

Beschlussvorlage Nr. B-091/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05
Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna

		Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Stadtrat	25.03.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers von Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH zu Rico Weiße, Chemnitz wird gemäß § 12 Absatz 5 BauGB zugestimmt.
2. Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 Wohnbebauung an der Sandstraße eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 20.05.2019

1. Sachverhalt:

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG/§§ 153 - 158 StrlSchV). 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.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

2. Sachverhalt:

Der geologische Untergrund wird gemäß aus Sedimentgesteinen des Karbon in Form von Konglomeraten, Sandsteinen, Schluff- und Tonsteinen der Berthelsdorf Formation (Hainichen - Subgruppe) gebildet. Wir empfehlen eine Korrektur des Anfangsbuchstabens der geologischen Formation. Weiterhin empfehlen wir die hydrogeologische Standortsituation folgendermaßen darzustellen:

Aus hydrogeologischer Sicht stellen die lokal anstehenden eiszeitlichen Kiessande im westlichen Plangebiet einen Porengrundwasserleiter dar. Sie können eine oberflächennahe Grundwasserführung aufweisen. Im weiteren Plangebiet zirkuliert oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb der rolligen Bereiche der Verwitterungszone und fließt der Morphologie folgend in Richtung natürlicher Vorfluter. Beide Grundwasseranteile unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

3. Sachverhalt:

Für die örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind ausreichend dimensionierte Versickerungseinrichtungen zu planen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Regelwerkes DWA-A 138 standortkonkret nachzuweisen.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

**Ord.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 08.05.2019**

1. Sachverhalt:

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen. Der Planungsverband äußerte im Änderungsverfahren mit Schreiben vom 11. April 2017 und 16. Januar 2019 keine grundsätzlichen Bedenken, gab jedoch Hinweise bzgl. des fehlenden Bedarfsnachweises zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Stadtteil Borna - Heinersdorf und bzgl. des Schutzes der geplanten Wohnnutzung vor Immissionen des benachbarten Schienenverkehrs.

Zum einen fehlt bisher der Bedarfsnachweis zur Schaffung von Wohnraum in Form von Eigenheimen im Stadtteil Borna - Heinersdorf. In diesem Zusammenhang wird hier noch einmal auf die in diesem Stadtteil existierenden, jedoch noch nicht realisierten Planungen für die Eigenheimnutzung, hingewiesen. So wurden folgende Planungen im Stadtteil Borna-Heinersdorf bisher noch nicht oder nur teilweise realisiert, sodass u. E. nicht davon ausgegangen werden kann, dass weiterer Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Stadtteil besteht:

- Bebauungsplan Nr. 97/11 WA „Wohngebiet Borna, Wittgensdorfer Straße, An der Schule, 1. Abschnitt“, rechtskräftig seit 18. September 2002 - bisher nur teilweise realisiert, mehr als 3 ha unbebaut,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/19 WA „Louis-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 19. Juli 2006 - ca. 2 ha nicht realisiert.

Es ist zur Bedarfsbegründung nicht ausreichend, auf die Ergebnisse des Wohnraumkonzeptes 2030 der Stadt Chemnitz zu verweisen (wie dies in der Begründung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte), in dem zwar das Nachfragevolumen zahlenmäßig aufgeschlüsselt wird, jedoch die Gegenüberstellung mit vorhandenen Potenzialen fehlt.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

2. Sachverhalt:

Im Hinblick darauf, dass der Stadt durch die Planung Flächen für die stadtnahe Erholung entzogen werden (Aufgabe der Nutzung als Kleingartenanlage), besteht zur Nachweisführung zusätzliches Erfordernis.

Berücksichtigung:

Es handelt sich bei der Gartenanlage nicht um Kleingärten. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung noch stärker herausgestellt.

**Ord.-Nr. 10 - eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG (inetz) und ESC
Stellungnahmen vom 02.05.2019 und 24.05.2019**

1. Sachverhalt:

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4,3 bar.

Die vorhandene Löschwassermenge am Hydrant beträgt 48 m³/h (1,5 bar).

Berücksichtigung:

Die Angaben werden in der Begründung ergänzt.

2. Sachverhalt:

Gasversorgung:

Entlang des geplanten Baufeldes liegt eine Gasleitung d 180 PE in der Sandstraße. Das gleiche besteht in der Zuwegung zum Gebäude Sandweg 74 a-e. In der Zufahrt befindet sich eine Gasleitung d 90 PE. Die genannten Leitungen sind alle in Betrieb.

Laut letztem Stand der Abstimmungen mit dem Ing.-Büro (Mineral Projekt) ist eine Erdgasversorgung der geplanten Wohnbebauung *nicht* vorgesehen. Dies ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 zu korrigieren.

Berücksichtigung:

Die Angaben werden in der Begründung ergänzt.

**Ordn.-Nr. 14 - DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig
Stellungnahme vom 04.06.2019**

Sachverhalt:

Bei der Planung von Grün an der Bahn ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Angaben werden in der Begründung ergänzt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 21.05.2019**

**Ordn.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 08.05.2019**

**Ordn.-Nr. 14 - DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig
Stellungnahme vom 04.06.2019**

Sachverhalt:

In Anbetracht der nun vorgelegten konkreten Bebauungsplanung und der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse (Hartig & Ingenieure Juli 2018) wiederholen wir die Empfehlung und geben zu bedenken, dass im Plangebiet ohnehin nur das Schutzniveau eines Mischgebietes gewährleistet werden kann (vgl. auch Begründung, Punkt 2.3.1). Weiterhin verweisen wir auf die Empfehlung des Gutachters zur Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes an der westlichen Plangebietsgrenze, der bislang leider nicht gefolgt worden ist, obgleich sich für den notwendigen Schutz der Außenwohnbereiche keine geeignetere Alternative finden lässt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche der Planung als Anlage beiliegt. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm werden im Geltungsbereich als signifikant eingeschätzt, insofern dass das Gutachten eine Überschreitung der Grenzwerte tags und nachts für ein allgemeines Wohngebiet feststellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) könnten die Konflikte ausräumen, werden gemäß Wortlaut des Gutachtens vom Auftraggeber jedoch „nicht gewünscht“.

In der Planung wird sich auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Außenhülle der Gebäude beschränkt. Es wird zu bedenken gegeben, dass auch die Außenbereiche tagsüber ausreichenden Schutzes bedürfen, der durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes nicht geboten werden kann.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Begründung wird auf diesen Umstand hingewiesen. Dem hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung steht ein erhebliches Emissionsverhalten des Schienenverkehrs gegenüber. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 17/05 „Wohnbebauung an der Sandstraße, Borna“ wurde eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt. Dabei wurden die bei der Bauleitplanung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Beurteilungsmaßstab herangezogen. Bei der konkreten Gebäudeplanung ist das Schallschutzgutachten zu beachten. Der Schallschutz ist in der Phase der Umsetzung gebäudekonkret nachzuweisen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und -wänden wurden im Schallschutzgutachten betrachtet und Ihre Einordnung im Plangebiet entlang der Bahnlinie und der Sandstraße geprüft. Sie sind aufgrund des erhöhten Platzbedarfes sowie der sich daraus ergebenden ungünstigen städtebaulichen Situation nicht zu bevorzugen.

Gemäß Kommentar zum BauGB von Fickert/Fieseler ist dabei auch bis hin zu den Mischgebietswerten (der 16. BImSchV) die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist und damit den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen wird.

Den sich aus dem Gutachten ergebenden Überschreitungen der Orientierungswerte wird mit den getroffenen Festsetzungen im Sinne einer konfliktfreien Planung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen begegnet.

Bei Einhaltung der beschriebenen Grenzwerte der 16. BImSchV in den Baugebieten liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Somit ist gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB noch gegeben.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 19 - Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 15.04.2019**

Sachverhalt:

Das betroffene Grundstück bietet mit seiner Nähe zum Haltepunkt Borna eine der wenigen Möglichkeiten, um in Zukunft einen barrierefreien Zugang zur landwertigen Bahnsteigseite zu ermöglichen. Bisher kann der Bahnsteig in landwertige Richtung (Richtung Burgstädt/Wittgensdorf) nur über eine treppenbasierte Unterführung erreicht werden, womit ein Zugang für Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfähigkeit: ohne Hilfe kaum zu bewältigen ist.

Mir ist zwar bisher keine Planung zum Haltepunkt Borna diesbezüglich bekannt, der Anspruch der Barrierefreiheit leitet sich allerdings aus dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) § 8, Punkt 3 ab.

Zitat: „Der Nahverkehrsplan hat die Belange der in ihrer Mobilität oder sensorisch eingeschränkten Menschen mit dem Ziel zu berücksichtigen, für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs

bis zum 1. Januar 2022 eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen.“

Daher sind Möglichkeiten einer solchen Realisierung im Bebauungsplan zu verankern, um spätere Einsprüche ausschließen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ein möglicher ebenerdiger Zugang zum Haltepunkt Borna wurde geprüft, ist aber auf Grund der vorhandenen Böschungen zum Bahnkörper erst im Flurstück 184/9 möglich. Dieses Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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. Aufgrund des § 12 in Verbindung mit §§ 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom Dezember 2018 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.

4. Die Begründung in der Fassung vom Juni 2019 (Anlage 5) 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 Wohnbebauung an der Sandstraße wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017 gefasst.

Das beabsichtigte Vorhaben wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 2 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 06.11 bis 12.12.2019.

Unter Beachtung der Anregungen der städtischen Ämter wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/05 Wohnbebauung an der Sandstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Fassung vom Dezember 2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf hat im Zeitraum vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Herr Rico Weiße als Geschäftsführer der Bauwerk Chemnitz Immobilien GmbH beantragte nach der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung sich selbst als Vorhabenträger zu benennen, da er als Privatperson Käufer des Gesamtgrundstückes/Entwicklungsgrundstückes ist.

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

4 Beteiligte stimmen grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 3	- Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 02.05.2019
Ordn.-Nr. 5	- Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 08.05.2019
Ordn.-Nr. 9	- MITNETZ GAS	Stellungnahme vom 26.04.2019
Ordn.-Nr. 13	- Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 29.04.2019

4 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt:

Ordn.-Nr. 7	- Oberbergamt	Stellungnahme vom 02.05.2019
Ordn.-Nr. 8	- envia M, MITNETZ Strom	Stellungnahme vom 09.05.2019
Ordn.-Nr. 11	- Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 15.04.2019

Ordn.-Nr. 18 - Chemnitzer Verkehrs AG Stellungnahme vom
09.05.2019

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Ordn.-Nr. 4 - Landesamt für Archäologie
Ordn.-Nr. 6 - Geschäftsstelle des Stadtrates AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 16 - BUND Landesverband Sachsen e.V.
Ordn.-Nr. 17 - Grüne Liga Sachsen

7 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom
21.05.2019

Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt
Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom
20.05.2019

Ordn.-Nr. 8 - envia M/MITNETZ Strom Stellungnahme vom
09.05.2019

Ordn.-Nr. 10 - eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG
(inetz) und ESC Stellungnahmen vom
24.05.2019 und 02.05.2019

Ordn.-Nr. 12 - Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom
02.05.2019

Ordn.-Nr. 14 - DB Service Immobilien GmbH Stellungnahme vom
04.06.2019

Ordn.-Nr. 15 - Eisenbahn Bundesamt Stellungnahme vom
23.05.2019

Die Öffentlichkeit brachte 1 Anregung vor.

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 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 08.12.2017**

1. Sachverhalt:

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 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

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:

Zur Verbesserung der Planungssicherheit empfehlen wir der Bauherrschaft für die Errichtung von Neubauten und Erschließungsbauwerken eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunderkundung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Die notwendigen geologischen Bohrungen bitten wir vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsens, Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse unserer Einrichtung zur Verfügung zu stellen (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). In Sachsen steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

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.

3. Sachverhalt:

Nach Archivunterlagen und Geodatenbank der Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen für das äußere Umfeld des Plangebietes einzelne geologische Archivbohrungen, teilweise mit Grundwasserstand vor. Bohrungsinformationen können von allen Interessenten unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de („Karten und GIS-Daten“ - interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe interessierender Bohrungsdaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de unter Angabe der Bohrungsnummer notwendig. Das Plangebiet befindet sich auf dem geologischen Messtischblatt im Maßstab 1:25.000 Nr. 5143, Blatt Chemnitz (Ausgabe 2010), welches über den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen beziehbar ist: (vgl. <http://www.landesvermessung.sachsen.de/inhalt/produkte/aktuell-geol/geol.html>). Auf der LfULG-Internetseite sind u. a. auch weitere Themenkarten zur Geologie abrufbar.

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. 8 - MITNETZ STROM
Stellungnahme vom 09.05.2019**

Sachverhalt:

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:

Der Hinweis betrifft die Erschließung des Gebietes sowie Bautätigkeit der zukünftigen Grundstückseigentümer und ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant.

**Ordn.-Nr.10 - eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG (inetz) und ESC
Stellungnahmen vom 24.05.2019 und 02.05.2019**

1. Sachverhalt:

Hinzuweisen ist auf § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz, wonach die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz bedürfen.

2. Sachverhalt:

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 anderes 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.

3. Sachverhalt:

Strom Hoch-, Mittel- und Niederspannung:

Die Versorgung des Wohngebietes wird über einen bereits abgestimmten Standort der Trafostation innerhalb des Gebietes und einer NS-Kabellegung im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes abgesichert. Der Tiefbau ist vom Erschließungsträger mit auszuführen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert.

4. Sachverhalt:

Gasversorgung:

Entlang des geplanten Baufeldes liegt eine Gasleitung d 180 PE in der Sandstraße. Das gleiche besteht in der Zuwegung zum Gebäude Sandweg 74 a - e. In der Zufahrt befindet sich eine Gasleitung d 90 PE. Die genannten Leitungen sind alle in Betrieb.

Bei der Medienanbindung zur Versorgung der Wohnbebauung werden die o. g. Gasleitungen tangiert. Im Baufeld selber bestehen keine Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins (kein Gasbestand vorhanden). Der Maßnahme wird unter Einhaltung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen zugestimmt:

Die Mindestüberdeckung der Gasleitung beträgt in der Regel ca. 1,00 m, wobei Abweichungen nicht auszuschließen sind. Die Planung der Medien ist ohne BFF/Umverlegung der Gasleitung im Baufeld vorzunehmen. Sollte eine BFF/Umverlegung der Gasleitung aus technologischen bzw. örtlichen Gegebenheiten nicht vermeidbar sein, ist eine Abstimmung mit inetz zwingend erforderlich.

Die lichten Mindestabstände zum Gasleitungsbestand sind wie folgt festgelegt:

- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Entsorgungsanlagen bei Kreuzungen $\geq 0,50$ m
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Entsorgungsanlagen bei Parallellage $\geq 0,50$ m.
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Kreuzungen $\geq 0,20$ m
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Parallellage $\geq 0,40$ m
- lichter Mindestabstand gasführende Leitung zur Trafostation/Verteilgehäuse/Kabelschacht/Beleuchtungsmast 1,00 m.

Bei Unterschreitung der lichten Mindestabstände zur Gasleitung ist eine Vor-Ort-Abstimmung mit dem o. g. Netzmeister Gas unbedingt notwendig. Bei Freilegung der Gasleitung im Zuge der Baumaßnahme ist der o. g. Netzmeister Gas rechtzeitig vor Verfüllung der Rohrleitungszone in Kenntnis zu setzen, damit der Zustand des Leitungsbestandes in Augenschein genommen werden kann und ggf. Schutzmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die in Betrieb befindlichen Gasleitungen sind während der Bauphase zu sichern und eine Beschädigung ist unbedingt zu vermeiden.

Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Eigene Maßnahme Gas (Reko ON-Gasleitung in d 180 PE) ist in Koordination mit dem Stromkabel im Abschnitt Sandstr. 91 bis 101 vorgesehen.

Erläuterung:

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

Ordn.-Nr. 12 - Gascade Stellungnahme vom 02.05.2019

Sachverhalt:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Erläuterung:

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

Ordn.-Nr. 15 - Eisenbahn Bundesamt Stellungnahme vom 23.05.2019

Sachverhalt:

Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, unzulässig sind, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen und Flächen stehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, insbesondere das Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86.

Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung).

Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

Erläuterung:

Die aktuellen Planungen betreffen keine Flächen von der Eisenbahnbetriebsanlage oder dem Bahnbetriebszweck dienende Anlagen.

Die Hinweise betreffen daher spätere Planungsphasen und sind nicht B-Plan relevant.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Gestaltungsplan

Anlage 5: Begründung

: