

Beschlussvorlage Nr. B-035/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/04
"Wohnbebauung an der Lichtenauer Straße"

| Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat) | Sitzungs- termine | Status | Beratungsergebnis | | |
|---|----------------------|------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | | | öffent- lich/ nichtöffentlich | bestä- tigt | abge- lehnt |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | 07.04.2020 | öffentlich | | | |
| Stadtrat | 29.04.2020 | öffentlich | | | |

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/04 „Wohnbebauung an der Lichtenauer Straße“, Ebersdorf eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen, Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung Stellungnahme vom 21.11.2019

Sachverhalt:

Es sollte im weiteren Verfahren geklärt werden, ob es sich bei dem in der Begründung als „Ruderalanflug“ auf dem ehemaligen Gärtneireigelände beschriebenen Gehölzen um Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes handelt. Trifft dies zu, sind im weiteren Verfahren Waldumwandlungs- bzw. Abstandsregelungen zu beachten.

Berücksichtigung:

Die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegende Plangebietsfläche wurde auf die unter den folgenden Punkten benannten Waldfunktionen mit Hilfe der digitalen Karten zur Waldfunktionskartierung Sachsen, bereitgestellt durch den Staatsbetriebs Sachsenforst, überprüft. I

1. Rechtsverbindlichkeit durch Gesetzgebung (z.B. Schutzwald nach § 29 Abs. 1 Sächs-WaldG, Biotope nach § 30 BNatSchG und § 26 Abs. 1 SächsNatSchG),
2. Unterschutzstellung durch Rechtsvorschrift (z.B. Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, Erholungswald, Denkmalschutzgebiet),
3. Vorhandensein ohne speziellen Schutzstatus (z.B. Wald mit besonderen Funktionen, wie Klima-, Boden-, Wasser- oder Biotopschutzfunktionen oder Landschaftsbild prägender Wald).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Aufwuchs innerhalb der Vorhabenfläche keinen Wald darstellt.

Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 27.11.2019

Sachverhalt:

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht der Geologie keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb jedoch randlich des unterirdischen Einzugsgebietes der Entnahmefröhen der Lichtenauer Mineralquellen GmbH. Wir halten es fachlich für erforderlich, die Lichtenauer Mineralquellen GmbH im Verfahren zu beteiligen.

Berücksichtigung:

Die Lichtenauer Mineralquellen GmbH wurde zum Sachverhalt zusätzlich beteiligt. Die Mineralquellen äußerten sich nicht zum Sachverhalt.

Eine Beeinträchtigung des Einzugsgebietes der Lichtenauer Mineralquellen durch das geplante Baugebiet erfolgt aus den nachfolgenden Gründen nicht:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilwasserschutzgebiet.

Die Einschränkung der Versickerung von Oberflächenwasser, die sich auf die Grundwasserneubildung auswirkt, ist durch die geplante Bebauung als sehr gering einzustufen. Der Grundwasser-

spiegel liegt in einer Tiefe von über 3,0 m.

Auf Grund des anstehenden undurchlässigen Bodens und der Hanglage erfolgt ein überwiegender oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers, so dass nur ein nicht nachweisbarer Einfluss auf die Grundwasserneubildung besteht. Mit der Erschließung der Vorhabenfläche werden darüber hinaus mögliche Störquellen der Grundwasserverschmutzung, wie alte Kläranlagen, undichte Leitungen aus dem ehemaligen gärtnerischen Betrieb zurückgebaut und somit die Fläche saniert.

Die Begründung wird dennoch diesbezüglich unter Punkt 1.1.7 ergänzt.

Ordn.-Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle Stellungnahme vom 18.11.2019

1. Sachverhalt:

Der höhlenreiche Einzelbaum an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist deutlicher entsprechend des in der Legende gewählten Symbols zu kennzeichnen.

Berücksichtigung:

Das Symbol für den höhlenreichen Einzelbaum wird an gleicher Stelle etwas deutlicher dargestellt und somit besser sichtbar gemacht.

2. Sachverhalt:

Möglicherweise sollte zudem die zu erwartende Immissionsbelastung des Plangebietes durch den benachbarten Sportplatz im Planverfahren geprüft werden.

Berücksichtigung:

Die Bewertung der schallschutzrechtlichen Situation wurde im Rahmen der Ämterbeteiligung durch die untere Immissionsschutzbehörde wie folgt beurteilt:

Die aktuelle Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit nach DIN 18005 entsprechend höheren zulässigen Orientierungswerten vor. Die Forderung, dass die Wohnbebauung erst in ca. 90 m Entfernung vom Sportplatz zulässig ist, wird mit der Planung eingehalten.

Aufgrund dieser Planungsmodalitäten wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für das geplante Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden und somit die Planung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt.

Zum Sportplatz werden in der Begründung die Aussagen ergänzt und die Problematik näher beschrieben. Der Sportplatz befindet sich oberhalb des Plangebietes auf der zum Plangebiet hangabgewandten Seite. Er ist durch Bebauung und einen umfangreichen Gehölzbestand zur Vorhabenfläche abgeschirmt. Der Platz wird als Freizeitsportfläche betrieben. Es gehen somit von diesem Platz keine störenden Schallemissionen auf das Plangebiet aus.

Ordn.-Nr. 8 Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost c/o DELPHIN Projekte gGmbH Stellungnahme vom 28.11.2019

1. Sachverhalt:

Wir merken an, dass die Vornutzung des Grundstücks im Bebauungsplan keine Erwähnung findet. Bis 1994 wurde das Grundstück von der Chemnitzer Blumenring EH GmbH für gärtnerische Zwecke bewirtschaftet. Ab 1995 bis circa Mitte 2006 war die Ströhlein Bau- und Restaurationsfachbetriebs GmbH Eigentümer des Grundstücks.

Berücksichtigung:

Der Absatz zur Nutzungsstruktur des Geländes wird in der Begründung ergänzt und als einer der Besitzer unter Punkt 1.1.4, die Ströhlein Bau- und Restaurationsfachbetriebs GmbH noch hinzugefügt.

2. Sachverhalt:

Die Lichtenauer Straße wird derzeit von Anwohnern in geringem Umfang zum Parken genutzt. Durch die fehlende Breite der Straße ist ein parkendes Fahrzeug bereits mit Einschränkungen für den Verkehrsfluss verbunden, auf die Notwendigkeit der Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge ist

ebenfalls hinzuweisen. Wenn in der Planstraße keinerlei Parkmöglichkeiten vorgesehen sind, wird das Parken auf der Lichtenauer Straße deutlich zunehmen.

Vorauszusetzen, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer ausreichend Parkmöglichkeit auf den eigenen Grundstücken schaffen, ist eher unrealistisch, bzw. nur mit entsprechenden Vorgaben umsetzbar. Ein Parkverbot auf der Lichtenauer Straße würde die aktuellen Anwohner treffen, insofern das Ziel verfehlen.

Berücksichtigung:

Aus der StVO § 12 ergibt sich eine Mindestfahrbahnbreite von 3,05 m für den Fahrverkehr. Daraus ergibt sich, dass bei einer vorhandenen Straßenbreite von ca. 4,75 m Parkverbot auf der Lichtenauer Straße besteht. Dieses Parkverbot gilt sowohl für die neuen Bewohner der Vorhabenfläche als auch für alle anderen Anlieger. Für das Plangebiet ist ein Parken auf der Lichtenauer Straße nicht vorgesehen. In den Festsetzungen durch Text wurde festgesetzt, dass der Abstand zwischen Garage/Carport und der der Zufahrt zur Garage/Carport dienenden privaten Verkehrsfläche mindestens 5 m betragen muss. In der Begründung ist dazu ausgeführt, dass mit dieser Festsetzung sichergestellt werden soll, dass die Grundstückseigentümer Stellflächen für ihre PKW auf dem eigenen Grundstück schaffen, da es somit möglich ist, zwischen Garage/Carport und Grundstücksgrenze einen weiteren Stellplatz herzustellen.

3. Sachverhalt:

Durch mangelnde Pflege und Verfall ist die Entwässerungsfunktion des Straßengrabens am Baugrundstück nicht mehr voll funktionstüchtig. Starkregen bewirkt, dass der Graben überläuft und dieses Wasser in andere Grundstücke abfließt. Sichtbar wird dies, wenn bei Starkregen aus der ehemaligen Kunden-Einfahrt der Gärtnerei Wasser auf die Straße schießt, aber nicht in den Graben läuft. Mit der Entwässerung des Grundstückes sollte auch eine funktionierende Entwässerung des Regenwassers in diesem Bereich installiert werden. Dies ist insbesondere auch relevant, weil durch die Entfernung der Vegetation auf dem Baugrundstück, sowie im Kontext zur nur geringen Sickerleistung des vorhandenen Bodens, das gesamte Regenwasser auf der durchschnittlich zur Straße abfälligen Fläche eine enorme Zunahme an notwendiger Leistung der Straßenentwässerung bedeuten muss. Dies ist für uns als Anwohner außerordentlich relevant, da durch die regelmäßig sichtbare Wahrnehmung der Ereignisse sowie der unmittelbaren Folgen eine Einschätzung der Folgen aus Veränderungen der beeinflussenden Faktoren ohne besondere persönliche Fähigkeiten möglich ist.

Berücksichtigung:

Der Straßengraben ist als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen saniert bzw. neu angelegt.

Es gilt der generelle Grundsatz, dass von Grundstücksflächen kein Wasser in den öffentlichen Verkehrsraum fließen darf. Dies gilt auch für Privatstraßen. In der Erschließungsplanung werden Maßnahmen, wie die Einordnung von Straßenabläufen bzw. Entwässerungsrinnen in der privaten Verkehrsfläche getroffen, die dies verhindern.

4. Sachverhalt:

Den Anwohnern ist bekannt, dass bis 1999 auf dem Gelände größere Mengen Bauschutt, teilweise mit Asphalt versehen, „abgelagert“ wurden. Informationen zu Folge war die Firma Ströhlein Bau- und Restaurationsfachbetriebs GmbH auch in Sanierungsmaßnahmen im Uranbergbau aktiv.

Wir sehen eine Prüfung des Bodens auf Schadstoffe, im Besonderen auf Uran als erforderlich an. Nicht nur, um zukünftige Grundstücksbesitzer zu schützen, ebenso können durch das Entfernen der Vegetation Bestandteile aus dem Boden gelöst und gespült werden, die auf benachbarte Grundstücke, in das Abwassernetz oder schlimmstenfalls in das Grundwasser gelangen können.

Begründung:

Durch den Vorhabenträger wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Es wurden darin unter anderem alle maßgeblichen Flächen und Ablagerungen hinsichtlich LAGA Einstufung überprüft. Auf dem Gelände lagern teilweise Bauschuttreste und Bodenablagerungen (Hügel M5), die aber keine Schadstoffe aufweisen, die Gefahren vermuten lassen. Im Bereich der ehemaligen Zu-

fahrten wurde Asphalt, aber nicht als Altablagerung, gefunden. Dieser wird im Zuge der Erschließung, wie auch die ehemalige Kläranlage, zurückgebaut und die Stoffe ordnungsgemäß entsorgt. Eine Begutachtung des Bodens im Plangebiet durch das Baugrundbüro Geopohl in der Zeit vom 03.02.2020 ergab, dass im Plangebiet keine grenzwertrelevanten Belastungen mit Uran vorhanden sind.

**Ordn.-Nr. 12 eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG (inetz)
Stellungnahme vom 25.11.2019**

Sachverhalt:

Zu Punkt 2.2.3 ist für das Medium Strom zu ergänzen:

In der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität gemäß Teil A Planzeichnung) ist der Neubau einer Trafostation vorgesehen. Dies ist im Bebauungsplan mit festzusetzen. Der Standort inkl. Zufahrt wird über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Berücksichtigung:

Die Fläche für die Trafostation ist bereits in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung festgesetzt. In der Begründung wird unter Pkt. 2.2.3 näher darauf eingegangen.

**Ordn.-Nr. 15 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 18.11.2019**

Sachverhalt:

Wie aus den Punkten 2.1.5 „Verkehrsflächen“ und 2.2.4 „Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung“ ersichtlich ist, soll die Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, welche von den Entsorgungsfahrzeugen zu Zwecken der Durchführung der Abfallentsorgung befahren werden soll. Insofern ein Befahren durch den ASR vorgesehen ist, kann dies nur erfolgen, wenn die in § 3 Abs. 24 i. V. m. der Anlage 2 zur Abfallsatzung erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind. So muss die Straße u. a. so befestigt sein, dass sie für Entsorgungsfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 26 t befahren werden kann.

Berücksichtigung:

Die Fahrradien sowie die Befestigung des Straßenkörpers lassen eine Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeug zu. Dies wurde bereits in der Erschließungsplanung berücksichtigt und soweit notwendig in den Teil A des Bebauungsplanes übernommen.

Weiterhin wurde in der Privatstraße eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für die Müllentsorgung festgesetzt. Dieses bildet die Voraussetzung für eine Überfahrgenehmigung. Die Überfahrgenehmigung für den Abfallentsorgungsbetrieb wird durch den Vorhabenträger als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Entsprechende Schritte wurden durch den Vorhabenträger bereits eingeleitet.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 8 Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost c/o DELPHIN Projekte gGmbH
Stellungnahme vom 28.11.2019**

Sachverhalt:

Der Zustand der Lichtenauer Straße ist schlecht. Aufgrund der geringen Frequentierung ist dies bislang nicht ausreichend relevant für eine nachhaltige Änderung dieses Zustandes gewesen. Mit dem Entstehen eines neuen Wohngebietes, 17 Grundstücke, kommen nicht nur neue Anlieger hinzu, ebenso ergibt sich durch das zu erwartende Baugeschehen eine Zunahme des Verkehrs, insbesondere auch Schwerlastverkehr, der den aktuellen Straßenzustand nachhaltig negativ beeinflussen wird. Insofern ist eine Prüfung dieses Umstandes und eine Straßensanierung der Lichtenauer Straße im Kontext zur Entstehung des Wohnumfeldes notwendig. Die Lichtenauer Straße wird von Schülern der Ebersdorfer Grundschule als regelmäßiger Schulweg genutzt. Ebenso nutzen Schulklassen die Lichtenauer Straße als Verkehrsweg im Rahmen ihrer Klassenaktivitäten. Bei der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs ist es nicht vermittelbar, dass ein Fußweg an der Lichtenauer Straße kein Bestandteil der Planung ist. Dies steht unmittelbar im Zusammenhang mit der Wohnbebauung und ist insofern auch im Kontext zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Lichtenauer Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Zum Zustand sowie zur Sinnfälligkeit eines straßenbegleitenden Gehweges an der Lichtenauer Straße im Bereich der Vorhabenfläche wurden im Zuge des Planverfahrens Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger geführt. Auf Grund der schwierigen Verfügbarkeit von Grundstücken für den Bau eines durchgehenden Gehweges entlang der Lichtenauer Straße, wurde durch den Straßenbaulastträger auch der Bau dieses kurzen Gehwegabschnittes von möglichen 70 m Länge entlang der Vorhabenfläche als nicht zielführend angesehen und somit von einem Ausbau abgesehen.

Eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers wird nachfolgend zitiert:

„Ab Eichendorffstraße in Richtung geplantes Wohngebiet (Entfernung bis zur zweiten Zufahrt ca. 300 m) und in der nördlichen Weiterführung bis zur Stiftskirche befindet sich auf der Lichtenauer Straße kein Gehweg.

Daher wird der Bau eines Gehweges nur für den Abschnitt der Lichtenauer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als unverhältnismäßig angesehen.

Verkehrsplanerisch ist der Bau von Gehwegen mit der Gebietsentwicklung ohne nördlichen und südlichen Anschluss aufgrund der Lückenhaftigkeit nicht sinnvoll.

Da der fehlende Gehweg grundsätzlich als Mangel anerkannt wird, wird durch das Tiefbauamt die Einordnung eines Gehweges an der Lichtenauer Straße, mindestens von der Eichendorffstraße bis zum Baugebiet geprüft und ggf. in den aktuellen Haushaltsentwurf aufgenommen. Die studienhafte Prüfung soll aber über die gesamte Lichtenauer Straße erfolgen.

Terminliche Zielsetzung ist 2020.

Die für die Instandsetzung des öffentlichen Entwässerungsgrabens im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, ergibt in Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen von 7,00 - 8,00 m. Dies ermöglicht gemäß der Richtlinie für den Ausbau von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RAST 06, FGSV) einen späteren Ausbau der Straße mit mind. 2,30 m breiten Gehwegen und für die Netzbedeutung der Lichtenauer Straße ausreichend breiter Kfz-Fahrbahn. (Absicherung Begegnungsfall Kfz/Kfz mit Ausweichstellen Kfz/Lkw). Die Gehwegbreiten können aufgrund der örtlichen Situation begründet vom Regellaß abweichen, sollten aber eine Breite von 1,80 m nicht unterschreiten.

Zwischen Eichendorffstraße und Baugebiet sowie in der Weiterführung bis zur Stiftskirche ist nach jetziger Einschätzung ein Gehwegbau nur mit Grunderwerb von privaten Grundstückseigentümern und einem teilweise deutlichen Eingriff in den ruhenden Verkehr möglich“.

In der Begründung wird auf die Abstimmungen mit der Stadt Chemnitz unter Punkt 2.2.1 deutlicher

hingewiesen.

**Ordn.-Nr. 17 Verein Sächsischer Heimatschutz
Stellungnahme vom 28.11.2019**

Sachverhalt:

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bestätigt den umfassenden Grünordnungsplan im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB und erteilt dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den ausgewiesenen CEF-Maßnahmen die Zustimmung. Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measure) werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Zur Durchführung der CEF-Maßnahmen, welche bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen, sind die folgenden Kriterien zu beachten:

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. Wir bitten um Überprüfung der CEF-Maßnahmen, ob die genannten Voraussetzungen für das Plangebiet zutreffend sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Das im Grünordnungsplan geplante Maßnahmenpektrum (z. B. Anbringung von Nisthilfen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) resultiert teils aus den Ergebnissen der Kartierleistungen 2018 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die im Rahmen des Verfahrens begründeten Annahmen/Ausschlüsse zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG und der damit einhergehende notwendige Umfang an Kompensationsmaßnahmen ist in seiner Qualität und Quantität mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt. Dies betrifft ebenso die räumliche Lage der Kompensationsmaßnahmen und den damit geforderten räumlichen Zusammenhang.

Der Kompensationsbedarf wurde basierend auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt, entsprechend methodischen Standards abgeleitet und in den Grünordnungsplan bzw. in den Bebauungsplan übernommen.

**Ordn.-Nr. 18 Naturschutzverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 26.11.2019**

1. Sachverhalt:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ca. 20-jährige Brache mit unterschiedlich hohem/dichten Baum- und Strauchbewuchs, offenen Bereichen und auch Nassstellen (siehe Fotodokumentation sowie aktuelle und historische Luftbilder aus dem Geoportal).

Es wird angezweifelt, dass bei 5 Begehungen in diesem Gelände lediglich für Amsel und Zilpzalp

Brutnachweise gelangen. In einem derart vielgestaltigen Gelände sind aller Wahrscheinlichkeit Brutnachweise für zahlreiche Boden- und Freibrüter wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Fitis, Gartengrasmücke, Grün- und Buchfink zu vermuten und bei ordnungsgemäßer Kartierung auch zu finden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artumfang entspricht der Aufgabenstellung der Unteren Naturschutzbehörde aus März 2018.

Die Methodik zur Bestandsermittlung zu den vorhabenrelevanten Tierartengruppen basiert zum einen auf der Abfrage aus der Zentralen Artdatenbank Sachsen zu im Plangebiet vorhandenen/ bekannten Artvorkommen und zum anderen über die Erfassung durch eigene Kartierleistungen/ Untersuchungen nach anerkannter Methodik durch fachlich fundierte Begehungen bei entsprechend günstigen Witterungen. Die Einzelergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils artgruppenspezifisch dokumentiert.

Die Kartierleistungen umfassen eine Zustandsinventur und -beschreibung des Plangebietes hinsichtlich der zu betrachtenden planungsspezifischen Artgruppen. Selbst haben die Kartierleistungen keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern einen deklaratorischen Charakter. Ihre Ergebnisse in Form von Text und Karten stellen das „Inventar“ des Plangebietes zu bestimmten Tagen für das Jahr 2018 dar. Die Erfassung der vor Ort angetroffenen Arten kann somit nicht vollständig sein, sondern liefert lediglich den Umfang und das Artenspektrum zum jeweiligen Zeitpunkt der Erfassung.

Die zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach methodischem Standard durchgeführten Kartierarbeiten erfolgten innerhalb der Vegetationsperiode 2018:

| Datum/ Uhrzeit | Witterung |
|--|-----------------------------|
| Europäische Brutvögel [Aves] | |
| 16.02.2018/ 11:00 - 13:00 Uhr | sonnig, trocken, rd. 6 °C |
| 24.04.2018/ 09:00 - 11:00 Uhr | bewölkt, trocken, rd. 17 °C |
| 09.05.2018/ 08:30 - 10:00 Uhr | sonnig, trocken, rd. 20 °C |
| 29.05.2018/ 09:00 - 11:00 Uhr | sonnig, trocken, rd. 20 °C |
| 14.06.2018/ 19:00 - 21:00 Uhr | klar, trocken, rd. 16 °C |
| 26.06.2018/ 11:00 - 13:00 Uhr | sonnig, trocken, rd. 26 °C |
| Gebäudebegehung | |
| 09.05.2018/ 11:00 - 12:30 Uhr | - |
| Fledermäuse [Microchiroptera] | |
| Gebäudebegehung | |
| 09.05.2018/ 11:00 - 12:30 Uhr | - |
| Bat-Detektor/ Horchbox* (Dämmerung-/ Nachtbegehung) | |
| 28.-29.05.2018 | klar, trocken, rd. 18 °C |

* Gerät: Fledermausdetektor Phoenix CE40104 V4.0.109.D;
Software: Audacity® 2.3.0

2. Sachverhalt:

Darüber hinaus hat das Gebiet eine große Bedeutung als Nahrungsgebiet für zahlreiche Vogelarten, aber auch von Fledermäusen. Wenn in dem geplanten Umfang nicht nur Gehölze, sondern auch insektenreiche Brachflächen verschwinden, hat dies auch Auswirkungen auf die Vogel- und Fledermauspopulationen vor Ort. Es nützt nichts, nur Nistkästen aufzuhängen (die im Übrigen von Höhlenbrütern genutzt werden, die aufgrund des nur mittelalten Baumbestandes kaum betroffen sein können), es braucht auch den entsprechenden Nahrungsraum. Die wenigen Gehölzflächen, welche als CEF-Maßnahmen belassen bzw. neu angelegt werden sollen, reichen dafür nicht aus, umso mehr, wenn aufgrund übertriebener Gehölzflächenpflege künftig die Brachflächen fehlen. Die Maßnahmenflächen M6 und M8 sind deshalb deutlich zu verbreitern und mit entsprechenden, mehrere Meter breiten Säumen, die frühestens aller zwei Jahre zu mähen sind, zu begleiten.

Der Fund eines trächtigen Teichmolchweibchens beweist im Zusammenhang mit den vorhandenen Feuchtstellen (Zisterne, stauwassergeprägter Bereich), dass das Plangebiet als Reproduktionsgebiet der Art anzusprechen ist. Hinzuweisen ist, dass in ca. 500 m Entfernung in Teichen auch Bergmolche vorkommen. Es ist weiterhin hoch wahrscheinlich, dass auch Erdkröten im Gebiet reproduzieren. Bereits mit dem Nachweis eines Teichmolches ist klar, dass Artenschutzmaßnahmen für Amphibien einzuplanen sind. Dazu gehören eine oder mehrere dauerhaft wassergefüllte Feuchtstellen sowie Versteckmöglichkeiten (aktuell sind das nicht zuletzt die Schutthaufen) und ein Landlebensraum mit genügend Nahrungsverfügbarkeit (auch hier wieder Brachstellen).

Der Naturschutzverband Sachsen e. V. stemmt sich nicht gegen die Verdichtung städtischer Bereiche unter Inanspruchnahme auch langjähriger Brachen. Verdichtung ist der Inanspruchnahme weiteren Freiraums vorzuziehen. Derartige Umnutzungen dürfen aber nicht auf Kosten des oftmals besonders geschützten Tierbestandes gehen, der sich teilweise seit Jahrzehnten entwickelt hat und der keine weiteren Ausweichmöglichkeiten hat, sollten bauliche Verdichtungen auch weiterhin Planungsziel der Stadt sein. Artenschutzmaßnahmen kann man auch nur bedingt den einzelnen Bürgern „aufbürden“, insofern sind sie bereits in der Bauleitplanung und auf Gemeinflächen abschließend zu lösen.

Das ist vorliegend nicht der Fall, weswegen wir eine Nachbesserung des Artenschutzes insbesondere durch Erweiterung des Gehölz- und Brachenbestandes im Gelände fordern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Als betrachtungsrelevant gelten Arten des Anhang IV der FFH-RL, europäische Vogelarten i. S. Art. 1 VSchRL. Ebenfalls werden Arten gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG berücksichtigt. Die angesprochenen Arten wurden zum einen bei den Begehungen nicht angetroffen, was deren Anwesenheitsstatus grundsätzlich nicht verneint, jedoch werden diese als sogenannte ‚häufige Brutvogelarten‘ angesprochen. Häufige Brutvogelarten sind sachsenweit nahezu flächendeckend auf allen Raster-Quadranten gleichmäßig vertreten sowie diese Brutbestände von bis zu über 40.000 Brutpaaren aufweisen. Da artspezifische Schutzmaßnahmen daher fachlich als nicht erforderlich erachtet werden, wird dem allgemeinen Artenschutz durch gewählte Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Ein Wochenstubenbesatz von gebäudebewohnenden Fledermausarten innerhalb des Gebäudes konnte im Rahmen einer ‚selektiven Suche‘ ausgeschlossen werden. Es ergaben sich keinerlei Fundspuren (Kot, Nahrungsreste). Ein Winterquartierbesatz wird ebenfalls ausgeschlossen, da die Kellerräume unzugänglich und fensterlos sind.

Die Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat hingegen, wurde im Rahmen der saP eingehend berücksichtigt, sowie Maßnahmen getroffen, um dieses Nahrungshabitat zu erhalten und zu entwickeln.

Neben Höhlenkästen werden auch Halbhöhlenkästen vorgesehen. Halbhöhlenkästen sind ab einer Höhe von 2,5 m als Nischenbrüter-/Halbhöhlennistkasten für Gebäudebrüter anzubringen. Höhlenkästen sind ab einer Höhe von 3 m bis zu einer Höhe von 4 m anzubringen und müssen einen integrierten Katzen- und Marderschutz besitzen. Die Positionierung der Nisthilfen ist mit einem Fachgutachter abzustimmen.

Die Maßnahmen sind in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Maßnahmenflächen M6 und M8 weisen bereits eine Breite von 5 m auf. Eine weitere Verbreiterung ist nicht vorgesehen. Die Flächen sind zudem durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und stehen nicht als Gemeinfläche zur Verfügung. Die Festsetzungen sollen dem Verlust der baubedingten Gehölzstrukturbeseitigung Rechnung tragen. Da gemäß Verfahrensverlauf nach § 13b BauGB Eingriffe als zulässig gelten, ergeben sich für den Umfang der geplanten freiwachsenden Hecke Bewertungsgrundlagen vornehmlich aus der städtebaulichen Planung.

Im Laufe der im Mai 2019 stattgefundenen avifaunistischen Bestandserfassung wurde ein Individuum der Teichmolche, vermutlich ein Weibchen, aufgenommen. Aufgrund des Fundes wurde unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Chemnitz der Umfang der Kartierleistungen erweitert und nach den anerkannten Methodiken fortgeführt. Der im Plangebiet aufgenommenen, durch Stauwasser geprägte Bereich, wurde potenziell als Laichgewässer mit temporärer Wasserführung vermutet. Aufgrund der jedoch extrem trockenen Witterung ab April 2018 konnten keine weiteren Nachweise erbracht bzw. diese Vermutung nicht bestätigt werden. Ein Reproduktionsnachweis dieser Art liegt nachweislich für das Plangebiet nicht vor.

Analog der Artengruppe Vögel, gilt der Teichmolch, wie auch die angesprochene Erdkröte, innerhalb Sachsen als häufig vertretene Amphibien mit einer nahezu flächendeckenden Verbreitung - spezielle Maßnahmen zum Schutz werden unter den in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen Umständen aktuell gutachterlich als nicht notwendig erachtet.

Es ist gesetzliche Voraussetzung, dass es sich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um Flächen eines privaten Vorhabenträgers handelt und nicht um öffentliche, kommunale Flächen. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Gehölzfällungen, vor allem im zentralen, inneren Bereich des Plangebietes, sind dem Rückbau/ Abriss unterirdischer Anlagen (Gruben, Schächte, Leitungen, etc.) sowie dem Gebäudeabriss selbst, geschuldet. Zudem sind die Fällungen auf dem zu bebauenden Grundstück i. V. m. der Baumschutzsatzung und § 19 (3) SächsNatSchG kompensationslos zulässig. Diese Rückbau-/ Abrissmaßnahmen sind für die Erschließung des Geländes unabdingbar. Des Weiteren würde eine Brachflächengestaltung/-förderung auch hier, analog der Vergrößerung der Maßnahmenfläche M6 und M8, städtebaulich zudem widersprechen und im Rahmen von Pflege und Unterhaltung den jeweiligen Grundstückseigentümern auferlegt werden, da die Stadt Chemnitz diese Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erwirbt.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen, Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 21.11.2019**Sachverhalt:

Der Bebauungsplan setzt für seinen immerhin 1,56 ha großen Geltungsbereich eine private Verkehrsfläche als Haupteerschließungsanlage fest. Dies bedarf einer zusätzlichen Begründung. Laut Baurechtskommentierung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage, § 9, Randnummer 58) ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig nicht, bzw. nur dann angebracht, wenn untergeordnete Gebietsanteile, bspw. Hinterliegergrundstücke, einer separaten Zuwegung bedürfen. Anders ist es wenn, wie hier, ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen besteht. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.11.87 -8 C 4.86- und Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, RN 135).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Ausweisung als private Verkehrsfläche kommt in Betracht, wenn sie einem zahlenmäßigen begrenzten Anliegerverkehr und Personenkreis dient. Die im Planteil festgelegte Planstraße dient der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs von 17 Eigenheimen und damit einem begrenzten Personenkreis mit einem zu erwartenden Anliegerverkehr von ca. 109 Fahrten/Tag. Die Planstraße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion für die beschriebenen Eigenheime. Ein Durchgangsverkehr ist auf Grund der Lage ausgeschlossen. Die Planstraße dient lediglich der inneren Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Die privaten Verkehrsflächen bleiben im Eigentum der Baugrundstückseigentümer als Miteigentumsanteile, welche im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen sind. Aus Erfahrungen der Umsetzung von privaten Verkehrsflächen vergleichbarer Vorhabenbezogener Bebauungspläne sind in der Stadt Chemnitz keine negativen Auswirkungen bekannt. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bleibt daher erhalten.

**Ordn.-Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
Stellungnahme vom 18.11.2019**Sachverhalt:

Bezüglich der Festsetzung des Planzeichens 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung wird angemerkt, dass dieses Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes verwendet werden soll. Aus der vorliegenden Planung geht jedoch weder die unterschiedliche Art noch das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung hervor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist berechtigt und entspricht der Planzeichenverordnung, da für die Baufelder unterschiedliche Höhenniveaus ausgewiesen sind. Die Festsetzung des Planzeichens 15.14 wird unverändert beibehalten. Der Hinweis wird somit nicht eingearbeitet.

In den Festsetzungen durch Text ist zur Traufhöhe Folgendes festgesetzt:

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzungen erforderlicher Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstmaß der Traufhöhe von 7,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die WA-bezogene, festgesetzte absolute Geländehöhe in Metern über DHHN 2016. Die Geländehöhe ist in jedem WA vermerkt und in der Legende als solche ausgewiesen.

**Ord.-Nr. 8 Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost c/o DELPHIN Projekte gGmbH
Stellungnahme vom 28.11.2019**

1. Sachverhalt:

Kreuzungsgestaltung Planstraße

Der „untere“ Kreuzungsbereich steht im Kontext zum unmittelbaren Straßenverlauf der Lichtenauer Straße. Durch das eingeschränkte Sichtfeld ergibt sich ein Risiko für die Ausfahrt des gegenüber liegenden Grundstücks. Der Ausfahrende hat Verkehrsströme aus drei Richtungen zu beachten, davon sind zwei Richtungen schwer einsehbar.

Hier ist die Aufstellung eines Spiegels gegebenenfalls notwendig, um Risiken zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Neuplanung der Privatstraße des Plangebietes werden die erforderlichen Sichtfelder aus der Privatstraße auf die Lichtenauer Straße eingehalten. Sie sind im Bebauungsplan eingetragen. Nicht vorhandene Sichten aus bestehenden Privatgrundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite können durch die vorliegende Planung nicht berücksichtigt werden. Diese Flächen und Grundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Änderung/Verbesserung obliegt den Eigentümern des jeweiligen Grundstücks.

2. Sachverhalt:

Da der Wasserdruck einiger Grundstücke sehr schwach ist, haben Anwohner diesen vor einigen Jahren vom Betreiber prüfen lassen. Das Ergebnis war grenzwertig in Bezug auf die Mindestdruckwerte.

Durch das geplante Bauvorhaben wird befürchtet, dass der Wasserdruck weiter abfällt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Erschließungsplanung wurde der Wasserdruck geprüft und mit inetz abgestimmt (siehe dazu die Stellungnahme der inetz vom 25.11.2019). Hierin wird ausgeführt, dass der bestehende Wasserdruck von 2,5 bar ausreichend ist. Den Wasserdruck für die bereits bestehenden Grundstücke zu erhöhen, ist weder Bestandteil des Bebauungsplanes noch der Erschließungsplanung.

Die Planung der Trinkwasserversorgung für das Plangebiet wird durch inetz in Eigenregie durchgeführt. Bei Bedarf werden die bestehenden Anlagen verstärkt. Es werden für den Ausbau des Netzes Erschließungsverträge zwischen inetz und dem Vorhabenträger geschlossen. Diese befinden sich in Vorbereitung. Für das Bauvorhaben liegt eine allgemeine Zustimmung zur Erschließung durch inetz mit Schreiben vom 06.05.2016 vor.

Im Rahmen der Ämterbeteiligung vom 05.04. – 13.05.2019 wurde von der Feuerwehr Chemnitz ein Mindestdruck von 1,5 bar an den vorhandenen Hydranten gefordert.

In der durch inetz ausgereichten Stellungnahme zum Leitungsbestand werden für die beiden an der Vorhabenfläche anliegenden Hydranten Wasserdrücke von 2,8 und 3,8 bar und 48 m³/h angegeben. Die Forderungen der Feuerwehr sind somit erfüllt.

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. Aufgrund der §§ 10 und 12 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 89 der Sächsische 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 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542, 548), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/04 „Wohnbebauung an der Lichtenauer Straße“, Ebersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom Oktober 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 Dezember 2019 (Anlage 4) wird gebilligt.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/04 „Wohnbebauung an der Lichtenauer Straße“, Ebersdorf wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2018 gefasst.

Das beabsichtigte Vorhaben wurde nach § 13b im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Dementsprechend wurde 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der betroffenen Ämter zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 05.04. - 13.05.2019.

Unter Beachtung der Anregungen der städtischen Ämter wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/04 „Wohnbebauung an der Lichtenauer Straße“, Ebersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Fassung vom Juni 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Auf Grund von Aussagen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität haben sich in der Begründung zum Entwurf sowie in den textlichen Festsetzungen des Entwurfes noch einmal Änderungen ergeben, die im September 2019 eingearbeitet wurden.

Der Entwurf hat im Zeitraum vom 28.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

2 Beteiligte stimmen grundsätzlich zu:

| | | |
|--------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Ordn.-Nr. 11 | MITNETZ GAS | Stellungnahme vom 05.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 20 | - Gemeindeverwaltung Niederwiesa | Stellungnahme vom 28.10.2019 |

4 Beteiligte fühlten sich von der Planung nicht berührt:

| | | |
|--------------|------------------------------------|--|
| Ordn.-Nr. 3 | Landesamt für Denkmalpflege | Stellungnahme vom 07.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 6 | 50 Hertz Transmission GmbH | Stellungnahmen vom 22. und 28.10.2019 |
| Ordn.-Nr. 13 | Zweckverband Fernwasser Südsachsen | Stellungnahme vom 23.10.2019 |
| Ordn.-Nr. 14 | Gascade Gastransport GmbH | Stellungnahmen vom 23.10 und 01.11.2019 |

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Ordn.-Nr. 8 Geschäftsstelle des Stadtrates AGENDA – Beirat
- Ordn.-Nr. 16 BUND Landesverband Sachsen e.V.

11 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

- | | | |
|--------------|---|---|
| Ordn.-Nr. 1 | - Landesdirektion Sachsen | Stellungnahme vom 21.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 2 | - Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie | Stellungnahme vom 27.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 4 | - Landesamt für Archäologie | Stellungnahmen vom 28.und 29.10.2019 |
| Ordn.-Nr. 7 | Bürgerplattform Chemnitz Nord-Ost c/o DELPHIN Projekteg GmbH | Stellungnahme vom 28.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 9 | Sächsisches Oberbergamt | Stellungnahme vom 02.12.2019 |
| Ordn.-Nr. 10 | envia M Mitteldeutsche Energie AG (MITNETZ Strom) | Stellungnahme vom 05.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 12 | eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG (inetz) | Stellungnahme vom 25.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 15 | - Abfallentsorgungs- und Stadtreini- gungsbetrieb der Stadt Chemnitz | Stellungnahme vom 18.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 17 | - Verein Sächsischer Heimatschutz | Stellungnahme vom 29.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 18 | - Naturschutzverband Sachsen e.V. | Stellungnahme vom 26.11.2019 |
| Ordn.-Nr. 19 | - Chemnitzer Verkehrs AG | Stellungnahme vom 04.11.2019 |

Die Öffentlichkeit brachte keine Anregung vor.

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sind nicht Gegenstand des Bauverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiteren Planungen. Die Hinweise/Anregungen kamen von:

**Ord.-Nr. 2 Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 27.11.2019**

1. Sachverhalt:

Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StriSchG / §§ 153 - 158 StriSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Hinweise zum Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153- 154 StriSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung @smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Erläuterung:

Die Gutachten zum Radonschutz sind objektbezogen im Rahmen der Gebäudeerrichtung durch den jeweiligen Bauherrn zu veranlassen. Die Empfehlung betrifft somit spätere Bau- und Planungsphasen.

2. Sachverhalt:

Hinweise der Ingenieurgeologie

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Erschließungs- und Eigenheim-Neubauten zu erlangen, wird unsererseits dazu geraten, standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.

Werden für geologische Untersuchungen weitere Baugrundbohrungen abgeteuft, bitten wir, diese vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsens/LfULG, Abteilung Geologie anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz).

Erläuterung:

In Sachsen ist die Durchführung von Baugrundgutachten für Eigenheime gesetzlich nicht vorgeschrieben. Der Bauherr entscheidet im Rahmen seiner Gebäudeerrichtung, ob ein Baugrundbüro hinzugezogen wird. Die Empfehlung betrifft somit spätere Bau- und Planungsphasen.

**Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Archäologie
Stellungnahmen vom 28. und 29.11.2019**

Sachverhalt:

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-01030-01]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplans (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen 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 künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des Bebauungsplans beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Erläuterung:

Die archäologischen Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Bautätigkeiten für die Erschließung sowie den Bau der Eigenheime. Die Bauherren werden mit den Kaufverträgen über die Verpflichtung zu archäologischen Grabungen informiert.

**Ordn.-Nr. 9 Sächsisches Oberbergamt
Stellungnahme vom 09.05.2019**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem 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.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft die Erschließung des Gebietes sowie die Bautätigkeit der zukünftigen Grundstückseigentümer.

**Ordn.-Nr. 10 envia M Mitteldeutsche Energie AG (MITNETZ Strom)
Stellungnahme vom 05.11.2019**

Sachverhalt:

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellten wir fest, dass die Belange der 110-/30-kV-Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) und die Belange des Mittel- und Niederspannungsnetzes der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM sowie der envia TEL und der envia THERM von den ausgewiesenen Maßnahmen im Bereich nicht berührt werden.

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Gebietes sowie die Bautätigkeit der zukünftigen Grundstückseigentümer und sind für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht relevant.

**Ordn.-Nr. 12 eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG (inetz)
Stellungnahme vom 25.11.2019**

Sachverhalt:

Alle Planungen im Geltungsbereich sind so vorzunehmen, dass eine Umverlegung von Versorgungsanlagen von eins/inetz nicht erforderlich ist.

Die Mindestüberdeckung unserer Versorgungsanlagen ist gemäß den geltenden Vorschriften der jeweiligen Fachabteilungen (DVGW-Regelwerk, DIN VDE, AGFW) zwingend einzuhalten, sofern in den nachfolgenden Stellungnahmen der Fachabteilungen nichts anders ausgeführt ist.

Im ausgewiesenen Bereich können weitere Versorgungsleitungen und Anlagen anderer Rechtsträger oder Netzbetreiber vorhanden sein.

Eine Gewähr für die Richtigkeit unserer Angaben in den beigefügten Planunterlagen kann nicht übernommen werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Leitungslage durch Umstände, welche wir nicht zu vertreten haben (Entfernung von Bezugspunkten, Grenzsteinen, Neuvermarkung, Änderung Straßenverlauf u. ä.), deutlich von den sichtbaren Bezugspunkten abweicht. Abweichungen sind demzufolge in Lage und Tiefe möglich.

Werden im Zusammenhang mit Zustimmungen/Stellungnahmen Lagepläne übergeben, stellen diese den gegenwärtigen Sachstand dar.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist gesichert. Eine Erschließung kann aus Richtung Lichtenauer Straße erfolgen. Über das Wohngebiet ist mit der neuen Leitung ein Ringschluss zur Leitung DN 150 herzustellen. Der Betriebsdruck beträgt ca. 2,5 bar. Löschwasser steht mit 48 m³/h zur Verfügung.

Gasversorgung

Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung an der Lichtenauer Str. mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Dazu ist es erforderlich den Ringschluss in der Lichtenauer Str. im Abschnitt H.Nr. 31 bis 34a in d 180 PE inklusive Einbeziehung der Erschließungsstr. Wohnbebauung zu verlegen (Versorgungsdruck bis 23mbar). Von dieser Leitung aus kann in jedes EFH ein Gasanschluss verlegt werden. Die ON-Gasleitung in der privaten Erschließungsstr. ist dinglich zu sichern.

Im Vorfeld der Baumaßnahme ist ein Erschließungsvertrag zwischen Bauherr und inetz/eins zu erstellen, der alle rechtlichen und kosten-relevanten Belange regelt. Die technische Lösung der Erschließung muss in diesem Zusammenhang abgestimmt und fixiert werden.

Stadtbeleuchtung

An der Lichtenauer Straße sind im Baubereich Freileitungsanlagen vorhanden. Die Anlagen sind im Straßenrandbereich. Die Anlagen sind kombiniert mit der Stromverteilung. Entsprechend des vorliegenden B-Planes werden im Wobau-Gebiet nur Privatstraßen errichtet. Somit sind keine Berührungspunkte mit der öffentlichen Stadtbeleuchtung vorhanden. Koordinierungsbedarf ist aus heutiger Sicht nicht vorhanden.

Der Maßnahme wird unter den nachfolgenden Hinweisen und Forderungen zugestimmt: Der Baubeginn ist dem zuständigen Netzbetrieb SBL Herrn Hanisch, Ruf 0371/489-4354, anzuzeigen; eine Vor-Ort-Einweisung der Baufirma vor Baubeginn durch diesen ist ebenfalls möglich. Die Verlegetiefe der vorhandenen Kabel beträgt in der Regel ca. 0,70m, wobei Abweichungen möglich sind.

Die Beleuchtungskabel sind während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung ist unbedingt zu vermeiden. Stillgelegte Beleuchtungskabel und Anlagen können bei Bedarf aus dem Erdreich entfernt werden. Eine Vor-Ort-Einweisung der Montagefirma vor Demontage der stillgelegten Leitungen durch den o.g. Netzbetrieb ist zwingend erforderlich.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Gebietes sowie die Bautätigkeit der zukünftigen Grundstückseigentümer und sind für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht relevant.

**Ordn.-Nr. 19 Chemnitzer Verkehrs AG
Stellungnahme vom 04.11.2019**

Sachverhalt:

Auf der Lichtenauer Straße betreibt die CVAG keinen Linienbetrieb. Wir fordern während der Bau-
maßnahme aber eine sichere Passierbarkeit des Einmündungsbereiches Lichtenauer Straße /
Max-Saupe-Straße. Dort verkehren die Linien 21 und N 11.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Gebietes sowie die Bautätigkeit der zukünftigen Grundstückseigentümer und sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung