

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

nachrichtlich an:
Planungsverband Region Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA.
St	07. MARZ 2023 <i>bn</i>					U
R						Schr
Wv						D6 z.K.
61.0	Termin:	Reg.-Nr.	4336			z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Almut Bothe

Durchwahl
Telefon +49 371 532-2521
Telefax +49 371 532-1929

almut.bothe@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/395/110

Chemnitz,
6. März 2023

Stadt Chemnitz
Bebauungsplan (BP) Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße" - Fassung: Dezember 2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Ihrem Schreiben vom 9. Februar 2023 (AZ.: 61.11 ec)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorliegenden Planunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Erfordernisse der Raumordnung können der Planung nicht entgegengehalten werden, wenn die Anforderungen zum Hochwasserschutz beachtet werden.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt bei Inanspruchnahme einer ca. 4 ha großen Fläche im Ortsteil Wittgensdorf ein Wohngebiet im Umfang von ca. 2 ha und ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur und Freizeit im Umfang von 0,5 ha zu entwickeln.

Im Bereich Untere Hauptstraße / Waldweg sollen damit die Voraussetzungen für Wohnbebauung westlich der Unteren Hauptstraße bzw. im Einzugsbereich des Chemnitztalradweges für entsprechende Infrastruktur einschließlich Gastronomie geschaffen werden.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden, in welchem bisher eine Grünfläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen sowie zu einem kleinen Teil Fläche für Bahnanlagen dargestellt sind. Auf unsere Stellungnahme vom 8. August 2022 (AZ.: C34-2417/733/18) kann diesbezüglich verwiesen werden. Zusammenfassend hatten wir festgestellt, dass einer hochwasserangepassten Planung Erfordernisse der Raum-

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Alchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN

DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Alchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



ordnung nicht entgegenstehen. Der Bereich der FNP-Änderung umfasste dabei nicht die jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Teilflächen südöstlich der Unteren Hauptstraße (WA 4 und 5).

Für die Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet soll ein separates Verfahren durchgeführt werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. raumordnerische Bewertung

Die Planung entspricht Grundsatz G 3.8.1. LEP und Ziel Z 3.1.7.1 des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz und unterstützt die Entwicklung des Radverkehrs entlang einer Regionalen Hauptroute gemäß der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen.

Mit o.g. Stellungnahme zur parallel geplanten FNP-Änderung hatten wir auf die teilweise Lage in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz - Überschwemmungsbereich gemäß Karte 2 zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge hingewiesen. Dies betrifft auch die mit Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich erfassten Flächen südlich der Unteren Hauptstraße.

Gemäß Ziel Z 4.1.2 im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind Retentionsflächen zu erhalten und zu schützen, es soll keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten erfolgen. In Bezug auf die Ausweisung der betreffenden Bereiche als allgemeines Wohngebiet (WA 4 und 5 zur Sicherung des Bestandes) soll die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung in der Begründung ergänzt werden.

Gemäß Regionalplanentwurf Region Chemnitz Karte 1 ist für den östlichen Bereich eine Überlagerung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) gegeben. Die Erfordernisse gemäß Kapitel 2.2.2 sind zu berücksichtigen.

Für die Sondergebietsfläche im Bereich des Chemnitztalradweges sind die Belange des Hochwasserschutzes ebenfalls relevant. Gemäß Ziel Z 2.2.2.2 Regionalplanentwurf Region Chemnitz ist in Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) auf eine Neuausweisung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei im Einzelfall begründetem Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik soll in der Begründung nachvollziehbar dargestellt werden.

Mit Fortschreibung einer hochwasserangepassten Planung kann voraussichtlich den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen werden.

4. Hinweise

Im Digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans unter ROK Nr. 1230011 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Aufgrund hausinterner Beteiligung ergibt sich folgende

Stellungnahme Abteilung Umweltschutz

1. Veranlassung

Mit o. g. Bezug wurde die Abteilung Umweltschutz aufgefordert, im Rahmen ihrer Zuständigkeit das Vorhaben zu prüfen.

Dazu wurden die Bereiche Siedlungswasserwirtschaft, Oberflächenwasser/Hochwasserschutz, Abfall/Altlasten/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz/Landschaftspflege, Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutz, Bergbau/Bergbaufolgen/Grundwasser einbezogen. Es wurden ausschließlich die durch die Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, zu vertretenden Belange berücksichtigt.

2. Fachliche Gesamtbewertung

Seitens der Abteilung Umweltschutz werden keine umweltfachlichen Bedenken erhoben.

Die Abteilung Umweltschutz stimmt unter Beachtung der unter 3. gegebenen fachlichen Einzelbewertungen der Bereiche Oberflächenwasser/Hochwasserschutz sowie Abfall/Altlasten/ Bodenschutz dem Vorhaben zu.

3. Fachliche Einzelbewertung

3.1 Bereich Oberflächenwasser/Hochwasserschutz (Bearbeiterin: Frau Solbrig – Tel.: 0371/532-1661)

Hinsichtlich der Belange des Referates 42 bestehen bzgl. des Vorhabens unter der Voraussetzung, dass die Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes Chemnitz F-5411001 im Bebauungsplan ergänzt wird, keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das nach § 72 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebietes der Chemnitz U-5411024. Überlappungen gibt es nur zu einem geringen Teil im Bereich von im Bebauungsplan ausgewiesenen „privaten Grünflächen“. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB dargestellt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen „sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil“ TG1 (Biergarten), TG2 (Stellplatz) und TG3 (Ausstellung und Kultur) und die allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG festgesetzten *überschwemmungsgefährdeten* Gebietes der Chemnitz F-5411001. Dieses ist *nicht* im Bebauungsplan dargestellt. Auch wenn

überschwemmungsgefährdete Gebiete auf Basis eines relativ seltenen Hochwassers festgesetzt werden, können darin liegende Nutzungen von Hochwasser betroffen werden. Ob dieser Fall eintritt, kann abhängig von der jeweiligen beabsichtigten Nutzungsdauer relativ wahrscheinlich sein (kurze Nutzungsdauer – geringe Wahrscheinlichkeit, lange Nutzungsdauer – hohe Wahrscheinlichkeit). Die künftigen Bauherren und Nutzer müssen über diese generelle Hochwassergefährdung informiert werden, um ggf. erforderliche, angemessene bauliche oder sonstige Anpassungen der Nutzungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind nach § 77 SächsWG neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch die nach § 75 SächsWG festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebiete in die Bauleitpläne nachrichtlich zu übernehmen.

(Nach § 75 Abs. 5 SächsWG sind in nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebieten dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu vermeiden und den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmung zu verhindern.)

3.2 Bereich Abfall/Altlasten/Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Tänzler – Tel.: 0371/532-1646)

Altlasten

Gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ und einer Recherche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) befindet sich im Verfahrensgebiet folgende Altlastverdachtsfläche:

Altlastenkennziffer (AKZ)	Bezeichnung der Altlastverdachtsfläche	Bearbeitungsstand / Handlungsbedarf gemäß SALKA
61110242	Gartenland an Chemnitz	HE abgeschlossen / Belassen

Die Ausführungen unter Punkt 2.13 der Begründung zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans werden fachlich bestätigt. Im Falle einer Planungsänderung und einer notwendigen Neubewertung der Fläche gemäß BBodSchV ist der ggf. erforderliche Handlungsbedarf mit der zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert weitere fachliche Hinweise. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

Almut Bothe
Referentin Raumordnung, Stadtentwicklung

Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	<i>Bzw</i> 03. MRZ. 2023					U
R						Schr
Wv						D6 z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 28. Februar 2023
 Bearbeiter: Fr. Peters
 Telefon: (0375) 289 405 23
 E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
 Ihre Nachricht vom: 14. Juli 2022
 Ihre Zeichen: 61.11 ec

Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Stadtteil Wittgensdorf

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihrem Schreiben lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung vom Dezember 2022
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen vom Dezember 2022
- Begründung des Vorentwurfs vom Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ der Stadt Chemnitz gebeten.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,0 ha im Stadtteil Wittgensdorf. Der Bereich westlich der Unteren Hauptstraße soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und nachverdichtet werden. Im südlich der Unteren Hauptstraße gelegenen als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teil des Geltungsbereiches soll die bestehende Bebauung erhalten werden. Der nördlich der Unteren Hauptstraße gelegene Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet Freizeit und Erholung festgesetzt. Hier soll eine Radler-Raststätte am Chemnitztalradweg mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturlflächen entstehen. Hinzu kommt die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Planungsverband Region Chemnitz hat mit Stellungnahme vom 28. Juli 2022 keine Bedenken zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert, sofern von einer Bebauung im Bereich des in Karte 2 „Raumnutzung“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Chemnitz festgelegten Vorranggebietes Hochwasser – Überschwemmungsbereich - abgesehen wird.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Eine abschließende regionalplanerische Beurteilung des Bebauungsplanes kann derzeit aufgrund der relevanten noch zu erarbeitenden Unterlagen nicht erfolgen.

Die kartografisch in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge (RPI C-E) und in Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurden in Ziffer 3.2 „Regionalplanung“ der Begründung des Vorentwurfes korrekt benannt. Eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen fehlt jedoch bisher.

Entsprechend Ziel Z 4.1.2 des RPI C-E sind in den festgelegten Vorranggebieten - Überschwemmungsbereich - natürliche Retentionsflächen im Freiraum zu erhalten und auf eine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten zu verzichten. Gemäß Ziel Z 2.2.2.2 des RPI-E RC ist in den Vorranggebieten (Risikobereich) auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten innerhalb der festgelegten Vorranggebiete (Risikobereich) zu verzichten.

Im Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen zu treffen, welche den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung tragen, unabhängig davon, ob sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch innerhalb des in den neuen Grenzen festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Chemnitz befindet.

Gemäß Karte 15 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des RPI C-E und Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des RPI-E RC ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Tal-Lebensraum „Chemnitztal Heinersdorf“ festgelegt. Das Gebiet ist aufgrund von Brut- und Rastvorkommen diverser wassergebundener Vogelarten, Greifvögeln und Spechten von regionaler Bedeutung. Ebenso sind gemäß Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des RPI-E RC relevante und sehr relevante Multifunktionsräume im Plangebiet festgelegt. Bisher fehlt sowohl die Benennung der regionalplanerischen Festlegungen als auch die Auseinandersetzung mit dem besonderen Artenschutz in der Begründung. Im Zuge des weiteren Bauleitplanprozesses soll gemäß den Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfes ein Artenschutzgutachten erarbeitet werden.

Darüber hinaus liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“ und grenzt zudem in östlicher und südöstlicher Richtung an das Naturschutzgebiet „Chemnitzaue bei Draisdorf“ und das FFH-Gebiet

„Chemnitztal“ (ID 5042-301) an. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind diesbezüglich erforderlich. Bei einem notwendigen (und gemäß den Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfes geplanten) Ausgliederungsverfahren nach § 20 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz bzgl. des Landschaftsschutzgebietes ist der Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches liegt, der in der Lärmkartierung 2017 entlang der kartierten Hauptverkehrswege (Untere Hauptstraße, K 6152) liegt. Für die Stadt Chemnitz liegt ein Lärmaktionsplan (Stufe 3 - beschlossen am 25. September 2019) vor, in dem Maßnahmen formuliert wurden, die ggf. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen könnten. Im Bebauungsplanverfahren sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Ein Immissionsschutzgutachten soll gemäß den Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfes im Zuge der fortschreitenden Planung erarbeitet werden.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz					ZdA
St	Stadtplanungsamt					U
R	09. MARZ 2023					S
Wv						S
61.0	Termin:	Reg. Nr. 4574				S
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61.6	S

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Doreen Brandl

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2111
Telefax +49 351 2612-2099

Doreen.Brandl@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
61.11 ec

Ihre Nachricht vom
09.02.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/8/123

Dresden,
9. März 2023

Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ der Stadt Chemnitz - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus
August-Böckstiegel-Straße 1.

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus
August-Böckstiegel-Straße 1.



Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4], aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, 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 Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir Ihnen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Anschreiben Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt, Frau Eckhardt zu o. g. Vorhaben vom 09.02.2023, Ihr Zeichen: 61.11ec mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Chemnitz: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textfestsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C); 12/2022
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Archiv-, Datenbank- und Kartenmaterial der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK25 Blatt Chemnitz Nr. 5143, M. 1 : 25.000

3.2 Prüfergebnis

Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht zum o. g. Planvorhaben auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken. In der weiteren Planung und hinsichtlich der Umweltprüfung empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

Wir empfehlen die Begründung [2] im Pkt. 2.10 „Natur und Landschaft“ / „Boden und Geologie“ auf Seite 8 an den aktuellen geologischen Kenntnisstand anzupassen.

Der östliche und nordöstliche Teil der Planungsfläche befindet sich gemäß [3] teilweise innerhalb der Aue des Chemnitz-Flusses. Der südliche Gebietsrand tangiert außerdem die Aue des Wittgensdorfer Baches im Mündungsbereich in die Chemnitz. Die geologische Schichtenfolge in den Talauen beginnt nach [3] ungeachtet anthropogener Veränderungen unter einem Mutterboden oberflächlich mit holozänem Auelehm in Form sandigen Schluffes. Darunter schließen sich weichselkaltzeitliche bis holozäne Auekiese und Auesande an, die im Chemnitztal bis zu 4 m Mächtigkeit erreichen können.

Außerhalb der Aue sind oberflächlich < 2 m mächtige weichselkaltzeitliche Solifluktionsdecken aus Gehängelehm und Hangschutt möglich, die die Verwitterungsbildungen der anstehenden Festgesteine überlagern.

Der Festgesteinsuntergrund wird im Nordwesten und Südwesten durch Gneis mit Übergang zu Glimmerschiefer gebildet. In östliche Richtung schließt sich im Nordteil ein schmal begrenztes Gebiet von Quarzit und im Südteil von Hornblende-, Amphibolschiefer- oder Amphibolit-Bildungen an. Im Großteil des Plangebietes findet sich Phyllit mit Übergängen zum Glimmerschiefer oder lokal auch Kieselschiefer.

An ihrer Oberfläche liegen die aufgezählten Festgesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Fluss- und Bachablagerungen einen lokal begrenzten Talgrundwasserleiter (lokale Druckentlastungszone). Hier ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont vorhanden. In der Talaue sind oberflächennahe Grundwasseranschnitte, je nach Grundwasserzustrom möglicherweise flurgleiche und aufgrund der Auelehmüberdeckung gespannte Grundwasserverhältnisse möglich. Hinsichtlich der Grundwasserführung ist von Schwankungen in Abhängigkeit von den meteorologischen Verhältnissen und der Wasserführung im Vorfluter auszugehen.

Auf den übrigen Flächen ist eine niederschlagsabhängige oberflächennahe Grundwasserführung des Zwischenabflusses innerhalb der Schuttdecken und Zersatzbildungen der Festgesteine zu erwarten.

Die Festgesteine fungieren als Kluftgrundwasserleiter. Hier tritt Grundwasser gebunden an das vorhandene hydraulisch wirksame Trennflächengefüge entlang von Klüften, Spalten oder Störungen auf.

3.3.2 Baugrunduntersuchungen

Für künftige Neubauten und Erschließungsbauwerke empfehlen wir der Bauherrschaft in den weiteren Planungsschritten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 ausführen zu lassen.

3.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) hingewiesen, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind.

Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollten standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden (z.B. nach Merkblatt des RP Chemnitz zu den Anforderungen an den Inhalt von Anträgen zur dezentralen Abwasserbeseitigung durch Versickerung, Stand 2005).

Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in Baugrunduntersuchungen integriert werden.

3.3.4 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3.3.5 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Chemnitz oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG.

3.3.6 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link "Digitale geologische Karten") einsehen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv [3] Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Daten und Produkte“ / „Digitale Bohrungsdaten“ / „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3.3.7 Geogene Naturgefahren

Überschwemmungsgebiet

Das nordöstliche Plangebiet berührt nach unserer Datenlage in [3] das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Chemnitz-Flusses. Wir empfehlen diesen Umstand in den weiteren Planungsschritten hinsichtlich Planung zusätzlicher Sicherungsvorkehrungen für eventuelle Baumaßnahmen zu prüfen. Wir schlagen vor, die Untere Wasserbehörde zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet hinzuzuziehen.

Erosionshang

Nach unserer Datenlage in [3] wird das südlichste Plangebiet durch einen lokalen, nördlich gelegenen, erosionsgefährdeten Hangbereich tangiert. Bei Starkregenereignissen unterliegt dieser angrenzende Hangbereich einer potenziellen Gefährdung für Lockergesteinsmassenverlagerungen. Die betroffene Fläche kann auf der interaktiven Karte unter <https://www.boden.sachsen.de/bodenerosion-19040.html> recherchiert werden. Wir empfehlen bei Betroffenheit des Planungsbereiches planungsseitig auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Doreen Brandl
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme zum Vorhaben: Chemnitz OT Wittgensdorf, Bebauungs-
plan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals 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 B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen 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 B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der

Ihr Ansprechpartner
Dr. Rebecca Wegener

Durchwahl
Telefon +493518926631
Telefax +493518926999

e-Mail
Rebecca.Wegener@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
61.11 ec

Ihre Nachricht vom
09.02.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/93/166-2023/3307

Dresden,
14.02.2023



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 - Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Stadt Chemnitz



2023/4963

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	06. APR. 2023 <i>Ba</i>					U
R						Schr
Wv						Dis z.R.
61.0	Termin:	Reg.-Nr.	4324			z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	
C						
SI						
R						ES
JK						ST
ZdA						BT
Wv						CG
	3918					AW.

SÄCHSISCHES
OBERBERGAMTSächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 FreibergStadt Chemnitz
Friedensplatz 1
09111 ChemnitzIhr/e Ansprechpartner/-in
Carola DörrDurchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.02.2023Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/5357/26-2023/4963Freiberg,
20. Februar 2023**Bebauungsplan Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße"****Gemeinde Chemnitz (lt. Lageplan)****Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2023/0213**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 9. Februar 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind uns die Restlöcher ehemaliger Steinbrüche bekannt (s. beigefügten Lageplan).

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist in diesen Bereichen des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Aktuelle Informationen zur Standsicherheit der Restlochböschungen (Rutschungen, Steinfallgefahr) liegen uns bisher nicht vor. In Verbindung mit einer geplanten intensiveren Nutzung des Umfeldes sollten die Böschungen kontrolliert werden und evtl. ein entsprechender Sachverständiger zu Rate gezogen werden.

Eine Liste der vom Oberbergamt anerkannten Sachverständigen wird auf unserer Homepage unter https://www.oba.sachsen.de/download/2022_12_16_ListeSV.pdf zur Verfügung gestellt.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 FreibergLieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freibergwww.oba.sachsen.deBereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177Besuchszeiten:
nach VereinbarungParkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



Bei Hinweisen auf Probleme an den Böschungen ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

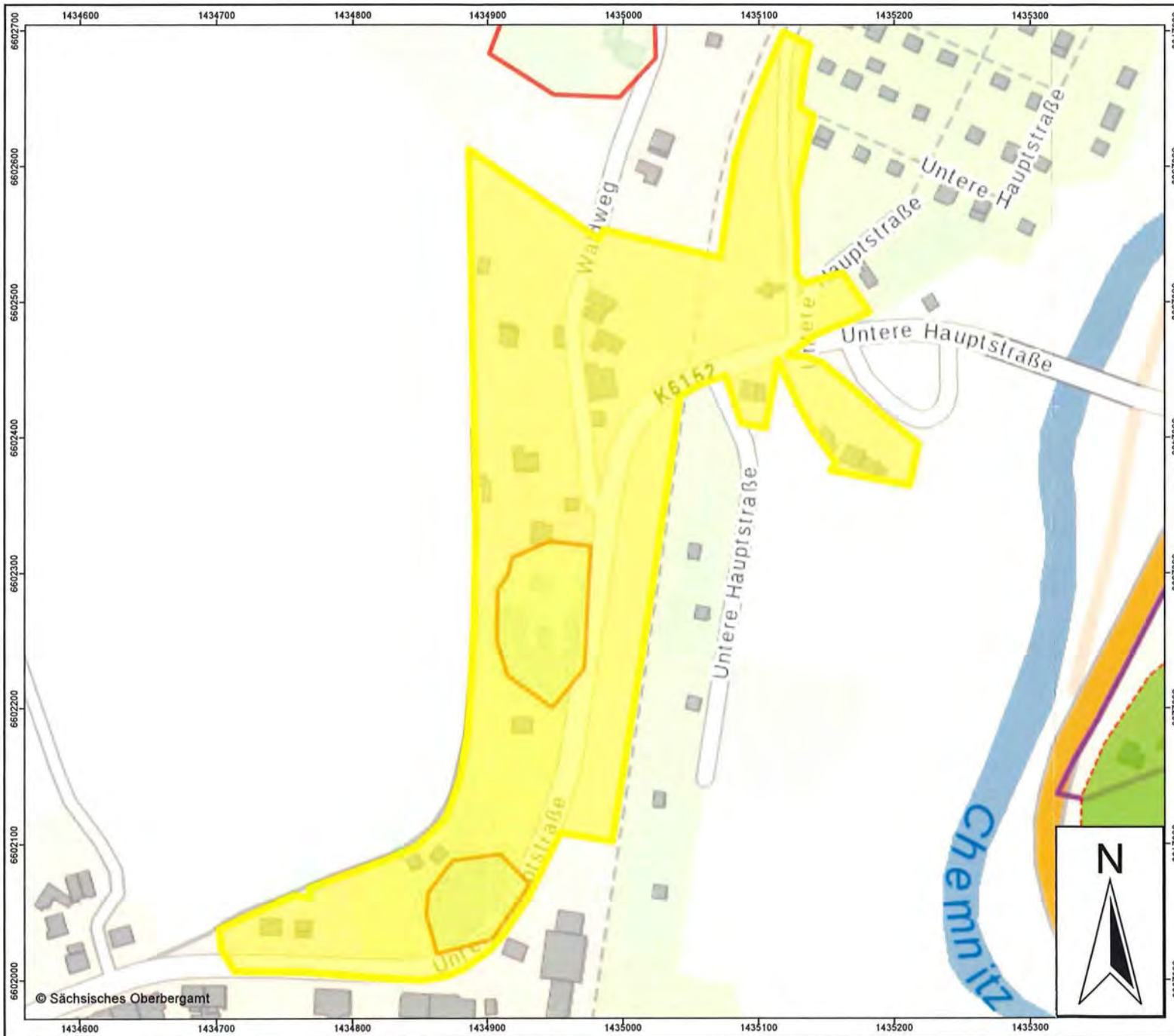
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Anlage

1 Lageplan

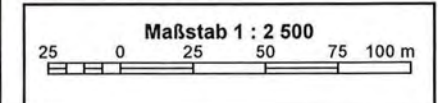
Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.



SOBA: Bergbauegebiete

- Tagebau
- Tief- u. Tagebau
- Tiefbau
- UIH
- unbekannt

Angefertigt am: 20.02.2023



Betreff: STN 2023/0213

Dateneigentümer: Sächsisches Oberbergamt; Kirchgasse 11; 09599 Freiberg

Stadtplanungsamt Stadt Chemnitz - 23-002 CH BP 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf"

Von: " [REDACTED] - LTV FMZ" < [REDACTED]@ltv.sachsen.de>
An: "stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de" <stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de>
Datum: 13.03.2023 07:47
Betreff: 23-002 CH BP 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf"
CC: [REDACTED] - LTV FMZ < [REDACTED]@ltv.sachsen.de>, [REDACTED] ...

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

mit Schreiben vom 09.02.2023 bitten Sie die LTV um Stellungnahme zum Vorentwurf des BP Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“.

Wir können Ihnen Folgendes mitteilen:

Aus Sicht der LTV bestehen keine Einwände gegen den vorgeschlagenen Bebauungsplan.

Folgende Forderungen/Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Im Zuge der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie an der Chemnitz (WRRL), sind auf den Flurstücken 743 und 744 der Gemarkung Chemnitz umfangreiche Maßnahmen geplant, für die die Zuwegung über das Flst. 707/62 erfolgen soll. Die vorhandene Zuwegung ist dafür zu erhalten.
- Die geplanten Maßnahmen für den Biergarten liegen zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB gemäß § 78 Abs. 4 WHG untersagt. Mit diesem Bauverbot wird der Grundstückseigentümer vor weiteren Hochwasserschäden bewahrt, die gerade bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen eintreten können. Abweichend von dem grundsätzlichen Bauverbot kann die Errichtung oder Erweiterung der baulichen Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn:
 1. Das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (hochwassersichere Verankerung, Rückbau bei HW-Warnung, Ausgleich, usw.)
- Die Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden oder entsprechend auszugleichen.
- Um Gewässerverunreinigungen vorzubeugen sind im Rahmen der Bauphase und für die Nutzung der Teilgebiete 1-3 entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Betriebsleiterin Fließgewässer

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
 Betrieb Freiburger Mulde/Zschopau
 Am Roten Turm 1 | 09496 Marienberg
 Tel.: +49 37367 310-119 | Fax: +49 37367 310-130 | Mobil: +49173 3 90 81 80
 Kerstin.Richter@ltv.sachsen.de | www.sachsen.de

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	14. MRZ. 2023 <i>tsu</i>					U
R						Schr
Vw						OS z.K.
61.6						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Tag des Wassers

26. März 2023

Hochwasserrückhaltebecken
Lauenstein



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
Fr. Eckhardt, Hr. Butenop
Friedensplatz 1
09236 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt		ZdA
St	16. MRZ. 2023		U
R			Schr
WV	Termin: 16.03.2023		DR z.K.
61.0	Termin:	16.03.2023	z.K.
ausschließlich per E-Mail <input checked="" type="checkbox"/> 61.2 61.3 61.4 61.5 61/10			

Ansprechpartner: Schuricht, Christin
Abteilung: Verkehr und Bauen
Referat: Bauantragsbearbeitung – Bauleitplanung
Standort: Straße des Friedens 20
04720 Döbeln
Telefon: 03731-799 1407
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-mittelsachsen.de
Aktenzeichen: 23B170014
Datum: 09.03.2023

ausschließlich per E-Mail stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)

BP Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße" § 4 (1) BauGB

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Eckhardt,
sehr geehrter Herr Butenop,

auf Ihr Schreiben vom 09.02.2023 (Posteingang 13.02.2023) erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen zur weiteren inhaltlichen Befassung bzw. Berücksichtigung im weiteren Planungsverfahren.

Dem Landratsamt Mittelsachsen als beteiligte Verwaltungsbehörde wurden folgende Unterlagen zur Stellungnahme vorgelegt: Anschreiben vom 09.02.2023; Begründung einschließlich Anlagen (Stand 12/2022).

Gesamtbewertung:

Gegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der o. g. Bauleitplanung gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine Bedenken.

Dem vorausgehend wurden die vorgelegten Unterlagen als Betroffenenbeteiligung ausgewählten Fachbehörden / Referaten zur Prüfung übergeben. Diese nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen wurden z. T. inhaltlich durch das Referat Bauantragsbearbeitung überarbeitet und auf die wesentlichen Erfordernisse als rechtliche Mindeststandards beschränkt. Diese sind planerisch zu bewältigen, d.h. fachlich und methodisch umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um vereinzelte (Anpassungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Planwerks) sowie notwendige Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus werden Hinweise zur Beachtung bzw. Anregungen oder weiterführende Erläuterungen gegeben. Zur Beachtung übersenden wir Ihnen in den Anlagen die Gesamtstellungnahme sowie deren Anlage des Landratsamtes Mittelsachsen (AZ: 22B170058) zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz vom 16.08.2022.

Anschrift
Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250
Internetpräsenz: www.landkreis-mittelsachsen.de
Informationen zur elektronischen Kommunikation: www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html

Öffnungszeiten
Mo u. Mi nach Terminvereinbarung
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
Steuernummer
220/144/03098

Bankverbindungen
Sparkasse Mittelsachsen,
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX
Kreissparkasse Döbeln,
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:

Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung

Erfordernisse aus fachlichen Bedenken:

- *Zum Planungserfordernis / zum städtebaulichen Belang § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:*
Der Landkreis Mittelsachsen verweist auf hinreichende Abstimmung mit dem Zweckverband Chemnitztalradweg mit Blick auf die Einbindung in ein touristisches Entwicklungskonzept Chemnitztalradweg.
- *Zum Klimawandel:*
In der Begründung ist ebenso eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Vorgaben des §§ 1 a Abs. 5 i. V. m. 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Gestalt einer überschlägigen Ermittlung der das Plangebiet und mit dem Vollzug der Planung betreffenden Auswirkungen des Klimawandels und der von der Planung ausgehenden Effekte auf den Klimawandel erforderlich.

Referat 23.4 - Naturschutz

Erfordernisse aus fachlichen Bedenken:

- *Bei der Aufstellung der Planungsunterlagen sind die Vorgaben der Stellungnahme zum 57. Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz zu beachten.*
Es wird auf die Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 57. Änderung des FNP der Stadt Chemnitz verwiesen, Abschnitt „Referat 23.4 – Naturschutz“. Bezüglich des Fortgangs der Einarbeitung liegen hier keine Kenntnisse vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schuricht, Christin
SB Bauleitplanung

Anlagen:

22B170058 Gesamtstellungnahme
22B170058 Anlage zur Gesamtstellungnahme

Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:

Der Landkreis Mittelsachsen weist im Hinblick auf die Verarbeitung und insbesondere Weitergabe von personenbezogenen Daten rein vorsorglich auf die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hin.



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

**Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
Herr Börries Butenop
Friedensplatz 1
09236 Chemnitz**

ausschließlich per E-Mail an:
stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de

eingestellt in:
Zentrales Landesportal Bauleitplanung

Ansprechpartner: Wagner, Erik / Wanzek, Andre
Abteilung: Verkehr und Bauen
Referat: Bauantragsbearbeitung - Bauleitplanung
Standort: Straße des Friedens 20
04720 Döbeln
Telefon: 03731-799 1914 / 1404
bauleitplanung@landkreis-
mittelsachsen.de and re.wanzek@landkreis-
mittelsachsen.de
E-Mail:
Aktenzeichen: **22B170058**
Datum: 16.08.2022

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt		ZdA		
St	16.08.2022 <i>Butenop</i>		U		
R			Schr		
Wv			DE z.K.		
61.0			Termin:	Reg. <i>5.250</i> z.K.	
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)

57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sehr geehrter Herr Butenop,

auf Ihr Schreiben vom 14.07.2022 (Posteingang 19.07.2022) erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen zur weiteren inhaltlichen Befassung bzw. Berücksichtigung im weiteren Planungsverfahren.

Dem Landratsamt Mittelsachsen wurden folgende Unterlagen zur Stellungnahme vorgelegt: Anschreiben vom 14.07.2022; Planzeichnung (Stand 04/2022); Begründung (ohne Angabe zum Stand).

Gesamtbewertung:

Gegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der o. g. Bauleitplanung gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine Bedenken.

Ungeachtet des hier vorangestellten Ergebnisses werden durch einzelne Referate spezifische Fachbelege vorgetragen, die im Rahmen des verbleibenden Feststellungsverfahrens zu beachten sind. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um vereinzelt Anpassungen im Planteil sowie notwendige Ergänzungen in der Begründung, die nach erfolgter Abwägung auch evtl. Anpassungen im Planteil nach sich ziehen könnten.

Anschrift
Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250
Internetpräsenz: www.landkreis-mittelsachsen.de
Informationen zur elektronischen Kommunikation: www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html

Öffnungszeiten
Mo u. Mi nach Terminvereinbarung
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
Steuernummer
220/144/03098

Bankverbindungen
Sparkasse Mittelsachsen,
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX
Kreissparkasse Döbeln,
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Die vorgelegten Unterlagen wurden als Betroffenenbeteiligung ausgewählten Fachbehörden / Referaten zur Prüfung übergeben und werden wie nachfolgend aufgeführt bewertet. Diese nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen wurden z. T. inhaltlich überarbeitet und auf die wesentlichen Forderungen reduziert.

Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:

Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung

Erfordernisse zur Umsetzung im weiteren Planungsverfahren:

- *Zum Planungserfordernis / zum städtebaulichen Belang § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:*
Der Landkreis Mittelsachsen verweist auf die Abstimmung mit dem Zweckverband Chemnitztalradweg zum Zweck der hinreichenden Einbindung in das informelle Planungskonzept. Fraglich ist hierbei - und dies ist ggf. gesondert herauszuarbeiten -, ob und inwieweit denn ein Planungserfordernis für einen Biergarten besteht, wenn dieser zweckbestimmt und bei isolierter Betrachtung im Außenbereich auch privilegiert zulässig sein könnte.
- *Zum Klimawandel:*
In der Begründung ist ebenso eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Vorgaben des §§ 1 a Abs. 5 i. V. m. 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Gestalt einer überschlägigen Ermittlung der das Plangebiet und mit dem Vollzug der Planung betreffenden Auswirkungen des Klimawandels und der von der Planung ausgehenden Effekte auf den Klimawandel erforderlich.

Referat 23.4 – Naturschutz

(hier: Exzerpt aus fachlicher Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 02.08.2022 auf wesentliche umweltrelevante Belange/Informationen durch das Referat Bauantragsbearbeitung in noch abstraktem Detaillierungsgrad formuliert)

Erfordernisse zur Umsetzung im weiteren Planungsverfahren:

- Bei der Aufstellung des erforderlichen Umweltberichtes sind die (zumindest integrierte) Landschaftsplanung und der Biotopschutz zu beachten, die daraus erforderlichen Erhebungen durchzuführen und in die weitere Planung einzustellen.
- Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind hinreichend vor zu untersuchen und die daraus resultierenden Ergebnisse in die weitere Planung einzustellen.
- Die Ergebnisse der Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben zu NATURA2000 ist in den Planungsunterlagen zu dokumentieren.
- Eine frühe Auseinandersetzung mit Eingriffsregelungen entsprechend der Flächennutzungsplanebene ist vorzunehmen und in den Planungsunterlagen zu belegen.

Anmerkung vom Referat Bauantragsbearbeitung:

Vorstehende Erfordernisse entsprechen der im Wege des Stellungnahmeverfahrens gebotenen Aufführung zu rechtlichen Mindestinhalten in einer fachlichen Stellungnahme.

Im Weiteren wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (hier Referat 23.4 – Naturschutz) hingewiesen. Diese ist der Gesamtstellungnahme gesondert und als Volltext in *Anlage 1* beigelegt. Diese steht neben den hier relevanten Mindeststandards (siehe obige Mindestbestandteile zur umweltbezogenen Befassung mit den Auswirkungen der Planung) zur Befassung ergänzend zur Verfügung (hier im Sinne der ungekürzten Weitergabe/Information).

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. A. Wanzek

Erik Wagner
Referatsleiter Bauantragsbearbeitung

Anlagen:

Anlage zur Gesamtstellungnahme

(Das Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt keine händige Unterschrift)

Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:

Der Landkreis Mittelsachsen weist im Hinblick auf die Verarbeitung und insbesondere Weitergabe von personenbezogenen Daten rein vorsorglich auf die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hin.

Verfahren: 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz
AZ: 22B170058

In Ergänzung der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen ergeht nachfolgend entsprechend der Anmerkung des Referates Bauantragsbearbeitung die unbearbeitete und vollumfängliche fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mittelsachsen:

Referat 23.4 - Naturschutz

Nach Prüfung der zu o. g. Vorhaben übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass gegen die städtebauliche Planung **keine Einwände bestehen, wenn die nachfolgend angeführten Forderungen und Hinweise bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens Beachtung finden:**

I Forderungen

1. Bei der Aufstellung des erforderlichen Umweltberichtes sind die Hinweise unter II zu beachten, die daraus erforderlichen Erhebungen durchzuführen und in die weitere Planung einzustellen.

Begründung:

Zulassungsvoraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dazu gehört aus naturschutzrechtlicher Sicht auch, dass die Belange des gesetzlichen Artenschutzes ausreichend beachtet worden sind.

Ohne eine Erhebung derselben sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben nicht auszuschließen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung (letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513, 2521)), Teil 3 befasst sich mit der Strategischen Umweltprüfung (SUP) von Plänen und Programmen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG ist auch für Bauleitplanungen, mithin auch für den FNP, nach den § 6 des Baugesetzbuchs eine Obligatorische SUP durchzuführen. Nach § 50 Abs. 1 UVPG i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 4 BauGB sind die Träger der kommunalen Planungshoheit zuständig.

Im Rahmen der SUP ist abschließend ein Ergebnis zur Umweltverträglichkeit der beabsichtigten Planungsinhalte zu ermitteln und festzuschreiben – vgl. hierzu § 40 UVPG i. V. m. § 2a BauGB (Umweltbericht). Der Inhalt der SUP ergibt sich aus Anlage 1 zu § 2a BauGB. Hierbei sind die Erkenntnisse der folgenden Detailuntersuchungen zu beachten:

- a) Landschaftsplanung
- b) Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben zu NATURA2000
- c) Artenschutz
- d) Biotopschutz
- e) Eingriffsregelung
- f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Dazu im Einzelnen:

Zu a): Ziel der Landschaftsplanung ist es, unter Beachtung des Prinzips der Abschichtung bereits im Rahmen der hier anhängigen vorbereitenden Bauleitplanungen potenzielle Fehlentwicklungen bei der Flächenausweisung zu vermeiden und Vorgaben für die weitere Detailierung im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung zu geben (z. B. zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz).

Zur Gliederung und zu Inhalten von Landschaftsplänen vgl. § 11 BNatSchG. Hierbei sind folgende Planungsgrundlagen zu beachten:

- Stand der ausgewiesenen Schutzgebiete/-objekte
- Stand der geplanten Schutzgebiete/-objekte
- Fachplanungen zum Artenschutz (z. B. Fledermausrelevante Räume, avifaunistisch bedeutsame Gebiete)
- Biotopverzeichnis
- ggf. vorhandene Biotopverbundplanung
- vorhandene und/oder geplante Ökokonto-Maßnahmen

Der dabei verwendete Datenbestand beim Biotop- und Artenschutz darf nicht älter als 5 Jahre sein.

Zu b) Nach § 36 BNatSchG findet der § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bei Bauleitplänen keine Anwendung. Eine weitestgehend gleichlautende Vorgabe enthält § 34 Abs. 8 BNatSchG, der jedoch die Bebauungspläne herausnimmt, welche eine Planfeststellung ersetzen (z. B. für Straßenbauvorhaben). Diese Regelungen sind ausschließlich deshalb in das BNatSchG aufgenommen worden, da sich die Notwendigkeit der Verträglichkeitsprüfung bereits unmittelbar aus § 1 a Abs. 4 BauGB ergibt. Für die erforderlichen Schritte der Verträglichkeitsprüfung befindet sich in dieser Vorschrift wiederum ein Verweis auf das BNatSchG.

Ziel ist also die Überprüfung der Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele von NATURA2000 vor Planaufstellung.

Zunächst ist deshalb zu ermitteln, ob die geplanten Ausweisung von Flächennutzungen NATURA2000-Gebiete betreffen. Das ist der Fall, wenn diese Ausweisungen:

- innerhalb dieser Schutzgebiete erfolgen;
- für Nutzungen erfolgen, die für sich oder im Verbund mit anderen Projekten und Plänen in diese Schutzgebiete hineinwirken können (z. B. Abluft, Abwasser, Entzug von Nahrungshabitaten).

Zulässig sind diese Ausweisungen nur dann, wenn die Nutzungen mit den Schutzziele vereinbar sind.

Da auch hier das Prinzip der Abschichtung gilt (= ebenenspezifische Verträglichkeitsprüfung), sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Probleme zu bewältigen, die hier zu lösen sind. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Ebene des Bebauungsplanes ist zudem nach dem Grundsatz der möglichst frühzeitigen Verträglichkeitsprüfung unzulässig, d. h., sie wäre nur dann zulässig, wenn auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Anhaltspunkte für eine Verträglichkeitsprüfung bestehen. Daraus folgt wiederum, dass unter Beachtung der zur Verfügung stehende Informationen zunächst eine Verträglichkeitsabschätzung erforderlich ist (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG). Im Ergebnis derselben, kann es zielführend sein, Festlegungen zu treffen, die eine Verträglichkeit sicherstellen – z. B.:

- ausschließliche Festsetzung konfliktfreier Nutzungen;
- Festlegung von Untersuchungsaufträgen für die verbindliche Bauleitplanung, wenn der Erkenntnisgewinn zu bestimmten Detailfragen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung z. B. durch noch ausstehende Detailplanung von Einzelvorhaben einfach nicht gegeben ist.

Führt die den Flächennutzungsplan begleitende und auf dieser Ebene auch abzuschließende Verträglichkeitsprüfung zur Feststellung einer nicht zu rechtfertigenden und zu kompensierenden Verletzung der Vorgaben von NATURA2000, so steht dem Flächennutzungsplan ein auch durch Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu überwindendes Planungshindernis entgegen, das die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen lässt (vgl. u. a. Mitschang/Wagner, DVBl. 2010, 1257 ff., 1267).

Zu c): Im Rahmen der unter Beachtung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Bauleitplanung anzustrengenden artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, inwieweit die nach aktuellem europäischem und deutschem Artenschutzrecht geschützten Arten durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden können. Stehen Vorgaben des Artenschutzes einer Vollziehbarkeit der Planung als rechtliche Hindernisse entgegen, so mangelt es der Planung an der Erforderlichkeit, denn nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan nur dann erforderlich, wenn er seinem städtebaulichen Gestaltungsauftrag gerecht werden kann – d. h. er vollziehbar ist.

Im Aufstellungsverfahren der Satzung ist vorausschauend zu ermitteln, ob die Planung mit ihren Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

Soweit in der Flächennutzungsplanung bereits vorzusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die weitere Vollzugsfähigkeit der Flächennutzungsplanung zu gewährleisten und die späteren Bauherren bei etwaigen Schäden an bestimmten Arten und Lebensräumen nicht der Verfolgung wegen Verstoß gegen die Vorgaben des Umweltschadengesetzes (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zul. geä. d. Art. 4 d. G. v. 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565) auszusetzen (vgl. § 19 BNatSchG).

In der Flächennutzungsplanung sind damit die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Es ist unter Beachtung der oben angegebenen Rechtsgrundlagen zwingend notwendig, die artenschutzrechtliche Betroffenheit ebenenspezifisch durch einen eigenen Abschnitt in der Begründung aufzuklären – hierzu bietet es sich an, einen eigenständigen Fachbeitrag Artenschutz (AFB) anzufertigen.

Im AFB ist neben der Erfassung des Istzustandes auch eine Bewertung der zu erwartenden Handlungen zur Umsetzung der Planung durchzuführen. Insofern können im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan auch Vorgaben zur Umsetzung des Artenschutzes erforderlich werden – z. B.:

- durchzuführende Kontrollen der sich weiter entwickelnden Grünlandbestände vor deren weiteren „Bepflanzung“ auf Vorkommen von Brutvögeln;
- Hinweis auf zu beachtende artenschutzrechtliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung
- Hinweis auf zu beachtende artenschutzrechtliche Vorgaben bei der Pflege der nach künftigen Festsetzungen ggf. anzupflanzenden Gehölze.

Sollten sich Sperrbereiche für den Artenschutz ergeben, so sind diese im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zu d): Zulassungsvoraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dazu gehört aus naturschutzrechtlicher Sicht auch, dass die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes ausreichend beachtet worden sind. Nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Änderung oder Aufgabe der geschützten Flächennutzung führen – hierzu gehört auch die Ausweisung von neuen Plangebietten - stehen Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes einer Vollziehbarkeit der Planung als rechtliche Hindernisse entgegen, so mangelt es der Planung an der Erforderlichkeit, denn nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan nur dann erforderlich, wenn er seinem städtebaulichen Gestaltungsauftrag gerecht werden kann – d. h. er vollziehbar ist.

Überwunden werden kann dies nur dadurch, dass unter Beachtung der Vorgaben des § 30 Abs. 4 BNatSchG vor der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes (FNP/BBP) im Rahmen eines losgelösten (eigenständigen) naturschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens über eine Ausnahme oder Befreiung von den Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes begünstigend entschieden wurde.

Die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist deshalb durch eine Kartierung derselben auf der Grundlage von Buder&Uhlmann (2010) im Plangebiet festzustellen.

Auf das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotop im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen vorhanden sind, ist daher in geeigneter Weise hinzuweisen – z. B. Darstellung im Lageplan.

Da sich der Zustand der Naturlandschaft während der Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes verändert, kann das Hinzutreten von Bereichen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, auch nach Satzungsbeschluss nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher darauf hinzuweisen, dass sich in Abhängigkeit dieser Entwicklung im Rahmen eines nachfolgenden erforderlichen Zulassungsverfahrens eine Biotopfeststellung erforderlich werden kann.

Zu e): Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen stellt zweifelsfrei einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 BauGB ist über Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden. Die entsprechenden Vorgaben finden sich dazu in § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1 a Abs. 1, 2, 3 und 5 BauGB, der gerade auf die Wiederherstellung der mit der Planung erfolgenden Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes abzielt.

Zur Interpretation dieser bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind die entsprechenden Vorgaben des Naturschutzrechtes, hier die des § 15 BNatSchG, i.S. einer Kommentierung anzuwenden. Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG hingewiesen, welche nach den o. g. Ausführungen zur Auslegung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen heranzuziehen sind: Ersetzt sind Eingriffe dann, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Im gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung deutlich größeren Betrachtungsraum der vorbereitenden Bauleitplanung müssen bereits Möglichkeiten geprüft werden, die eine verbindliche Bauleitplanung vereinfachen können bzw. ihr bestimmte Entwicklungsrichtungen vorgeben – dazu zählt auch, dass in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) für die Kompensation besonders relevante Flächen ausgewiesen werden.

Bei der Auswahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem sog. Entsiegelungserlass des SMUL vom 11.12.2000 Beeinträchtigungen durch die (Neu-)Versiegelung von Böden in demselben Umfang (1:1) durch Entsiegelungen bisher versiegelter Böden ausgeglichen werden sollen – dieser Erlass wurde konkretisiert durch den Erlass des SMUL vom 30.07.2009. Diese Vorgaben dienen explizit der Erreichung der aktuellen Zielstellung des Freistaates zur Senkung der Nettoeulflächenversiegelung. Bei der Suche nach entsprechenden Maßnahmen zur Entsiegelung dürfen sich die Träger der kommunalen Planungshoheit nicht nur auf Maßnahmen in deren Hoheitsgebiet beschränken.

Die Suche nach potenziell geeigneten Kompensationsmaßnahmen muss sich auf den durch die jeweilige Planung beeinträchtigten Naturraum beziehen (Vgl. a. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG). Suchraum für Kompensationsmaßnahmen ist unter Beachtung der Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG immer der Naturraum, hier das „Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland“.

Zu f): Die Auswirkungen des Klimawandels sind bei der Planaufstellung definitiv zu beachten (vgl. § 1 a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Den Auswirkungen des Klimawandels und/oder seiner Folgen auf die geplanten Nutzungen ist durch deren ausgewogene Beachtung ebenso Rechnung zu tragen wie einer Beachtung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Klima. Zu beachten ist weiterhin, dass die Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels unmittelbar mit der Bewältigung der Energiewende verbunden ist.

Diesbezüglich sind im Rahmen des Umweltberichtes folgende Sachverhalte einer näheren Betrachtung zu unterziehen:

- Eignung des Plangebietes und der darin geplanten Nutzungen zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom (der Wirkungsgrad derartiger Anlagen kann noch erhöht werden, wenn diese auf begrünten Flächen, d. h. auch Dachbegrünung, errichtet werden);
- Eignung des Plangebietes und der darin geplanten Nutzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder sonstigen Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas im Plangebiet (z. B. durch Ausbildung von Dachbegrünungen, privaten Wasserflächen, örtlichen Versickerungsanlagen) und damit gleichzeitig Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt;
- Eignung des Plangebietes und der darin geplanten Nutzungen für die zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus BHKW (ggf. auch im Verbund mit bereits vorhandenen Nutzungen in angrenzenden Bereichen);
- Eignung des Plangebietes für die Reduktion der Erwärmung (Strahlungswärme) durch entsprechende Flächennutzung;
- Möglichkeiten der Reduktion von Abstrahlungswärme durch Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen;
- Erhöhung der Wirksamkeit von Begrünungen durch deren flächenmäßige Intensivierung;
- Möglichkeiten der Reduktion von Abstrahlungswärme und von erhöhten Niederschlagswasserabflusswerten durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belegen auf Stellflächen und privaten Zufahrten.

Bei der Betrachtung sind sowohl die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Varianten in den einzelnen Plangebietes zu beachten als auch synergetische Wirkungen zwischen den Plangebietes (z. B. sinkende Erschließungsaufwendungen, sinkende Betriebskosten bei Zusammenschluss mehrerer Plangebietes zu einem Versorgungsgebiet). Daraus sind die erforderlichen Vorgaben für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zu ermitteln.

II Hinweise zum Vorhaben

1. Grundlage der FNP ist eine Landschaftsplanung (vgl. § 11 BNatSchG i. V. m. § 6 SächsNatSchG; § 5 BauGB). Ziel ist es dabei, unter Beachtung des Prinzips der Abschichtung bereits im Rahmen der hier anhängigen vorbereitenden Bauleitplanungen potenzielle Fehlentwicklungen bei der Flächenausweisung zu vermeiden und Vorgaben für die weitere Detailierung im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung zu geben (z. B. zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz). Eine Landschaftsplanung für die Stadt Chemnitz liegt hier gegenwärtig **n i c h t** vor.

Die Landschaftsplanung kann wegen der Kleinteiligkeit der Planung im Rahmen des Umweltberichtes „abgearbeitet“ werden. Dazu sollten unter Beachtung des Alters der vorhandenen Bestandsdaten und der Kostenrelevanz flächendeckender Erhebungen für die betroffenen Plangebietes folgende Erhebungen erfolgen:

- zur Betroffenheit gesetzliche geschützter Biotope;
- zur Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten – hier: Fledermäuse, Amphibien, Schmetterlinge und Brutvögel;
- die Betroffenheit von Kaltluftabflussbahnen.

Die Betroffenheit von Schutzgebieten ist ebenso einzustellen.

2. Für den erforderlichen Kartierumfang gelten folgende Vorgaben:

a) Zur Erhebung der Art Daten sind folgende Vorgaben zu beachten:

Schmetterlinge:

Sichtbeobachtungen in allen Plangebieten mit Grünlandanteil.

Amphibien:

In allen Plangebieten mit Anbindung an Fließgewässer (Abstand zu diesen 100 m) –

- mind. 3 Begehungen von Ende März bis Mitte Mai in der Zeit von 18:30 bis 23:00 Uhr, bei einer Lufttemperatur von mind. 5°C und Regen oder Luftfeuchtigkeit >80 v.H. zur Erfassung der betroffenen Arten;

und

- mind. 2 Begehungen im Juni zur Erfassung der Landlebensräume der betroffenen Arten (kann im Rahmen der Biotopkartierung mit erfolgen).

Die Beobachtungen des Artinventars einschließlich des Verhörens durch Uferbegehungen an Teichen und Netzfang zur Prüfung der Arten sind mit Anzahl und genauem Fundort zu dokumentieren – ebenso die konkreten Witterungsbedingungen. Zusätzlich hat eine Nachsuche der Winterquartiere ab Mitte Oktober zu erfolgen. Die Kartierung kann auf die konkreten Plangebiete sowie die Erschließungstrassen mit einem Geländepuffer von 100 m beschränkt werden.

Fledermäuse:

Prüfung der Habitatnutzung der Gehölz- und Gebäudebestände der geplanten Plangebiete einschließlich eines Umkreises von 100 m durch Fledermäuse durch eine Kartierung und Dokumentation der Dichte der vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen (u. a. Spaltenquartiere) zur Herleitung eines geeigneten Worst-Case-Szenarios einschließlich der Kartierung geeigneter Ersatzstandort. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben.

Alternativ dazu ist eine Erfassung durch 6 Detektorbegehungen zwischen Mai und September und eine Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes möglich.

Oder:

Für die Fledermäuse sind mindestens 5 Detektorbegehungen auf mindestens 5 Transsekten im Zeitraum von Mai bis Juli bei geeigneten Witterungsbedingungen (Wind $\leq 6\text{m/s}$, Temperatur $\geq 10^\circ\text{C}$) im Zeitraum zwischen 1 h nach Sonnenuntergang und 1 h vor Sonnenuntergang durchzuführen.

Alternativ ist eine Erfassung ggf. über Batcorder auf 5 Transsekten mit 3-maliger Wiederholung bei einer Standzeit von jeweils 5 Tagen möglich.

Avifauna:

Es ist Brut- und Rastvogelkartierung aller europäisch geschützter Vogelarten nach Südbeck et.al. 2005 sowie eine Kartierung des Quartierpotenzials im vorhandenen Baumbestand innerhalb der geplanten Grenzen der Plangebiete einschließlich eines 100 m-Puffers erforderlich. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben.

Über den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes hinaus ist eine Auswirkung der Verschiebung von Kulisseneffekten auf die Feldlerche im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse mit einer Wirkraumkulisse von 100 m um vertikale Strukturen zwischen Bestand und Planung zu betrachten.

Alle Erfassungen sind durch qualifizierte Sachverständige mit einschlägiger Praxiserfahrung ausführen zu lassen.

Erfassungsergebnisse zu Artvorkommen sind zusätzlich zum analogen Bericht in digitaler standardisierter Form auf CD abzugeben. Der digitale Standard ist das MultiBaseCS-Format. Für die Erfassung der Arten ist die Artenerfassungssoftware - MultiBaseCS Erfasser bzw. MultiBaseCS Professional - zu verwenden. Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite www.multibasecs.de zu finden.

Zu den einzuhaltenden Mindestanforderungen zur Erfassung von Artdaten und deren Dateneingabe kann sich auf der Internetseite des LfULG <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/19898.htm> informiert werden.

Mit der Arterfassungssoftware sind ausschließlich die im Projekt neu erfassten Daten einzugeben. Das Untersuchungsgebiet oder die Kartierroute sind als GIS-Shape oder auf Papierkarte mitzuliefern.

Zu den zu erfassenden Artvorkommen zählen:

- Arten von gemeinschaftlichem Interesse – § 7 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG;
- europäische Vogelarten – § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG;
- besonders geschützte Arten - § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG;
- streng geschützte Arten – § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG;
- Arten der Roten Liste Sachsen.

b) Die Erfassung betroffener gesetzlich geschützter Biotop hat für die konkreten Plangebiete einschließlich der Erschließungstrassen sowie einem Puffer von 100 m um diese auf der Grundlage von BUDER et al. (2010) zu erfolgen. Die Dokumentation hat auf Grundlage der Kartierbögen nach Buder et al. (2010) einschließlich einer digitalen Abgrenzung zu erfolgen.

Die Erfassungen in Grünlandflächen haben dabei mit mindestens einer Begehung im Zeitraum des 1. Aufwuchses bis spätestens 01.06. sowie einer Begehung Ende Juli im Bereich der Gehölzflächen zu erfolgen.

Die Kartierbögen sowie die Abgrenzungen sind im Format Esri-Shape oder einem vergleichbaren Format mit Anbindung von Sachdaten an das Referat 23.4 zur weiteren Nutzung zu übergeben.

Bei der Kartierung der Grünlandbiotop ist darauf zu achten, dass es hier auch zu einer Überschneidung von Lebenstaumtypen (LRT) nach FFH, hier LRT 6510, und von Biotoptypen, hier GMY, kommen kann – es sind daher auch die Betroffenheiten von LRT mit zu ermitteln und zu übergeben.

III Anregungen /alternative Lösungsansätze

1. Unter Verweis auf die Vorgaben des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird empfohlen, dass der FNP für die nachfolgende Planungsebene auf das dort normierte gesetzliche Erfordernis verweist, nur Gehölze und Saatgut einzusetzen, welches aus dem jeweils maßgeblichen Vorkommensgebiet stammt.

Dabei ist zu differenzieren, wo sich die jeweiligen Kompensations- und/oder grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen befinden – hier einige Beispiele:

Gegenstand	Anwendung § 40 Abs. 1 BNatSchG	
	ja	nein
zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme im unbesiedelten Bereich	X	
Innerhalb eines eigenständigen BBP für Kompensationsmaßnahmen	X	
Maßnahme am Rand des Plangebietes, wenn diese keinem bebaubaren Grundstück zugeordnet ist	X	
Maßnahme im künftigen Baugrundstück (z. B. Pflanzung Einzelbaum)		X
Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Saatgut in Nebenanlagen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches	X	
Begrünungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Tank- und Rastanlagen, Mittelstreifen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches		X

Zur Vermeidung von Anwendungsproblemen und unter Verweis auf die eigentliche Zielstellung des Erhalts der biologischen Vielfalt wird empfohlen, bei allen Maßnahmen gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Unter Verweis auf die Regelungen des § 4c BauGB und dem Erfordernis, aus dem FNP entwickelte verbindliche städtebauliche Planungen als Satzungsgeber zu überwachen sind folgende Hinweise beachtlich:

- Es sollte bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen der Planaufstellung geprüft werden, ob gebiets-eigenes Material in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.
- Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze und von Regiosaatgut/naturraumtreuen Saatgut ist mittels Lieferschein und Zertifikat für gebietsheimisches Pflanzgut nachzuweisen.
- Die Vorlage dieser Unterlagen kann durch die zuständige Naturschutzbehörde ebenso verlangt werden wie die Beseitigung der ungenehmigt ausgebrachten nicht gebietsheimischen Pflanzen (vgl. § 40 Abs. 3 BNatSchG).

2. Unter Verweis auf die Vorgaben der § 30 Abs. 2 und §§ 44 ff. BNatSchG wird empfohlen, dass der FNP für die nachfolgende Planungsebene auf die dort normierten gesetzlichen Erfordernisse verweist und darauf hinweist, dass diese bei der Planung und Ausführung von verbindlichen städtebaulichen Planungen und Vorhaben im Geltungsbereich des FNP zwingend zu beachten sind.

IV sonstige Feststellungen

1. Das Plangebiet grenzt an Bereiche, die mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen belegt sind.

2. Das Plangebiet grenzt an Nahrungshabitate für die Fledermausart Großes Mausohr, welche wertgebend für das ebenfalls angrenzende FFH-Gebiet „Chemnitztal“ (vgl. Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)) ist.

Wir bitten um eine weitere Einbeziehung in das Verfahren – insbesondere um die Übergabe einer Ausfertigung der genehmigten Fassung des FNP.

Literatur:

BUDER, W., UHLEMANN, S. (2010): Biotoptypen Rote Liste Sachsens, Lausitzer Druckhaus GmbH; Sandstein Kommunikations GmbH, Dresden. 3. Aufl., 140 S.

BUDER, W., UHLEMANN, S., SBS, GAHSCHKE, J. (2010): Kartieranleitung – Aktualisierung der Biotopkartierung in Sachsen, Dresden.

SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, TASSO, SCHRÖDER, KARSTEN & CHRISTOPH SUDFELDT, HRSG. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Mugler Druck-Service GmbH, Radolfzell.

Amt 36

Amt 61

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	- 8. MRZ. 2022					U
R						Schl
WV						DB z.K.
B1.0	Termin	Ring-Nr. 6169 z.K.				
B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.5	B1/10	

07.03.2022/ [REDACTED]

Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Gemarkung Wittgensdorf, Flurstücke (Geltungsbereich)

Zur Erarbeitung der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22/02 wird seitens der Fachabteilungen des Umweltamtes wie folgt Stellung genommen:

Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/Waldweg“ erfolgten seitens des Umweltamtes Stellungnahmen (22.08.2018, 28.01.2020, 23.07.2021) zu den Fachbelangen, die inhaltlich der Stellungnahme zum vorliegenden Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt werden.

Altlasten

[REDACTED]
Az: 36.23/1460/22

Sachverhalt:

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

1. Allgemeines Wohngebiet entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges
2. Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ auf dem Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf
3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf
4. Öffentliche Straße auf Teilen der Flurstücke 886/4, 886/10, 886/11, 938/3 und 938/7 (Untere Hauptstraße), beschränkt öffentliche Wege auf den Flurstücken 669/8 (Waldweg) und einer Teilfläche aus 938/17 (Chemnitztalradweg) sowie eines privaten Weges auf dem Flurstück 723 b der Gemarkung Wittgensdorf

Der Geltungsbereich ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist vorgesehen den qualifizierten Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren zu entwickeln.

zu 1.

Auf die Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/Waldweg“ aus den Jahren 2018, 01/2020 und 07/2021 wird verwiesen.

zu 2.

Entwicklungsziel auf der östlichen Teilfläche des Flurstückes 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist die Errichtung eines Biergartens mit angrenzenden Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz (AKZ 61110242)“ gemäß § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 registriert. Das betrifft die Teilfläche östlich des Fahrweges.

Für die Altablagerung liegt im Umweltamt, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz, ein Gutachten zur Historischen Erkundung vom 02.11.1992 vor. Auf Grund der Nutzungsgeschichte und der bisherigen Kenntnisse zur Altablagerung und den örtlichen Gegebenheiten bestehen gemäß § 2 BBodSchG i. V. m. § 3 Absatz 1 BBodSchV grundsätzlich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung.

Die natürlichen Bodenverhältnisse auf der sich im Geltungsbereich befindlichen Teilfläche des Flurstückes 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf sind durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. Der Boden auf dem Baugrundstück entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand. In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht mehr oder nur noch untergeordnet vorhanden.

zu 3.

Die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz, verbunden mit der Errichtung von Stellflächen, Zuwegungen etc., führt zu einer Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche. Versiegelungen, auch Teilversiegelungen, führen zu einer Degradation des unter der versiegelten Fläche liegenden Bodens. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG überprägt, eingeschränkt und zum Teil vollständig unterbunden.

Fazit:

Da bei Verwirklichung des Vorhabens zum Teil mit erheblichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Bodenbelange zu rechnen ist, ist ein qualifizierter Umweltbericht zu erarbeiten. Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes sind aus bodenschutzfachlicher Sicht besonders die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die bisher unbebauten und natürlichen Bodenbereiche zu ermitteln und zu bewerten. Für den Verlust natürlichen Bodens mit seinen Wert gebenden Eigenschaften als „...Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs.2 BBodSchG) ist zumindest teilweise funktionsgleicher Ausgleich zu schaffen und bodenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen in erforderlicher Größenordnung einzuplanen. Für die Kompensation von Eingriffen in Bodenfunktionen durch Flächenverbrauch (Versiegelung) ist prioritär die Möglichkeit von Entsigelungs- und Abrissmaßnahmen zu prüfen.

Da für eine Teilfläche des Flurstückes 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen, besteht eine Nachforschungspflicht im Rahmen des geplanten Bbauungsplanes. Der Nachweis, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist, ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Schutz oberirdischer Gewässer

Durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Chemnitz das Hochwasserrisiko neu bewertet. Aus den uns nunmehr seit Ende Februar 2022 vorliegenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass der räumliche Geltungsbereich des B-Planes fast vollständig außerhalb des zukünftigen Überschwemmungsgebietes der Chemnitz liegt.

Lediglich die in den Geltungsbereich neu aufgenommene Teilfläche des Flurstückes 725/2 Wittgensdorf liegt fast vollständig auch weiterhin im zukünftigen Überschwemmungsgebiet der Chemnitz. Auf dieser Fläche besteht keine Möglichkeit einer Bebauung noch einer Veränderung der Bodenoberfläche. Die vorhandene Wiese wäre zu belassen.

Es ist zu prüfen, ob die Teilfläche des Flurstückes 725/2 Wittgensdorf wieder aus dem Geltungsbereich des B-Planes genommen wird.

Weiterhin liegt das Flurstück 707/51 Wittgensdorf fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 Abs.1 Nr. 1 SächsWG). In überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 Abs.1 Nr. 1 SächsWG sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Die Überarbeitung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und die erstmalige Ausweisung eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes werden durch die untere Wasserbehörde derzeit vorbereitet. Der aktuelle Arbeitsstand kann der beiliegenden vorläufigen Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde entnommen werden. Die Flurstücks genaue Ausweisung wird aufgrund der großen Datenmengen noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Wir rechnen mit Auslegung der Karten der überarbeiteten Gebiete für Mitte 2022.

Weiterhin quert das Flurstück 707/62 der verrohrte Schützwaldbach als Gewässer 2. Ordnung. Im Rahmen der fortführenden Planung ist eine Offenlegung des Gewässers anzustreben und ein Gewässerrandstreifen freizuhalten (§ 61 Abs. 2 SächsWG - Die zuständige Wasserbehörde kann für nicht naturnah ausgebaute Gewässer Fristen bestimmen, innerhalb derer ein naturnaher Gewässerzustand herbeizuführen ist).

Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Tiefenlage) nicht realisierbar sein, ist der bauliche Zustand der Verrohrung zu überprüfen und gegebenenfalls ist diese zu erneuern. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Auch über dem verrohrten Gewässer ist beidseitig ein 5m breiter Gewässerrandstreifen frei von jeglicher Bebauung zu halten und zu begrünen.

(vorläufige Arbeitskarte vorab per E-Mail an Herrn Schwind, 02.03.2022)

Grundwasserschutz

Mit den beabsichtigten Planungszielen werden erhebliche Einwirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden sein. Durch die Versiegelung und Verfestigung bisher unbefestigter Flächen werden diese nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, Versickerungsfähigkeit/Durchlässigkeit des Untergrunds werden erheblich beeinträchtigt.

Gemäß § 39 Abs.1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich abzuleiten.

Sofern im B-Plan Maßnahmen zur Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden sollen, ist im Vorfeld der gutachterliche Nachweis der schadlosen Realisierbarkeit zu erbringen.

Anlage: vorläufige Arbeitskarte mit überschwemmtem Flächen bei HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

1. Sachverhalt

Für das Gebiet „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht entlang der Erschließungsstraße zu schaffen. Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges, die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Biergarten mit angrenzenden Sport- und Spielanlagen nördlich der unteren Hauptstraße und die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz östlich der Unteren Hauptstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Im Juli 2021 wurde bereits zum Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/ Waldweg“ Stellung genommen.

2. Prüfung

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“:

Große Teile des Plangebietes (insbesondere die Bereiche westlich und nördlich der Unteren Hauptstraße) befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“. Zum Bereich westlich der Unteren Hauptstraße und Waldweg, welcher vollständig im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde bereits im Rahmen der Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/ Waldweg“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Sollte es zur Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan kommen, müssen die im B-Plan enthaltenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Hierfür werden eine Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes und damit die gebotene Rechtsanpassung mit veränderter Grenzziehung notwendig. Das Umweltamt wird das Verfahren wie besprochen durchführen.

Für die wegfallenden Bereiche sind neue Flächen ins Landschaftsschutzgebiet zu integrieren. Die Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes ist Voraussetzung für die Umsetzung des B-Plans.

Naturschutzgebiet „Chemnitzau bei Draisdorf“:

Das Flurstück 725/2 der Gemarkung Wittgensdorf liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Chemnitzau bei Draisdorf“. Gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, verboten. Gemäß § 4 Abs. 2 der Rechtsverordnung des Schutzgebietes ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Dies widerspricht einer Ausweisung der Fläche als Wohnbaugebiet. Eine Teilausgliederung der betroffenen Fläche aus dem erst 2015 festgesetzten Naturschutzgebiet kommt nicht in Betracht, zumal die Fläche zusätzlich im FFH-Gebiet liegt (siehe unten).

FFH-Gebiet „Chemnitztal“:

Das Flurstück 725/2 sowie Teile der Flurstücke 722b, 938/11 und 886/3 der Gemarkung Wittgensdorf liegen innerhalb des FFH-Gebietes „Chemnitztal“. Alle Veränderung und

Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig. Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Chemnitztal“ sind u. a. die Erhaltung eines naturraumtypischen Talkkomplexes sowie die Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Tierarten von gemeinschaftlichen Interesse, wie der streng geschützten Fledermausart Großes Mausohr (*Myotis myotis*). Der betroffene Bereich des FFH-Gebietes gehört zum Nahrungshabitat des Großes Mausohrs. Mit einer Nutzung des Gebietes als Wohnbaufläche ist sowohl eine Versiegelung naturraumtypischer Bereiche als auch eine Vergrämung des Großes Mausohres (z.B. durch Licht) zu erwarten. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche kann daher zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führen.

Mit den Flurstücken 938/11 und 722b grenzt das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Chemnitztal“ an. Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet sind, ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich zu beeinträchtigen, sind gemäß § 1a Abs. 4 BauGB bzw. gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes zu überprüfen. Dies gilt auch für äußere Einflüsse, die unmittelbar auf das Gebiet einwirken (Lärmverschmutzung, Lichtverschmutzung, Scheuchwirkung).

Die erwähnte FFH-Vorprüfung für das „Grüne Klassenzimmer“ auf Flurstück 707/62, Gemarkung Wittgensdorf enthält fachliche Fehler und wird von der Unteren Naturschutzbehörde zurückgewiesen. Eine überschlägige Prüfung des Radlerhofes/Biergarten fand in der FFH-Vorprüfung nicht statt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arthabitate, Lebensraumtypen und Erhaltungszustände des FFH-Gebietes können nach Prüfung der FFH-Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde nicht offensichtlich ausgeschlossen werden. Daher wäre bereits für die Umsetzung des „Grünen Klassenzimmers“ eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig.

Eingriffsregelung und Artenschutz

Bei der Aufstellung eines B-Plans ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Ein Eingriff liegt vor, wenn die Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (gemäß § 14 BNatSchG). Gemäß § 15 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Errichtung von Eigenheimen und einem Biergarten mit den erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Carports, etc.) führen zu einer erheblichen Flächenneuversiegelung. Es kommt zur dauerhaften Beseitigung der aktiven Oberbodenschicht, einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Bodenorganismen geht verloren.

Darüber hinaus kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens zur Fällung zahlreicher Gehölze. Bäume und Sträucher erfüllen wichtige Funktionen durch Sauerstoffproduktion, CO₂-Bindung, Feinstaubfilterung, Verdunstung sowie Verzögerung des Abflusses von Oberflächenwasser. Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht nur zu einer dauerhaften Zerstörung von Vegetationsbeständen, sondern auch zum Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Durch die Flächenneuversiegelungen und die Gehölzfällungen ist der Eingriffstatbestand erfüllt. Insbesondere im Rahmen der Gehölzfällungen können außerdem die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Das Flurstück 707/62, auf welchem ein Biergarten sowie Sport- und Spielanlagen errichtet werden sollen, war gemäß vorliegender Luftbilder im Jahr 2018 größtenteils un bebaut und mit zahlreichen Gehölzen bestanden. Bei einer Ortsbegehung am 24.02.2022 durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass sämtliche Gehölze entfernt und das Flurstück großflächig mit Schotter befestigt wurde. Hierbei handelt es sich um einen un genehmigten Eingriff, der gemäß § 69 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Eine Fortführung der Baumaßnahmen ist sofort einzustellen. Für die Bewertung des Eingriffs muss der Ausgangszustand zugrunde gelegt werden. Dieser ist an Hand von Luftbilder zu ermitteln. Da in Luftbildern keine Höhlenbäume und keine Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter Arten erkannt werden können, ist die Bewertung der Luftbilder diesbezüglich mit einer Worst-Case-Betrachtung zu kombinieren.

Die Teilfläche des Flurstücks 938/17, auf welcher ein Wohnmobilstellplatz errichtet werden soll, wird zurzeit nur in einem Teilbereich als öffentlicher Parkplatz genutzt. Zum größten Teil ist die Fläche un bebaut und mit Gehölzen bestanden.

Die bestehenden Gehölzstrukturen haben als Lebensraum und Trittsteinbiotop eine hohe ökologische Bedeutung. Gleichzeitig schirmen sie das östlich liegende Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet von der Straße und der Bebauung westlich der Unteren Hauptstraße ab (z. B. weniger direkte Lichtverschmutzung, weniger visuelle Störreize). Eine Umwandlung der Fläche zu einem Wohnmobilstellplatz würde durch die wegfallende Abschirmung sowie durch betriebsbedingte Störwirkungen (Personenbewegungen, Lärm, etc.) zu negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet führen. Darüber hinaus erfüllt der Gehölzstreifen zwischen der Unteren Hauptstraße und dem Chemnitztalradweg eine wichtige ästhetische Funktion. Zur Sicherung der biologischen Vielfalt sowie des Erholungswertes der Landschaft und um einen negativen Einfluss auf die umliegenden Schutzgebiete zu vermeiden, sollte die Umwandlung dieses Bereiches in einen Wohnmobilstellplatz unbedingt unterbleiben.

Biotopschutz

Das Vorkommen bisher noch nicht erfasster gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund des umfangreichen Baumbestandes ist insbesondere das Vorkommen höhlenreicher Einzelbäume möglich. In den Hanglagen westlich der Unteren Hauptstraße könnten offene Felsbildungen vorkommen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können.

3. Prüfergebnis

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich zum Vorhaben folgende Forderungen:

1. Unsere Stellungnahme vom Juli 2021 zur Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/ Waldweg“ behält ihre Gültigkeit.
Ergänzend ist hinzuzufügen, dass insbesondere das Flurstück 670c nicht als Wohnbaufläche geeignet ist, da eine Bebauung unter Einhaltung des gemäß § 25 SächsWaldG nötigen Mindestabstandes von 30 m zum Wald nicht möglich ist.
2. Sollte im Rahmen einer Interessenabwägung die Aufstellung des B-Plans beschlossen werden, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Neu ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“ mit veränderter Grenzziehung erforderlich. Das Verfahren zur Neu ausweisung des Landschaftsschutzgebietes muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

3. Die Flächen innerhalb des Naturschutzgebietes „Chemnitzau bei Draisdorf“ und die Flächen innerhalb des FFH-Gebietes „Chemnitztal“ sind aus dem Bebauungsplan auszugliedern oder entsprechend der Schutzgebietsverordnung darzustellen. Eine Teilausgliederung der betroffenen Fläche aus dem Naturschutzgebiet oder dem FFH-Gebiet ist nicht möglich.
4. Eine Umnutzung von Teilen des Flurstücks 938/17 zu einem Wohnmobilstellplatz wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Von negativen Auswirkungen auf das östlich liegende FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet wäre im Falle einer Umnutzung auszugehen. Wir empfehlen die Festsetzung des Bereiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
5. Der Satz des ersten Abschnitts unter der Zwischenüberschrift „Landschaft und Natur“ soll nach „erfolgt“ enden, da die Nichtbeteiligung der Unteren Naturschutzbehörde hier nicht zu diskutieren ist.

Formulierungsvorschlag:

„Für die Flächen im Chemnitzer Stadtgebiet ist die Überleitung mit Erlass einer eigenen Schutzgebietsverordnung bislang nicht erfolgt.“

6. Es wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht. Um eine sachgerechte Abwägung aller Belange durchführen zu können, sind im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan nachfolgend genannte Themenkomplexe zu berücksichtigen und die genannten Fachunterlagen beizubringen:

Schutzgebiete

Da Teile des Bebauungsplans unmittelbar an das FFH-Gebiet „Chemnitztal“ angrenzen, ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es durch das geplante Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden (s. § 1a Abs. 4 BauGB).

Eingriffsregelung

Für das Plangebiet sind die mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) in einem Grünordnungsplan (GOP) darzustellen und zu bewerten. Darüber hinaus sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe aufzuzeigen.

Zur Bilanzierung des Eingriffs und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist das sächsische Biotopwertverfahren „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ oder ein vergleichbares Verfahren zu verwenden. Für das Flurstück 707/62 muss die Bewertung des Eingriffs an Hand von Luftbildern kombiniert mit einer Worst-Case-Betrachtung erfolgen.

Die Kompensationsflächen sind auch in elektronischer Form entsprechend dem Importmodul des Kompensationsflächenkatasters „KoKa-Nat“ vorzulegen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Planvorhaben wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert. Zu prüfende Tierarten sind insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien. Die Ergebnisse sind vollumfänglich in die Umweltprüfung einzustellen.

Für das Flurstück 707/62 muss das Habitatpotential der Fläche an Hand von Luftbildern kombiniert mit einer Worst-Case-Betrachtung eingeschätzt werden. Die genaue Aufgabenstellung ist mit der UNB abzustimmen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fließen in den Grünordnungsplan ein.

Biotopschutz

Im Plangebiet vorkommende nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope (z.B. offene Felsbildungen, höhlenreiche Einzelbäume) sind im Rahmen des GOP zu erfassen.

Die Erfassung der Höhlenbäume sollte mindestens folgende Kriterien wiedergeben: Baumart, Zustand des Baumes (Vitalität, Totholzanteil, etc.), Stammumfang in 1 m Höhe, Standort der Höhle am Baum (Höhe, Lage, Exposition), Anzahl und Art der Höhle (Ausfaltung, Spechtart, etc.), Nutzung durch Höhlenbrüter. Darstellung der Höhlenbäume in Karten und Fotodokumentation.

4. Hinweis

Der Parkplatz auf dem Flurstück 938/17 hat sich den Luftbildern zu Folge in den letzten 10 Jahren sukzessive vergrößert. Möglicherweise handelt es sich um einen ungenehmigten Eingriff. Die Untere Naturschutzbehörde behält sich eine entsprechende Prüfung vor.

Immissionsschutz

Lärm

Mit der Planung ist die Ergänzung der Wohnbebauung entlang des Waldweges und der Unteren Hauptstraße durch Eigenheime, die Einordnung eines Radlerhofes am Chemnitztalradweg (Biergarten) mit Sport- und Freizeitflächen und eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen.

Mit der Einordnung dieser Nutzungen sind dabei spezifische Ruheansprüche und ein unterschiedliches Emissionsverhalten zu beachten.

Für die bestehende und geplante Wohnbebauung ist mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ein hoher Ruheschutzanspruch gem. DIN 18005 verbunden.

Die Nutzung des Biergartens mit Sport- und Freizeiteinrichtungen und der Wohnmobilstellplatz geht dagegen einher mit Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitaktivitäten, Kommunikationsgeräuschen, Lärm aus Gastronomie, Fahrzeugbewegungen, Lieferverkehr und Musikbeschallung.

Auf den benachbarten nordöstlich des Geltungsbereiches des B-Planes gelegenen Grundstücken befinden sich Erholungsgärten mit Zweckbestimmung Wohnen des Gartenvereins "Chemnitztaue" Wittgensdorf e.V."

Da sich diese Erholungsgärten in der Nähe der bereits bestehenden Wohnbebauung am Waldweg befinden, kann ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gesehen werden und somit auch für die Erholungsgärten der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes abgeleitet werden.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der fortschreitenden Planung zu berücksichtigen.

Dabei ist aufgrund der geplanten unterschiedlichen Nutzungen und des schutzbedürftigen Umfeldes im weiteren Planverfahren im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu über-

prüfen, unter welchen schalltechnischen und organisatorischen Bedingungen die Nutzungen einordenbar sind. Darin ist auch die Vorbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der Unteren Hauptstraße und der Chemnitztalstraße zu betrachten und entsprechende Schlussfolgerungen für die Lärmvorsorge zu treffen.

Lärmvorbelastung

Das Gebiet in Wittgensdorf ist gem. Lärmkartierung Chemnitz (Stufe 3) vom 15.06.2017 durch den Straßenverkehrslärm der Unteren Hauptstraße und der Chemnitztalstraße vorbelastet.

Dabei werden in den Rasterlärmkarten gemessen ab Straßenkante folgende Beurteilungspegel angegeben:

In einem Abstand von 20 m gemessen ab Straßenkante für den

- 24 h Bereich (L_{DEN}) bei 55 - 60 dB(A) und für den
- Nachtzeitraum (L_{NIGHT}) bei 45 - 50 dB(A).

Die Lärmvorbelastung kann im Amt 36 eingesehen werden.

Luftbelastung

Für den betreffenden Bereich sind im Jahresmittel gem. Luftreinehalteplan Chemnitz von 2008 und entsprechend der Fortschreibung von 2011 folgende Luftschadstoffkonzentrationen zu verzeichnen:

NO_2 : < 15 $\mu g/m^3$
 PM_{10} : 16 - 20 $\mu g/m^3$

Die Luftschadstoffbelastung für die geplante Fläche liegt laut gültigem Luftreinehalteplan für die Stadt Chemnitz somit im mittleren Belastungsbereich. Die Immissionsgrenzwerte für NO_2 und PM_{10} nach der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden deutlich unterschritten.

Durch die Planung ist keine nennenswerte Beeinflussung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Im Rahmen der Planung ist jedoch zur Sicherung der Luftqualität eine Festsetzung zur Luftreinhaltung mit einem Verwendungsverbot fossiler fester Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser zu treffen.

Stadtklima:

Zu den klimatischen Funktionen von Flächen im Stadtgebiet liegen aktuelle Untersuchungen des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG (Stand April 2018) mit darauf basierenden Planungshinweisen vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz weist dabei die Fläche als Grünfläche aus, die stark durchgrünt ist und teilweise bebaut.

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet gem. klimaökologischer Bewertung zum Flächennutzungsplan als Freilandklimatop und als Grün- und klimaaktive Freifläche mit direktem Bezug zum Siedlungsraum und mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ausgewiesen.

Die Plangebietsfläche befindet sich in einer großen zusammenhängenden Freifläche (mit im Norden angrenzender Waldfläche) im Umfeld der Stadt und ist aus klimatisch-lufthygienischen Gründen und als Ausgleichsraum von großer Bedeutung.

Die Fläche weist als Freiland - Klimatop einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Bei der Überplanung der Fläche ist deshalb auf einen hohen Vegetationsanteil zu achten. Zur Sicherung der gegebenen klimatischen Verhältnisse für das Teilgebiet ist auch künftig insbesondere unter Beachtung des Klimawandels eine lockere und durchgrünte Bebauung vorzusehen.

Hinweis:

Bei der Einordnung von Wohnen ist auch perspektivisch davon auszugehen, dass die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden und somit landwirtschaftliche Gerüche saisonal bedingt hingenommen werden müssen. Diese stellen jedoch keine Gesundheitsgefahren im Sinne des BImSchG dar.

Unter Beachtung der aufgeführten Maßgaben und Hinweise stimmt das Umweltamt dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22/02 zu.

gez. Kühnel
Carina Kühnel
Amt. Amtsleiterin

36.23

61.4
Herr Schwind

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt				ZdA
St	24. AUG. 2022 <i>bu</i>				U
R					Schr
Wv					DS F.K. z.K.
61.0	Termin:	Reg.	80725		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10

22.08.2022

Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Ihre Email vom 15.07.2022

Sehr geehrter Herr Schwind,

bitte entschuldigen Sie, dass ich erst heute Ihre E-Mail vom 15.07.2022 an Frau Dr. Götze beantworte. In Ihrer E-Mail beziehen Sie sich auf unsere SN vom 07.03.2022 zur Vorlage zum Aufstellungsbeschluss B-Plan 22/02.

- Übergabe Gutachten zur Historischen Erkundung vom 02.11.1994
Das Gutachten liegt uns in Papierform vor und eine Kopie liegt diesem Schreiben bei.
- Welche Altlasten sind vorzufinden?
Die Historie des Ablagerungsareals ist im engen Zusammenhang mit dem Abruch von Betriebsgebäuden der Färberei Hermsdorf zu sehen, die sich hier bis etwa Mitte der 1940er Jahre befand. Nach einem Brand (vor 1945) erfolgten die Stilllegung der Färberei und der Abriss der zerstörten Bausubstanz. Nach Kriegsende wurden Bereiche des Grundstückes als Lagerplatz eines Baubetriebes sowie der Straßenmeisterei Chemnitz genutzt. Dabei wurden überwiegend Baumaterialien aber auch Streugut abgelagert. In den 1980er Jahren erfolgte der Abriss der verbliebenen Gebäude und die Anlage einer Gartenanlage. Vor der Errichtung der Erholungsgärten wurde eine kulturfähige Mutterbodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 1 m aufgetragen. Die Ablagerung besteht vorrangig aus Bauschutt (90%) und Hausmüll (10%). Nach Aussagen von Ortskundigen betrug das abgelagerte Volumen an Abfällen weniger als 10.000 m³.
Die Altablagerung wird im SALKKA unter – Belassen – geführt. Das bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen (Abdeckung) keine Gefahren bestehen. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist ggf. eine Neubewertung erforderlich, wo die Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen neu betrachtet werden
- Stehen diese Altlasten dem Planvorhaben entgegen?
Da Färbereien und der davon resultierende Bauschutt nur eine untergeordnete Altlastenrelevanz aufweisen, bestehen für die Abbruchmassen kein konkreter Verdacht auf erhebliche Kontaminationen. Aus der Nachnutzung der Fläche als Lagerplatz eines Baubetriebes und der Straßenmeisterei leitet sich keine Altlastenrelevanz ab.

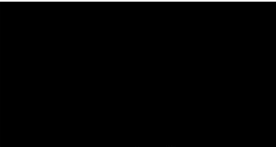
Im Plangebiet befindet sich nur eine kleine Fläche bzw. der Randbereich der Altablagerung (Flurstück 707/62 tw.). Im B-Plan soll diese Fläche als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ festgeschrieben werden.

Speziell der Teil der Ablagerungsfläche soll gemäß „Rahmenplanung für vorhabensbezogen B-Plan“ vom 16.05.2022 mit Sanitäranlagen bebaut werden. Die Art der Darstellung der Nutzung im B-Plan begründet keine Erhöhung des Konfliktpotenzials (Nachnutzungsbezug, keine sensiblere Folgenutzung als bisher).

- Ist eine Altlastenuntersuchung notwendig?
Weitere Altlastenuntersuchungen sind aus o.g. Gründen nicht erforderlich.
- Gab es Abstimmungen dazu mit dem Vorhabenträger?
Während der Inaugenscheinnahme der für die Aufstellung der Sanitäreinrichtung vorgesehene Fläche (Altablagerungsfläche östlich des Fahrweges) im Zuge einer vor Ort Begehung am 16.07.2021 wurde dem Vorhabenträger die Altlastensituation erläutert. Im Rahmen der Errichtung der Sanitäranlage sollte der Bauherr die Fläche gemäß BBodSchV bewerten lassen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Sachbearbeiterin Altlasten/Bodenschutz

Anlage:

Kopie zum Gutachten Historische Erkundung vom 02.11.1994

HISTORISCHE ERKUNDUNG

für den Standort

Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz

61 110242

Auftraggeber : Landratsamt Chemnitzer Land
Gerhard-Hauptmann-Weg 1-2
08371 Glauchau

Auftragnehmer : Beratungs GmbH ENERGIE + UMWELT
Uhlandstr. 15
09130 Chemnitz

Bearbeiter :

L. Beck
Dipl.-Ing. L. Beck

B. Käppler
Dipl.-Ing. B. Käppler

Datum : 02.11.1994

I N H A L T

	Seite
1. Grundlagen der Bearbeitung und Vorgehensweise	1
2. Beschreibung der Altablagerung	3
3. Gegenwärtige Nutzung des Geländes	8
4. Geologische und hydrogeologische Situation	9
5. Geomechanische Situation	13
6. Bewertungsverfahren nach der Altlasten- Methodik, Teil 1 im Schadstoffpfad Grundwasser	14
7. Schlußfolgerungen und Handlungsvorschläge	17

Anlagen

1. Grundlagen der Bearbeitung und Vorgehensweise

Die Bearbeitung der Aufgabenstellung basiert auf folgenden allgemeinen Grundlagen :

- Altlastenprogramm des Landes Sachsen
Teil 1: Formal DV-gestützte Erstbewertung von Altablagerungen/Ablagerungen
Datenerfassungsbeleg und Erfassungsvorschrift
- Altlastenprogramm des Landes Sachsen: Objektbezogene Altlastenuntersuchung
Teil 1: Grundlagen und Empfehlungen zur Erfassung, Untersuchung und Bewertung von Altlasten im Schadstoffpfad Grundwasser
- Altlasten-Handbuch Baden-Württemberg, Teil 1
- Altlasten-Handbuch zur Ermittlung und Abwehr von Gefahren durch kontaminierte Standorte,
Verlag C.F.Müller Karlsruhe

Es wurden folgende spezielle Unterlagen ausgewertet :

- Informationsquellen zur Historischen Erkundung gemäß dem Altlastenprogramm des Landes Sachsen wie z.B.
 - . Geologische Karte M 1:50000
 - . Hydrogeologische Grundkarte M 1:50000
 - . Karte der hydrogeologischen Kennwerte
 - . Topografische Karte M 1:25000 und M 1:10000

- . Geologische Spezialkarte des Königreiches Sachsen,
Section Chemnitz, Blatt No. 96, Mai 1876
- . Geologische Übersichtskarte des Freistaates Sachsen
M 1:400000
- . Übersichtskarte der Böden des Freistaates Sachsen
M 1:400000

Folgende Konsultationen fanden statt :

- Regierungspräsidium Chemnitz
- Staatliches Umweltfachamt, Referat Gebietsgeologie
- Gemeindeverwaltung Wittgensdorf
- Nutzer der Kleingartenanlage
- ehem. Mitarbeiter des VEB Bau Nord Wittgensdorf

Weiterhin wurde eine Begehung des Standortes sowie Befragungen verschiedener Wissensträger vor Ort durchgeführt.

Gemäß dem Altlastenprogramm des Landes Sachsen erfolgen Beschreibung und Dokumentation in einheitlichen Formblättern, auf eine Dokumentation der Fakten im Abschnitt 2 wird deshalb verzichtet.

Im Anhang ist weiterhin eine fotografische Dokumentation enthalten.

Im Rahmen des Sächsischen Programms zur Altlastenerfassung und -bewertung stellt die Historische Erkundung einen ersten Bestandteil zur Bewertung des Gefährdungspotentials des Schutzpfades "Grundwasser" auf einem niedrigen Beweismiveau dar.

2. Beschreibung der Altablagerung

Der Standort der Altablagerung "Wittgensdorf-Gartenland an der Chemnitz" befindet sich im unteren Ortsteil der Gemeinde Wittgensdorf auf den Flurstücken 707 und 708 der Gemarkung Wittgensdorf.

Der Altablagerungsstandort liegt westlich der Chemnitztalstraße (B 107), in unmittelbarer Nähe der Wittgensdorfer Brücke über die Vorflut Chemnitz.

Die Ablagerung lokalisiert sich in ca. 275 m Höhe über NN im Auental der Chemnitz, die hier das Erzgebirgische Becken verläßt und in das Mittelsächsische Bergland eintritt.

Die angrenzende Umgebung ist gekennzeichnet durch Siedlungsbebauung (Einfamilienwohnhäuser) sowie durch direkte Bebauung durch eine Kleingartenanlage.

Westlich wird die Ablagerungsfläche durch die Gleise der Bahnlinie Chemnitz - Rochlitz und einen Fahrweg zu den Wohnhäusern der Unteren Hauptstr. 165 begrenzt.

Die östliche bzw. nordöstliche Begrenzung des Areals wird durch die Vorflut Chemnitz gebildet, deren Ufer zugleich den äußeren Bereich des Betrachtungsgebietes begrenzt.

Die Historie des Ablagerungsareals ist im engen Zusammenhang mit dem Abbruch von Betriebsgebäuden der Färberei Hermsdorf zu sehen, die sich auf dem betreffenden Grundstück bis etwa Mitte der vierziger Jahre befand (s. auch Altstandort 04140533-40.AS).

Nach einem Brand (vor 1945) erfolgte die Stilllegung der Färberei und der Abriß der zerstörten Bausubstanz. Vermutlich wurden die Abbruchmassen zur Verfüllung der im Boden verbliebenen Fundamentreste bzw. von Brauchwasserkanälen verwendet.

Ein Indiz dafür, ist die im Anschluß daran stattgefundene Nutzung des Areals in den letzten Kriegsjahren als Lagerplatz des Heereszeugamtes.

Nach Aussagen von Zeitzeugen erfolgte dabei die Abstellung von defekten Militärfahrzeugen auf dem Areal.

Nach Kriegsende wurden Bereiche des Grundstückes als Lagerplatz eines Baubetriebes (VEB Baureparaturen Wittgensdorf bzw. VEB Bau Nord Wittgensdorf) sowie der Straßenmeisterei Chemnitz genutzt.

Dabei wurden überwiegend Baumaterialien (z.B. Sand, Splitt, Kies, Schotter) aber auch Streugut (Salz) abgelagert.

In diesem Zusammenhang fand eine Regulierung des Oberflächenniveaus von Teilbereichen durch Auftrag einer Schotter- und Splittschicht statt.

Auf dem Grundstück verbliebene intakte Gebäude, die nicht brandgeschädigt waren, wurden ab Kriegsende bis ca. 1980 als Wohngebäude genutzt und anschließend aufgrund Baufälligkeit baupolizeilich gesperrt.

Der Abriß der Wohngebäude erfolgte etwa 1985/85 im Zusammenhang mit der Anlage einer Kleingartenanlage durch den damaligen VEB Ingenieur-, Tief- und Verkehrsbaukombinat (ITVK) Karl-Marx-Stadt. Nach Aussage Ortskundiger wurden die dabei anfallenden Bauschuttmassen auf die Deponie Wittgensdorf "Kornweg" verbracht.

Ein Teil der Bauschuttmassen sowie bei der Rekultivierung des Geländes anfallende Erdstoff- und Baurestmassen aus der Nutzung als Baustofflagerplatz wurden auch zur Verfüllung eines durch das Gelände führenden Seitenarmes der Vorflut Chemnitz verwendet. Dies geschah im Zusammenhang mit der Regulierung des Vorfluters Chemnitz etwa Mitte der achtziger Jahre.

Wehrgraben

Der verfüllte Seitenarm der Chemnitz diente während des Betriebszeitraumes der Hermsdorfschen Färberei zur Brauchwasserversorgung und vermutlich auch zur Einleitung von Färbereiabwässern in die Vorflut Chemnitz.

Vor der Errichtung der Kleingartenanlage wurde durch das ITVK eine kultivierfähige Mutterbodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 1 m aufgetragen.

Der Zugang zum Gelände der ehemaligen Hermsdorfschen Färberei war seit der Zerstörung durch den Brand und die anschließende Nutzung als Baustofflagerplatz weitgehend ungehindert möglich, da eine Einfriedung des Areals nicht vorhanden war.

Dies und die unzureichende Ordnung auf dem Gelände führte dazu, daß auch Abfälle aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wittgensdorf illegal verbracht wurden.

Die Recherchen ergaben, daß mit der vereinzelt Ablagerung von Abfällen etwa 1945 begonnen wurde.

Dabei ist es nach gegenwärtigen Erkenntnissen nicht möglich eine genaue Lokalisation der Bereiche anzugeben, auf denen auf dem Grundstück der ehemaligen Hermsdorfschen Färberei Abfälle verbracht wurden. Die Weitläufigkeit und Unübersichtlichkeit des Areals führte dazu, daß immer wieder Abfallverbringungen stattfanden.

Die Erhebung von standortrelevanten Aussagen ergab, daß es sich bei dem Standort "Wittgensdorf-Gartenland an der Chemnitz" um sporadische Verbringungen geringer Abfallmengen aus dem Siedlungsbereich handelte.

Durch die Straßenmeisterei bzw. den Baubetrieb wurden illegal abgelagerte Abfälle in unregelmäßigen Zeitabständen beräumt.

Die Ablagerungen erfolgten während des gesamten "Betriebszeitraumes" ungeordnet. Eine Einzäunung des Geländes war nicht vorhanden. Vorbereitungsmaßnahmen (Basisabdichtung, Sickerwassererfassung) vor Beginn der Ablagerungen wurden nicht durchgeführt.

Der überwiegende Anteil der Ablagerungen betrifft vor allem Bauschutt und Bauabbruchmassen aus dem Abriß der Färbereigebäude. Desweiteren wurden auch geringe Anteile an Haus- und Siedlungsmüll aus kommunalen Siedlungen abgelagert. Dazu zählen vor allem Hausmüll (einschl. Hausbrandasche), Sperrmüll, Gartenabfälle sowie Sonderabfälle aus dem häuslichen Bereich. Die Verbringung von Industrie- und Gewerbeabfall kann an diesem Standort weitgehend ausgeschlossen werden.

Angaben über die prozentuale Verteilung der verbrachten Abfallfraktionen können nur als Schätzung gemacht werden. Es wird eingeschätzt, daß es sich bei den Abfallverbringungen zu 90 % um Bauschutt und zu 10 % um Haus- und Siedlungsmüll handelt. Die flächenmäßige Ausdehnung der Ablagerung ist nicht mehr anzugeben. Das Areal der abgebrannten Hermsdorfschen Färberei umfaßte eine Fläche von ca. 50.000 m². Nach Aussage von Ortskundigen betrug das abgelagerte Volumen an Abfällen weniger als 10.000 m³.

In Bezug auf schutzwürdige Güter bestehen folgende Entfernungen:

- . Trinkwasserschutzgebiet > 1000 m
- . Landschaftsschutzgebiet > 500 m
- . Vorfluter < 50 m
- . Bebauung (Kleingärten) innerhalb

Eigentümerin der Flurstücke 707 und 708 ist die Gemeinde Wittgensdorf.

3. Gegenwärtige Nutzung des Geländes

Gegenwärtig wird das Areal der ehemaligen Hermsdorfschen Färberei zu ca. 90 % als Kleingartenanlage genutzt.

Ca. 10 % der Fläche der Flurstücke 707 und 708 betreffen Oed- und Brachflächen im unmittelbaren Uferbereich der Vorflut Chemnitz, die mit Pionierpflanzen bzw. Kleingehölzen bestanden sind.

Aus der Nutzungszeit der Hermsdorfschen Färberei existiert an Gebäudesubstanz nur noch das ehemalige Pförtnerhaus (Klinkerbau direkt an der Unteren Hauptstr.). Im Bereich der Flußbiegung der Chemnitz befindet sich das Relikt eines Gebäudefundamentes der ehemaligen Färberei.

Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung soll sich auf dem Flurstück 707 noch ein Brauchwasserschrot der Hermsdorfschen Färberei befinden

Bei der Ortsbegehung konnte der erwähnte Brauchwasserschrot jedoch nicht lokalisiert werden.

Nutzungsbeeinträchtigungen im Zusammenhang mit der kleingärtnerischen Nutzung des ehemaligen Färbereigeländes bzw. der Verbringung von Abfällen wurden bisher nicht bekannt.

4. Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Im Bereich der Gemeinde Wittgensdorf besteht der Untergrund hauptsächlich aus dunkelgraubraunem Granulit und aus dunkelgrauem Glimmerschiefer der Randzone des Granulitgebirges (Mittelsächsisches Hügelland).

Der Altablagerungsstandort "Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz" befindet sich im untersten Ortsabschnitt von Wittgensdorf in der Talaue der Chemnitz.

Die Talaue der Chemnitz ist im Bereich des Standortes mit lehmigen Sand bis schluffigem Ton ausgekleidet, der z.T. tiefreichend humos ist.

Darunter befinden sich Flußschotterterrassen, häufig wechsellagernd aus Sand, Kies oder Schotter.

Die Bachsedimente führen allgemein reichliches Talgrundwasser, auch innerhalb der Gesteinsverwitterungs- und Auflockerungszone kann bei Wasserzutrittsmöglichkeiten mit oberflächennahem Grundwasser gerechnet werden.

Dieses Wasser zirkuliert dabei auf den Gesteinsklüften und Schieferungsflächen und kann durch Brunnen und Sickerstränge erschlossen werden.

Hierzu wird festgestellt, daß auf einigen Grundstücken der Kleingartenanlage Brunnen angelegt wurden, die der Brauchwasserversorgung dienen

Die hochmetamorphen Festgesteine des Erdaltertums sind in ihrer Verwitterungszone nahe der Geländeoberfläche bis zu etwa 2 m Tiefe zu einem lehmig-steinigen Boden zersetzt und darunter im Bereich bis zum feststehenden Gestein zu einem plattigsteinigem Hackfels von etwa 4 m Mächtigkeit aufgelockert.

Die Gesteinsersatzzone wird an der Geländeoberfläche von einer etwa 2 m mächtigen hellgelblichbraunen Lößlehmdecke überlagert.

Innerhalb der Umgebungsfläche der Ablagerung wird folgender Profilaufbau angenommen:

Tiefe (m)	Schicht- oder Zonenmächtigkeit (m)	Substratart
0,00 - 2,00	1,00	lehmig-sandige bis lehmig-steinige Abschwemmungsmassen der Chemnitz
2,00 - 4,00	0,50	Steinschutt, grusig, stark lehmig
4,00 - 6,00	2,00	Steine und Blöcke (Verwitterungsblöcke), grusig-sandig
> 6,00	unbekannt	Glimmerschiefer, grobzerklüftet, unregelmäßige plattige bis dickbankige Absonderung

Die vorliegenden Substrate haben folgende (geschätzte) Durchlässigkeitskoeffizienten k_f :

Bachabschwemmassen, $k_f = 10^{-4}$ m/s bis 10^{-6} m/s
Lehmig-sandig bis lehmig-
steinig

Lehm, schluffig $k_f = 10^{-6}$ m/s bis 10^{-8} m/s

Stein- bzw. Hangschutt,
verlehmt, stein- und
grushaltig $k_f = 10^{-4}$ m/s bis 10^{-6} m/s

sandig-grusiger Gesteins-
zersatz, grobstückig auf-
gelockert (Verwitterungs-
zone) $k_f = 10^{-6}$ m/s

Glimmerschiefer, grobzer-
klüftet $k_f > 10^{-5}$ m/s

Hydrogeologisch stellen die im allgemeinen lehmig-sandigen bis lehmig-steinigen Bachabschwemmassen einen guten Wasserleiter mit hohem Reinigungsvermögen dar. Die Gesteinsersatz- und -auflockerungszone besitzt gleichfalls eine mittelmäßige Wasserdurchlässigkeit bei gleichfalls gutem Wasserreinigungsvermögen. Der feste Fels im tieferen Untergrund wirkt als weitgehender Wasserstauer. Nur auf ausgeprägten Gesteinsklüften liegt hier eine höhere Grundwasserführung vor. Diese Klüfte wirken als Leitbahnen der eingesickertern Niederschlagswässer. Versickerungswässer können im Grobporenraum der Verwitterungszone abfließen.

Ihre Wasserführung steht demzufolge im Zusammenhang mit den durchschnittlichen Niederschlägen, wobei die höchsten Niederschläge im Frühjahr und im Sommer vorliegen.

Auf der NAU-Karte werden für den Raum Wittgensdorf als Mittelwerte 750 mm Niederschlag pro Jahr und 200 mm Abfluß pro Jahr angegeben.

Entsprechend den Oberflächenverhältnissen ist bei der gegebenen Standortsituation (Niederung der Chemnitztal-aue) mit Hangsickerwasserzutritten von den Höhengebieten her zu rechnen. Grundlage für die Wasserbewegung im Boden ist grundsätzlich das Gesetz, daß sich das Wasser von den höheren zu tieferliegenden Gebieten bewegt und das seine Abflußmenge von der Größe des jeweiligen Wassereinzugsgebietes, von der Niederschlagsmenge, vom Wasserspeichervermögen des Bodens und von der Hangneigung abhängt.

Augrund der geologischen Standortsituation ist davon auszugehen, daß das Standortareal talgrundwasserbestimmt ist, was durch die konstante Wasserführung des ehemaligen Brauchwasserbrunnens bestätigt wird.

5. Geomechanische Situation

Die Verfüllung des Fundamentgruben der ehemaligen Hermsdorfschen Färberei wurde vermutlich ausschließlich mit den Abbruchmassen aus der Gebäudesubstanz vorgenommen, die nach dem Brand noch bestanden.

Bedingt durch die Verfüllung mit mineralischen Bauschuttresten können Setzungserscheinungen ausgeschlossen werden.

Die baulichen Maßnahmen zur Anlage von Freiflächenlagerplätzen bzw. die Errichtung der Kleingartenanlage bedingten eine zusätzliche Verdichtung der Abbruchmaterialien.

6. Bewertungsverfahren nach der Altlasten-Methodik, Teil I im Schadstoffpfad Grundwasser

Die Bewertung wurde nach dem Altlastenprogramm des Landes Sachsen-Altlastenmethodik, Teil I - durchgeführt. Ausgangspunkt des Bewertungsverfahrens ist die Abschätzung der Stoffgefährlichkeit r_0 in Vergleichslage. Nach Tabelle 1a ergibt sich die Stoffgefährlichkeit zu

$$r_0 = 2,7.$$

Dieser Wert wurde gewählt, da es sich bei den abgelagerten Fraktionen vorwiegend um Bauschutt (aus Abriß von Färbereigebäuden) sowie um geringe Anteile von Hausmüll handelt.

Der allein von der Stoffgefährlichkeit bestimmte r_0 -Wert wird in drei nachfolgenden Verfahrensschritten an die örtlichen Verhältnisse angepaßt.

Im Verfahrensschritt I wird der Schadstoffaustrag aus der Altlast bewertet. Da der Schadstoffaustrag meist über das Transportmittel Wasser erfolgt, sind dessen Zu- und Austrittsmöglichkeiten aufgrund der Wirkung vorhandener Abdeckungen und Abdichtungen bzw. des natürlich anstehenden Bodenmaterials zu prüfen. Die Höhe des Schadstoffaustrages wird davon maßgeblich beeinflusst.

Nach Tabelle 2a ergibt sich in Bezug des Ablagerungsbeginns auf Teilflächen ohne Sohlabdichtung bzw. Sohlentwässerung (Ablagerungen auf Freiflächen)

$$\text{ein Wert } m_1 = 1,2 .$$

Aufgrund des Vorliegens folgender bewertungsrelevanter Sachverhalte erfolgt eine Erhöhung des Wertes m_I um je 0,1 :

- . möglicher Zutritt von Hangsickerwasser

Eine Abminderung des m_I -Wertes um 0,1 wird aufgrund des Ablagerungsvolumens von $> 10.000 \text{ m}^3$ vorgenommen.

Somit wird der m_I - Wert zu 1,2 ermittelt.

Im Verfahrensschritt II wird der Schadstoffeintrag in das Grundwasser bewertet. Der Eintrag in das Grundwasser wird durch das Rückhaltevermögen der ungesättigten Bodenzone bestimmt.

Nach Tabelle 3b/1 ergibt sich bei einem Grundwasserflurabstand von > 2 bis 5 m und einer niedrigen Durchlässigkeit der hangenden Gesteinshülle von $< 2 \text{ m/d}$ die Grundwassergeschützteklasse zu $\text{GGK} = 2$.

Aus Tabelle 2b ergibt sich damit der m_{II} - Wert zu 0,8.

Im Verfahrensschritt III werden das Migrationsverhalten und die Wirkung der Schadstoffe im Grundwasser (gesättigte Zone) bewertet. Diese werden von der Transportstrecke bzw. -geschwindigkeit der Schadstoffausbreitung im Grundwasser und von Rückhalte Mechanismen im Grundwasserleiter (z.B. Sorption, Um- und Abbauprozesse) beeinflusst.

Aus Tabelle 2c und Standorttypenblatt L/F 1 (Verhältnisse hinsichtlich Schadstofftransport und -wirkung sind als ungünstig anzusehen) ergibt sich der m_{III} - Wert zu 0,8.

Im Verfahrensschritt IV wird die Bedeutung des Grundwassers als Wasserressource eingeschätzt. Entscheidendes Kriterium dafür ist die derzeitige und zukünftige Nutzung der Ressource.

Nach Tabelle 2d/2 ergibt sich der m_{IV} - Wert zu 0,8, da die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser langfristig nicht vorgesehen ist. Auf Grund dessen, daß vorhandene Brunnen zur Brauchwasserversorgung der Kleingärten genutzt werden, erfolgt eine Reduzierung des Wertes um 0,2.

Der m_{IV} - Wert ergibt sich somit zu 0,6.

Durch Multiplikation entsprechend des Schemas Altlasten-Methodik wird das GEWICHTETE GEFAHRENRISIKO r_{IV} zu 1,3 ermittelt.

Aufgrund der im Beweisniveau 1 (Historische Erkundung E_{0-1} abgeschlossen) durchgeführten Bearbeitung und des ermittelten Risikos $R = 1,3$, ergibt sich ein Handlungsbedarf B

Dies bedeutet, daß der Altablagerungsstandort von einer weiteren Bearbeitung zurückgestellt werden kann und ein Belassen des Standortes in der Altlastendatei gerechtfertigt ist.

7. Schlußfolgerungen und Handlungsvorschläge

Die durchgeführte Historische Erkundung erbrachte für den Standort "Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz" ein Maßgebliches Risiko von 1,3; was ein Belassen des Standortes in der Altlastendatei erfordert und die Zurückstellung der weiteren Bearbeitung gerechtfertigt.

Dies bedeutet, daß von dem Standort keine unmittelbare Gefahr für das Schutzgut Grundwasser ausgeht.

Die Ursache dafür sind vor allem in den relativ günstigen geologischen Standortbedingungen und dem geringem Umfang an verbrachtem Haus- und Siedlungsmüll zu sehen.

Durch den beschriebenen Brand der Hermsdorfschen Färberei ist damit zu rechnen, daß die, in der Gebäudesubstanz bzw. in Fabrikationsanlagen eventuell befindlichen Schwermetalle, zu Verbindungen oxidiert wurden, deren Löslichkeitsgrad als gering zu bezeichnen ist.

Färbereitypische Schadstoffe in der Gebäudesubstanz (wie z.B. Schwermetalle aus Kobalddverbindungen) dürften durch die Brandeinwirkung zu Verbindungen oxidiert sein, die eine geringere Löslichkeit besitzen und somit kein akutes Gefahrenpotential darstellen.

Eine weitere Erkundung des Standortes sollte dann erfolgen, wenn Beeinträchtigungen bei der Gartenlandnutzung festgestellt werden bzw. für den Fall einer sensiblen Umnutzung bisheriger Brachflächen (vorhandene ehem. Fundamentplatte).

A N L A G E N

- Anlage 1 - Formblatt allgemeine Angaben
- Anlage 2 - Bewertungsblatt Konta
- Anlage 3 - Bewertungsformblatt Schutzgut
Grundwasser
- Anlage 4 - Standort der Altablagerung
(Auszug Flurkarte)
- Anlage 5 - Lage des Standortes in Topografi-
scher Karte M 1:10000
- Anlage 6 - Fotografische Dokumentation

Erfassungsblatt 1: Ablagerungen/Erstbewertung

(1)	Kennziffer	0414 05 33 - 16		
(2)	Kreis	LK Mittweida		
(3)	Gemeinde	Wittgensdorf_____		
(4)	Ortsteil	_____		
(5)	Lage, Straße	Gartenland an der Chemnitz		
	Gemarkung	Wittgensdorf_____		
(6)	Bezeichnung	11Dep./VF		
(7)	Art der Verdachtsfläche		[1]	[S1]
(8)	Betriebsgenehmigung		[2]	[S2]
(9)	Inbetriebnahme	[1] ca. 1945		
(10)	Betreiber	Name	kein Betreiber_____	
		Straße	_____	
		PLZ Ort	_____	
(11)	Betreiberart		[-] ungeordnete Abla.	[S4]
(12)	Eigentümer	Name	Gemeinde Wittgensdorf	
		Straße	Rathausplatz 1_____	
		PLZ Ort	09228 Wittgensdorf__	
(13)	Katasternummer	707, 708		
(14)	Eigentümerart		[2]_____	[S4]
(15)	Ablagerungsart		[9]	[S5]
((16))	Volumen, Genauigkeit:	< 10.000 m³	[0]	[S6]
((17))	Entfernungsangaben			[S7]
	Bebauung		[1]	
	Wasservorratsgebiet		[0]	
	Wasserschutzgebiet		[0]	
	Heilquellenschutzgebiet		[0]	
	Trinkwassergewinnungsanlage		[0]	
	Überschwemmungsgebiet		[1]	
	Natur/-Landschaftsschutzgebiet		[2]	
	Vorfluter		[2]	
((18))	Durchlässigkeitsstufe		[1]	[S8]
((19))	Sohlloge GW, Abst.		[0] _____ m	[S9]

BEWERTUNGSBLATT KONTA

Kontaminationsbezeichnung: Altablagerung _____ KKZ:

Kontaminationsstandort: Wittgensdorf _____
 Gartenland an der _____ WGS:
 Chemnitz

Kontaminationsbeginn: ca. 1945

Meßtischblatt: 5143 (96)

Stoffgruppe: Bauschutt, Erdaushub, Hausmüll _____

Verursacher: Einwohner, aus Gebäudeabbruch ehemaliger Färberei

0. Stoffgefährlichkeit	
	$r_0 = 2,7$

I. Austrag	
$m_1 = 1,2$ $dr_1 = 0,5$ $r_1 = 3,2$	

II. Eintrag	
$m_2 = 0,8$ $dr_2 = 0,6$ $r_2 = 2,6$	

III. Transport/Wirkung	
$m_3 = 0,8$ $dr_3 = 0,5$ $r_3 = 2,1$	

IV. Bedeutung	
$m_4 = 0,6$ $dr_4 = 0,6$ $r_4 = 1,3$	

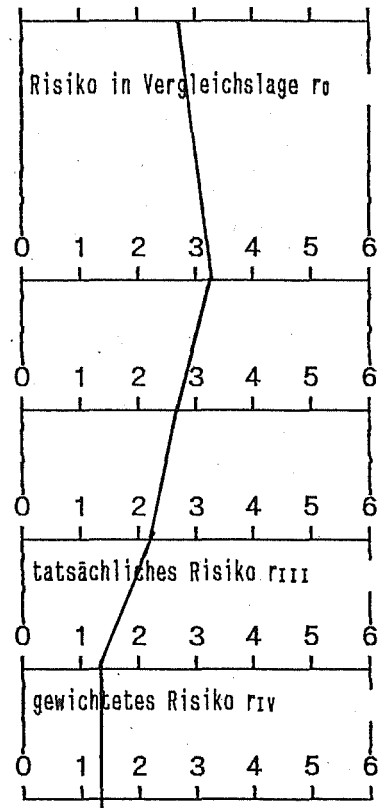
maßgebliches Risiko	
	$R = 1,3$

Beweisniveau	
--------------	--

BN = 1	B
--------	---

Maßnahmen
 Standort in Altlastendatei belassen und weitere Bearbeitung zustellen

Bewertungsprofil



maßgebliches Risiko R

BN	0	1	2	3	4	5	6
1					E ₁₋₂		
2					E ₂₋₃		
3	A	B			E ₃₋₄		
4			C		D		

Bearbeiter: Käßpler Institution:

Datum: 02.11.1994

ENERGIE
 +
 UMWELT GMBH

Uhlandstr. 15 • 09130 Chemnitz
 Tel. 0371/416280 • Fax 0371/416270

B e w e r t u n g s f o r m b l a t t
S C H U T Z G U T G R U N D W A S S E R

Altlastenart: Altablagerung

Datum der Bewertung: 02.11.1994

Standort: Gartenland an der Chemnitz Meßtischblatt: 5143 (96)

Flurstück: 707, 708

Gemeinde: Wittgensdorf

	Stoffgefährlichkeit r_0	bewertungsrelevante Sachverhalte
F V U		
<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	Stoffe und ihre Anteile (Wassergefährdungsklassen)	Hausmüll, Sperrmüll, Garten- u. Parkabfälle, Bauschutt (aus Abbruch der Hermsdorfschen Färberei), Bodenaushub, _____ Hausmüll: ca. 10 % _____ Bauschutt: ca. 90 % _____
<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	Lagerungszustand bzw. Abschirmung	ungeordnete Ablagerung, keine Abschirmung _____
<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	Behandlung vor Ablagerung	keine Behandlung _____
<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	Einbau und Lagerung	Verfüllung von Fundamentgruben mit Bauabbruchmaterialien und Ablagerung von Siedlungsabfällen _____
<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	Ablagerungszeiten	ca. 1945 - 1980 _____
X <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Analyseergebnisse (Boden, Abfall, GW, u.a.)	nicht vorhanden _____

 $r_0 = 2,7$

	Schadstoff- austrag m_i	bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert- Auswirk.
F. V. U			
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Grundwasser, Grundwasserwechsel- bereich	Standort befindet sich in Talgrundwasserführender Chemnitztaue	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Oberflächenabdichtung, Bebauung	keine Oberflächenabdichtung vorhanden, Teilflächen mit Kleingartenanlage überbaut	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Oberflächen- und Zwischenabdeckung (Art, Qualität, Durchlässigkeit, Rissigkeit, Bewuchs)	Oberflächenabdeckung durch Mineralboden, auf Oberflä- che jetzt kleingärtnerische Nutzfläche, Teilfläche als Oedland genutzt	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Existenz und Haltbar- keit (Beständigkeit) von Abdichtungen	keine Abdichtungen vorhan- den	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sohlabdichtung, anstehendes Bodenmaterial (k _f -Wert, Gefälle, Material)	keine Sohlabdichtung, Bachabschwemmassen über Hackfels und Glimmerschiefer k _f =10 ⁻⁴ - 10 ⁻⁸ m/s	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung der Sohle oder von dichten Zwischen- schichten	keine Entwässerung der Sohle oder von Zwischen- schichten	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wasserzutritte (Hang- u. Schichtwasserzutritte, Quellen)	Hangwasserzutritt von den Talhängen der Chemnitztal- aue nicht ausgeschlossen	+ 0,1
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Oberflächenwasserab- leitung, (Oberflächen- gestaltung, Neigungs- hältnisse, Wasserab- leitung, Art und Zu- stand von Gräben)	keine geordnete Oberflächen- wasserableitung, Eintrag in Deponiekörper erfolgt unge- hindert	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Art d. Einlagerung (Dichte der Zwischen- schichten, Kassetten- einbau, Hüllmaterialien wie Fässer und Folien, Stauhori- zonte, dichte Mulden)	ungeordnete Verfüllung der Fundamentreste mit Bauschutt und Siedlungsabfällen, Hüllmaterialien weitgehend ausgeschlossen	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Volumen der Ablagerung (Fläche, Höhe):	A: ca. <u> </u> m ² h: ca. <u> </u> m V: > 10.000 m ³	- 0,1

	Schadstoff- austrag m_I	bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert- Auswirk.	
F V U				
X	__	Niederschlagsmenge, Verdunstungsrate	Niederschlag: 750 mm/a Abfluß: 200 mm/a	
__	__	X Stoffeigenschaften (Löslichkeit, Flüchtigkeit, usw.)	unbekannt	
X	__	Lagebeschreibung	in Niederung der Chemnitz- talau, in Nähe des Orts- einganges von Wittgensdorf.	
__	__	Begründung der Abwei- chung (falls abwei- chend vom "Standard")		
			$d_{rI} = 0,5$ $r_I = 3,2$ $m_I = 1,2$	

	Schadstoff- austrag m_{II}	bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert- Auswirk.	
F V U				
__	X	__ Mächtigkeit der unge- sättigten Zone	ca. 2 - 4 m	
__	X	__ Boden- o. Gesteinsart	Bachabschwemmassen, lehmi- ger Steinschutt über Hack- fels und Glimmerschiefer (festanstehend; zerklüftet)	
__	X	__ Schichtung, Durchläs- sigkeit	$k_f = 10^{-4} - 10^{-8}$ m/s	
__	__	X Änderung d. Schadstoff- konz. (Sorptions, Abbau, Mobilisierung)	unbekannt	
__	X	__ GGK	3	
__	__	Begründung der Abwei- chung (falls abwei- chend vom "Standard")		
			$d_{rII} = 0,6$ $r_{II} = 2,6$ $m_{II} = 0,8$	

Schadstofftransport u. -wirkung m_{III}		bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert-Auswirk.
F V U			
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Grundwasserfließgeschwindigkeit	unbekannt
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Parameteränderung (pH, pe...)	unbekannt
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderung der Schadstoffkonzentration (Sorption, Abbau, Mobilisierung)	unbekannt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Begründung der Bewertung (falls abweichend vom "Standard")	
		$d_{III} = 0,5$	$r_{III} = 2,1$ $m_{III} = 0,8$

Bedeutung des Schutzgutes m_{IV}		bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert-Auswirk.
F V U			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nutzung (nicht nutzbar, nicht vorgesehen, möglich, findet statt)	Nutzung des GW erfolgt z.T. durch Kleingartenbesitzer für Brauchwasserverwendung
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vorbelastung des Grundwassers	unbekannt
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vorbehaltsgebiet	kein Vorbehaltsgebiet
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiet	kein Wasserschutzgebiet in unmittelbarer Entfernung
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufbereitung (möglich, vorhanden)	keine Aufbereitung

	Bedeutung des Schutzgutes m_{iv}	bewertungsrelevante Sachverhalte	m-Wert-Auswirk.
F V U			
X	alternative Versorgungsmöglichkeit	durch Anschluß an zentrales Trinkwasserversorgungsnetz	
X	private Nutzung (Trink- o. Brauchwasser)	private Brunnen für Brauchwasser in Kleingartenanlage	- 0,2
	X Restfließzeit bis Entnahmestelle	unbekannt	
	X Verdünnungseffekt (Größe des Dargebotes, Schadstoffmenge)	unbekannt	
	X GKGK	1	
	Begründung der Bewertung (falls abweichend vom "Standard")		

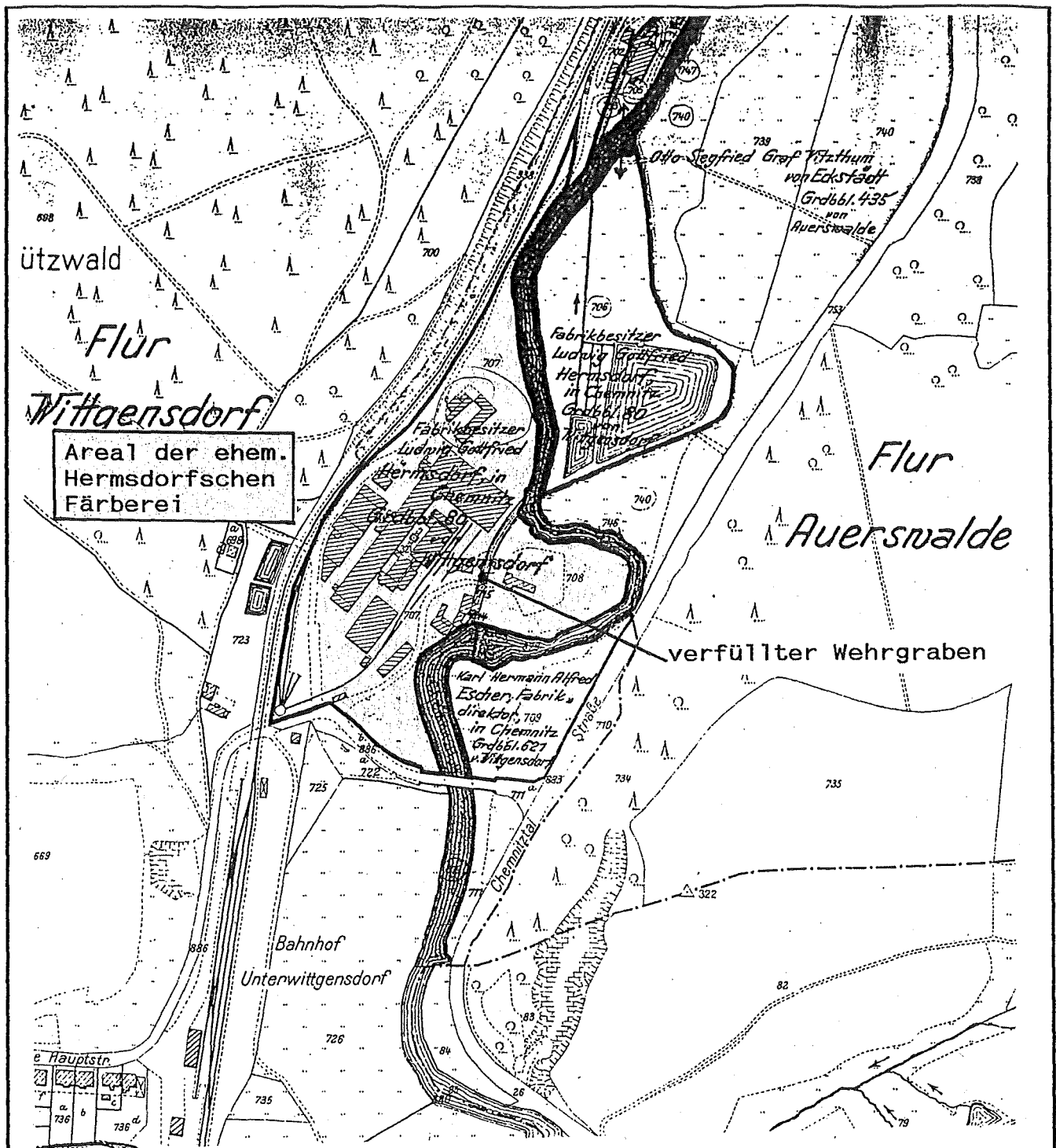
$d_{riv} = 0,8$ $r_{iv} = 1,3$ $m_{iv} = 0,6$

Bemerkungen, Erläuterungen

Maßgebliches Risiko R _____ R = 1,3

Beweisniveau BN Historische Erkundung abgeschlossen BN = 1

Handlungsbedarf Altablagerungsstandort in Altlastendatei belassen und weitere Bearbeitung zurückstellen



Beratungs GMBH ENERGIE + UMWELT

09130 Chemnitz Uhlandstr. 15

Tel.: 0371/416280

Lage des Standortes in Flurkarte

Historische Erkundung "Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz"

Bearbeiter: Käppler

Datum: 02.11.1994

Anlage 4



Bild 1 Kleingartenanlage auf dem Standort der ehemaligen Färberei Hermsdorf



Bild 2 Blick auf Brachland an der Flußbiegung der Chemnitz

Beratungs GMBH ENERGIE + UMWELT
09130 Chemnitz Uhlandstr. 15 Tel.: 0371/416280

Fotografische Dokumentation

Historische Erkundung "Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz"

Bearbeiter: Käppler Datum: 02.11.1994 Anlage 6/1



Bild 3 Fundamentplatte eines Gebäudes der ehem. Färberei an der Flußbiegung



Bild 4 Blick auf westlichen Abschnitt der Kleingartenanlage, im Hintergrund Reste einer Stützmauer des verfüllten Wehrkanales

Beratungs GMBH ENERGIE + UMWELT
09130 Chemnitz Uhlandstr. 15 Tel.: 0371/416280

Fotografische Dokumentation

Historische Erkundung "Wittgensdorf - Gartenland an der Chemnitz"

Bearbeiter: Käppler Datum: 02.11.1994 Anlage 6/2

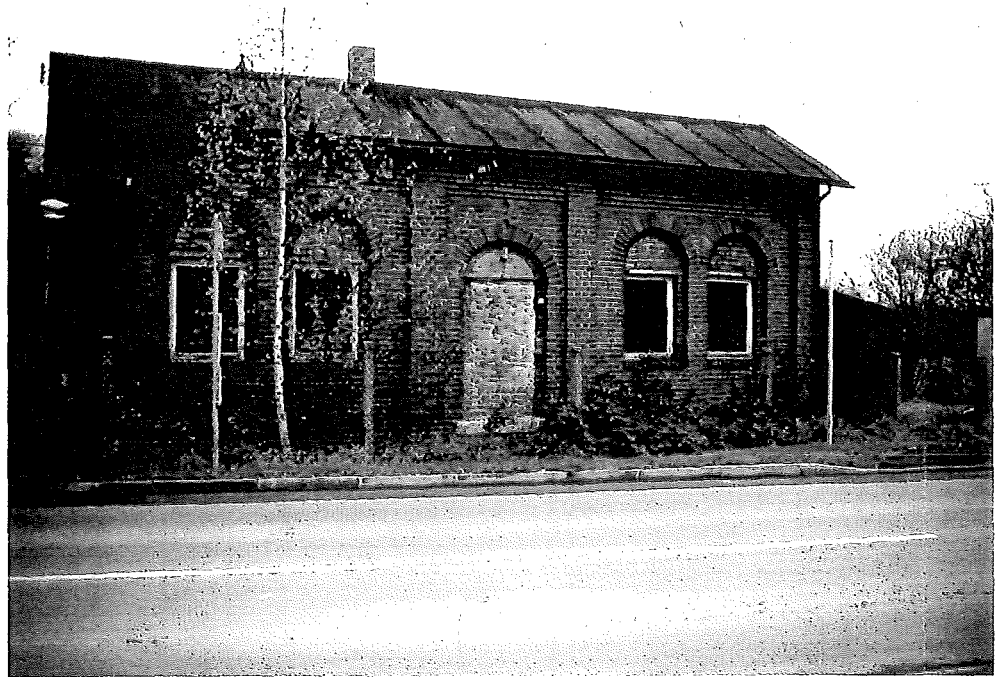


Bild 5 Pförtnerhaus der ehem. Hermsdorfschen Färberei

Beratungs GMBH ENERGIE + UMWELT

09130 Chemnitz Uhlandstr. 15

Tel.: 0371/416280

Fotografische Dokumentation

Historische Erkundung "Wittgensdorf - Gartenland an
der Chemnitz"

Bearbeiter: Käppler

Datum: 02.11.1994

Anlage 6/3

Erfassungsblatt 1: Ablagerungen/Erstbewertung

(1) Kennziffer | 0414 | 05 | 33 | - | 16 |

(2) Kreis Chemnitz-Land

(3) Gemeinde Wittgensdorf

(4) Ortsteil _____

(5) Lage, Str.,
Gemarkung Gartenland an Chemnitz

(6) Bezeichnung llDep./VF

(7) Art der Verdachtsfläche | 1 | [S1]

(8) Betriebsgenehmigung | 2 | [S2]

(9) Inbetr.nahme | - | 1945 | [S3]

(10) Betreiber Name kein Betreiber
Straße _____
PLZ Ort _____

(11) Betreiberart | - | ungeordnete Ablagerung [S4]

(12) Eigentümer Name Gemeinde Wittgensdorf
Straße Rathausplatz 1
PLZ Ort 9127 Wittgensdorf

(13) Katasternummer 707

(14) Eigentümerart | 2 | _____ [S5]

(15) Ablagerungsart | 9 | _____ [S6]

((16)) Volumen, Genauigkeit 3.000 m³ | 0 | [S6]

((17)) Entfernungsgaben [S7]

Bebauung	1
Wasservollzugsgebiet	0
Wasserschutzzgebiet	0
Heilquellenutzungsgebiet	0
Grundwassergewinnungsanlage	0
Überschneidungsgebiet	1
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	1
Verschütter	2

((18)) Durchlässigkeit | 1 | [S3]

((19)) Schlägigkeit GW, Abst | 0 | _____ m [S3]

Anmerkungen: - Ausfüllpositionen in Doppelklammer ((x)) mus
 belegt werden
 - Schlüssel [S1] bis [S15] s. Seite 3 u. 4

Amt 36

Amt 61

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	08. MAI 2023 <i>Bon</i>					U
R						Bohr
Wv						06- z.K.
61.0						Termine:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

05.05.2023/ [REDACTED]

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Gemarkung Wittgensdorf, Flurstücke (Geltungsbereich) Vorentwurf
- Frühzeitige Beteiligung der Ämter -**

Seitens des Umweltamtes wird zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Wasser- und Bodenschutz

Grundwasserschutz [REDACTED]

Die Stellungnahme vom März 2022 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit und ist zu beachten.

Schutz oberirdischer Gewässer [REDACTED]

Flächen des B-Planes liegen teilweise im festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Chemnitz (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG). In überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 Abs.1 Nr. 1 SächsWG sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern (§ 75 Abs. 5 SächsWG).

Wir empfehlen dringend, auch die festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Bereiche in den B-Plan mit zu übernehmen.

Die Querung der Fläche mit dem verrohrten Schützwaldbach ist intensiver darzustellen. Bepflanzungen im Bereich der Bachverrohrung (5m Abstand zum Rohrscheitel beidseitig) sind auszuschließen.

Altlasten [REDACTED]

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entlang der „Unteren Hauptstraße“ und des „Waldweges“, die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Radler-Raststätte mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturlflächen“ auf dem Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf und die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit Wohnmobilstellplatz auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf geplant.

→ Altlasten

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz (AKZ 61110242) gemäß § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 registriert. Das betrifft das Baufenster im Sondergebiet „Kultur und Freizeit“, in welchem das Sanitärgebäude errichtet werden soll.

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahmen vom 22.08.2022 an 61.4 bzw. 36.1 ist in der Begründung zum B-Plan die Altlastensituation zu beschreiben und die aufgeführten Hinweise aufzunehmen.

→ Bodenschutz

Die Neubebauung betrifft in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 überwiegend bisher unbebaute, naturnahe Flurstücke, deren Böden nicht bzw. kaum urban überprägt sind. Von intakten Bodenfunktionen ist auszugehen. In diesen Gebieten ist das Schutzgut Boden das am stärksten betroffene Schutzgut.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und 5 beschränken sich die Baufelder auf den Bestand.

Im Sondergebiet „Kultur und Freizeit“ sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. Der Boden auf dem Baugrundstück entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand. Durch die zukünftige Nutzung als Freizeitfläche und der Begrenzung der Versiegelung in Verbindung mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und Anpflanzungen ist von langfristigen Verbesserung der durch die ehemalige Nutzung und Flächeninanspruchnahme beeinträchtigten Bodenfunktionen auszugehen und führt in den unversiegelten Bereichen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens im Sinne des § 1 BBodSchG.

Die Anlage Parkplatzes und des Stellplatzes für Wohnmobile auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf erfolgt im Bereich eines Bestandsparkplatzes, welcher sich in den letzten Jahren sukzessive vergrößert hat. Der Ausgangszustand des Bodens vor Errichtung des Parkplatzes kann im Nachhinein nicht mehr beurteilt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Befestigung und Verdichtung des Bodens durch die Nutzung die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt wurden.

Das Flurstück 669/20 der Gemarkung Wittgensdorf dient als Zufahrt zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Durch diese derzeitige und zukünftige Nutzung ist das Bodengefüge durch Verdichtung gestört. Die Darstellung als private Grünfläche vermeidet eine Versiegelung und kann als Minderungsmaßnahme angesehen werden.

Im Vorentwurf werden textliche und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die getroffenen textlichen Festsetzungen werden ausdrücklich auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes befürwortet.

Durch die Festlegung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,2 wird die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und damit eine zu starke Versiegelung vermieden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der GRZ in den WA 1 bis 3 in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Durch die Festsetzung, dass Stellplätze, Wege und Zufahrten unversiegelt oder teilversiegelt mit mindestens 20% Fugen- bzw. Porenanteil herzustellen sind, erfolgt eine Eingriffsminderung bei den Schutzgütern Boden und Wasser. Auch eine Teilversiegelung führt zu einer Degradation des unter der versiegelten Fläche liegenden Bodens und damit zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Flächen zum Erhalt und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein funktionsgleicher Ausgleich bezogen auf das Schutzgut Boden wird jedoch nicht erreicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb innerhalb der sogenannten Auswirkungsprognose der bodenbezogene Kompensationsbedarf zu ermitteln. Hierzu ist der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen vor und nach der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung zu vergleichen. Gemäß § 5 BBodSchG sowie Bezugnehmend auf den Erlass des SMUL vom 30.07.2009 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/Optimierung der Kompensationsverpflichtung sind für Neuversiegelungen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zum funktionsgleichen Ausgleich vorzusehen, um damit nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Bodens

Da aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bei Verwirklichung des Vorhabens mit erheblichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Bodenbelange insbesondere im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 zu rechnen ist, ist ein qualifizierter Umweltbericht zu erarbeiten. Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes sind aus bodenschutzfachlicher Sicht besonders die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die bisher unbebauten und natürlichen Bodenbereiche zu ermitteln und zu bewerten.

Dazu gehören u.a.:

1. Bestandsaufnahme

- Erfassung der standörtlichen Bodenverhältnisse (Bodentypen, Vorbelastungen etc.)
- Bewertung der aktuellen Bodenverhältnisse

2. Merkmale des Vorhabens

- Flächenangaben zum derzeitigen und künftigen Versiegelungsgrad (Voll- und Teilversiegelung) hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden (Flächenbilanz in m²)
- Darstellung der Erdmassenbewegungen

3. Auswirkungen des Vorhabens

- Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden (bau-, betriebs- und anlagenbedingt)
- Abschätzung des Zustandes der Bodenfunktionen nach Realisierung des Vorhabens

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation des Eingriffes

- Beschreibung der möglichen Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung der Bodenbelastungen
- Erarbeitung von Vorschlägen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen

Für den Verlust natürlichen Bodens mit seinen Wert gebenden Eigenschaften als „...Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs.2 BBodSchG) ist zumindest teilweise funktionsgleicher Ausgleich zu schaffen und bodenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen in erforderlicher Größenordnung vorzusehen. Für die Kompensation von Eingriffen in Bodenfunktionen durch Flächenverbrauch (Versiegelung) ist prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zu prüfen.

Hinweis:

Für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen steht in Sachsen das „Bewertungsinstrument Sachsen (SMUL – Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, 2004) zur Verfügung.

Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ungefähr 4 Hektar und reicht vom „Schützwaldbach“ im Norden bis zur Bushaltestelle „Zum Chemnitztalradweg“ an der „Unteren Hauptstraße“ im Süden.

Planungsziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entlang der „Unteren Hauptstraße“ und des „Waldweges“. Zusätzlich soll die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine Radler-Raststätte am Chemnitztalradweg mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturflächen ermöglichen. Hinzu kommt die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.

Prüfergebnis:

Eine umfängliche Prüfung des Vorentwurfes ist nicht möglich, weil grundlegende Unterlagen fehlen: Artenschutzfachbeitrag (einschl. Erfassung der Höhlenbäume), FFH-Vorprüfung und GOP (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich zum Vorentwurf folgende Forderungen und Empfehlungen:

1. Eingriffsregelung

Für das Plangebiet sind die mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) in einem Grünordnungsplan (GOP) darzustellen und zu bewerten. Darüber hinaus sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe aufzuzeigen.

Zur Bilanzierung des Eingriffs und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist das sächsische Biotopwertverfahren „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ oder ein vergleichbares Verfahren zu verwenden.

Für das Flurstück 707/62 sowie den Parkplatz auf dem Flurstück 938/17 muss die Bewertung des Eingriffs an Hand von Luftbildern kombiniert mit einer Worst-Case-Betrachtung erfolgen.

2. Zur Festsetzung Nr. 3.3: Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist auch im Bereich des geplanten Biergartens umzusetzen.
3. Zur Festsetzung Nr. 3.4: Es ist zu ergänzen, dass auch transparente Scheiben bzw. Bauteile (z.B. gläserne Verbindungsgänge, "über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons) eine Gefahr für Vögel darstellen und zu vermeiden bzw. zu sichern sind.
4. Zur Festsetzung Nr. 6.5: Gemäß DIN 18916 muss eine Pflanzgrube mindestens 12 m³ betragen. Dies ist entsprechend in der Festsetzung zu korrigieren.
5. Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung wird die Aufnahme nachfolgender Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen empfohlen:
 - a. Schaffung von Niederschlagzwischen Speichern zur Speicherung von Niederschlagswasser zur Bewässerung der (öffentl.) Grünflächen in Hitzeperioden,

- b. Ausgestaltung von Gebäuden zur potenziellen Nutzung erneuerbarer Energien (Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung).

Hinweis:

Es muss Fauna-Flora-Habitat-Gebiet heißen, nicht Flora-Fauna-Habitat-Gebiet.

Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ mit dem geplanten Wohnbaustandort mit Sondergebiet wurde vom Ingenieurbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Im Ergebnis des Gutachtens erfolgen Vorschläge für erforderliche Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt werden.

Die detaillierte Auswertung des Gutachtens und die Festlegung von konkreten Festsetzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt in einer separaten Stellungnahme seitens des Umweltamtes.

Seitens der anderen Fachbereiche gibt es weder Einwände noch Hinweise zum Vorentwurf.



Carina Kühnel
amt. Amtsleiterin

Amt 36

Amt 61

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	- 8. NOV. 2023 tsn					U
R						Schr
Wv						DG z.K.
61.0	Termin:		Reg.- Nr.		z.K.	
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

27.10.2023/ [REDACTED]

**Überarbeitung der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 22/02:
„Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Gemarkung Wittgensdorf,
Flurstücke (Geltungsbereich) vom 18.10.20203
-Auswertung Schallimmissionsprognose-**

Zur Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr.: 2131-22-AA-23-PB001) vom 18.09.2023 vom Ingenieurbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH zum Bebauungsplan Nr. 22/02 wird seitens des Umweltamtes wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Mit der Planung ist die Ergänzung der Wohnbebauung entlang des Waldweges und der Unteren Hauptstraße durch Eigenheime, die Einordnung eines Radlerhofes am Chemnitztalradweg (Biergarten) mit Sport- und Freizeittflächen und eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose war die Eignung des vorgesehenen Standortes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschemissionen und der daraus resultierenden Immissionen zu bewerten. Zudem waren die vom geplanten Sondergebiet ausgehenden Geräuschemissionen zu betrachten, die auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken und hierzu eine Geräusch-Kontingenzierung gemäß DIN 45691 durchzuführen.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose wird wie folgt ausgewertet:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden durch die Verkehrsgeräusche an den Baufeldgrenzen im B-Plan-Gebiet „Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ in Chemnitz, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum zum Großteil überschritten. Die Höhe der Überschreitungen beträgt tags bis zu 10 dB und nachts bis zu 13 dB.

Um den Lärmkonflikt im Bauleitplanverfahren zu lösen, erfolgen im Gutachten nachfolgende Vorschläge zu textlichen Festsetzungen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). „Dabei ist zu beachten, dass die neue Nutzung für ihren eigenen Schutz zu sorgen hat und alle Festsetzungen auf das Gebiet innerhalb der räumlichen Grenzen des Plangebietes beschränkt sind“ (Gutachten S. 30, Punkt 10, Absatz 4).

Nach Prüfung der Festsetzungsvorschläge im Gutachten unter Punkt 10 wird jedoch den Vorschlägen nicht in vollem Umfang gefolgt.

Es werden die Ausführungen des Stadtplanungsamtes im Rahmen der Auswertung des Gutachtens im Hinblick auf eine Bestimmtheit und Umsetzbarkeit im nachgelagerten Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren beachtet und folgende Festsetzungen favorisiert:

Folgende Festsetzungen sind in den Teil Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen zu übernehmen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Verkehrsgeräusche von den benachbarten öffentlichen Straßen

- a) Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, sind soweit wie möglich an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.
- b) Ist eine Grundrissorientierung entsprechend der vorgenannten Festsetzung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich, so ist bei baulichen Anlagen die Einhaltung des folgenden resultierenden Schalldämm-Maßes (erf. $R'_{w,res}$) für Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche und der nachfolgenden Tabelle erforderlich:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	Büro-räume etc.
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

- c) Straßenzugewandte und dem Schlafen dienende Räume sind mit besonderen Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorge-setzte Fensterläden auszustatten.
- d) Im Rahmen des nachgelagerten Anzeigeverfahren oder Genehmigungsverfahren ist der Nachweis der Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,res}$ in dB zu erbringen und den Unterlagen beizufügen.
- e) Dabei kann von den Festsetzungen (a) bis (c) abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauanzeigeverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten

Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend Anlage 5 der Schallimmissionsprognose in die Planzeichnung zu übernehmen.

(2) Kontingentierung der Sondergebietsfläche mit 3 Teilgebieten:

Zulässig sind auf den Teilflächen des Sondergebiets „TG 1“ bis „TG 3“ des Bebauungsplanes Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Sondergebiets-Teilflächen (SO TG) des Bebauungsplanes	höchstzulässige Emissionskontingente	
	LEK,Tag in dB(A)/m ²	LEK,Nacht in dB(A)/m ²
SO TG 1	59	44
SO TG 2	63	51
SO TG 3	68	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich für jede der Teilflächen „SO TG 1“ bis SO „TG 3“ des Bebauungsplanes die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	Nachts
A	$\geq 190^\circ$ und $\leq 260^\circ$	+2	+2
B	$> 260^\circ$ und $\leq 50^\circ$	+3	+3
C	$> 50^\circ$ und $\leq 190^\circ$	± 0	± 0

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem: x = 351740,00 (Nordwert); y = 5640190,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Die in der Anlage 6 der Schallimmissionsprognose angegebenen Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ an den maßgeblichen Immissionsorten j für die verschiedenen Teilflächen i im Geltungsbereich des B-Plans sind in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen.

(3) Geräusche von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes

Der Festsetzungsvorschlag der SLG in der Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr.: 2131-22-AA-23-PB001) kann nicht in die Planung übernommen werden.

Diese Festsetzung ist rechtlich nicht möglich, da es auf keinem genormten DIN Berechnungsverfahren beruht und somit keine Rechtssicherheit bietet.

Stattdessen wird folgende Formulierung als Hinweis in der Planzeichnung zum B-Plan vorgeschlagen:

Hinweis zu Geräuschen von Luft-Wärmepumpen:

Für den Fall der Installation einer Luft-Wärmepumpe ist mittels Beteiligung eines Sachverständigen für Schallschutz unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen und der Gewährleistung des Schutzanspruches gem. Punkt 6.1 der TA Lärm (neu v. 09.06.2017) ein geeignetes Gerät mit einem hinreichend niedrigen Schalleistungspegel bei Vollastbetrieb auszuwählen. Das Gutachten ist als Bestandteil der Bauvorlagen im Anzeige- oder Genehmigungsverfahren einzureichen.

Folgendes ist in die Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Hinweis:

Die Kenntnis der vorliegenden Schallimmissionsprognose sollte Bestandteil der Verträge mit den Eigentümern bzw. Mietern der Wohnungen bzw. Häusern sowie den Eigentümern der gewerblichen Anlagen im B-Plan-Gebiet Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ werden.

gez. Kühnel
Carina Kühnel
amt. Amtsleiterin

Amt 36

Amt 61

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	15. FEB. 2024 Bou					U
R						Schr
Wv						DS z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

15.02.2024 / [REDACTED]

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Gemarkung: Wittgensdorf, Flurstück(e): siehe Geltungsbereich - Frühzeitige Beteiligung der Ämter zum Entwurf -

Seitens der Fachabteilungen des Umweltamtes wird zu den vorliegenden Unterlagen zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Az: 36.23/679/24

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit

- Begründung zum Entwurf einschließlich Umweltbericht, Stand: Januar 2023
- Planzeichnung, Fassung 01-2024
- Begründungstext integrierter Grünordnungsplan, Stand 2023

Altlasten

->Feststellungen

Im vorliegenden Entwurf, Stand Januar 2023 finden sich nachfolgende Aussagen zur Altlastensituation im Geltungsbereich des B-Planes (wörtlich übernommen):

- Begründung zum Entwurf, Stand: Januar 2023

Text aus Teil I Begründung

3.2 Altlasten, S.12

Gemäß einem Gutachten zur Historischen Erkundung vom 02.11.1992 des Umweltamts, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz, bestehen aufgrund der Nutzungsgeschichte und bisheriger Kenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Bereich der Altablagerung. Die natürlichen Bodenverhältnisse auf der Teilfläche des Flurstücks 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf sind durch anthropogene Nutzung, Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen erheblich verändert. Der Boden entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, und naturnahe Böden sind nur noch untergeordnet vorhanden. [25]

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz“ (AKZ 61110242) registriert. Das betrifft die Teilfläche östlich des Fahrweges. Die Ablagerung steht im Zusammenhang mit dem Abbruch des Betriebsgeländes der Färberei Hermsdorf. Die Art der Nutzung in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes begründet keine Erhöhung des Konfliktpotenzials. Im Rahmen der Umsetzung wird dem Bauherrn empfohlen die Fläche gemäß BBodSchV bewerten lassen. [9] [25]

Die geplante Nutzung von Teilen des Stellplatzes als Wohnmobilstellplatz mit Stellflächen und Zuwegungen führt zu weiterer Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche. Dies hat eine Degradation des unter den versiegelten Flächen liegenden Bodens zur Folge, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG beeinträchtigt werden.

Text aus Teil II Umweltbericht

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung, Altlasten, S. 48

Das Flurstück 707/62 in Wittgensdorf ist Teil der Altlast "Gartenland an der Chemnitz" im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA). Die Altlast entstand durch den Abriss von Betriebsgebäuden der ehemaligen Färberei Hermsdorf bis Mitte der 1940er Jahre. Nach einem Brand wurde die Färberei stillgelegt, Gebäude abgerissen und das Grundstück als Lagerplatz genutzt. In den 1980er Jahren erfolgte der Abriss der verbliebenen Gebäude und die Umwandlung in eine Gartenanlage. Die Ablagerung besteht hauptsächlich aus Bauschutt (90%) und Hausmüll (10%). Derzeitige Nutzung und Abdeckung führen zu keiner Gefahr, aber bei zukünftigen Veränderungen könnten Neubewertungen erforderlich sein. Da Färbereien bezüglich Altlasten eine untergeordnete Relevanz haben, besteht kein konkreter Verdacht auf erhebliche Kontaminationen durch die Abrissmassen.

Text aus Quellenverzeichnis

[9], S. 55

Stadt Chemnitz, Umweltamt, Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss, Chemnitz, 2022.

[25], S. 56

Stadt Chemnitz, Umweltbundesamt, Altlasten und Ablagerungen, Chemnitz, 2022.

- Begründungstext integrierter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Stand: Januar 2023

3.2 Altlasten, S. 8

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung "Gartenland an der Chemnitz" (AKZ 61110242) registriert. Diese Altablagerung befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks (TG 3) und das Betriebsgelände der ehemaligen Färberei Hermsdorf zurück.

Die Historie dieser Ablagerung ist eng mit dem Abriss von Betriebsgebäuden der ehemaligen Färberei Hermsdorf verbunden, die bis etwa Mitte der 1940er Jahre auf diesem Gelände existierte. Nach einem Brand (vor 1945) wurde die Färberei stillgelegt und die beschädigten Gebäude abgerissen. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurden Teile des Grundstücks als Lagerplatz für einen Baubetrieb und die Straßenmeisterei Chemnitz genutzt. Dabei wurden hauptsächlich Baumaterialien, aber auch Streugut, auf diesem Gelände gelagert.

In den 1980er Jahren erfolgte der Abriss der verbliebenen Gebäude und die Umwandlung des Areals in eine Gartenanlage. Vor der Anlage der Erholungsgärten wurde eine kulturfähige Mutterbodenschicht mit einer Dicke von etwa einem Meter aufgebracht. Die Ablagerung selbst besteht größtenteils aus Bauschutt (90%) und Hausmüll (10%). Gemäß Berichten von Ortskundigen betrug das Volumen der abgelagerten Abfälle weniger als 10.000 Kubikmeter. Die Altablagerung wird im SALKA unter der Kategorie "Belassen" geführt, was bedeutet, dass bei der gegenwärtigen Nutzung und unter Berücksichtigung der aktuellen Standortbedingungen (durch Abdeckung) keine Gefahren bestehen. Sollten sich die Bedingungen in Zukunft ändern, wäre eventuell eine Neubewertung erforderlich, die eine mögliche Anpassung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen einschließt.

Da Färbereien und der daraus resultierende Bauschutt in Bezug auf Altlasten eine untergeordnete Relevanz aufweisen, besteht kein konkreter Verdacht auf erhebliche Kontaminationen im Zusammenhang mit den Abrissmassen.

->Prüfung

- Die vorstehenden Aussagen im Teil I Begründung sind nicht korrekt. Eine Überarbeitung zum Vorentwurf, Stand 12/22 fand nicht statt (siehe SN von Amt 36 an 61 vom 05.05.2023).

Korrekt ist: Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz (AKZ 61110242) gemäß § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 registriert. Das betrifft das Baufenster im Sondergebiet „Kultur und Freizeit“, in welchem das Sanitärgebäude errichtet werden soll.

Die Ablagerung, besteht vorrangig aus Bauschutt und Bauabbruchmassen des Färbereigebäudes und nur untergeordnet Hausmüll. Da Färbereien nur eine sehr untergeordnete Altlastenrelevanz aufweisen, besteht für die Abbruchmassen kein konkreter Verdacht auf Kontaminationen. Die Nachnutzung der Fläche als Lagerplatz eines Baubetriebs und der Straßenmeisterei ist nicht von Altlastenrelevanz. Deshalb besteht aus unserer Sicht kein Nutzungskonflikt bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welchem weiter nachgegangen werden muss. Weitere Altlastenuntersuchungen sind nicht erforderlich.

Eine Bewertung nach BBodSchG im Rahmen der Umsetzung des B-Planes durch die Bauherren ist nicht erforderlich.

- Die Fläche des Wohnmobilstellplatzes befindet sich auf keiner Altlastenverdachtsfläche. Aus diesem Grund haben die getroffenen Aussagen keinen Bezug zu Altlasten.
- Die Angaben und der Bezug zu /9/ und /25/ im Quellenverzeichnis ist nicht nachvollziehbar.
- Die Aussagen zu Altlasten im Umweltbericht und im Grünordnungsplan sind inhaltlich korrekt. Auf Grund dessen, dass die Altlasten eine geringe Relevanz im Geltungsbereich des B-Planes besitzen, könnten für eine einfachere Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit die Aussagen gekürzt werden.

->Prüfergebnis

- Die Aussagen zur Altlastensituation sind zu überarbeiten und die in der Stellungnahme vom 22.08.2022 an 61.4 aufgeführten Hinweise zu übernehmen.
- Der Bezug zum Quellenverzeichnis ist korrekt herzustellen und die Quellen sind entsprechend zu berichtigen.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan verfolgt städtebauliche Ziele wie die Schaffung und Sicherung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5). Gleichzeitig soll ein Sondergebiet mit einem Biergarten (TG 1), Stellplätzen (TG 2) und Kulturflächen (TG 3) entstehen.

In der Begründung zum Entwurf unter Punkt 2.10 im Teil 1 werden vorwiegend Aussagen zur Geologie aufgeführt. Unter Punkt 2.1 „Bestandsaufnahme“ des Umweltberichtes (Teil 2) erfolgt zum Schutzgut Boden eine allgemeine Einschätzung einzelner Bodenfunktionen. Die Quellenangabe (Datengrundlage) fehlt.

Der Geltungsbereich ist unterschiedlich anthropogen geprägt. Eine differenzierte Betrachtung erfolgte jedoch nicht.

Im Bestand ist die Untere Hauptstraße westseitig durch Garten- und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Bestandsgebäude befinden sich auch beidseitig des Waldweges und an der

Wendeanlage vor der Chemnitzbrücke. Entlang des Radweges an der Bahntrasse zieht sich ein Grünstreifen. Auf der Fläche östlich des Radweges befanden sich Einzelgärten und Schuppen, welche auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Färberei Hermsdorf errichtet wurden.

Auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf existiert ein ca. 900 m² großer Bestandsparkplatz.

Im Sondergebiet (Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf) (bezieht sich nicht auf den Bereich der Altablagerung) befanden sich Einzelgärten mit Gartenlauben und Schuppen. Das Flurstück gehörte zum Betriebsgelände der ehemaligen Diamant-Schwarzfärberei Hermsdorf (siehe auch Ausführungen zu Altlasten). Historische Karten belegen, dass sich auf dem Flurstück Gleisanlagen befanden. Nach Zerstörung der Fabrik verblieben die Gleisanlagen auf dem Grundstück. Es erfolgte eine Bebauung mit Gartenlauben. Im Laufe der Zeit hatte sich über den Gleisschotterflächen eine geringmächtige Mutterbodenschicht gebildet bzw. wurde hergestellt. Auf dem Flurstück erfolgte bereits eine Baufeldfreimachung (Rückbau der Gebäude und versiegelter Flächen, Entsorgung von Abfällen und Gleisschotter etc.). Die natürlichen Bodenverhältnisse auf dem Flurstück sind durch die historische Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Geländeregulierungen und Flächenver- und -entiegelungen mehr oder weniger stark verändert.

Auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf existiert neben Grünflächen ein ca. 900 m² großer Bestandsparkplatz. Im Bereich des Bestandsparkplatzes sind die natürlichen Bodenfunktionen durch physikalische Einwirkungen insbesondere Verdichtung beeinträchtigt.

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jedoch unversiegelt oder nur teilweise von Versiegelung geprägt. In den unversiegelten Bereichen ist von intakten Bodenfunktionen auszugehen.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf den Bestandsparkplatz auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf vollversiegelt.

Im Grünordnungsplan werden die vorherrschenden Bodentypen benannt. Einzelne Bodenfunktionen wurden bewertet. Explizit wurde auch auf die hohe potentielle Erosiongefährdung an den Hängen westlich der Unteren Hauptstraße hingewiesen.

Zusammenfassend wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden als hoch eingeschätzt.

Zur Bilanzierung der einzelnen Bereiche diente die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in den Freistaat Sachsen der TU Dresden aus dem Jahr 2017 auf Grundlage von Biotop- und Planwerten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde verbal-argumentativ dargestellt.

Die Biotopwertbewertung und die Bodenfunktionsbewertung sind zwei unterschiedliche Ansätze zur Bewertung von Ökosystemleistungen und der ökologischen Wertigkeit von Böden und Lebensräumen. Die Biotopwertbewertung bewertet die ökologische Wertigkeit von Lebensräumen und Ökosystemen, während die Bodenfunktionsbewertung sich auf die Bewertung der Funktionen und Leistungen von Böden konzentriert, um Maßnahmen zum Schutz und zur nachhaltigen Nutzung von Böden abzuleiten.

Um den Erfordernissen von Natur und Boden gerecht zu werden sind beide Verfahren anzuwenden. Auf das Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 05/2022 wird verwiesen.

Das Bodenbewertungsinstrument enthält methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung natürlicher Bodenfunktionen.

Die Bilanzierung erfolgte ohne Einbeziehung des Sondergebietes. Das Sondergebiet wurde separat bilanziert. Die Bilanzierung liegt nicht vor. Da das Sondergebiet Bestandteil des Bebauungsplanes ist, muss analog der Betrachtung der Altlastenverdachtsfläche auch die Bilanzierung des Sondergebietes in die Unterlagen zum Bebauungsplan integriert werden.

Im Teil 1 Begründung unter Punkt 3.2 Altlasten wird ausgeführt, dass es durch die geplante Nutzung (Wohnmobilstellplatz?) zu Neuversiegelungen und damit zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommt. Nicht beachtet wurde, dass das Sondergebiet anthropogen überprägt ist, die Bodenfunktionen demzufolge beeinträchtigt sind und im Rahmen einer

Baufeldfreimachung Entsiegelungsmaßnahmen erfolgten. Die geplante Nutzung führt damit im Wesentlichen nicht zu einer Verschlechterung der Standortsituation. Da die Stellplätze und Zuwegungen sich außerhalb des Bereiches der Ablagerung befinden, gehören diese Ausführungen nicht unter den Punkt Altlasten.

In Folge der Bebauung, insbesondere in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird ein Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt. Gemäß der Flächenbilanz ergibt sich eine Neuversiegelung von 8.363 m². Insgesamt werden damit im Geltungsbereich 13.290 m² vollständig versiegelt sein. Hinzukommen die teilversiegelten Flächen, welche mit ca. 1.458 m² angegeben werden. Der größte Versiegelungsanteil entfällt auf das geplante Wohngebiet WA 2. Durch die mit dem Bauvorhaben verbundene Flächenneuversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG überprägt, eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden. Durch die Bautätigkeit, Bodenumlagerungen und die, durch die bestimmungsgemäße Nutzung hervorgerufenen, Voll- und Teilversiegelungen kommt es zu wesentlichen Struktur- und Gefügeveränderungen von intakten natürlichen Bodenfunktionen. Das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen wird erheblich beeinträchtigt. Dies wirkt sich auch negativ auf die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt aus. Baubedingt erfolgen Bodenverdichtungen im Bereich der Baustellen. Diese baubedingte Auswirkung fehlt in der Tabelle 11 in der Begründung zum Bebauungsplan. Demzufolge fehlen auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beim Umgang mit Boden während der Bauphase.

Die geplante Entwicklung wird zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge von Neuversiegelung von Boden und Bodenverdichtungen sowie Geländeregulierungen führen. Folgerichtig wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden als „Hoch“ eingeschätzt.

Der Schlussfolgerung, dass die geplante Nutzung als undenklich betrachtet wird (siehe Punkt 6.2.1 Schutzgut Boden S. 32 im GOP), ist nicht korrekt und widerspricht der verbalargumentativen Bewertung des Schutzgutes Boden sowie den beschriebenen anlagebedingten Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung bisher unversiegelter naturnaher Flächen und deren Neuversiegelung.

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen. Durch diese kann der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden. Als Minderungsmaßnahmen werden die wasserdurchlässige Bauweise von Zufahrten Stellplätzen und Fußwegen sowie eine reduzierten GRZ festgesetzt.

Durch die Festlegung der GRZ auf 0,2 bis 0,4 wird die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und damit eine zu starke Versiegelung vermieden.

Die Festsetzungen, ausschließlich wasserdurchlässige oder teilversiegelte Materialien für PKW-Stellplätze etc. (Punkt 5.2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...S. 22/23 im GOP) ermöglicht einen gewissen Versickerungsgrad von Niederschlagswasser. Dadurch wird jedoch nicht die Bodenqualität verbessert. Zwar sind teilversiegelte Flächen wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Eine Versiegelung, auch eine Teilversiegelung führt zu einer Degradation des unter der Fläche liegenden Bodens. Der Austausch zwischen Bodenkörper und Atmosphäre wird eingeschränkt und die Aktivität von Lebewesen gemindert. Das Niederschlagswasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zwar nicht vollständig entzogen. Eine Wasserspeicherung in dem Ausmaß, wie sie ein Bodenkörper in der Fläche leistet, findet jedoch nicht statt.

Die Aushaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft dauerhaft als Fläche des Naturschutzes, insbesondere der Erhalt der Grünflächen auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf und damit den Erhalt wertvoller Böden wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich befürwortet. Insbesondere durch

die Ausweisung öffentlicher Grünflächen auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf werden wertvolle Böden von der Planung ausgenommen und geschützt.

Zum Ausgleich der nichtvermeidbaren Umweltauswirkungen werden Anpflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden ausdrücklich auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes befürwortet.

Insbesondere die Heckenanpflanzungen an der Westgrenze der Grundstücke in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 (Festsetzung Punkt 7 (3)) können aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zum Erosionsschutz auf Grund der hohen potentiellen Erosionsgefährdung an den Hängen westlich der Unteren Hauptstraße anerkannt werden.

Als bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kommen neben Erosionsschutzpflanzungen der Rückbau von Bodenversiegelungen in Betracht. Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen (vgl. Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009). Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob geprüft wurde, in wie weit befestigte Flächen im Plangebiet oder näheren Umfeld entsiegelt werden könnten.

->Ergebnis der Prüfung

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Dabei sollten die Ausführungen in der Begründung bzw. dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan vereinheitlicht werden.

Schutz oberirdischer Gewässer

Zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Grünordnungsplanes, Stand 01/2024, einschließlich des per E-Mail des Amtes 61 vom 06.02.2024 nachgereichten Entwässerungskonzeptes und der daraus abgeleiteten geplanten zusätzlichen Festsetzung mit Begründung zum Umgang mit Niederschlagswasser wird wie folgt Stellung genommen:

1. Der B-Plan stellt die Grenzen des 2022 an der Chemnitz neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) sowie des zeitgleich erstmals ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes (üsgG) korrekt dar.
2. Der gesetzlich normierte Gewässerrandstreifen am Schützwaldbach als Gewässer 2. Ordnung wurde ebenfalls berücksichtigt.
3. Die in mehreren Abstimmungsrunden mit dem ESC herausgearbeiteten Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung finden sich im Entwurf des B-Plans bisher nicht wieder. Im Grünordnungsbericht, Punkt 6.2.2, ist lediglich vermerkt, dass die Inhalte nach Abstimmung zum Entwässerungskonzept ergänzt werden müssen. Sofern die in der per E-Mail am 06.02. nachgelieferten Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in die entsprechenden Dokumente noch eingearbeitet werden, entsprechen die vorgesehenen Festsetzungen den Anforderungen an eine wassersensible Stadtentwicklung, beruhen aber, da keine Baugrunderkundungen erfolgten, auf Annahmen.
4. Im Umweltbericht fehlen unter dem Punkt 2.3 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ Ausführungen zum Schutzgut Wasser, obwohl erhebliche Auswirkungen konstatiert wurden.
5. Die Feststellungen und Aussagen der Vorplanung vom 05.02.2024 zum Entwässerungskonzept können unsererseits so mitgetragen werden.

6. Die geplante Festsetzung zum Umgang mit Regenwasser ist wie folgt zu korrigieren:
 „Ist eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal oder Gewässer begründet unvermeidbar, so kann das Wasser gedrosselt ausnahmsweise eingeleitet werden. Im WA 1 bis WA 5 ist eine Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 10% der anfallenden Niederschlagsmenge **bei einem einjährigen Niederschlagsereignis zu errichten. Die Rückhaltung selbst ist nach DWA-Arbeitsblatt A117 auf ein mindestens 5jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.** Soll über die Zisternen auch eine Regenwassernutzung erfolgen, so ist dieses Volumen zusätzlich vorzusehen.“
 Begründung: Die Vorgabe eines Drosselabflusses von 10% beim einjährigen Regenereignis bildet überschlägig die natürlichen Abflussverhältnisse einer unversiegelten Fläche ab. Die Vorgabe eines 5jährigen Regenereignisses für die Bemessung berücksichtigt darüber hinaus Gesichtspunkte des Hochwasserschutzes.

In der Begründung zum B-Plan sind noch folgende Ausführungen zu korrigieren:

- Unter Punkt 2.9 (Technische Infrastruktur) fehlt die Abwasserinfrastruktur. Diese wird nur im letzten Absatz zum Punkt Strom erwähnt.
- Die unter dem Punkt Wasserhaushalt benannten rechtlichen Grundlagen für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind nicht korrekt. Das ÜSG nach § 76 Abs. 1 WHG wurde nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 2022 ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 75 Abs. 1 SächsWG. Der Ausweisung wurde ein HQ₃₀₀-Ereignis zugrunde gelegt.
- Die im gleichen Punkt im 3. Punkt angeführten Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Bauverböten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind irrelevant und damit zu streichen. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten ÜSG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Baurecht kann somit über den B-Plan nur für die Bereiche außerhalb des 2022 neu festgesetzten ÜSG geschaffen werden!
- Punkt 4.2, Bewertung: Das Überschwemmungsgebiet an der Chemnitz wurde durch die untere Wasserbehörde im Mai 2022 neu ausgewiesen und ist rechtswirksam.
- Die Ausführungen im Punkt 5.3 - Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung entsprechen noch nicht dem Stand der getroffenen Vorabstimmungen (Beratung vom 16.01.24 im Amt 61). Diese sind an die Entwässerungskonzeption mit Stand 05.02.24 anzupassen, so dass für die einzelnen Grundstückseigentümer erkennbar wird, dass das Niederschlagswasser vorrangig schadlos auf den eigenen Flurstücken verbracht werden muss.

Im Teil II, Umweltbericht, sind folgende Ausführungen zu korrigieren:

- Die unter dem Punkt 1.2 - Wasserecht benannten rechtlichen Grundlagen für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind zu korrigieren (siehe oben).
- Die Aussage unter dem Punkt 1.2 – Wasserecht, dass „ein Teil der geplanten Biergartenmaßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt“ ist falsch!
- Auf Seite 48 ist zum Schutzgut Wasser die rechtliche Grundlage zum ÜSG zu korrigieren.

Im Grünordnungsbericht sind folgende Ausführungen zu korrigieren:

- Unter Punkt 6.2.2 wird mehrfach auf den Gewässerrandstreifen des Wittgensdorfer Baches Bezug genommen. Dieser verläuft jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans.
- Die Ausführungen im Punkt 6.2.2 zur Niederschlagswasserentsorgung entsprechen nicht dem Stand der getroffenen Vorabstimmungen (Beratung vom 16.01.24 im Amt 61). Diese sind an die Entwässerungskonzeption mit Stand 05.02.24 anzupassen.

->Ergebnis der Prüfung

Unter Berücksichtigung der mit E-Mail vom 06.02.2024 nachgereichten Vorplanung zur Entwässerung und dem dazu erarbeiteten zusätzlichen Festsetzungsvorschlag kann dem B-Plan-Entwurf bei Beachtung der oben genannten Hinweise nunmehr zugestimmt werden.

Grundwasserschutz

- *Grundwasser*

Im Umweltbericht zum B-Plan wird im gesamten Punkt 2 nicht auf das Schutzgut Grundwasser eingegangen.

Im Grünordnungsbericht wird verbal-argumentativ festgestellt, dass mit dem Vorhaben der lokale Wasserhaushalt wesentlich beeinflusst werden wird. Konkrete Wasserhaushaltsbetrachtungen erfolgten nicht.

Als Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt enthält der B-Plan Festsetzungen zu Flächen mit wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Flächenbefestigung. Weitere Maßnahmen z. B. zur Regenwasserbewirtschaftung, Retentionszisternen sind nicht festgesetzt.

Dem B-Plan kann nur zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass der bestehende kleinräumige Gebietswasserhaushalt weitgehend erhalten bleibt bzw. möglichst verbessert wird.

- *Niederschlagswasserentsorgung*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße" soll im Planbereich Baurecht geschaffen werden.

Gemäß der mit E-Mail vom 06.02.2024 vorgelegten Festsetzung zur Niederschlagswasserentsorgung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Eine Einleitung von 10% der anfallenden Niederschlagsmenge in den Mischwasserkanal oder ein Gewässer ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt.

Eine abschließende Beurteilung der Möglichkeit einer schadlosen Niederschlagswasserentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der vorgelegten Unterlagen nicht möglich.

Begründung:

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Ehler vom 05.02.2024 wurden bislang keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, weshalb abschließende Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers durch den Planer nicht möglich sind.

Auf die Erforderlichkeit eines gutachterlichen Nachweises im Vorfeld der Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch die untere Wasserbehörde bereits in der Stellungnahme vom August 2022 zum Aufstellungsbeschluss hingewiesen.

Aufgrund der Stellungnahme des LfULG vom 09.03.2023 ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Talaue im Falle flurgleicher bis gespannter Grundwasserverhältnisse nicht möglich ist. Ob und in welchem Umfang im Planbereich derartige Grundwasserverhältnisse vorliegen, kann nicht beurteilt werden.

In dem der Festsetzung zugrundeliegenden Entwässerungskonzept werden lediglich Varianten vorgestellt, über deren Realisierbarkeit aufgrund der unbekanntem Bodenverhältnisse und/oder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch den Planer keine Aussagen getroffen werden.

Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

-> Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ungefähr 4 ha und reicht vom „Schützwaldbach“ im Norden bis zur Bushaltestelle „Zum Chemnitztalradweg“ an der „Unteren Hauptstraße“ im Süden.

Planungsziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entlang der „Unteren Hauptstraße“ und des „Waldweges“. Zusätzlich soll die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine Radler-Raststätte am Chemnitztalradweg mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturflächen ermöglichen. Hinzu kommt die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.

-> Prüfung und Prüfergebnis

Die Begründungen zum B-Plan und zum Grünordnungsplan enthalten zahlreiche fachliche Fehler. Einige Fehler werden im Nachfolgenden benannt. Die Liste ist nicht vollständig.

Hinweise zu Fehlern innerhalb der Begründung zum B-Plan:

- I. Seite 10, Wasserhaushalt:
Das Flurstück 743 (Wittgensdorf) konnte nicht gefunden werden. Ein Zusammenhang zwischen einer Zuwegung über das Flurstück 707/62 (Wittgensdorf) und dem Flurstück 744 (Wittgensdorf) ist nicht ersichtlich.
- II. Seite 21, Grünordnung:
„Zusätzlich zu den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft auch durch den Einsatz von Teilversiegelungen erreicht werden.“
Ist möglicherweise gemeint, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden soll?
- III. Seite 23, Rechtsfolgen des Artenschutzes:
„Die verbleibenden Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote können größtenteils durch den Abriss alter Gebäude, insbesondere von Gartenlauben, vermieden werden.“
Der Abriss alter Gebäude führt zum Eintreten der Verbotstatbestände, nicht zur Vermeidung.

Hinweise zu Fehlern innerhalb der Begründung zum Grünordnungsplan:

- I. Seite 5, Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse:
„Die Flurstücke der geplanten Wohngebiete befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Chemnitz.“

Es befinden sich keine zukünftigen Wohngrundstücke im Eigentum der Stadt Chemnitz.

- II. Seite 12, Biotopausstattung, Schutzgebiete:
 „Das Plangebiet grenzt an bedeutende Naturschutzgebiete wie das FFH-Gebiet Chemnitztal und das Naturschutzgebiet (NSG) Chemnitzau bei Draisdorf.“
 Naturschutzgebiete sind eine nationale Schutzgebietskategorie. Als Überbegriff für das FFH-Gebiet und das Naturschutzgebiet ist einfach „Schutzgebiete“ zu verwenden.
- III. Seite 12, Biotopausstattung, Schutzgebiete:
 Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern durch eine Neuausweisung auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.
- IV. Seite 18, Sonstige Säugetiere:
 „Am Chemnitzfluss sind der Biber und der Fischotter präsent, beide streng geschützte Säugetiere gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie.“
 Der Anhang II der FFH-Richtlinie enthält Arten, für die spezielle Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Dagegen unterliegen die Arten des Anhangs IV einem strengeren Schutz, der darauf abzielt, jede Gefährdung oder Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu verhindern.
- V. Seite 18, Sonstige Säugetiere:
 „Fischotter sind bis Draisdorf nachgewiesen und nutzen den Flusslauf, besonders unverbauete Uferabschnitte sind für ihre Bautätigkeiten geeignet.“
 Für welche Bautätigkeiten sind Fischotter bekannt?
- VI. Seite 19, Bewertung und Auswirkung auf den Bebauungsplan:
 „Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten bewertet werden.“
 Diese Formulierung ist falsch. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG enthält die Zugriffsverbote. Es ist unter anderem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Der Bebauungsplan kann die Verbotstatbestände Nr. 1 bis 3 auslösen.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen sind vorzunehmen:

1. Zur Festsetzung Nr. 3.3: Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist auch im Bereich des geplanten Biergartens umzusetzen.
2. In der Festsetzung Nr. 3.5 ist die Flächengröße für zusammenhängende Glasscheiben anzupassen. Es sind Glasscheiben ab 3 m² unzulässig oder mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.
3. Die Festsetzung 3.7 ist fehlerhaft. Die Kompensationsmaßnahme stammt aus dem Artenschutzgutachten, wurde aber unvollständig übernommen und ergibt in der vorliegenden Form keinen Sinn. Es ist die Formulierung aus dem Artenschutzgutachten vollständig zu übernehmen und zu konkretisieren (u.a. Benennung geeigneter Straucharten oder Verweis auf Pflanzenauswahlliste B, Festlegung einer ungefähren Anzahl von Pflanzungen sowie des Anteils an Dornsträuchern).
 Es sind außerdem Vorgaben zur „sehr extensiven Pflege“ zu machen:
 - ein- bis zweischürige Mahd,
 - erster Schnitt ab dem 15. Juli (Schutz von Vogelbruten),
 - um Kleintiere zu schonen, ist eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.

- Beräumung und Abtransport des Mähgutes jeweils innerhalb von 5 Tagen nach dem Schnitt,
 - grundsätzlich ist die Mahd gestaffelt, untergliedert in zwei Teilbereiche, durchzuführen.
 - ca. 20 % der Wiesenflächen sind als ungemähte Rückzugsbereiche auch über den Winter stehen zu lassen.
4. Die Festsetzungen Nr. 3.8 und 3.9 legen fest, dass die Verluste von Fledermausquartieren und Brutplätzen durch die Anbringung von insgesamt 18 Ersatzkästen an Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 938/17 der Gem. Wittgensdorf) zu kompensieren sind.
Es bestehen Zweifel, dass alle Kästen innerhalb dieser Fläche untergebracht werden können. Im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche hat der Fachgutachter eine Auflichtung vorgesehen. Eine weitere Fläche für die Montage von Ersatzkästen sollte benannt werden.
 5. Die Festsetzung Nr. 3.10 ist zu unkonkret formuliert. Innerhalb des B-Plan-Gebietes wurden an Gebäuden Haussperling und Hausrotschwanz nachgewiesen. Für diese beiden Arten ist der Maßnahmenvorschlag aus dem Artenschutzgutachten erarbeitet wurden. Die beiden Arten sind zu benennen, um die korrekte Umsetzung sicherzustellen. Aktuelle Untersuchungen haben gezeigt, dass die Koloniekästen von Haussperlingen schlecht angenommen werden. Statt Sperlingskoloniekästen sind Mauerseglerkästen zu verwenden.
 6. Die Festsetzung Nr. 3.11 ist zu kompliziert formuliert. Es wird vorgeschlagen, auf Satz 2 und 3 zu verzichten.
 7. Es geht nicht hervor, dass innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Bäume erhalten bleiben müssen. Eine entsprechende Festsetzung für den Erhalt und ggf. den Ersatz der vorhandenen Bäume innerhalb der privaten Grünflächen ist zu ergänzen.
 8. Das Flurstück 670c soll als Abstandsfläche zum Wald nicht bebaut werden. Die einst zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten. Innerhalb des Flurstücks 670c wird das Vorkommen des streng geschützten Springfrosches angenommen. Ein Vorkommen des Springfrosches (*Rana dalmatina*) ist im Schützwald nachgewiesen. Durch die Waldnähe ist eine Reproduktion dieser Art in dem Gartenteich auf dem Flurstück 670c möglich. Eine Überprüfung im Zusammenhang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung war nicht möglich, weil der Garten in der Fortpflanzungszeit der Art nicht zugänglich war. Im Landhabitat ist er auf eine Gehölzbestockung angewiesen. Die Entnahme von Gehölzen hat eine Veränderung des Landhabitates zur Folge. Die Gehölze innerhalb des Flurstückes 670c sind, wenigstens teilweise, zum Erhalt festzusetzen.
 9. Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Siebenschläfern nur im Zeitraum von Dezember bis Februar nach vorheriger Kontrolle durch einen geeigneten Fachgutachter vorzunehmen.
 10. Ein Brutplatz des Haussperlings und des Hausrotschwanzes wurde am Gebäude in der Unteren Hauptstraße 155 (Flurstück 723/6 der Gem. Wittgensdorf) nachgewiesen. Es ist eine Festsetzung aufzunehmen, die sicherstellt, dass durch eine Sanierung des Gebäudes nicht die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden (Sanierung nur außerhalb der Brutzeit oder ökologische Baubegleitung und Kompensation durch Anbringung von Ersatzkästen).
 11. Der Höhlenbaum Nr. 15 befindet sich innerhalb des Baufeldes von WA 3. Ein dauerhafter Erhalt ist daher nicht gewährleistet.

Es ist folgende Festsetzung aufzunehmen:

Bei Beseitigung des Höhlenbaumes Nr. 15 (Esche) auf dem Flurstück 723/6 der Gemarkung Wittgensdorf sind auf dem Grundstück zwei Ersatznistkästen für Kleinmeisen (Einflugloch: 27mm) an geeigneten Bäumen anzubringen.

12. Zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern sind Baugruben außerhalb der Bauzeiten (u.a. nachts) zu sichern (z.B. bündig verschließen oder bodenschlüssiger, lückenloser Kleintierschutzzaun).
13. Auf dem Flurstück 669i der Gemarkung Wittgensdorf befindet sich eine Trockenmauer. Gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG handelt es sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Trockenmauer ist als gesetzlich geschütztes Biotop im Plan darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beseitigung nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich ist.
14. Von den 18 nachgewiesenen Spalten- und Höhlenbäumen unterliegen zwei Bäume dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (Nr. 1 und Nr. 8). Die beiden Biotopbäume sind als gesetzlich geschützte Biotope im Plan darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beseitigung nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich ist.
15. Die private Grünfläche am westlichen Rand des B-Planes-Gebietes ist zu bemaßen.
16. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. GOP:
Es fehlen ein Bestands- und ein Maßnahmenplan. Diese sind nachzureichen. Sie sind die Grundlage für die Prüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ohne die beiden Pläne ist die Zuordnung der Biotoptypen in der Bilanzierung nicht vollständig möglich. Folgende Unstimmigkeiten sind innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgefallen. Eine detaillierte Prüfung ist erst nach Vorlage des Bestands- und Maßnahmenplanes möglich.

Bestandsbilanzierung ohne Sondergebiet:

- a. Der nördliche Teil des Flurstücks 938/17 ist keine „extensiv gepflegte Parkanlage“. Eine extensiv gepflegte Parkanlage ist gemäß Biotoptypenliste für Sachsen unter anderem durch alten Baumbestand und viel Raum für spontane und subsponane (verwilderte) Vegetation gekennzeichnet. Es handelt sich in unseren Augen um eine sonstige öffentliche Grünanlage (11.03.300).
- b. Der südliche Teil des Flurstücks 938/17 ist kein Vorwald trockenwarmer Standorte, sondern ein Vorwald frischer Standorte (01.10.120).
- c. Bei der „dörflichen Ruderalflur“ handelt es sich um eine Abstandsfläche (11.03.900).
- d. Die 18 Höhlen- und Spaltenbäume sind alle als „Höhlenreicher Einzelbaum“ erfasst. Allerdings handelt es sich nur bei zwei Bäumen um Biotopbäume. Alle anderen Bäume sind als Einzelbäume oder abgängige Einzelbäume zu bewerten.

Planbilanzierung ohne Sondergebiet:

- a. Die Angaben für Bestandsgebäude mit Dachbegrünung sind viel zu hoch (siehe Beratung vom 13.02.2024).
- b. Es ist unklar, inwiefern sich Bestandsgebäude, private Ziergärten und Wohngebiet unterscheiden.
- c. Die Bewertung als „Mittelhecke“ ist zu prüfen. Mittelhecken sind lineare, mehrreihige, schmale, struktureiche Gehölzbestände in der freien Landschaft, die aus Bäumen und Sträuchern überwiegend gebietsheimischer Arten bestehen.

Pflanzungen durch Festsetzungen:

- a. Neuanpflanzungen von Bäumen sind nicht mit 25, sondern mit 21 Punkten zu bewerten.
- b. Die Hecke am Westrand des B-Plan-Gebietes ist keine Mittelhecke.

Planbilanzierung des Sondergebietes:

- a. Sind in der Bilanzierung unter Nr. 15 die gepflanzten Platanen enthalten? Es wurde gegenüber dem Vorhabenträger bereits kommuniziert, dass die Platanen nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden können, weil es sich nicht um einheimische Arten handelt.
17. Es ist bei allen Festsetzungen zur Ersatzkästen zu ergänzen, dass die Nisthilfen und Ersatzquartiere dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.
18. Es wird grundsätzlich vorgeschlagen, bei den Festsetzungen zu Ersatzkästen-/quartieren geeignete Modelle beispielhaft zu benennen.

Immissionsschutz/ Klima

→ Umweltbericht

Zu folgenden Punkten sind Änderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen:

- Seite 27, Tabelle 4:

Im Kopf der Tabelle 4 ist DB in dB zu ändern.

- Seite 28/ 29, Tabelle 5:

Es ist zur besseren Lesbarkeit darauf zu achten, dass der Tabellenkopf zusammen mit dem Inhalt auf derselben Seite dargestellt wird.

- Seite 51: Schutzgut Mensch - Gewerbelärm

Im Abschnitt Gewerbelärm ist der entsprechend gekennzeichnete Satz zu streichen: „Im schalltechnischen Verfahren für das vorgesehene Sondergebiet im Bebauungsplan soll die Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 angewendet werden. Dies gewährleistet, dass bei Bebauung oder Nutzung der Sondergebietsfläche die Planwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Die Untersuchungen berücksichtigen die höchstmöglichen Geräuschemissionen von verschiedenen Teilflächen des B-Plan-Gebiets, ~~ohne die bereits vorhandene oder entstehende Bebauung zu berücksichtigen.~~ Dies ist notwendig, um

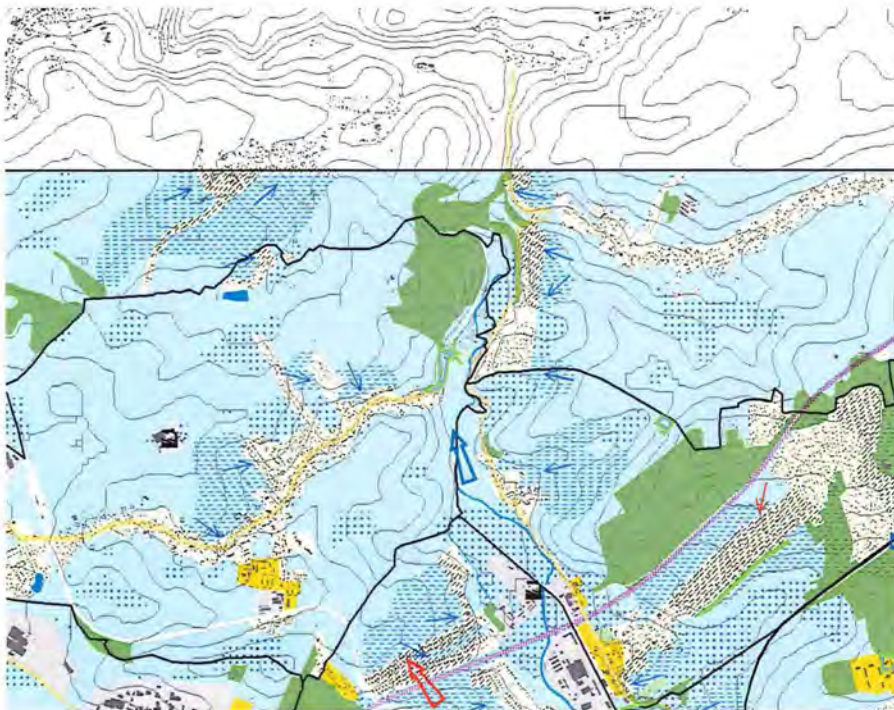
sicherzustellen, dass nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden, unabhängig von Änderungen in Nutzung, Teilflächenverkauf oder dem Wegfall abschirmender Einflüsse.

Es ist dafür folgende Änderung einzufügen:

Dabei wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes gutachterlich betrachtet. Die von diesem Gewerbe ausgehenden Geräuschemissionen sind jedoch insgesamt als irrelevant im Hinblick auf die im Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen in Form einer Geräuschvorbelastung anzusehen und wurden deshalb nicht berücksichtigt.

→ Grünordnungsbericht

- Punkt: 3.4 Klima und Luft:



-  Luftleitbahn, unbelastet
-  Luftleitbahn, klimatisch und/oder lufthygienisch belastet
-  Kaltluftabfluss, unbelastet
-  Kaltluftabfluss, lufthygienisch belastet
-  Talabwind, unbelastet
-  Talabwind, klimatisch und/oder lufthygienisch belastet
-  Hindernis für den Kaltluftabfluss (Barriere)
-  Kaltlufteinzugsgebiet

Der Teil (Stadt)Klima und Luft im GOP ist veraltet, weitgehend falsch und komplett zu überarbeiten. Niemals fließt Kaltluft hangaufwärts!

Für die Innenstadt hat das Gebiet daher keinerlei Bedeutung. Das Tal der Chemnitz hat eher negative Bedeutung für die Luftqualität, da es in austauscharmen Wetterlagen zu Schadstoffanreicherungen kommt, beispielsweise von verkehrsbedingten Luftschadstoffen und Heizungsanlagen. Die Nähe zur Hauptstraße trägt hingegen nicht zur Erwärmung bei. Auch ist der Bezug von Vegetation zu Extremwetterereignissen so nicht richtig. Ladeinfrastruktur und PV-Anlagen sind keine Klimaanpassungs-, sondern Klimaschutzmaßnahmen.

Grundlagen sind die Klimafunktionskarte und die Planungshinweiskarte für die Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018. Demnach liegt das Plangebiet in einem Freilandklimatop, was durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen gekennzeichnet ist. Zudem liegt das Gebiet innerhalb eines unbelasteten, nach Norden gerichteten Talabwindes. Von Osten wird dieser maßgeblich mit Kaltluft gespeist. Zudem handelt es sich um einen Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung. Die klimaaktive Fläche hat einen direkten Bezug zum Siedlungsraum und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Mit der Umsetzung der Planungsabsicht wird sich das Gebiet in einen Vorstadtklimatop wandeln, wo eine geringe Beeinflussung von Temperatur, Wind und Feuchte vorzufinden sein wird.

Die Angabe, dass das Plangebiet eine geringe Belastung durch NO₂ und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) mit sinkender Tendenz aufweist, fehlt gänzlich.

Aussagen zu Radwegen gehören nicht in das Kapitel, welches komplett neu gefasst werden muss.

Außerdem wird auch nochmal auf die Ausführungen zum Klima in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 11.10.2023 zum Grünordnungsplan-Schutzgüter verwiesen.

- Punkt: 3.8 Schutzgut Mensch / Immissionsbelastungen des Gebietes

Dieser Punkt ist wie folgt zu überarbeiten:

Auf das Plangebiet Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ wirken als Geräuschquellenarten und Geräuschquellen der Straßenverkehr auf der „Unteren Hauptstraße“ und der „B 107“ – Chemnitztalstraße und gewerbliche Anlagen im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches ein.

Im Rahmen der zur Planung erstellten Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH wurde die Eignung des geplanten Standortes als "Allgemeines Wohngebiet" hinsichtlich von außerhalb einwirkender Geräuschimmissionen bewertet und die von der geplanten Sondergebietsfläche und umliegenden Geräuschquellen ausgehenden Emissionen untersucht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden durch die Verkehrsgeräusche an den Baufeldgrenzen im B-Plan-Gebiet „Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ in Chemnitz, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum zum Großteil überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 10 dB und nachts bis zu 13 dB.

Dieser Lärmkonflikt wird im Bauleitplanverfahren mit textlichen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gelöst.

- Punkt 6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Im Abschnitt 2 sind die ersten 3 Sätze zu streichen.

Begründung:

Im Plangebiet ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 keine starke/ massiv Bebauung möglich, so dass die Ausbildung von Hitzeinseln und die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Wärmeabstrahlung von Beleuchtungen, Heizungsanlagen oder elektrischen Geräten nicht relevant ist. Auch ist mit der möglichen Bebauung im Plangebiet nicht damit zu rechnen, dass die Belüftung beeinträchtigt wird.

Der Absatz:

„Die Baumaßnahmen beeinflussen das lokale Mikroklima durch Staubentwicklung, Materialien, die sich aufheizen, Baufahrzeuge mit Abgasen und Wärmeabstrahlungen. Der durch die Bauaktivität verursachte motorisierte Verkehr führt zu einer erhöhten Feinstaubbelastung durch Abgase von Verbrennungsmotoren und Abrieb. Die Nutzung der Wohngebiete und des Sondergebiets wird das Verkehrsaufkommen im Planbereich langfristig erhöhen, was sowohl durch Verbrennungsmotoren induzierte Emissionen als auch durch Abrieb entstehende Feinstaubmehrbelastungen betrifft“
ist zu überarbeiten:

Baumaßnahmen sind zeitlich begrenzte marginale Maßnahmen. Die dabei anfallenden Arbeiten sind zwar mit erhöhter grober Staubentwicklung und mit größerem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge verbunden, jedoch führen diese nicht zu relevant erhöhten Feinstaubemissionen.

- Punkt 6.2.6 Schutzgut Mensch

Im Satz:

„Durch die Baumaßnahmen im Zuge der Herstellung der geplanten Anlagen sind akustische und seismische Auswirkungen zu erwarten“
sind die seismischen Auswirkungen zu streichen.

➔ Begründung zum B-Plan

- Die bereits zum Grünordnungsbericht geübte Kritik zu den Ausführungen unter Punkt: 3.4 ‚Klima und Luft‘ beziehen sich ebenso auf die Ausführungen zum Klima unter Punkt 2.10 ‚Natur und Landschaft‘ zum Thema Klima. Der Chemnitzer Landschaftsplan ist diesbezüglich veraltet und für die Bewertung nicht heranzuziehen.

Generell wird noch einmal darauf hingewiesen, dass Ladeinfrastruktur, E-Mobilität und PV-Anlagen keine Klimaanpassungsmaßnahmen, sondern sind Klimaschutzmaßnahmen darstellen.

gez. Kühnel
Carina Kühnel
Amtsleiterin

Stadtplanungsamt Stadt Chemnitz - 2024-02-15 SN B_PLAN 22_02 frühzeitige Ämterbeteiligung zum Entwurf

Von: [REDACTED]
An: Schwind, Simon; Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt
Datum: 15.02.2024 09:41
Betreff: 2024-02-15 SN B_PLAN 22_02 frühzeitige Ämterbeteiligung zum Entwurf
Anlagen: 2024-02-15 SN B_PLAN 22_02 frühzeitige Ämterbeteiligung Entwurf.docx

Guten Morgen Herr Schwind,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Amtes 36 zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Gemarkung: Wittgensdorf, Flurstück(e): siehe Geltungsbereich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Ämter zum Entwurf.

Vielen Dank für Ihre Geduld.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Umweltamt
Sq. 36.02 Klimaschutz und Umweltprüfung
[REDACTED]

63.3

Datum: 07.03.2022
Az: 22/0814/3/SB
Bearbeiter: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]

A 61
Herr Simon Schwind

**Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
Nr.: 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße"**

Baugrundstück: Untere Hauptstraße
Gemarkung: Wittgensdorf
Flurstück: 722/b..

zV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
SI	- 8. MRZ. 2022 <i>tsu</i>					U
R						Schr
U/W						DB z.K.
St. n.	Termin:	Recht:	60.15			z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage, bei uns eingegangen am 21.02.2022, teilen wir Ihnen mit:

Grundlage: - Anschreiben vom 21.02.2022
- Beschlussvorschlag
- Begründung, 3 Seiten
- Geltungsbereich, A 4 Seite

Aus Sicht des Baugenehmigungsamtes bestehen gegen die Fortführung des Verfahrens, unter Beachtung der Hinweise, keine Einwände.

Hinweise:

1. Die Flurstücke befinden sich derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB).
2. Die Erschließungen sind nachzuweisen.
3. Das Schreiben der LDC , AZ: C35-0537/867/117, vom 20.12.2021, ist zu beachten.
4. Denkmalschutz/Archäologie:

Das Plangebiet befindet sich in einer archäologischen Relevanzbereich. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinde sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (D-21020-02 Wehranlage/Befestigung; D-21440-01 mittelalterlicher Dorfkern; D-21440-02 Hügelgräberfeld; D21440-03 Dorfwüstung)

Es ist deshalb im Verfahren das Landesamt für Archäologie Sachsen zu beteiligen und entsprechende Stellungnahmen einzuholen.

Ansprechpartnerin: Frau Dr. Rebecca Wegener, Tel. 0351 8926631 oder 0172 37 484 70. bzw. rebecca.wegener@lfa.sachsen.de

Es ist mit archäologischen Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen im von Bautätigkeit betroffenen Areal zu rechnen.

Begründung:

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.

Kosten - Interne Leistungsverrechnung -

Für die Bearbeitung wurden auf Grundlage der DA 1008 - Arbeitsplatzkosten in der SVC - Kosten in Höhe von

Betrag EUR: 100,00

ermittelt. Diese entsprechen den Arbeitsplatzkosten der durchschnittlichen Entgeltgruppen/ Besoldungsgruppen des Baugenehmigungsamtes nach aktuellem Stand.

Es liegt ein Kostensatz von 50,00 EUR pro Stunde zugrunde.

Der Betrag wird über die interne Leistungsverrechnung nur in der Kosten - und Leistungsrechnung wirksam.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

■■■■■

63.3

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	- 6. MRZ. 2023 tsn					U
Fl						Schr
Wv						DB z.K.
61:0						Termin:
61:1	61:2	61:3	61:4	61:5	61:10	

Datum: 06.03.2023
Az: 23/0518/3/SB
Bearbeiter: XXXXXXXXXX
Tel.: XXXXXXXXXX

A 61
Herr Butenop

Frühzeitige Beteiligung der Ämter- BPlan Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße"

Baugrundstück: Untere Hauptstraße
Gemarkung: Wittgensdorf
Flurstück: 669/a, 669/b, 669/c..

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage, bei uns eingegangen am 10.02.2023, teilen wir Ihnen mit:

Grundlage: - Anschreiben vom 09.02.2023
- Vorentwurf B-Plan Nr. 22/02, 10 Seiten
- Begründung zum Vorentwurf, 27 Seiten

Aus Sicht des Baugenehmigungsamtes bestehen gegen die Fortführung des Verfahrens, unter Beachtung der Hinweise, keine Einwände.

Hinweise:

1. Die ausreichende Lösch- und Abwasserversorgung ist nachzuweisen.
2. Für das Flurstück 722/b (WA 5) wurde eine Baugenehmigung (AZ: 17/0189/3/BE, Aufstockung Wochenendhaus) erteilt.
3. Für das Flurstück 707/51 wurde eine Baugenehmigung (AZ: 21/3543/3/BE, Sicherung und Umnutzung des ehemaligen Pförtnerhäuschens zu einem Ausstellungsraum) erteilt.

4. Denkmalschutz (Baudenkmale) und Archäologie

4.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes (Baudenkmale) sind nicht betroffen.

4.2 Archäologie

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im Bereich des in der Stadt Chemnitz später auf-
gegangenen Siedlungs- bzw. Dorfkerns von Wittgensdorf.

Dessen Ortslage stellt eine hochrangige archäologische Relevanzzone im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDschG) vom 03.03.1993, zuletzt geändert am 02.04.2014, dar. Mit archäologischen Funden und Befunden ist hier zu rechnen.

Es gilt darüber hinaus zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Falls bisher nicht geschehen, wird empfohlen, das Landesamt für Archäologie Sachsen zu beteiligen.

Ansprechpartnerin: Frau Dr. Rebecca Wegener, Tel. 0351 8926631 oder 0172 37 484 70. bzw. rebecca.wegener@lfa.sachsen.de

Kosten - Interne Leistungsverrechnung -

Für die Bearbeitung wurden auf Grundlage der DA 1008 - Arbeitsplatzkosten in der SVC - Kosten in Höhe von

Betrag EUR: 100,00

ermittelt. Diese entsprechen den Arbeitsplatzkosten der durchschnittlichen Entgeltgruppen/ Besoldungsgruppen des Baugenehmigungsamtes nach aktuellem Stand. Es liegt ein Kostensatz von 50,00 EUR pro Stunde zugrunde. Der Betrag wird über die interne Leistungsverrechnung nur in der Kosten - und Leistungsrechnung wirksam.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



67 – Grünflächenamt

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	10. MRZ. 2023 <i>Bu</i>					U
R						Sch
Wv						DS z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

07.03.2023

61 – Stadtplanungsamt
Herr Butenop

Stellungnahme

**B-Plan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“
- Frühzeitige Beteiligung der Ämter -**

Sehr geehrter Herr Butenop,

das Grünflächenamt der Stadt Chemnitz bestätigt den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 22/02 und erteilt hierzu folgende Hinweise:

Am festgesetzten öffentlichen Parkplatz besteht ein Zugang zum Chemnitztalradweg. Möglicherweise befindet sich an dieser Stelle auch eine Rastmöglichkeit für Radfahrer, die zumindest erhalten bleiben sollte.

Am westlichen Rand des Parkplatzes (entlang Untere Hauptstraße), ist im Plan eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen dargestellt und als öffentliches Grün festgesetzt. Ebenso sind am Chemnitztalradweg nördlich der Unteren Hauptstraße öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese Flächen sind bislang dem Amt 66 zugeordnet. Die Ämtereinweisungen sind weiterhin so beizubehalten. Somit sind diese Bereiche dem „Verkehrsgrün“ zuzuordnen.

Die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 20.07.2021 zur Ergänzungssatzung Nr. 21/18 „Untere Hauptstraße/Waldweg“ ist im Rahmen des hier aufzustellenden B-Plans sowie bei der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Der in der Stellungnahme geforderte Mindestabstand von 30 Metern zum Wald (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) wird im aktuellen Planungsstand bereits berücksichtigt.

Sofern vorliegend, bitten wir um Bereitstellung von Vermessungsdaten für den Geltungsbereich. Die relevanten Daten werden in das Grüninformationssystem (GRIS) übernommen.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Börner

Von: Thorid Zierold
An: Stadtplanungsamt Stadt Chemnitz
CC: Kulturbetrieb Stadt Chemnitz; Naturkundemuseum Stadt Chemnitz
Datum: 23.02.2023 07:04
Betreff: Antw: Wtrlt: Frühzeitige Beteiligung der Ämter - Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Sehr geehrte Frau Eckhardt,

zum vorliegenden Bebauungsplan hat Prof. Dr. Rößler (Direktor Museum für Naturkunde/41.4) folgende Anmerkung: Bei den Tiefbauarbeiten könnten versteinerten Hölzer, die im Flussschotter transportiert worden sind, hervortreten. Das Museum für Naturkunde ist daran interessiert, das geologische Profil nebst Fossilfunde, welche im Zuge der Tiefbauarbeiten sichtbar werden könnten, in Augenschein zu nehmen und bittet um Information zum geplanten Ablauf der Tiefbauarbeiten an naturkundemuseum@stadt-chemnitz.de

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thorid Zierold
 amtierende stellvertr. Amtsleiterin Kulturbetrieb

Stadt Chemnitz
 Moritzstraße 20,
 09111 Chemnitz
 Tel.: 0371 [REDACTED]
 Fax: 0371 488-4398
 Mail: thorid.zierold@stadt-chemnitz.de

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St						U
R						Schr
Wv						DB z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

>>> Kulturbetrieb Stadt Chemnitz 09.02.2023 15:17 >>>

Mit freundlichen Grüßen
 Kulturbetrieb
 Moritzstraße 20
 09111 Chemnitz

Tel. 0371/4884101
 Fax. 0371/488 4199
 E-Mail: kulturbetrieb@stadt-chemnitz.de

>>> [REDACTED] 09.02.2023 13:11 >>>
Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“
- Frühzeitige Beteiligung der Ämter -

- siehe Anschreiben -

Termin: 13.03.2023

RBV Mittel- und Westsachsen e.V., Am Berg 1, 09232 Hartmannsdorf

08.03.2023

Stadt Chemnitz
 Stadtplanungsamt
 z. Hd. Frau Eckhardt
 Friedensplatz 1
 09111 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	09. MRZ. 2023 <i>Bu</i>					U
R						Sch
Wv						St
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Sehr geehrte Frau Eckhardt,

da die Landwirtschaft für die Region eine große Bedeutung hat und die Zukunft insbesondere der ländlichen Ortsteile der Stadt Chemnitz eng mit den Entwicklungsperspektiven der Landwirtschaft verbunden ist, sollten alle Maßnahmen vermieden werden, die die Entwicklung wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe beeinträchtigen könnten. Jeglicher Abgang von Flächen ohne Ersatz führt in den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zu erheblichen Einkommensverlusten, die nicht ohne weiteres durch Erschließung neuer Geschäftsfelder kompensiert werden können. Gerade im Großraum Chemnitz haben die Landwirtschaftsbetriebe in den vergangenen Jahren enorme Flächenverluste durch Autobahnbau, Gewerbe- und Wohngebiete hinnehmen müssen.

Hinzu kommt aktuell eine wachsende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien. Die diesbezüglichen Pläne der Stadt Chemnitz lassen weitere Flächenabgänge in großem Ausmaß bei den landwirtschaftlichen Betrieben befürchten.

Die für die Erzeugung von Lebensmitteln verfügbare Fläche ist in den letzten Jahren massiv zurückgegangen. Der Selbstversorgungsgrad mit Lebensmitteln aus heimischer Erzeugung ist seit Jahren rückläufig. Wie wichtig ein ausreichend hoher Selbstversorgungsgrad ist, haben Coronapandemie und Ukrainekrieg deutlich gezeigt. Aus diesen Gründen wird auch zukünftig jeder Hektar Ackerland und jeder Hektar maschinengängiges Grünland für die landwirtschaftliche Produktion dringend gebraucht.

- 2 -

Seitens des Berufsstandes haben wir nach Rücksprache mit den vor Ort wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben keine Einwände gegen eine maßvolle Abrundung der Bebauung und nachhaltige Entwicklung zu einer gemischten Baufläche.

Unsererseits gibt es nachfolgend angeführte Hinweise, die unbedingt beachtet werden sollten, um künftigen Nutzungskonflikten vorzubeugen:

1. Eine Inanspruchnahme von Acker- bzw. Grünlandflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird seitens des Berufsstandes abgelehnt. Ausgleich sollte durch Entsiegelung erfolgen.
2. Einer geplanten Erweiterung des Flurholzbestandes, sowie sonstigen Begrünungen kann nur zugestimmt werden, wenn diese nur in einem unbedingt notwendigen Umfang und mit Zustimmung des Eigentümers bzw. Bewirtschafters der Flächen erfolgt. Außerdem dürfen Pflanzungen nicht zu Einschränkungen und Erschwernissen für die Bewirtschaftler der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen. Die regelmäßige Pflege ist vertraglich sicherzustellen.
3. Da das Plangebiet im Osten und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, bitten wir zu beachten, dass es bei Bestell-, Pflege- und Erntearbeiten, je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen kann. Dafür können die Bewirtschaftler der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden.

Mit freundlichem Gruß



P. Köhler
Geschäftsführer

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	14. MARZ. 2023					U
R						Sehr
Wv						DE z.K.
61.0	Termin:	Reg.				z.K.
61.2	61.3	61.4	61.5	61/10		

Ihr Zeichen: 61.11 ec

Schreiben vom 09.02.2023

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“, Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Auf rund 4 ha Fläche sollen ein SO Radlerhof sowie 2 WA errichtet werden. Dazu ist es notwendig, Flächen aus dem LSG auszugliedern. Bei diesen handelt es sich zum Teil um bedeutende klimaaktive Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Zum jetzigen Planungsstand fehlen noch UP, FFH-Vorprüfung und Artenschutzgutachten.

Das Vorhaben wird in Teilen abgelehnt. Es ergehen weiterhin Hinweise.

Begründung:

Die Errichtung eines Radlerhofes mit entsprechender touristischer Infrastruktur und starker Durchgrünung wird grundsätzlich positiv bewertet. Der Radweg entlang der Chemnitz wird gut angenommen und dient als wertvoller Bestandteil der Naherholung. Mit dem im B-Plan beschriebenen Radlerhof können u.a. wilde Müllablagerungen durch spontane Picknicks eingeschränkt werden.

Das Sondergebiet und Teile der Wohnbauflächen befinden sich in der Talsohle der Chemnitz und somit im Bereich mit Überschwemmungsgefährdung. Auf der Fläche der Talsohle sind keine festen Gebäude anzuordnen. Es sollten nur Standplätze für Ausschankmöglichkeiten zugelassen werden, die mobil sind, um diese bei Hochwassergefahr in eine höhere Lage zu verbringen. Nicht mobile Einrichtungen und sanitäre Anlagen sind im unteren Hangbereich außerhalb der Reichweite des

Hausanschrift:
BUND Sachsen e.V.
Str. der Nationen 122
09111 Chemnitz

Bankverbindung:
GLS Bank
IBAN DE57 4306 0967 1162
7482 01
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:
GLS Bank
IBAN DE84 4306 0967 1162
7482 00
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:
Chemnitz VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 32 Sächsisches Naturschutzgesetz.
Spenden sind steuerabzugsfähig.

hundertjährigen Hochwassers anzusiedeln. Dazu sind die betreffenden Flächen sparsam zusätzlich als Sondergebiet auszuweisen.

Es sollte weiterhin sichergestellt werden, dass Besucher des Radlerhofes nicht unbefugt den Uferbereich und den Fluss Chemnitz verschmutzen oder beeinträchtigen. Aus Gründen des Lärmschutzes für im Uferbereich brütende Vögel ist ein Puffer- bzw. Sicherheitsabstand einzuhalten.

Die Schaffung von 2 WA wird **abgelehnt**.

Die beabsichtigten Bauparzellen stellen eine Splittersiedlung dar, welche dem LSG nicht zugutekommt. Besonders die Hanglage spricht gegen das Projekt. Die jetzt vorhandenen einzelnen Wohngrundstücke und Gärten sind Altbestände aus DDR-Zeiten.

In einem LSG sollte durch pflegliche Nutzung die Kulturlandschaft mit ihren Arten und Lebensräumen erhalten bleiben. Mit einer saisonalen Gartennutzung kann diese pflegliche Nutzung bestehen bleiben; bei einer Wohnnutzung ist dies weniger gewährleistet. Aus diesem Grunde wird auch die Aufhebung des LSG-Status zugunsten einer Eigenheimsiedlung abgelehnt.

Die bewaldeten Talhänge der Gewässer sind ein typisches Landschaftsmerkmal unserer Region. Diese sind hier im Geltungsbereich und auch überall sonst zu erhalten. Der Talhang im Geltungsbereich wurde nach Einstellung des vor einigen Jahren schon einmal begonnenen Planungsverfahrens nahezu komplett vom Baumbestand befreit. Die durch Abholzung betroffene Hangfläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets. Eine nachträgliche Heilung unrechtmäßiger Abholzung und unrechtmäßiger Umwandlung in Bauland durch ein nachholendes Bebauungsplanverfahren lehnen wir entschieden ab. Eine Wiederbepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung ist anzuweisen.

Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung des Radlerhofes

Vorabüberlegungen zur Standortwahl der Außenbeleuchtung:

- Wo wird künstliches Licht benötigt?
- In welcher Helligkeit ist es erforderlich?

Künstliches Licht sollte unbedingt auf das erforderliche Maß begrenzt werden, z. B. aus sicherheitstechnischen Gründen. Hier sollte das Licht aber auch nicht immer eingeschaltet bleiben, sondern über einen Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr gesteuert werden. Zu berücksichtigen ist auch die Beleuchtungsstärke, denn die anziehende Wirkung auf Insekten sinkt mit abnehmender Helligkeit. Da Insekten hauptsächlich in den Sommermonaten fliegen, sollte man auch prüfen, ob man die Beleuchtung möglichst nur auf den Zeitraum Oktober bis März beschränken kann.

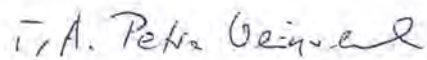
Strahlt eine Leuchte nicht nur nach unten, sondern auch waagrecht in die Landschaft oder gar nach oben, entwickelt diese zusätzlich eine Fernwirkung und lockt

Insekten aus einem viel größeren Umkreis an. Umso größer der Kontrast zur Umgebungshelligkeit ist, desto stärker ist die Anziehungskraft.

Bevorzugt sollten eingesetzt werden:

- LED-Leuchten (gleichzeitig energiesparend)
- warmweißes Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin)
- vollständig gekapseltes Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt)

Mit verBUNDenen Grüßen



Stephanie Maier
Landesgeschäftsführerin



Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt

seit 1908 aktiv für
Naturschutz · Denkmalpflege ·
Heimatgeschichte · Volkskunde

09106 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdTel
St	14. MRZ. 2023 <i>Bu</i>					U
R						Schr
Wy						DE z.K.
61.0	Termin:	Reg.	<i>4782</i>			z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

01067 Dresden, Wilsdruffer Str. 11/13
Tel.: 0351/4956153 Fax: 0351/4951559

Unser AZ: zu 14280_th
Bearbeiterin: Dr. Korinna Thiem
Ihr AZ: 61.11ec
Ihr Schreiben vom: 09.02.2023

13.03.2023

Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am genannten Verfahren.

Im Chemnitzer Stadtteil Wittgensdorf sollen auf einer Fläche von rund 4 Hektar zum einen Wohnbaugrundstücke und zum anderen durch einen privaten Investor ein Radlerhof (Biergarten) am Chemnitztalradweg entwickelt werden.

Nach Prüfung der Unterlagen kommen wir zu dem Schluss, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Es liegen Überschneidungen mit Vorranggebieten Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich bzw. Vorranggebiet Hochwasser – Risikobereich vor. Darüber hinaus liegen Teilflächen des Plangebiets im Vorranggebiet Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz. Ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG wurde nicht eingeleitet. Aufgrund der Zielkonflikte und der angedachten Ausgliederung des Planungsgebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“ lehnt der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. den Standort für eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken inklusive des Radlerhofs und somit den Bebauungsplan ab.

Begründung

Raumverträglichkeit

Laut Raumnutzungskarte des aktuell gültigen Regionalplans aus dem Jahr 2008 – Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge – liegt der östliche Teil des Plangebiet im Vorranggebiet Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich. Gemäß dem Ziel Z 4.1.2 müssen solche Flächen zum einen als Retentionsflächen und zum anderen zum ungehinderten

Abfluss von Hochwasser erhalten bleiben. Jegliche Überbauung ist untersagt. Derzeit wird der aktuell gültige Regionalplan durch Fusionierung zweier Planungsverbände überarbeitet. Im Entwurf des neuen Regionalplans der Region Chemnitz liegt das Plangebiet in einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich). Darüber hinaus stehen im Entwurf des neuen Regionalplans zwei weitere Ziele der Raumordnung – Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz – einer Überbauung der Fläche entgegen.

Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG § 3 Abs. 1 Nr. 3). Durch naturräumliche Bedingungen oder andere strukturelle Anforderungen ist hier nur eine Raumnutzung vorgesehen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben in einem Vorranggebiet müssen mit dem vorrangigen Ziel, in diesem Fall vorbeugender Hochwasserschutz, Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz vereinbar sein. Die Überbauung der Fläche mit Wohnbauten und einen Biergarten widerspricht den festgesetzten Zielen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen liegt nicht vor. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Chemnitz ein neues Wohngebiet, aber auch den Radlerhof in ein Überschwemmungsgebiet hineinplant.

Von den Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn durch die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens die Raumverträglichkeit nachgewiesen wurde und Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 6 Abs. 2 ROG; § 16 SächsLPlG). Es wurde nicht erkannt, dass ein solches Verfahren einzuleiten ist. Sollte ein Zielabweichungsverfahren durch die Landesdirektion eingeleitet werden, werden wir uns im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens in Form einer Stellungnahme entsprechend äußern.

Pflicht zur Durchführung einer Natura-2000-Verträglichkeitsuntersuchung

Aufgrund der Nähe zu dem FFH-Gebiet „Chemnitztal“ ist für dieses Gebiet eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen.

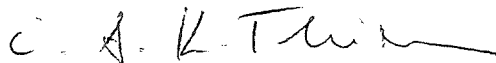
Für Pläne, dies betrifft auch Bebauungspläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes Natura-2000 erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit des Planes bzw. des Bauvorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des jeweiligen Natura-2000-Gebiets vor. Daher ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele kommen kann. Wird dies in der Vorprüfung bestätigt, ist die eigentliche Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Nicht-Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Landschaftsbild sowie Schutzbestimmungen des LSG „Mulden- und Chemnitztal“

Das Gebiet ist aus Sicht des Landschaftsbildes sehr sensibel. Dies drückt sich u.a. durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“ aus, aber auch durch das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im aktuell gültigen Regionalplan. Die Überbauung der Fläche widerspricht den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets und bedarf einer Ausgliederung oder Befreiung. Eine Ausgliederung dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet sehen wir kritisch und lehnen diese ab. Nicht ohne Grund wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets in der heutigen Ausdehnung zur Umsetzung der verschiedenen Schutzzwecke festgesetzt. Durch Ausgliederungsverfahren werden Landschaftsschutzgebiete Stück für Stück verkleinert. Dabei wird verkannt, dass zur Gewährleistung der verschiedenen Schutzzwecke auch eine gewisse Flächenausdehnung von Nöten ist.

Wir erwarten eine fachlich und rechtlich belastbare Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwänden. Bitte senden Sie uns Ihre Abwägung zu. Sollten die Planungen fortgesetzt werden, so beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen



Susanna Sommer
Geschäftsführerin

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	03. AUG. 2022 Bou					U
R						Schr
Wv	Termin: 19.08.2022					D6 z.K.
61.0						z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Stadtplanungsamt

Mehrleiter Uwe Böttcher Bütow

Aufstellungskontext zum Bebauungsplan Nr. 22/02, Ortsteil Gohlis

Sehr geehrter Herr Bütow,

Zu dem Aufstellungskontext gehen mir folgende vorläufige

Stellungnahmen ab:

1. Zweckkonform Biergarten ist unzutreffend, das Grundstück ist nach Angaben der Investoren in offenkundiger Darstellung in zentraler Ortslage als Parkanlage mit weichen Parkplätzen mit Spiel- und Versammlungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger im Grünen und Aufenthaltsqualität mit Toiletten 2021 im April vorgestellt worden.
2. Das Umwandeln des Grundstücks von einem grünen Umfeld in eine Schotterfläche, mit Abfuhrmöglichkeiten vom Radweg her entspricht nicht den Absichten der naturnahen Anordnung, glaubhafte Angaben der Investoren gibt es nicht. Rechtmäßigkeit der vollzogenen Baumaßnahmen?
3. Im Zweiphasigen Bebauungsplan unter der naturnahen Anordnung, der Rechtsvorschriften, die dingliche Abgrenzung dieses Grundstücks zu seiner Umgebung, die Lage im Tal der Chemnitz, die Abflussunterstützung, die Entwässerung von chemischen Belastungen durch das Grundstück für u. v. a. mehr bedacht werden...

Mit freudl. Grüßen

06.08.22

Aktennotiz

Gespräch mit Herrn [REDACTED] am 20.03.23 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Sachverhalt

An die Überarbeitung des Vorentwurfs wurden verschiedene Anforderungen gestellt. Diese betreffen folgende Sachverhalte:

Das Baufeld am Pförtnerhaus ist zu verkleinern. Eine ganzjährige Gastronomie wird nicht gewünscht. Die vorgesehenen 80 Plätze sind zu reduzieren bzw. zu streichen. Die Zahl der Plätze für den „Versorgungsstützpunkt ist auf unter 100 Plätze zu verringern.

Die Stellplatzeingrünung ist in Richtung Untere Hauptstraße zu verbreitern. Die Zahl der Stellplätze ist deutlich zu reduzieren.

Die Erschließung des Standortes „Halunkenburg“ (WI-697/2, Untere Hauptstraße 165) ist zu prüfen und, sofern erforderlich, sicher zu stellen. Das Gebäude hat einen schweren Brandschaden. Es steht unter Denkmalschutz. Das Objekt ist derzeit nicht gesichert. Eine Einzäunung ist nicht vorhanden.

Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet ist sicherzustellen.

Die Versiegelung des Planteils „Freizeit und Kultur“ ist möglichst gering zu halten. Die Rückhaltung des Regenwassers ist zu regeln. Hingewiesen wurde auf einen Graben, welcher einmal vorhanden war und bis zum Vorfluter reicht.

Die Einhaltung des Lärmschutzes ist gegenüber dem WA nachzuweisen. Eine Nutzung des Planteils „Freizeit und Kultur“ für Events, vergleichbar der Aufstellung von Großbildleinwänden im Freien mit live übertragenen Fußballspielen oder Konzerten ist nicht gewollt.

Mit Verweis auf die Möglichkeit eines Verkaufs des Grundstückes mit bestehendem Baurecht soll der Festsetzungsrahmen die zulässigen Nutzungen abschließend definieren.

Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Baufeldes für das Flurstückes 722/b wird positiv bewertet.

Das Baufeld auf dem Flurstück 723/6 ist zu korrigieren. Das vorhandene Gebäude ist vollständig in das Baufeld einzubeziehen.

Das Flurstück 723/10 soll in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen werden. Auf dem Flurstück steht ein Einzelhaus. In diesem Zusammenhang ist die Einbeziehung der beiden nördlich angrenzenden Flurstücke zu prüfen. Die benannten Flurstücke liegen innerhalb der Waldabstandsgrenze von 30 m bzw. es handelt sich um Wald. Ggf. ist die fehlende Möglichkeit der Erweiterung zu begründen.

gez. Hamann

Die Aktennotiz wird auf elektronischem Wege versandt und gilt ohne Unterschrift.

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt				ZdA
St	20. MRZ. 2023 T.B.H.				U
R					Sohr
WO					DB z.K.
Et. 1	Termin:	Reg. Nr.		z.K.	
Et. 1	Et. 2	Et. 3	Et. 4	Et. 5	Et. 10

8/14/26

Bezugnehmen auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstrasse" und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz Bereich "Ortseingang Untere Hauptstrasse Wittgensdorf" im Stadtteil Wittgensdorf 2022

Als [REDACTED] bitten wir folgende Positionen in Ihrer oben aufgeführten Planung zu berücksichtigen:

„Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung:“

„Die Fläche des Radlerhofes ist aus Gründen des Natur- und Bodenschutzes stark zu begrünen.“

Der Standort ist aktuell im Landschaftsschutzgebiet „Chemnitzau-Draisdorf“ mit dem Ziel von „Vernetzung der Natur- und Landschaftspotentiale“.

Der angrenzende Radweg wird gut angenommen, ist in der Bevölkerung beliebt, da diese Vernetzung bisher vorhanden war und landschaftlich einen starken Reiz ausübt mit intakter und ursprünglicher Natur.

Am geplanten Sondergebiet Biergarten wurde durch den Investor ohne Baugenehmigung auf einer Fläche von 0,5ha der komplette Naturraum zerstört inklusive Boden, Vegetation, Baumbestand, Obstbäume und Wasserkreislauf.

Der bereits von Ihnen niedergeschriebene und notwendige bedeutsame Grünflächenanteil im Sondergebiet Teilfläche 2, 707/62 steht im totalen Widerspruch zur aktuellen Bausituation und den bereits eingereichten Plänen des Investors.

Nur durch einen massiven Rückbau der erfolgten hohen und verdichteten Beschotterung und Asphaltierung ist dieser zu erlangen.

Ein "Radlerhof" in dieser intakten und natürlichen Landschaft mit einem sensiblen Gleichgewicht, sollte sich anpassen und integrieren.

Der von Ihnen angestrebte bedeutsame Grünflächenanteil findet im aktuellen Enturf des Investors keine Berücksichtigung, könnte jedoch der Vegetation und Tierwelt wieder eine Heimat bieten.

Nach einem Rückbau sollte der Boden nicht nur wasserdurchlässig sein sondern auch Wasser aufnehmen können durch einen hohen Anteil an natürlichen und unverdichteten Humusböden. Ebenso wäre der Artenreichtum erheblich höher, wie bei einem Trocken- oder Schotterrasen.

Tiere können sich im Bodenreich ansiedeln und die Überschwemmungsgefahr in diesem Überschwemmungsgebiet HQ200 minimiert werden.

Eine massive Aufforstung mit einheimischen Bäumen und Obstgehölzen würde den vertriebenen Vogelarten und Fledermäusen wieder Nahrung und Nistplätze zur Verfügung stellen.

Ein naturnah gestalteter und sich in die Landschaft einfügender Radlerhof hätte auch bei uns [REDACTED] eine höhere Akzeptanz, wie die bisher geplante, künstlich angelegte und mit einem sehr geringen Grünanteil versehene Außengastronomie mit Erlebnisbereich und 25 Parkplätzen.

Die bisher geplante Parkplatzfläche von 25 Stück angrenzend zur Unteren Hauptstrasse und ca. 1/4 des gesamten Areals einnehmend, könnte bei einem "Radlerhof" wegfallen und einen Beitrag am "bedeutsamen Grünflächenanteil" leisten. Durch einen natürlichen Humusboden, starke Bepflanzung mit Großbäumen, Obstgehölzen und Sträuchern würde optisch der Grünstreifen weiter laufen, die Emissionen zum geplanten Wohngebiet abmildern und das Regenwasser aufnehmen.

Das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme kann bei dem so geplanten Bauvorhaben Biergarten nicht erkannt werden. Eine Schallimmissionsprognose mit all den geplanten Geräuschquellen liegt bisher nicht vor, wurde gefordert von der LDS und muss erstellt und beachtet werden.

Einen stark begrünten Radlerhof für Benutzer des Radweges im entsprechenden dafür benötigten Rahmen können wir Anwohner und Anrainer mittragen. Eine sich nicht integrierende, künstlich angelegte und grünarme Außengastronomie mit 145 Sitzplätzen, 25 Parkplätzen, Eventcharakter und Freizeiteinrichtungen jedoch nicht.

Folgende offene Fragen hätten wir zu diesem Thema:

Was passiert wenn der Bebauungsplan scheitert?

Wird dann Rückgebaut und wieder renaturiert und in welchem Zeitraum?

Welche Auflagen gibt es dazu?

In welchem Umfang findet die Bebauung statt in der Teilfläche 2,

Größen und qm Angaben der einzelnen Baukörper?

Wenn bereits vor Ort der Ausbau des städtischen Parkplatzes von Ihnen "fortentwickelt" wird, das Grundstück sehr gut und angrenzend an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und die Zielgruppe Radfahrer ist, warum benötigt der Investor überhaupt Parkplätze (von Personal und Anlieferungen abgesehen)?

Welche Größe konkret bedeutet für Sie "bedeutsamen Grünflächenanteil" und was meinen Sie konkret mit "Grünfläche" und "stark zu begrünen" sowie "Zweckgebunden"?

Ist ein künstlich angelegter Schotterrasen stark verdichtet über den Großteil der Flächen von Ihnen als hoher Grünflächenanteil zu werten oder wie von uns bevorzugt eine starke Aufforstung und natürlicher Humusboden mit Wildwiesen?

Wie erfolgt die Sicherung der Teilfläche 2/ 707/62 nach Schließung?

Wie wird die Immissionsbelastung für Anwohner, Anrainer, angrenzendes Naherholungsgebiet und Tierwelt ganzjährig auf ein Minimum reduziert?

Wie werden Radfahrer und Wanderer vor Autoverkehr

beim Überqueren der Unteren Hauptstrasse geschützt?

„Verkehrerschließung und technische Infrastruktur“

„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.“

Retentionsräume müssen großflächig geschaffen werden, die bei Starkregen das Wasser besonders der Teilfläche 2/707/62 zurückhalten um auch vom Hochwasser durch die Kanalisation gefährdete Nachbarn zu schützen.

Dies kann in hohem Anteil in gewachsenem und unverdichteten Boden erfolgen, welcher aktuell auf dem gesamten Grundstück nicht mehr vorhanden und im aktuellen Entwurf nicht geplant ist.

Des Weiteren sollte das Regenwasser in einem Biotop oder kleinen Weiher im Bereich der Freizeitanlage aufgefangen werden um die Überlastung der Kanalisation zu vermeiden und den vor Ort "grundsätzlichen Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz" zu berücksichtigen.

Folgende offene Fragen hätten wir zu diesem Thema:

Wo wird das Regenwasser in der Teilfläche 2/707/62 abgeführt?

Wie wird die Hochwassergefahr für Anwohner und Anrainer in dem gesamten geplanten Gebiet durch Baumaßnahmen oder Veränderungen nicht weiter erhöht sondern verringert, insbesondere: Hochwasser durch Oberflächenwasser von Feldern, Hang und versiegelten Flächen, Hochwasser durch überlastete Kanalisation, Hochwasser durch den Fluß Chemnitz, Hochwasser durch steigendes Grundwasser und steigendes Hochwasser durch Rückstau an der gefährdeten Brücke ohne Entlastungsmöglichkeiten?

Wo wird ein Ablauf/ eine Entlastung für das zurückstauende Hochwasser vom Fluß Chemnitz an der angrenzenden gefährdeten Brücke geschaffen?

„Wahl des Planverfahrens“

„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.“

Bis dahin sollten alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen und Aktivitäten ruhen.

Im Teilbereich 2/ 707/62 ist die Herstellung von Plätzen genehmigungspflichtig.

Bisherige und laufende Bautätigkeiten gehen weit über genehmigungsfreie, vorbereitende Maßnahmen und 500qm hinaus. Wir bitten dies zu prüfen und die Einhaltung auch zu kontrollieren und umzusetzen.

[REDACTED]

Stadtplanungsamt
Amtsleiter Herr Börries Butenop

Bebauungsplan 22/02 Ortseingang Wittgensdorf

Sehr geehrter Herr Butenop

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	03. AUG. 2022 <i>Bu</i>					U
R						Sehr
Wv						D6 z.K.
B1.0						Termin:
B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.5	B1/10	

Die großflächigen Baumaßnahmen für einen riesigen Biergarten am Chemnitztalradweg OE Wittgensdorf sind für uns [REDACTED] Grund zu größter Sorge geworden.

Vor einem Jahr suchte uns ein Investor auf und berichtete uns von seinen Plänen in unmittelbarer Nachbarschaft einen Schankwagen für Erfrischungsgetränke am Chemnitztalradweg aufzustellen. Mit diesem Gedanken konnte man sich am ruhigen, naturgeschützten Stadtrand ja irgendwie anfreunden.

Die kurz danach aufgenommenen Beräumungsarbeiten auf dem Gelände nahmen und nehmen geradezu landschaftsverändernde Ausmaße an: Entfernung jeglichen Grüns, massive, großflächige Bodenabtragung mit anschließender Verschotterung/Frostschutz/Versiegelung. Der geschützten Natur wurde hier definitiv grob geschadet! Man könnte dort jetzt direkt eine Industriehalle darauf stellen. Wozu dieser riesige Eingriff?!

Mittlerweile ist laut dem Entwurf des Investors eher eine ganzjährig betriebene Event-Location mit PKW-Stellflächen und „bisschen Radweganschluss“ zu befürchten. Dieser Entwurf stellt keine grüne Raststätte für Radler dar, er erinnert eher an eine lieblos eingeebnete Industriebrache mit einer Trinkhalle darauf! Wir befürchten erhebliche Lärmbelastung, Verkehrszunahme (Pkw-Stellfläche s.o.), alkoholisierte Verkehrsteilnehmer die zur Gefahr für sich und UNS werden, Public-Viewing Events etc.

Es hat sicher niemand etwas gegen einen Mann mit einem Plan – aber wenn es einen so starken Eingriff in das unmittelbare Wohn-, und somit auch Lebensumfeld bedeutet – dann können wir das als [REDACTED] nur ablehnen!!! Ebenfalls stellt sich uns die einfache Fragen: Warum plant man soetwas in einem naturgeschützten, hochwassererfahrenen Aussenbereich? Und wer genehmigt das auch noch???

Wir bitten Sie unsere berechtigten Sorgen ernstzunehmen und Opfer und Nutzen dieses Projekts sorgsam gegenüberzustellen!

mit freundlichen Grüßen

07.08.2022

[REDACTED]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Notiz zu einem Gespräch am 06.03.2023

Teilnehmer



■■■■■■■■■■ ist Eigentümer oben genannter Flurstücke. ■■■■■■■■■■ verwies auf eine bereits abgegebene Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme wurde übergeben. Ergänzend besteht die Absicht einer erweiterten Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Bestätigt wurde, dass die Stellungnahme auch nach der Auslegungsfrist zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegeben werden kann.

Sachverhalt

Stellplatzanlage:

- Eingrünung deutlicher herausarbeiten und Verschiebung der Stellplatzanlage nach Norden gewünscht

Etwaige Lage Flur 669m:

- Klärung der Weiterführung des Rohres, ggf. Leitungsrecht prüfen
- Hangabfluss klären
- Regelung der Bestandserhaltung des Hanges, bzw. der Topografie
- Keine Stützmauern usw.
- Festsetzungen erforderlich

Versickerungsfähigkeit

Oberflächenabfluss/ Überschwemmung befürchtet,
Rückhaltung Regenwasser klären, ggf. 100% Rückhaltung für alle Grundstücke erforderlich
Hochwasserangepasste Bauweise: kein Keller, Aufständering prüfen



- Ein großes oder zwei kleine Baufelder und Erhöhung der GRZ gewünscht
- Zweites Baufeld auf dem Grundstück ermöglichen

Erschließung Flurstück 697/2

Wie verläuft die Erschließung der „Halunkenburg“, wenn das Sondergebiet umgesetzt wird
Grundbucheintrag prüfen

Vorhandener Weg:

- Welche Wegebeziehung bleibt bestehen?
- Wie erfolgt die Sicherung eines Fahrrechtes?

Bindung des Vorhabenträgers, Verhinderung eines Weiterverkaufes prüfen

Kritik

Angestrebte Entwicklung geht über den zu Beginn des Verfahrens formulierten Planungsumfang deutlich hinaus.

gez. Hamann

Die Aktennotiz wird auf elektronischem Wege versandt und gilt ohne Unterschrift.

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	- 4. MAI 2023					U
R						Schr
WV						DB z.K.
St.G.	Termin	Frage-Nr.		z.K.		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	8316

Stadtplanungsamt Chemnitz

Chemnitz, den 04.05.2023
Herr Schwind Abt. 61.4 Tel. 6163
Stadtplanungsamt Chemnitz

Gesprächsnotiz

Gespräch mit [REDACTED] am 04.05.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Sachverhalt

Es wird kritisiert, dass das Vorhaben sukzessiv wächst. Anfangs war die Rede von einem kleinen Biergarten, welcher nur in den Sommermonaten geöffnet hat. Nun soll die Anlage ganzjährig betrieben werden und wird darüber hinaus durch eine Kulturstätte/Restaurant ergänzt.

Es wird beanstandet, dass der Vorhabenträger nicht nur die vermüllten Bereiche beräumt hat, sondern auch intakte Naturbereiche zerstört wurden. Die Baumschutzsatzung wurde dabei nicht berücksichtigt. Anschließend haben dutzende LKWs die Fläche mit Schotter überdeckt.

Sowohl in Richtung Chemnitz wie auch in Richtung Markersdorf gibt es unmittelbar und mittelbar des Chemnitztalradweges Raststationen für Radfahrer mit gastronomischen Angeboten. Diese Einrichtungen sind landschaftlich integriert. Ein adäquates Vorhaben in Wittgensdorf ist akzeptabel.

Bereits jetzt werden die Anrainer durch Lärm belästigt (z.B. durch Jugendliche, welche Mopedstunts bei der Buswendestelle durchführen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Hanglage zu Schallreflexionen führt. Er bittet dies bei der Erarbeitung des Lärmschutzgutachtens zu berücksichtigen.

Das Vorhabengelände von [REDACTED] einschließlich der Parkplatzanlage muss eingezäunt und im Nachtzeitraum geschlossen werden. Es wird befürchtet, dass künftig das Gelände von alkoholisierten und lärmenden Menschen auch außerhalb der Öffnungszeit genutzt wird.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist deutlich zu reduzieren. Die Fläche ist mit Bäumen und Hecken zu bepflanzen.

Es wird auf die prekäre Hochwassersituation verwiesen. Bei Hochwasserereignissen staut sich das Wasser in der Kanalisation an, das Wasser drückt durch die Schächte an die Oberfläche.

Der Vorhabenträger darf sein Niederschlagswasser nicht einfach in die Kanalisation einleiten. Das Wasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Durch die Anlage eines Weihers im Norden des Vorhabengebietes könnte sowohl das Wasser zurückgehalten werden, als auch ein wertvoller Beitrag für den Naturschutz geleistet werden.

Die Zuwegung zur im Volksmund genannten Halunkenburg führt über das Flurstück des Vorhabenträgers. Die Zuwegung muss durch ein Wegerecht gesichert werden. Gleiches gilt für die Gartenanlage.

Die Festsetzung Nr. 5 (1) „Die Verwendung von festen fossilen Brennstoffen wird ausgeschlossen“ darf nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. [REDACTED] heizt mit Holz. Nach seiner Recherche gilt Holz als biogener Brennstoff und damit als fester fossiler Brennstoff. [REDACTED] weist darauf hin, dass die vorherrschende Windrichtung von West nach Ost verläuft, demnach hat seine Holzheizung wenig Auswirkung auf die Stadt Chemnitz.

Das Baufeld des Flurstücks [REDACTED] sowie [REDACTED] soll vergrößert werden.

[REDACTED] bitte, dass „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht durch die Festsetzung Nr. 1 (1) ausgeschlossen werden.

█ bittet um eine Abstimmung bevor der Entwurf- und Auslegungsbeschluss beschlossen wird. Eine Vorstellung der Planinhalte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wird begrüßt.

gez. Schwind

Die Aktennotiz wird auf elektronischem Wege versandt und gilt ohne Unterschrift.