



## Beschlussvorlage Nr. B-010/2022

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	18.01.2022	öffentlich			
Stadtrat	02.02.2022	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung des Vorentwurfes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15/06) und Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel 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 Stellungnahmen vom 01.10.2020 und 18.08.2021**

##### Sachverhalt:

Die auf § 1 Abs. 9 Nr. 24 BauGB gestützte Vorgabe, im „nördlichen Bereich des Plangebietes“ entsprechend der DIN 4109 einen „ausreichenden passiven Lärmschutz“ vorzusehen, entspricht im Übrigen nicht den Bestimmtheitsanforderungen für diese Vorgaben.

Lt. Gutachten Förster und Wolgast vom Juli 2017 reicht der Verlärmungsbereich ausgehend von der Augustusburger Straße etwa 40 m in das Plangebiet hinein. Dem wäre planerisch Rechnung zu tragen gewesen, die Umschreibung ‚nördlicher Bereich‘ ist zu unkonkret.

Ebenso wenig bestimmt ist die Vorgabe, nach der die konkreten Luftschall-Dämmmaße erst im Zuge der Ausführungsplanung zu ermitteln sind.

Zu beachten ist auch, dass die Gemeinde, wenn sie in den textlichen Bestimmungen des Planes auf eine DIN-Norm verweist und sich erst aus dieser Norm ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, diese Norm den verkündeten Planunterlagen beizufügen und im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren offenzulegen hat.

Notwendig ist auch, dass die Bestimmungen der heran gezogenen DINs auch inhaltlich Beachtung finden und ordnungsgemäß angewendet werden. So sollte erläutert werden, ob der nach DIN 18005 zu beachtende Schutz von Außenwohnbereichen bei der Planung eine Rolle gespielt hat. Falls dies im vorliegenden Fall nicht gewährleistet werden soll oder kann, ist dies darzulegen.

##### Berücksichtigung:

Das Schallschutzgutachten wurde entsprechend den aktuellen DIN-Vorgaben angepasst und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung dem entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt und konkretisiert.

In die Planzeichnung wurde die 55 dB(A) Isophone als OW-Linie 55 dB(A) Tag aufgenommen.

In der Stellungnahme vom 18.08.2021 stimmt die Landesdirektion dem Entwurf grundsätzlich zu.

#### **Ordn.-Nr. 4 - Landesamt für Archäologie Stellungnahmen vom 16.09.2020 und 29.07.2021**

##### Sachverhalt:

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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 Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem 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 Bebauungsplanes 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.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

In der Stellungnahme vom 29.07.2021 stimmt das Landesamt für Archäologie dem Entwurf grundsätzlich zu.

**Ordn.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle  
Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 10.08.2021**

1. Sachverhalt:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ innerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen relevante Multifunktionsräume festgelegt sind. Um Konflikte hinsichtlich des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen zum Anbringen von Fledermaushöhlen umzusetzen. Derzeit werden diese im Bebauungsplan nur nachrichtlich aus dem Artenschutztechnischen Fachbeitrag übernommen. Um regionalplanerischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, sind die Maßnahmen im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Eine nachrichtliche Darstellung ist u. E. nicht ausreichend.

Berücksichtigung:

Die Darstellung in der Planzeichenerklärung wurde den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zugeordnet.

**Ordn.-Nr. 8 - Sächsisches Oberbergamt  
Stellungnahmen vom 06.10.2020 und 09.08.2021**

Sachverhalt:

Im Rahmen der bisher durchgeführten Baugrunderkundung wurde im nördlichen Teil des Plangebietes ein geringmächtiges Steinkohleflöz (~0,6 m) in ca. 2,2 m Teufe angetroffen. Weitere Angaben liegen uns darüber nicht vor. Es wird empfohlen, diese Informationen für das Baugebiet zu vervollständigen.

Da das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist, wird weiterhin empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Flözausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus einschl. möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, 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 von 20.02.2012 das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **Ordn.-Nr. 14 - Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 01.10.2020**

### 1. Sachverhalt:

Parallel zur Flurstücksgrenze im Flurstück 1016/1 der Gemarkung Gablenz in der Gemeinde Chemnitz verläuft eine vom Wasserbehälter Schenkenberg zum Wasserbehälter Beuthenberg führende überregional bedeutsame Trinkwasserleitung DN 800 St einschließlich trassennah verlegtem Fernmeldekabel des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen (Verband FWS). Die Lage der Rohrleitung ist in Ihrer Planunterlage bereits enthalten. Das Fernmeldekabel ist zu ergänzen. Der Schutzstreifenbereich wurde entsprechend gekennzeichnet. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass mit Lageabweichungen der Anlagen zwischen Planunterlage und Örtlichkeit gerechnet werden muss. Über die Rohrleitung werden ca. 200.000 Einwohner der Stadt Chemnitz und der umliegenden Region mit Trinkwasser versorgt.

Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie zum Schutz vor Einwirkungen von außen wurden zugunsten des Verbandes FWS im Grundbuch des Flurstückes 1016/1 Leitungsrechte in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit eingetragen.

Die Dienstbarkeit umfasst das Recht, diese wasserwirtschaftlichen Anlagen zu besitzen, zu betreiben, sie instand zu setzen, sie zu erneuern und neu zu bauen.

In das Mitbenutzungsrecht eingeschlossen ist auch das Recht auf Begehung und gegebenenfalls Befahrung der betroffenen Flächen bzw. des betroffenen Flurstückes.

Der Kernbereich der Dienstbarkeit bezieht sich auf einen Schutzstreifen von 10,0 m für die Trinkwasserfernleitung und 2,0 m für das Fernmeldekabel. Die Mitte des Schutzstreifens bezieht sich dabei jeweils auf die Achse von Rohrleitung bzw. Fernmeldekabel.

Innerhalb der Schutzstreifenfläche gelten bestimmte Nutzungsbeschränkungen die Gefährdungen für die Anlage, die Behinderungen bei Instandhaltungsmaßnahmen und der Zugangsmöglichkeit ausschließen sollen.

Diese Nutzungsbeschränkungen sind zwingend einzuhalten.

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15/06 befindet sich die Leitungstrasse künftig in privaten Wohngrundstücken. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer gefährdungsfreien Einordnung der Anlagen des Verbandes FWS in das Baugebiet, die Rechte des Leitungseigentümers einschließlich der Nutzungsbeschränkungen in den Schutzstreifenflächen so wie die Notwendigkeit der Bekanntgabe der hier genannten Informationen an kaufinteressierte Bürger vor Abschluss von Kaufverträgen hin.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan sind im Erschließungsvertrag zu regeln. Diese Aussage verbindet der Verband FWS mit der Forderung, dass die Berücksichtigung und Umsetzung seiner Belange zum Schutz der Fernwasserversorgungsanlagen Grundlage der Erschließungsplanung und Bestandteil des Erschließungsvertrages sein muss.

### Berücksichtigung:

Die Trinkwasserleitung und das Fernmeldekabel wurden vom Zweckverband als dwg-Unterlage zur Verfügung gestellt und in die Planzeichnung übernommen. Der Schutzstreifen des Fernmeldekabels befindet sich innerhalb des 10 m-Schutzstreifens der Wasserleitung.

Die Belange des Zweckverbandes werden in den Erschließungsvertrag und in die Kaufverträge einfließen.

### 2. Sachverhalt:

#### Leitungsschutzstreifen

Schutzstreifenflächen sind als Grünlandflächen festzusetzen.

Zur Vermeidung von Konflikten bei der Umsetzung geplanter Bauungen zwischen den künftigen Grundstückseigentümern und den Interessen der Fernwasserversorgung sind die mit dem eingetragenen Leitungsrecht verbundenen Nutzungsbeschränkungen bereits im Rahmen von Kaufverhandlungen vollumfänglich bekanntzugeben.

2.1 Der Erschließungsträger ist verpflichtet, im Rahmen von Kaufverhandlungen mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten belastete Grundstücke auf die Nutzungsbeschränkungen in den Schutzstreifenflächen in vollem Umfang hinzuweisen.

2.2 Als Anlage erhalten Sie das Merkblatt zum Umgang mit den Fernwasserversorgungsanlagen

und deren Schutzstreifen. Dieses Merkblatt muss Bestandteil des Musterkaufvertrages sein.

2.3 Eindeutige Ausweisung von Flächen mit Leitungsrechten als private Grünflächen einschließlich deren Erklärung in einer Legende sowie Verweis auf geltende Nutzungsbeschränkungen in den Schutzstreifenflächen (10,0 m für die Trinkwasserleitung; 2,0 m für das Fernmeldekabel) auf dem Lageplan des Bebauungsplanes sowie deren Textteil. Bei gegenwärtigem Planungsstand ist der Schutzstreifen als Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

2.4 Planungen zu Einzelstandorten in Grundstücken mit anteiligem Schutzstreifenflächen sind dem Verband FWS frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

2.5 Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

2.6 Private Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Strauchflächen zu pflegen und zu erhalten. Baumheckenpflanzungen und Einzelbäume sind nicht zugelassen. Wir verweisen hier ausdrücklich auf die im Schutzstreifenbereich der versorgungstechnischen Anlagen geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.7 Massive Tor- und Zaunanlagen gelten als bauliche Anlagen und sind demzufolge unzulässig.

2.8 Terrassenförmige Gestaltungsformen in Schutzstreifenflächen sind nicht gestattet.

2.9 Die bestehenden Geländebeziehungen sind beizubehalten.

### 3. Sachverhalt:

#### 3 Grundsätzliche Forderungen

3.1 Die Kenntnis der Lage der Fernwasserversorgungsanlagen im Baubereich entbindet den Erschließungsträger bzw. beauftragte Dritte nicht von der Pflicht, rechtzeitig vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten beim Leitungseigentümer einen Antrag auf Schachterlaubnis zu stellen.

3.2 Freihaltung der Schutzstreifenflächen von Straßenrandbegrünungen und baulichen Anlagen jeglicher Art.

3.3 Keine Geländeänderungen durch Abtrag bzw. Aufschüttungen in Schutzstreifenflächen.

3.4 Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen, Baumaterialien sowie sonstige Lagerungen und Nutzungen (Baustelleneinrichtung), Bodenaushub sowie die Aufstellung von Kran- und Siloanlagen in Schutzstreifenflächen sind auch kurzzeitig unzulässig.

Da es sich bei den mit Ihrem Schreiben vom 09.09.2020 übergebenen Planunterlagen um einen ersten Vorentwurf handelt, können weitere sich im folgenden Planungsverlauf ergebende und bisher nicht berücksichtigte Forderungen und Hinweise zum Schutz der versorgungstechnischen Anlagen des Verbandes FWS zu einem späteren Zeitpunkt geltend gemacht werden. Eine Zustimmung des Verbandes FWS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 15/06 setzt die Berücksichtigung der Forderungen und Hinweise dieser Stellungnahme voraus. Dem Verband FWS sind Unterlagen der weiteren Planungsphasen zur abschließenden Begutachtung zu übergeben. Um eine Gegenstellungnahme wird gebeten.

Gleichzeitig bekundet der Verband FWS seine Bereitschaft zur konstruktiven Zusammenarbeit im Interesse einer einvernehmlichen Umsetzung des geplanten Bauvorhabens.

### Berücksichtigung:

Die Hinweise und Forderungen zum Leitungsschutzstreifen finden Eingang in die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die ausgewiesene Fläche für Heckenpflanzung wurde aus dem Leitungsschutzstreifen entfernt. Die Belange des Zweckverbandes werden in die Kaufverträge einfließen.

## **Ordn.-Nr. 16 - Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahmen vom 21.10.2020 und 13.08.2021**

### 1. Sachverhalt:

Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich seitens der Abfallentsorgung folgende Hinweise:

In den Punkten 5.1.6 „Verkehrsflächen“ sowie 5.1.9 „Mit Geh; Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ wurde festgelegt, dass dem ASR ein Fahrrecht eingeräumt werden soll. Dies wird von Seiten des ASR begrüßt. Wir bitten darum, eine Abschrift des Grundbuchauszugs mit dem eingetragenen Fahrrecht dem ASR zuzusenden. Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass der

Durchmesser einer Wendeanlage (der Planstraße A), welche von einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug befahren werden soll, im Durchmesser mindestens 12 m betragen muss (vgl. § 3 Abs. 24 Abfallsatzung i. V. m. Anlage 2 zur Abfallsatzung).

Berücksichtigung:

Der geplante Wendehammer beträgt 12 m im Durchmesser und entspricht damit den genannten Vorgaben.

2. Sachverhalt:

Weiterhin wurde in Punkt 6.3 „Müllbeseitigung“ beschrieben, dass an der östlichen Stichstraße ein Müllplatz angeordnet werden soll, auf welchem die anliegenden Grundstückseigentümer die Abfallbehälter am Tag der Abfallentsorgung abstellen müssen. Auch dieser Vorschlag wird unsererseits befürwortet, da Rückwärtsfahrten eines Entsorgungsfahrzeuges gemäß den geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) auszuschließen sind.

Allerdings kann dieser „Müllplatz“ nur in Zusammenarbeit mit dem ASR festgelegt und eingeordnet werden, da für dieses Gebiet teils Seitenlader in Einmannbedienung eingesetzt werden. Hierbei müssen die Behälter zur Abholung jeweils an der Straßenseite bereitgestellt werden, wo sie mit dem am Fahrzeug befindlichen Kranarm gekippt werden können.

Berücksichtigung:

Die Müllsammelplätze wurden nach Abstimmung mit dem ASR in die Planzeichnung eingetragen. In der Stellungnahme vom 13.08.2021 stimmt der ASR dem Entwurf grundsätzlich zu.

**b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:**

**Ordn.-Nr. 14 - Zweckverband Fernwasser Südsachsen  
Stellungnahme vom 05.08.2021**

Sachverhalt

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplanes Nr. 21/11 den aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/06 im Wesentlichen ersetzt und die Belange des Verbandes FWS durch den Bebauungsplan Nr. 21/11 in gleicher Form auch weiterhin betroffen sind, gelten die Stellungnahmen... mit folgender Ergänzung fort.

Eigentümer der Trinkwasserfernleitung DN 800 St mit Fernmeldekabel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Zweckverband Fernwasser Südsachsen.

Wir bitten um Korrektur der Eigentümerangabe u.a. unter Pkt. 5.1.5 und 5.1.7 der Begründung und um Ergänzung des Baumpflanzverbotes im Leitungsschutzstreifen unter Pkt. 7 der Planzeichenerklärung bzw. 4.1 Planteil B, textliche Festsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Eigentümerangabe für die Trinkwasserfernleitung DN 800 St. mit Fernmeldekabel wird auf ‚Zweckverband Fernwasser Südsachsen‘ in der Begründung korrigiert.

Das Baumpflanzverbot wird im Planteil B, textliche Festsetzungen unter 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) – Punkt 9.10: ‚Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Rasen-, Wiesen-, oder Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumheckenpflanzungen und Einzelbäume sind nicht zulässig.‘ entsprechend der Stellungnahme vom 01.10.2020 bereits festgesetzt.

**c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:**

**Ord.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung  
Stellungnahme vom 01.10.2020**

1. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan setzt private Verkehrsflächen als Haupterschließungsanlagen fest. Dies bedarf einer zusätzlichen Begründung. Laut Baurechtskommentierung ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen nicht oder nur dann angebracht, wenn untergeordnete Gebietsanteile bzw. Hinterliegergrundstücke einer separaten Zuwegung bedürfen. Hier gehören größere Grundstücksflächen einem Eigentümer und es besteht gleichzeitig ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung

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 festgelegten Planstraßen dienen der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs von ca. 9 Eigenheimen und 4 Mehrfamilienhäusern und damit einem begrenzten Personenkreis. Die Planstraßen besitzen ausschließlich Erschließungsfunktion für die beschriebenen Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein Durchgangsverkehr ist auf Grund der Lage ausgeschlossen. 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 Bebauungspläne sind in der Stadt Chemnitz keine negativen Auswirkungen bekannt. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen bleibt daher erhalten.

2. Sachverhalt:

Zum Plan wurden mehrere Schallimmissionsprognosen erstellt. Diese beinhalten in Folge naher Emittenten (Augustusburger Straße) erwartungsgemäß die Empfehlung zur Festsetzung passiver Lärmschutzvorkehrungen; zur Errichtung hinreichend gedämmter Außenbauteile und zur Sicherstellung „eines hygienisch erforderlichen Mindestluft-wechsels“ (Zwangsbelüftung). Diese Empfehlungen wurden in den Plan übernommen und dort festgesetzt (Text - Punkt 7).

Zunächst sollte die Stadt in Anbetracht diese Szenarios in Erwägung ziehen, von der Vorgabe eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und eine weniger störanfällige Nutzungsart vorzugeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die planerische Zielstellung bleibt weiterhin die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen und Anlagen und Ausschluss der unter § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen. Die Festlegung von weniger störanfälligen Baugebietskategorien wie z.B. Mischgebiete oder Urbane Gebiete aus rein immissionsschutzrechtlichen und –technischen Gründen würde Nutzungen und Anlagen für zulässig erklären, die mit der städtebaulichen Entwicklung in diesem Plangebiet und der umgebenden Bebauungs- und –nutzungsstruktur nicht konform gehen. (Östlich: Geschlossene Siedlungsanlage mit straßenbegleitender Reihenhausbauung und Eigenheimen im rückwärtigen Teil und im Süden Einzelgrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem historischen Drei-Seiten Hof im Original belassenen Zustand).



**Ord.-Nr. 2 - Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Stellungnahmen vom 09.10.2020 und 23.08.2021**

Sachverhalt:

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicher zu stellen, dass die Versickerung schadlos erfolgt. Auf die Hinweise zu Versickerungsvorhaben bzw. zur Versickerungsfähigkeit der angetroffenen geologischen Schichten allgemein wird verwiesen. Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter sind dabei, insbesondere unter Berücksichtigung des teilweise steileren Gefälles, auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht geplant und auf Grund der Bodenansprache nicht möglich.

**Ord.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle  
Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 10.08.2021**

1. Sachverhalt:

Es wird weiterhin angeregt, die Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen im Sinne Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) festgesetzt werden, in der Planzeichnung mit dem Zeichen 15.6. der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In die Planzeichnung wurde stattdessen die 55 dB(A) Isophone als OW-Linie 55 dB(A) Tag aufgenommen.

2. Sachverhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass die externe Ausgleichsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen zu integrieren ist.

Bisher erfolgt lediglich die Beschreibung der Maßnahme auf der Planzeichnung unter „Hinweise“. Um dem Festsetzungscharakter gerecht zu werden, ist die Festsetzung in „Teil B Textliche Festsetzungen“ auf der Planzeichnung zu integrieren.

Ggf. könnte auch der Lageplan an dieser Stelle eingefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche vorgesehen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und können daher nicht festgesetzt werden. Der Ausgleich wird aus diesem Grund durch einen separaten städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Damit wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.

## **Ordn.-Nr. 13 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz Entwässerung (über inetz GmbH) Stellungnahme vom 01.10.2020**

### 1. Sachverhalt:

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/06 „Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel“ bestehen seitens des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC) keine grundsätzlichen Einwände.

Jedoch sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu beachten und in dem Entwurf zu korrigieren:  
Unter Pkt 5.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

- Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte für den ESC können entfallen, da die Schmutz- und Regenwasserkanäle im Eigentum des Erschließungsträgers bzw. der künftigen Grundstückseigentümer verbleiben. Der ESC übernimmt die in privaten Grundstücken verlegten Kanäle nicht.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Ein Geh- und Fahrrecht für den ESC wird beibehalten, da die Reinigung der privaten Regenrückhalteanlagen durch den ESC erfolgt.

### 2. Sachverhalt:

Hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung sind im textlichen Teil sowie in der Begründung unter Abschnitt 6.2 „Abwasserentsorgung“, Absatz 4, folgende Änderungen einzuarbeiten:

- Die Regenwasserrückhaltung ist mit einem maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s pro Grundstück auszustatten. Im Rahmen der weiteren Planung ist anhand der tatsächlichen Überbauung das erforderlicher Rückhaltevolumen gegenüber dem ESC nachzuweisen.

Nach § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf 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.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Der Drosselabfluss von 1 l/s wird beibehalten, da die vorgegebene, maximal abzuleitende Regenwassermenge aus dem Wohngebiet bei 22 l/s liegt und bleibt. Die 0,5 l/s beruhen auf einem früheren Planungsentwurf, bei dem der Anteil der Straßenflächen höher war und für die Grundstücke zur Ableitung nur 0,5 l/s pro Grundstück übrigblieben. Bei der Bemessung der Regenrückhaltungen für die Grundstücke wurde wie bei anderen vergleichbaren Wohngebieten von der lt. Bebauungsplan größtmöglichen Bebaubarkeit der Grundstücke ausgegangen.

Die Regenrückhalteanlagen werden bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger realisiert.

Bei der TÖB-Beteiligung zum Entwurf gab der ESC keine Stellungnahme ab.

## **Ordn.-Nr. 22 - Öffentlichkeit Schreiben vom 30.09.2020 und 18.08.2021**

### 1. Sachverhalt:

Gefahr der Überschwemmung meines Grundstückes bei Starkregen durch die Versiegelung großer Bereiche des höher gelegenen Grundstückes (Höhenunterschied bis zu 8 m)

Die katastrophalen Ereignisse der vergangenen Wochen in NRW und RP haben gezeigt, dass es jeder Zeit auch in unserem Gebiet zu solchen Regenfällen kommen kann. Auf Grund des stark

abfallenden Geländes meines Grundstückes zum Gablenzbach hin muss eine 100 % Regenrückhaltung auf den versiegelten Flächen (ca. 50 % der Bebauungsfläche) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Straßen und Grundstücke werden an die Regenwasserentwässerung angeschlossen. Die abzuleitende Regenwassermenge beträgt gemäß den Vorgaben des ESC 22 l/s. Dies bedeutet für die Gesamtfläche des Grundstücks eine Regenrückhaltung von ca. 90 %. Das anfallende Regenwasser von den Erschließungsstraßen wird direkt dem Regenwassersammler zugeführt. Die Grundstücke erhalten jeweils eine Regenrückhaltung mit einem Drosselabfluss von 1 l/s. Da bei der Bemessung der Regenrückhaltungen von der größtmöglichen Bebaubarkeit der Grundstücke ausgegangen wurde, müssen im Plangebiet 71 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumina, verteilt auf die Einzelgrundstücke, errichtet werden. Da dies durch den Erschließungsträger im Zuge der Grundstückserschließung erfolgt, ist die ordnungsgemäße Realisierung sichergestellt. Aufgrund der Kubaturen der Regenrückhaltungen werden 73 m<sup>3</sup> Regenrückhaltung realisiert. Damit wird die Gefahr der Überschwemmung unterhalb des Bebauungsplangebietes liegender Grundstücke eher geringer.

2. Sachverhalt:

Beeinträchtigung der Wasserversorgung der auf meinem Grundstück stehenden Buchen (Klärung seitens des Planers - wo stehen diese Buchen, meines Wissens auch aufgrund der Grenzvermessung auf meinem Grundstück.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Buchen befinden sich lt. Vermesserplan auf der Grundstücksgrenze, zwar innerhalb des Zauns, dieser steht jedoch bereits auf dem Flurstück 1016/1 des Bebauungsplanes. Da im Bereich der Kronendurchmesser + 1.5 m keine Bauarbeiten oder Versiegelungen stattfinden dürfen, wird die Gefahr der Beeinträchtigung der Wasserversorgung als gering eingeschätzt.

3. Sachverhalt:

Meines Erachtens nach muss zwingend ein Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung festgelegt werden, um die Hangstruktur zu meinem Grundstück nicht zu gefährden. Die vom jetzigen Eigentümer AED Projektentwicklung GmbH Halle mit Schreiben vom 9.11.2020 genannten 25 m Abstand von der südlichen Begrenzung zu den zu errichtenden Häusern sind in den jetzigen Plänen nicht festgeschrieben. Ansonsten bestehen meinerseits massive Bedenken bezüglich der Stabilität des Hanges zu meinem Gebäude.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze ist durch die Baugrenze gegeben und wird durch die Baumkronen der bestehenden Bäume + 1.5 m definiert. Er beträgt im Minimum 18 m und bewegt sich ansonsten zwischen 20 m und 29 m.

4. Sachverhalt:

Das ursprüngliche (jetzige) Höhenprofil des Geländes muss erhalten bleiben. Aufschüttungen, Stützwände und Abgrabungen müssen zwingend ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Erschließungsstraßen werden höhenmäßig so angelegt, dass sie vor allem in den unteren Grundstücksbereichen dem vorhandenen Geländeniveau entsprechen, damit die Erschließbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Darüber hinaus wurden für alle Baufenster geländeabhängige Festsetzungen zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss getroffen. Damit ist einer übermäßigen Geländeregulierung in den Baugrundstücken Einhalt geboten. Weitergehende Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke werden als nicht sinnvoll erachtet.

5. Sachverhalt:

Der Schutz der auf meinem Grundstück stehenden großen Buchen muss ausdrücklich in den Genehmigungsunterlagen festgeschrieben werden. Vor allem auch im Hinblick auf das kürzlich ergangene höchstrichterliche Urteil, das Grundstücksnachbarn erlaubt, überhängende Äste auch dann zu entfernen, wenn die Gefahr besteht, dass der Baum abstirbt. In meinem Fall würde auch eine Gefahr für mein Wohnhaus bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die betroffenen Bäume sind im Teil A, Planzeichnung bereits zum Erhalt festgesetzt. Im Teil B Textliche Festsetzungen Pkt. 10 „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)“ wird auf den Schutz des Baumbestandes ebenfalls eingegangen.

Darüber hinaus gehende privatrechtliche Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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 des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Art. 6 der Änderungsverordnung zur Ressortbezeichnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) 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 Art. 2 Gesetz zur Schaffung pandemiebedingter Ausnahmeregelungen im Kommunalwahlrecht und im Kommunalrecht vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 10.03.2021 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 mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 20.09.2021 (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.

4. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird beschlossen.

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. 15/06 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2015 gefasst.

Das beabsichtigte Vorhaben wurde nach § 12 im Regelverfahren aufgestellt.

Die von der Planung berührten städtischen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2020 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 09.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020.

Unter Beachtung der Anregungen der Öffentlichkeit, städtischen Ämter und der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/06 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 15.06.2021 zurückgezogen, da der Vorhabenbezug nicht gegeben war.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschloss ebenfalls am 15.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 15.06.2021 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.03.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Zeitraum vom 19.07.2021 bis einschließlich 15.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und 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:

**3 Beteiligte stimmen grundsätzlich zu:**

Ordn.-Nr. 11	MITNETZ GAS	Stellungnahme vom 02.10.2021
Ordn.-Nr. 19	Stadtverband Chemnitz für Kleingärtner e.V	Stellungnahme vom 07.10.2020
Ordn.-Nr. 21	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	Stellungnahmen vom 07.10.2020 und 27.07.2021

**3 Beteiligte fühlten sich von der Planung nicht berührt:**

Ordn.-Nr. 3	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahmen vom 09.10.2020 und 02.08.2021
Ordn.-Nr. 9	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahmen vom 18.09.2020 und 27.07.2021
Ordn.-Nr. 12	envia M Netzbereich Freiburger Land	Stellungnahmen vom 23.09.2020 und 29.07.2021

**Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Ordn.-Nr. 6	Geschäftsstelle des Stadtrates (15.4) AGENDA-Beirat
Ordn.-Nr. 7	Bürgerplattform Chemnitz Mitte-Ost c/o SDB e.V.
Ordn.-Nr. 10	envia M
Ordn.-Nr. 15	Gascade Gastransport GmbH
Ordn.-Nr. 17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.
Ordn.-Nr. 18	Grüne Liga Sachsen e.V.

**9 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:**

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahmen vom 01.10.2020 und 18.08.2021
Ordn.-Nr. 2	Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahmen vom 09.10.2020 und 23.08.2021
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Archäologie	Stellungnahmen vom 16.09.2021 und 29.07.2021
Ordn.-Nr. 5	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 10.08.2021
Ordn.-Nr. 8	Sächsisches Oberbergamt	Stellungnahmen vom 06.10.2020 und 09.08.2021
Ordn.-Nr. 13	eins energie in sachsen GmbH & Co. KG (inetz GmbH) Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz Entwässerung (über inetz GmbH)	Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 19.08.2021 Stellungnahme vom 01.10.2020
Ordn.-Nr. 14	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahmen vom 01.10.2020 und 05.08.2021
Ordn.-Nr. 16	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahmen vom 21.10.2020 und 13.08.2021
Ordn.-Nr. 20	Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft CVAG	Stellungnahmen vom 21.09.2020 und 30.07.2021

**Die Öffentlichkeit brachte 1 Anregungen und Hinweise vor.**

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

**Ordn.-Nr. 2 - Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Stellungnahmen vom 09.10.2020 und 23.08.2021**

1. Sachverhalt:Baugrunduntersuchung:

Der Untersuchungsumfang ist für den Teil Erschließung grundsätzlich geeignet.

Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens werden als nachvollziehbar und sinnvoll eingeschätzt. Das LfULG befürwortet fachlich, dass für nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Planstraßen, für den Straßen- und Kanalbau, die Eigenheim- und Zisternenstandorte weiter Baugrunduntersuchen nach DIN 4020 und Baugrund- und Gründungsgutachten nach DIN EN 11997-2 empfohlen und durchgeführt werden.

Erläuterung:

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

2. Sachverhalt:

Neuregelung Geologiedatengesetz und Übergabe von Ergebnisberichten:

Das Lagerstättengesetz ist durch das Geologiedatengesetz abgelöst. Geologische Untersuchungen sind spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen. Die Ergebnisse und Unterlagen sind in festgesetzten Zeiträumen zu übergeben. Sofern der Stadt Chemnitz Erkundungen von geowissenschaftlichem Belang vorliegen, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

Erläuterung:

Geologische Untersuchungen erfolgen erst vor Beginn der Baumaßnahmen durch den Erschließungsträger bzw. die Grundstückseigentümer. Daher ist der Hinweis für den Bebauungsplan nicht relevant.

3. Sachverhalt:

Es wird aus hydrogeologischer Sicht vorsorglich darauf hingewiesen, dass der sogenannte „Rotliegend-Fels“ in zwar als ein Stauhohizont angesprochen wurde, dies womöglich außerhalb des vollständigen Wortlauts von missverständlich ist. Der Gutachter hat explizit darauf hingewiesen, dass neben temporärem Schicht- und Hangsickerwasser, welches auch oberhalb von 2,0 m Teufe möglich ist, Grundwasser auf Klüften auftreten kann. Aus diesem Grund könnten entsprechende Abdichtungen von Kellergeschossen erforderlich werden.

Erläuterung:

Der Hinweis betrifft die späteren Planungs- und Bauphasen der Gebäude.

4. Sachverhalt:

Untergrundrisiken:

Die Planfläche befindet sich innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung (vgl. interaktive Karte <https://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>). Die Zuständigkeit dafür liegt beim Sächsischen Oberbergamt Freiberg. Es wird empfohlen, das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben zu beteiligen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme vom Sächsischen Oberbergamt wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

**Ordn.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle  
Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 10.08.2021**

Sachverhalt:

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung liegt. Wir verweisen auf die Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes.

Erläuterung:

Die Stellungnahme vom Sächsischen Oberbergamt wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.



**Ordn.-Nr. 13 - eins energie in sachsen GmbH & Co. KG (inetz GmbH)  
Stellungnahmen vom 26.09.2020 und 19.08.2021**

1. Sachverhalt:

Prinzipiell gehen wir davon aus, dass ein Betreiben unserer Anlagen während der Umsetzungsphase uneingeschränkt möglich ist und Beschädigungen von Leitungen und Anlagen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung von Versorgungsanlagen von eins/inetz nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Anlagen, welche nachweislich nur durch eine Baufeldfreimachung gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und eins/inetz erforderlich.

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.

Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen einer Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.

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

Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage von Versorgungsanlagen sind diese ggf. mit dem zuständigen Mitarbeiter der jeweiligen Sparte oder dem zuständigen Meisterbereich zu klären.

2. Sachverhalt:

Strom Hoch-, Mittel- und Niederspannung:

Die Wohnbebauung kann aus der vorhandenen Trafostation T3085 „August“ (Flurstück 1015/1; Fläche gegenüber) versorgt werden. Aus der Trafostation ist ein neues Niederspannungs-Netz zu errichten.

Die Bauleistungen (Tiefbau) innerhalb des Gebietes sind vom Erschließungsträger mit auszusprechen.

3. Sachverhalt:

Trinkwasser:

Zum Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist gesichert. Eine Erschließung kann aus Richtung der Augustusburger Straße erfolgen.

Die Trinkwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Innerhalb des Plangebietes sind keine Leitungen vorhanden.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5,5 bar. Löschwasser steht an zwei Hydranten in der Augustusburger Straße mit 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

4. Sachverhalt:

Gas:

Im Baufeld bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins. Diese betreffen im Einzelnen:

Stillgelegte Gasleitung DN 150 St entlang nördliche Baugrenze parallel zur Augustusburger Str.

Der Maßnahme wird unter Einhaltung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen zugestimmt:

Eine Erschließung des Baufeldes mit Erdgas ist grundsätzlich über die in der Augustusburger Str. verlaufende ND-Gasleitung DN 150 St abgesichert.

Die Mindestüberdeckung der Gasleitung beträgt in der Regel ca. 1,00 m, wobei Abweichungen nicht auszuschließen sind.

Mitarbeiter von inetz sind in der Planungsphase zur Erschließung der Wohnanlage mit einzubeziehen.

Die lichten Mindestabstände zum Gasleitungsbestand sind wie folgt festgelegt:

lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Versorgungsanlagen bei Kreuzungen 0,50 m lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Versorgungsanlagen bei Parallellage 0,50 m.

Die lichten Mindestabstände zum Gasleitungsbestand sind wie folgt festgelegt:

lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Kreuzungen 0,20 m  
lichter Mindestabstand gasführende Leitung zu Trinkwasser, Elt, LWL (...) bei Parallellage 0,40 m.  
Im Vorfeld der Maßnahme ist ein Erschließungsvertrag zum Wohngebiet zwischen dem Bauherrn und inetz/eins abzuschließen.

In dem Vertrag werden die technischen und kaufmännischen Parameter festgelegt.

#### 5. Sachverhalt:

##### Stadtbeleuchtung:

Den Festlegungen vom Bebauungsplan wird zugestimmt. Im Baubereich sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden. Entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan werden die Straßen privat. Somit sind keine Berührungspunkte vorhanden.

Koordinierungsbedarf ist nicht vorhanden.

Der Maßnahme wird unter den nachfolgenden Hinweisen und Forderungen zugestimmt:

Der Baubeginn ist dem zuständigen Netzbetrieb SBL anzuzeigen; eine Vor-Ort-Einweisung der Bau-firma vor Baubeginn durch diesen ist ebenfalls möglich.

Die Verlegetiefe der vorhandenen Kabel beträgt in der Regel ca. 0,70 m, 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 Vorort-Einweisung der Montagefirma vor Demontage der stillgelegten Leitungen durch den o.g. Netzbetrieb ist zwingend erforderlich.

#### 6. Sachverhalt:

##### Fernwärme und Kälteversorgung:

Im Bereich der bezeichneten Maßnahme befinden sich keine Fernwärme-/Fernkälteleitungen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

#### 7. Sachverhalt:

##### Glasfaser/Kommunikation:

Im benannten Baubereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins, die zu beachten sind.

Es besteht derzeit kein Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung der Baumaßnahme, wir sehen durch das oben genannte Vorhaben unsere Belange nicht berührt. Es gibt keine Einwände.

Es besteht die Möglichkeit der Erschließung mit Glasfaser. Bei Bedarf ist ein Antrag durch den Erschließungsträger an uns zu stellen.

##### Erläuterung:

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

### **Ordn.-Nr. 14 - Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahmen vom 01.10.2020 und 05.08.2021**

#### Sachverhalt:

Folgende Forderungen und Hinweise des Verbandes FWS sind bei der weiteren Planung auf der Basis der uns bisher vorgelegten Unterlagen zu beachten:

##### 1 Medienschließung

1.1 Auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes W 400-1 gilt insbesondere, dass bei geplanten Parallelverlegungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Arbeitsraumes für Bau und Instandhaltung sowie zur Berücksichtigung des Schutzes der Anlagen der Schutzstreifen von Fremdanlagen (dies beinhaltet auch Schächte von Entwässerungsanlagen) freizuhalten ist.

1.2 Kreuzungen sind rechtwinklig und unter Gewährleistung eines lichten vertikalen Abstandes von 0,5 m zur Trinkwasserleitung und 0,2 m zum Fernmeldekabel zu planen. Abwasseranlagen haben die Trinkwasseranlage in zuvor genannten Abstand zu unterqueren.

- 1.3 Handschachtung im Näherungsbereich zu den Anlagen des Verbandes FWS.
- 1.4 Sicherung freigelegter Anlagenteile vor äußeren mechanischen Einflüssen.
- 1.5 Freilegungen sind auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Plangebietes und sind für den Bebauungsplan nicht relevant.

**Ordn.-Nr. 20 - Chemnitzer Verkehrs-AG  
Stellungnahmen vom 21.09.2020 und 30.07.2021**

Sachverhalt:

Zu o.g. Vorhaben ergehen seitens der Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft folgende Hinweise bzw. Forderungen:

Im genannten Gebiet erbringen wir aktuell und auch mittelfristig keine Leistungen im Linienverkehr. Auf der Augustusburger Straße landwärtig der Eubaer Straße und auf der Adelsbergstraße zwischen Olbersdorfer Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße gibt es keinen planmäßigen Linienverkehr. Diese beiden Straßenzüge werden aber als Umleitungsstrecken genutzt und wir bitten Sie, dies bei der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Weiterhin bitten wir Sie zu beachten, dass in weitere Planungen stets die Abteilung 66.6 des Tiefbauamtes der Stadt Chemnitz mit einzubeziehen ist.

Im genannten Baugebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen der CVAG.

Erläuterung:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Plangebietes und sind für den Bebauungsplan nicht relevant.

In der Stellungnahme vom 30.07.2021 fühlte sich die CVAG in ihren Belangen nicht berührt.

**Ordn.-Nr. 22 - Öffentlichkeit  
Schreiben vom 30.09.2020 und 18.08.2021**

Sachverhalt:

Vor Verkauf der Grundstücke seitens des derzeitigen Eigentümers muss zwingend auf die Schattenwirkung durch die hohen Bäume hingewiesen werden. Gleiches gilt auch für den massiven Laubfall. Wird hier keine Vorabklärung erreicht, ist mit Nachbarschaftsklagen unmittelbar zu rechnen.

Erläuterung:

Der Verkauf der Einzelgrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diesen Sachverhalt muss die Öffentlichkeit direkt mit dem Erschließungsträger kommunizieren.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung