



Stadt Chemnitz · Dezernat 6 · 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Stadtrat der Stadt Chemnitz
FDP-Fraktion
Herrn Stadtrat
Jens Kieselstein

Datum 06.10.2022
Unser Zeichen
Durchwahl
Auskunft erteilt
Zimmer
Ihr Zeichen RA-173/2022
Ihr Schreiben vom 08.09.2022
E-Mail

**Ihre Ratsanfrage RA-173/2022 - Nachfrage zum Aufstellungsbeschluss zur
Entwicklungssatzung Nr. 22/13 "An den Gütern", Mittelbach**

Sehr geehrter Herr Kieselstein,

zu Ihrer Ratsanfrage teile ich Ihnen im Auftrag des Oberbürgermeisters Folgendes mit:

Die Beantwortung erfolgt auf Basis der Zuarbeiten des Umweltamtes, des Baugenehmigungsamtes, des Stadtplanungsamtes und des Grünflächenamtes.

1. Welche der in der Vorlage genannten Flurstücke grenzen an Flurstücke mit der Nutzungsart Weideland bzw. mit der Nutzungsart Bauland?

Die im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zur Entwicklungssatzung befindlichen Flurstücke grenzen bis auf das Flurstück 70a der Gemarkung Mittelbach sowohl an Weideland, als auch an Bauerwartungsland an. Zur Veranschaulichung sei auf die Anlage 3 Seite 2 zu B-172/2022 verwiesen. Bei den hellgelb angelegten Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft, bei den rot als Wohnbauflächen angelegten Flächen infolge der Darstellung im Flächennutzungsplan um Bauerwartungsland.

2. Gab es schon vorherige Bauanträge oder Bauvoranfragen (sowohl bei Kommune als auch Land) für diese in der Vorlage benannten Flächen? Wenn ja: Wie wurden diese entscheiden und warum?

An den Gütern 4, dies beinhaltet die Flurstücke 104/11 bis 104/18 der Gemarkung Mittelbach, wurden in der Vergangenheit Bauanträge und Bauvoranfragen gestellt. Kern der Anträge waren die Umnutzung der vorhandenen Bebauung zu Wohnen und die Errichtung von Einfamilienhäusern. 2009 wurde ein Antrag auf Vorbescheid durch den Antragsteller zurückgenommen. 2017 wurde ein weiterer Antrag auf Vorbescheid gestellt. Antragsinhalt war die Sanierung des Dreiseithofes An den Gütern 4 und die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern. Zur Anfrage erging eine positive Entscheidung. Ein 2020 gestellter Bauantrag wurde auf Grund der fehlenden Beibringung von Unterlagen vor Vollständigkeit zurückgewiesen.

2021 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem heutigen Flurstück 104/17 der Gemarkung Mittelbach als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch versagt. Der öffentliche Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 Baugesetzbuch ist beeinträchtigt.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 104/18 der Gemarkung Mittelbach (ebenfalls 2021 gestellt) wurde aus Gründen des Umgebungsschutzes des Denkmals Dreiseithof negativ beschieden.

Auf den weiteren, die Entwicklungssatzung betreffenden, Grundstücken wurden keine Bauanträge und Voranfragen gestellt. Der Ortsteil Mittelbach wurde zum 01.01.1999 eingemeindet. Antragsverfahren können regelmäßig bis zum Jahr 1990 vom Baugenehmigungsamt digital zurückverfolgt werden. Vor 1999 getroffene Entscheidungen lagen nicht in der Zuständigkeit der Stadt Chemnitz.

3. Inwiefern kann seitens des Vorhabenträgers eine sachgemäße Bebauung und Nutzung im Sinne des Denkmalschutzes abgesichert werden?

Wohnstallhaus, Scheune und Seitengebäude des Grundstückes an den Gütern 4 sind als Kulturdenkmale nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz erfasst. Im Rahmen der Nutzung bzw. Umnutzung sind diese vorrangig zu erhalten, Ersatzbauten wären in Kubatur, Standort und Bauweise dem Bestand anzupassen, um die historisch geprägte Hofsituation zu erhalten. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt. Im Genehmigungsverfahren ist die Denkmalschutzbehörde beteiligt.

4. Sind dem Grünflächenamt dortige Verstöße gegen den Denkmalschutz und gegen das Naturschutzgesetz bzw. gegen die städtische Baumschutzordnung (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2) bekannt?

Nach einem Bürgerhinweis vom 06.02.2020 wurde vor Ort ein Verstoß gegen die Baumschutzsatzung festgestellt. Es wurden ca. 10 Bäume ohne Genehmigung gefällt.

5. Falls ja: Wie wurden diese geahndet und welche Auflagen wurden für künftige Projekte erteilt?

Es erfolgte bisher keine Ahndung der Verstöße bzw. die Erteilung von Auflagen.

6. Gibt es weiterhin schützenswerte Bäume oder Bäume, die zum denkmalgeschützten Ensemble gehören, auf den in der Vorlage benannten Flächen?

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet im Sinne der §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz. Im Plangebiet befindet sich kein der unteren Naturschutzbehörde bekanntes besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz.

Bei den Kulturdenkmälern an den Gütern 4 und 5 handelt es sich um Einzeldenkmäler. Der Baumbestand ist nicht unter Denkmalschutz gestellt.

Auf den benannten Flächen sind Bäume vorhanden, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.

7. Warum wird hierbei auf eine Umweltprüfung verzichtet? Liegen der SVC Erkenntnisse vor, die diese bei sonst regulär stattfindenden Bauanträgen notwendige Untersuchungen überflüssig machen?

Durch eine Entwicklungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Gesetzgeber hat für den Anwendungsfall eindeutige Regelungen formuliert: Bei einer Entwicklungssatzung ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, auch ein Grünordnungsplan ist nicht

zu erarbeiten. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung sind ebenfalls nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes in der Begründung zur Satzung zu beschreiben und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Abschluss des Verfahrens können Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch entsprechend der Umgebungsbebauung beurteilt werden. In einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend der Sächsischen Bauordnung, welches von der Entwicklungssatzung unberührt bleibt, werden alle in diesem Genehmigungsverfahren erforderlichen Nachweise gefordert und geprüft.

8. Wie bewertet die SVC mögliche Feuchtigkeitsprobleme der Flurstücke MI-104/17 und MI-104/18? Wird es besondere Maßnahmen/Auflagen zur Ableitung des Oberflächenwassers (z. B. Drainage, Versickerungsanlagen, etc.) für (weitere) Bauvorhaben in diesem Bereich geben?

Das Flurstück 104/5 der Gemarkung Mittelbach (mittlerweile geteilt in die Flurstücke 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18 sowie 104/19 der Gemarkung Mittelbach) ist bereits Bestandteil des durch die MH-Bauprojekt entwickelten Wohngebietes „Sonnenblick“ (8 Parzellen). Es liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, der Mittelbacher Dorfbach als nächstes Oberflächengewässer verläuft parallel zur Mittelbacher Dorfstraße.

Durch die MH-Bauprojekt wurde die abwassertechnische Erschließung für das gesamte Gebiet im Trennsystem geplant. Das anfallende Schmutzwasser soll in den öffentlichen Schmutzwasserkanal des ESC in der Dorfstraße eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt zum Mittelbacher Dorfbach. Für die Gesamteinleitung wurde der MH-Bauprojekt mit Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 25.05.2021 (Reg.-Nr. G33/2021) die wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis erteilt. Diese beinhaltet ausschließlich die Siedlungsentwässerung der beiden Baugebiete „Sonnenblick“ und „Südhang“ (Flurstücke 105/3-105/6 und 106/16 der Gemarkung Mittelbach; 3 Parzellen). Die Ableitung von Drainagewasser oder sonstigem von außerhalb zufließendem Wasser war nicht Bestandteil dieses Wasserrechtsantrages. Das Gesamtniederschlagswasserkonzept sieht vor, dass zum Ausgleich der mit der Neubebauung erforderlichen Neuversiegelung von Grundstücksflächen je Neubaue Gebäude eine Retentionszisterne mit einem Mindestrückhaltevolumen von 6 m³ und einem Drosselabfluss von 0,35 l/s zu errichten ist. Das Retentionsvolumen muss so beschaffen sein, dass eine vollständige Entleerung des Retentionsvolumens nach Ende des Regenereignisses gewährleistet wird. Soll über die Retentionszisternen auch eine Regenwassernutzung erfolgen, so ist dieses Volumen zusätzlich vorzusehen.

Auf dem Flurstück 104/5 der Gemarkung Mittelbach befindet sich eine Drainage-/Quellwasserfassung. Bei der weiteren Planung ist diese und sind die zur Anlage gehörenden Leitungen zu berücksichtigen, in den Planungen darzustellen und zu erläutern.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht ordnungsgemäßem Rückbau oder Instandhaltung der Wasserfassung einschließlich der Ableitung Vernässungen auftreten und Unterlieger beeinträchtigt werden können. Dies muss ausgeschlossen sein.

Auf Grund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände am Baustandort sollten die Gebäude nicht unterkellert werden. Soll die Errichtung von Kellergeschossen zulässig sein, sind diese wasserdicht (z. B. als Weiße Wanne) auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung/-ableitung (z. B. mittels Drainagen) ist wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. V. m. § 5 Abs. 1 WHG).

9. Gibt es Kenntnis darüber, wie ein Zugang zum Entwicklungsgebiet über die Mittelbacher Dorfstraße gemäß Wegerecht erfolgen soll?

Über diesen Sachverhalt gibt es keine Kenntnis. Die Erschließung ist privatrechtlich zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Stötzer
Bürgermeister