

BEBAUUNGSPLAN Nr. 21/11
Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BAUGB

AUFTRAGGEBER:

AED Projektentwicklung GmbH
Angerstraße 21
06118 Halle/Saale
TELEFON: 0345/4788148
E-MAIL: aed-ug@freenet.de

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau
Dipl.-Ing. Andrea Müller
Hartmannstraße 7
09111 Chemnitz
TELEFON: 0371/ 2803971
E-MAIL: tiefbauplanung-mueller@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielstellung der zusammenfassenden Erklärung	3
2.	Begründung zum Bebauungsplan	3
3.	Verfahrensablauf	3
4.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.1	Einleitung	4
4.2	Grundlagen	4
4.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5.1	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf.....	6
5.3	Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen.....	6
5.4	Abwägungsvorgang	7
6.	Planungsalternativen	7

1. Anlass und Zielstellung der zusammenfassenden Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung anzufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von nachfolgenden Belangen gibt:

- ❖ Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- ❖ Umweltbelange,
- ❖ geprüften Planungsalternativen

2. Begründung zum Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines kleinen Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dies resultiert aus der stetig wachsenden Nachfrage an Wohneigentum in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auch durch Zuzug in die Wirtschaftsstruktur der Region und der Stadt Chemnitz.

Für den erhöhten Bedarf an Wohneigentum besteht jedoch nur in bescheidenem Umfang Entwicklungspotential im Stadtgebiet, welches sich einerseits durch eine gute Verkehrsanbindung, schnelle Erreichbarkeit von Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld und der Innenstadt und andererseits durch eine ruhige Lage im Grünen mit Nähe zur offenen Landschaft auszeichnen. Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt einen solchen Standort dar.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt, im Stadtteil Gablenz südlich der Augustusburger Straße nahe der Stadtteilgrenze zu Adelsberg. Der Bereich ist leicht hügelig und für den Durchgangsverkehr der Augustusburger Straße kaum einsehbar.

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,95 ha großes Areal, Flurstück-Nr.: 1016/1 in der Gemarkung Gablenz.

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel wird die Baulücke zwischen der östlich des Plangebiet liegenden geschlossenen Siedlungsanlage mit straßenbegleitender Reihenhausbauung und Eigenheimen und den westlich des Plangebietes liegenden straßenbegleitenden Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen zu einem attraktiven homogenen Wohngebiet entwickelt. Dazu trägt auch der neu zu errichtende Fußweg im Bereich des Plangebietes bei, durch den dann für die Bewohner des ganzen Gebietes eine direkte fußläufige Verbindung entlang der Augustusburger Straße möglich wird.

3. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde nach § 12 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2015 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/06 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel gefasst.

Am 18.09.2020 wurde im Amtsblatt Nummer 38/2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf bekannt gegeben. Die Stadt Chemnitz hat die Öffentlichkeit mit der Auslegung im Zeitraum vom 28.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.10.2020 aufgefordert.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht 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.

Daraufhin wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21/11 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 15.06.2021 gefasst.

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.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die geplante Nutzung als aufgelockertes Wohngebiet wird die Versiegelung von Flächen zwangsläufig notwendig, deren Maß und Auswirkungen jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen vermindert und ausgeglichen werden. Baumfällungen sind nur in geringem Umfang erforderlich.

4.1 Einleitung

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientierte sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativprüfung).

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, selbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Er unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (wie z.B. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

4.2 Grundlagen

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Fachgutachten vor:

1. IGC Ingenieurgruppe Chemnitz GbR: "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.15/06 Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel" (Stand: 30.07.2015).
2. Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Dipl.-Geologe Dr. Joachim Matthes, Dresden: "Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Wohngebietes "Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel" Gutachten Nr. D-14015 (Stand: 30.09.2015).

3. Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnbaustandort Bebauungsplan Nr. 15/06 „Wohnbebauung westlich vom Wiesenwinkel“ der Stadt Chemnitz (Stand: 17.02.2021)

4.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert. Dieser ist als Teil der Begründung Bestandteil des Planwerkes.

Festsetzungen zur Grünordnung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist der Umbruch sowie die teilweise Versiegelung von unversiegeltem, naturbelassenem Boden erforderlich, was einen Eingriff nach § 14 Absatz 1 BNatSchG darstellt. Als voraussichtlich erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch den Grünlandumbruch und Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu benennen.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Die ökologische Bilanz erfolgt in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Zusammengefasst sind insbesondere folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung des Großgehölzbestandes
- Baumneupflanzungen entlang der Augustusburger Straße und der Wohngebietsstraßen
- Strauchpflanzungen an der Süd- und Westgrenze des Grundstücks
- Gute und dauerhafte Durchgrünung des Gebietes
- Minimierung der Versiegelung
- Verbesserung des Lebensraums für Fledermäuse
- Externe Ausgleichsfläche: Gehölzpflanzungen in Markersdorf mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ist die Bodenneuversiegelung im Plangebiet zu minimieren.

Basierend auf den angegebenen Grundlagen erfolgte eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft und den Schutzgütern:

- Mensch
- Boden/Geologie mit anthropogener Vorbelastung
- Klima und Luft
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Landschaftsbild, Erholungsvorsorge und Kulturlandschaftselemente
- Flora und Fauna (Arten und Biotope)

Daraufhin wurde eine Prognose zur Durchführung der Planung (Konfliktanalyse) durchgeführt. Die Konfliktanalyse wurde für die einzelnen Schutzgüter durchgeführt:

- Baubedingte Auswirkungen: alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen

- Anlagenbedingte Auswirkungen: alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft, diese sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein
- Betriebsbedingte Auswirkungen: alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden

In Folge dessen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Schutz und zur Kompensation ausgewiesen. Es ist bei Einhaltung der ausgewiesenen Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen und als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der Hinweise und ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 18.09.2020 wurde im Amtsblatt Nummer 38/2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf bekannt gegeben. Die Stadt Chemnitz hat die Öffentlichkeit mit der Auslegung im Zeitraum vom 28.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

5.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf

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 15.09.21 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.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5.3 Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen

- Stellungnahme Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung und Stadtentwicklung vom 01.10.2020 und 18.08.2021 (In der Stellungnahme vom 18.08.2021 stimmt die Landesdirektion dem Entwurf grundsätzlich zu.)
- Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 26.09.2020 und 10.08.2021 (aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, der Bebauungsplan steht mit den regionalplanerischen Erfordernissen grundsätzlich im Einklang)

- Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.10.2020 und 23.08.2021 (Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen)
- Stellungnahme Stadt Chemnitz:
 - Amt 67 vom 07.10.2020 (Änderungen und Hinweise fanden weitgehend Berücksichtigung und wurden eingearbeitet)
 - Amt 36 vom 09.10.2020 (Änderungen und Hinweise fanden weitgehend Berücksichtigung und wurden eingearbeitet)
- Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 16.09.2020 und 29.07.2021 (In der Stellungnahme vom 29.07.2021 stimmt das Landesamt für Archäologie dem Entwurf grundsätzlich zu.)
- Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 06.10.2020 und 09.08.2021 (grundsätzlich keine Bedenken)

5.4 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen wurden von den Behörden und TÖB nicht kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

6. Planungsalternativen

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld der Entscheidung zum aktuellen Standort des Projektes über einen längeren Zeitraum alternative Standorte im Umland betrachtet und intern nach Eignung bewertet.

Standortalternativen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehen grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet. Das Plangebiet stellt allerdings aufgrund der Einbindung in das Stadtgefüge mit in der Umgebung bereits vorhandener Wohnbebauung sowie der günstigen Nahverkehrerschließung eine vorrangig für Wohnbauzwecke zu nutzende Eignungsfläche dar.

Aufgrund der erwünschten Parameter und Vorstellungen an Größe, räumliche Gliederung, der problemlosen Erreichbarkeit von Versorgungs-, Schul- und Kindereinrichtungen sowie der gut entwickelten fachärztlichen Infrastruktur stellt der aktuelle Standort das Grundstück mit dem höchsten Potenzial zur Verwirklichung des Planungskonzeptes dar.