



## Beschlussvorlage Nr. B-122/2022

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Wittgensdorf	02.06.2022	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	28.06.2022	öffentlich			

*Michael Stötzer*  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	[ ] ja	[x] nein
[ ] Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
[ ] Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	●	
[ ] Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	[ ] gesichert	[ ] nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


Die Vorlage hat klimarelevante Auswirkungen: [ ] Ja, [x] Nein

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges im Ortsteil Wittgensdorf soll der Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ aufgestellt werden.

Als Planungsziele werden definiert:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges,
  - Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ mit integrierter Spiel- und Freizeitanlage auf dem Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf,
  - Sicherung und Weiterentwicklung des Parkplatzes auf einem Teil des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.
2. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,0 ha.
  3. Der qualifizierte Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren entwickelt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

## Begründung:

### Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung:

Wittgensdorf ist ein Ortsteil im Norden von Chemnitz. Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße 107 (Chemnitztalstraße) sowie dem Chemnitztalradweg gut erschlossen. Aufgrund der Nähe zur Chemnitzer Innenstadt und dem ländlich geprägten Charakter ist Wittgensdorf ein beliebter Wohnort für Menschen aller Altersgruppen. Mit diesem Bebauungsplan kann einerseits den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), andererseits wird mit dem Bebauungsplan der Bau eines Radlerhofs (Biergarten mit Spiel- und Freizeitanlagen) ermöglicht. Zudem wird der bestehende Parkplatz auf dem städtischen Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf bauplanungsrechtlich gesichert und fortentwickelt, sodass der Platz teilweise auch von Wohnmobilen genutzt werden kann. Diese Vorhaben entsprechen den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und schaffen ein ergänzendes Angebot für Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB war bereits als Beschlussvorlage B-029/2020 im Ortschaftsrat Wittgensdorf am 13.05.2020 erörtert und einstimmig bestätigt worden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hatte in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Vorlage mehrheitlich abgelehnt (5 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen).

Der Wunsch nach der Errichtung bzw. die planungsrechtliche Sicherung von ca. 20 Eigenheimen entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen besteht in Wittgensdorf weiterhin. Daher wird dem Anliegen des Ortschaftsrates folgend, der Aufstellungsbeschluss mit einem größeren Umgriff nochmals zur Entscheidung vorgelegt. Da zwischenzeitlich ein Vorhabenträger Interesse am Bau eines Radlerhofs am Chemnitztalradweg bekundete, soll für beide Entwicklungsziele ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden. Neben den Wohnbauflächen soll ein Biergarten mit ca. 145 Sitzplätzen zur Naherholung am Chemnitztalradweg, ein Gastronomiegebäude, ein Ausschankhäuschen sowie Sanitäranlagen gebaut werden. Des Weiteren sollen ein Kinderspielplatz sowie eine Freizeitanlage entstehen. Die Fläche des Radlerhofs ist aus Gründen des Natur- und Bodenschutzes stark zu begrünen.

### Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge aus dem Jahr 2008 sowie im Planentwurf des Regionalplans Region Chemnitz aus dem Jahr 2021 ist die Fläche westlich und östlich der Unteren Hauptstraße bereits als *Siedlungsfläche* dargestellt. Die Fläche nördlich der Unteren Hauptstraße ist als *Vorranggebiet Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich* dargestellt.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stehen unter regionalplanerischem Vorbehalt (Stand 2008). Im Entwurf des Regionalplanes (Stand 2021) werden den landwirtschaftlichen Flächen ein Vorrang eingeräumt. Östlich des Geltungsbereichs ist sowohl im rechtskräftigen Regionalplan, als auch im Regionalplanentwurf ein Vorranggebiet für den Arten- und Biopopschutz dargestellt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan unter der Rubrik Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen dargestellt. Diese Kategorie beinhaltet Bereiche des Freiraumes, die aufgrund ihrer naturräumlichen Ausstattung und ihrer Lage im Grünsystem als Korridore zur Vernetzung von Potenzialen und als Rückzugsorte innerhalb des Grünsystems dienen.

### Schutzgebiete

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes basiert auf der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“, welches durch Beschluss Nr. 165/68 vom 12.07.1968 des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt festgesetzt sowie am 27.08.1990 erweitert und in Bundesrecht übergeleitet wurde. Für die Flächen im Chemnitzer Stadtgebiet ist die Überleitung mit Erlass einer eigenen Schutzgebietsverordnung bislang nicht erfolgt, da sich die Untere Naturschutzbehörde nicht am Verfahren des Landkreises Mittelsachsens zur Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes beteiligt hatte.

Das Plangebiet grenzt mit den Flurstücken 722b und 938/11 der Gemarkung Wittgensdorf unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Chemnitzau bei Draisdorf“ (in Kraft getreten am 14.08.2015 durch UNB Chemnitz) an. Zudem tangiert das FFH-Gebiet „Chemnitztal“ (in Kraft getreten am 13.04.2011 durch LfULG) den Geltungsbereich des Plangebietes. Es ist daher mit einer FFH-Vorprüfung nachzuweisen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind. Können erhebliche Beeinträchtigungen der Arthabitate, Lebensraumtypen und Erhaltungszustände nicht ausgeschlossen werden, ist eine tiefergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die Bedeutung von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten in der Chemnitzau wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten ist es jedoch geboten, mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf Wittgensdorfer Flur, die seit ihrer Erstfestlegung 1968 unverändert ist, kritisch zu hinterfragen und an tatsächliche Gegebenheiten anzupassen.

Die Lage an der Straße, die Ausparzellierung von Grundstücken in der Typologie von Wohngrundstücken und ihre teilweise Nutzung als solche sprechen für eine Baulandentwicklung. Es handelt sich bei den Flächen entlang der Unteren Hauptstraße eigentlich nicht um eine Landschaft im Sinne eines Landschaftsschutzgebietes, sondern um ein Gebiet, welches bereits seit Jahrzehnten durch eine Wohn- und Wochenendnutzung geprägt ist.

Der Bebauungsplan kann nur zur Rechtskraft geführt werden, wenn die zur Bebauung perspektivisch anstehenden Flächen zuvor aus dem LSG ausgegliedert worden sind. Der Aufstellungsbeschluss soll dazu dienen, die derzeitige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes zu erörtern. Folgende Schritte sind erforderlich, um Baurecht zu schaffen:

- 1) Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan treffen.
- 2) Antrag der Gemeinde (in der kreisfreien Stadt Chemnitz das Stadtplanungsamt) an die Untere Naturschutzbehörde (in der kreisfreien Stadt Chemnitz das Umweltamt) auf Ausgliederung aus dem LSG unter Angabe von Gründen.
- 3) Das Ausgliederungsverfahren aus dem LSG wird parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.
- 4) Durchführung des Ausgliederungsverfahrens nach SächsNatSchG durch das Umweltamt. Verfahrensführung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes nach BauGB durch das Stadtplanungsamt.
- 5) Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes muss das Verfahren zur Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG abgeschlossen sein.

Darüber hinaus ist zu erörtern (unabhängig vom Bebauungsplanverfahren), ob noch weitere angrenzende Flächen (z. B. Kleingarten- und Wochenendhausanlagen) künftig nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sein sollten, verbunden mit dem Erlass einer entsprechenden städtischen Rechtsverordnung (regelt u. a. Verbote und Erlaubnisvorbehalte).

#### Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

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

Die Flurstücke 723/1, 723/10, 723/11 und 698/1 der Gemarkung Wittgensdorf (Waldweg 13 sowie Untere Hauptstraße 159 und 161) wurden nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Denn zu ihrer abwassertechnischen Erschließung müsste der Schmutzwasserkanal um rund 100 Meter verlängert werden; die Bebaubarkeit der Flächen über den Bestand hinaus bliebe aufgrund des notwendigen Waldabstandes von 30 m zum Schützwald stark eingeschränkt. Zudem ist die Straßenbeschaffenheit und -breite mit ca. 2,50 m erheblich eingeschränkt und es gibt keine

Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge entsprechend der RAS 06.

#### Altlasten, Bodenerosion und Überschwemmung

Ein Teil des Flurstücks 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz“ (AKZ 61110242) registriert.

Aufgrund der topographischen Lage der perspektivischen Wohnbauflächen ist von einer erhöhten Gefahr durch Bodenerosion sowie Überflutung aufgrund des wild abfließenden Oberflächenwassers von den angrenzenden, oberhalb gelegenen Landwirtschaftsflächen auszugehen (reliefbedingte Abflussbahn). Im Plangebiet ist mit witterungsbedingt oberflächennah auftretendem Schichtenwasser zu rechnen. Auf Kellergeschosse sollte daher verzichtet werden bzw. muss der Keller wasserdicht (z. B. Weiße Wanne) ausgebildet werden.

Gemäß dem Entwurf des Hochwasserrisikomanagementplans befinden sich kleine Teile der Flurstücke 722b und 938/11 der Gemarkung Wittgensdorf im Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob diese Flächen als Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Flurstücke 707/51, 722/b, 886/3 und 938/11 befinden sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 200). Im Bebauungsplan werden bautechnische Maßnahmen festgesetzt, welche Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich verhindern.

#### Wahl des Planverfahrens

Eine Baulandentwicklung nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist ausgeschlossen, da Bebauungspläne dieser Art lediglich zur Entwicklung von Wohnbauland genutzt werden können. Zudem kann ein Verfahren nach § 13b BauGB nur angewandt werden, wenn ausgeschlossen werden kann, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete bestehen (§ 13b Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). In Anbetracht, dass das Plangebiet an ein FFH-Gebiet angrenzt, kann zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes nicht vollends ausgeschlossen werden.

Es ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im 2-stufigen Verfahren zu entwickeln, ein Umweltbericht ist zu erarbeiten und die Eingriffe sind auszugleichen bzw. sind Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Voraussetzung für den Abschluss der Bauleitplanverfahren ist die erfolgreiche Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dazu sind weitere Abstimmungen mit der Unterer Naturschutzbehörde erforderlich.

Aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfes zwischen den naturschutz- und bauplanungsrechtlichen Verfahren sowie der Vielzahl von notwendigen Fachgutachten kann im günstigsten Fall mittelfristig mit einer Baurechtschaffung gerechnet werden.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich