraße ab Nr. 145.
- Antrag der Gemeinde (in der kreisfreien Stadt Chemnitz das Stadtplanungsamt) an die Untere Naturschutzbehörde (in der kreisfreien Stadt Chemnitz das Umweltamt) auf Entlassung aus dem LSG unter Angabe von Gründen.
- Führung des Entlassungsverfahrens (Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde).
- Das Ausgliederungsverfahren aus dem LSG wird parallel zum Verfahren für eine Ergänzungssatzung geführt.
- Nach Entlassung aus dem LSG Fertigstellung der Baurecht schaffenden Satzung.

Aufgrund der Dauer der naturschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Verfahren kann im günstigsten Fall mittelfristig Baurecht geschaffen werden.

Sinnvoll wäre – unabhängig von der vorliegenden Satzung – die noch offene erforderliche Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes Chemnitz-Muldental mit der Prüfung, welche Flächen (z. B. Kleingartenanlagen) zukünftig nicht mehr Bestandteil des LSG sind, verbunden mit dem Erlass der dazugehörigen Rechtsverordnung (regelt u. a. Verbote und Erlaubnisvorbehalte). Dies wäre durch die Untere Naturschutzbehörde zu bearbeiten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Gebietsabgrenzung