36 28.06.2022

61

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 21/01: „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Gemarkung Borna, Flurstück(e): 14/18, 14/19 und 14/1, Bornaer Straße/ Auerswalder Straße
- Vorabzug zum Entwurf -

Seitens des Umweltamtes wird zum Vorabzug zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 21/01 wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Az: 36.23/4048/22

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohngebiet an der Bornaer Straße“ in der Fassung vom 10.05.2022 (Entwurf) wird wie folgt Stellung genommen.

Feststellungen:

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 14/1, 14/18 und 14/19 der Gemarkung Borna. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 13.455 m².
- Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung von zwei Doppelhäusern und von 9 Einfamilienhäusern sowie eine fuß- und radgängige Wegeverbindung zwischen Bornaer Straße und Auerswalder Straße.
- Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
- Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach 13 a BauGB gefasst. Damit erfolgt keine Bewertung der Böden gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen i. V. m. dem Bewertungsinstrument Sachsen. Es besteht kein Kompensationserfordernis.
- Die Flurstücke sind im Wesentlichen unbebaut (Grünlandflächen). Teilweise erfolgte eine Nutzung als Lagerfläche. Zwischen der Auerswalder Straße und der Bornaer Straße besteht eine asphaltierte Verbindungsstraße.
- Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert. Die Bodenverhältnisse und die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden jedoch beschrieben.
- Die Planung trifft planungsrechtliche, bauliche und grünordnerische Festsetzungen.
- Gemindert werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden neben der reduzierten Grundflächenzahl durch den Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten sowie die wasserdurchlässige Ausbildung von Zufahrten etc.
- Des Weiteren werden Flächen zum Erhalt und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Prüfung:

Unabhängig von der Verfahrensart des Bebauungsplanes gilt, dass die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei ist der Boden neben Wasser etc. explizit genannt.
Durch die geplante Bebauung sowie notwendige Erschließung werden bisher unversiegelte Bodenflächen neu versiegelt. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, die sich auch negativ auf die Regelungsfunktionen des Wasser- und Stoffhaushaltes auswirken.

Den Aussagen des Planers, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bestehen, wird nicht gefolgt. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen überprägt, eingeschränkt oder vollständig unterbunden. Die Wertigkeit des Bodens wird im Wesentlichen durch seine natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG bestimmt. Der Eingriff in Grund und Boden u. E. ist erheblich.

Prüfergebnis:

Die getroffenen textlichen Festsetzungen werden ausdrücklich auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes befürwortet.

Die Festsetzungen zur Versiegelungsminimierung und zur Regenwasserrückhaltung sowie zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen sowie Gehölzbeständen werden ausdrücklich unterstützt.
Durch die Festlegung der GRZ auf 0,4 wird die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und damit eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Die Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen ist eine gute Möglichkeit, mit Regenwasser ökologisch und verantwortungsbewusst umzugehen, da das anfallende Regenwasser direkt dort versickert, wo es anfällt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Schutz oberirdischer Gewässer

Gegen den Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Oberirdische Gewässer sind im Bereich des Gebietes nicht vorhanden.

Nach den Ausführungen in der Begründung wurde die zentrale abwassertechnische Erschließung mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht abgestimmt. Diese hat im Trennsystem zu erfolgen. Nach Forderungen des ESC ist eine Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse erforderlich, da der Sammler in der Bornaer Straße weitgehend ausgelastet ist. Hierzu führt die Begründung unter Punkt 1.6 auf Seite 16 aus, dass das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten ist und hierfür unter Punkt 5.2 eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde. Dies ist zu prüfen, auf dem Planentwurf (Stand 10.05.22) fehlt eine entsprechende Festsetzung.

Naturschutz

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

Sachverhalt
Auf den oben benannten Flurstücken der Gemarkung Borna soll Siedlungswohnungsbau in Form von zwei Doppelhäusern und 9 Einfamilienhäusern sowie die Errichtung einer dauerhaft öffentlichen fuß- und radgängigen Wegebeziehung erfolgen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz sind die Flurstücke 14/18, 14/19 und 14/1 der Gemarkung Borna Großteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die nördliche Teilrestfläche wird als Grünfläche sonstiger Zweckbestimmung ausgewiesen.

Prüfung
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB wurde am 19.01.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gefasst.

Gegenstand der Prüfung sind die eingereichten Unterlagen:
- Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Teil A – Planzeichnung M 1: 500,
- Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Teil B – Textliche Festsetzungen,
- Artenschutzgutachten für eine Bebauungsfläche an der Bornaer Straße in Chemnitz, Stand 09/2019,
- Städtebauliche Skizze zur Bebauung „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Stand 04/2022.

Der für den Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohnen an der Bornaer Straße“ gefasste Geltungsbereich liegt nicht innerhalb und auch nicht in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Im Bereich der südwestlichen Grenze des Flurstückes 14/18 stocken alte Eichen. Bei einer *Eiche* handelt es sich um einen *höhlenreichen Einzelbaum*, welcher dem *besonderen Biotopschutz im Sinne von § 21 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i. V. m. § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* unterliegt. *Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG* sind *alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen, verboten*. Hierunter sind neben der Fällung des Baumes auch Wurzelbeschädigungen, z. B. durch Abgrabungen oder Bodenverdichtungen, zu verstehen.

Das Plangebiet stellt einen bisher unbebauten Bereich dar, welcher lediglich in den westlichen und südlichen Randbereichen vereinzelt mit Gehölzen bestanden ist. Mit der Realisierung des Vorhabens und der damit einhergehenden Flächenneuversiegelung (Gebäude, Zuwegungen etc.) wird Boden in erheblichem Maß in Anspruch genommen. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sieht die vorliegende Planung nicht vor.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung erfolgte 2019 ein artenschutzrechtliches Gutachten. Im Ergebnis konnten 5 Vogelarten sowie 4 Fledermausarten in ihrer Anwesenheit bestätigt werden. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt aller Gehölze vor (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB). Da mit der geplanten Bebauung eine Abwertung des Gebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat eintritt, werden Kompensationsmaßnahmen in Form von drei Nisthilfen und einem Fledermausquartier vorgeschlagen. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die räumliche Einordnung (Anbringungsort und Höhen) der Maßnahmen erfolgt über die das Vorhaben begleitende ökologische Bauüberwachung.

Die im Rahmen der Stellungnahme UNB vom 06.09.2018 gemachten Hinweise bzgl. den Beeinträchtigungen des Biotopgehölzes durch die damalig geplante räumliche Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der westlichen Grenze, wurde berücksichtigt und in die Unterlage Städtebauliche Skizze zur Bebauung „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Stand 04/2022 übernommen.

Prüfergebnis
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dem Vorhaben unter Erfüllung nachstehender Forderung zugestimmt.

Forderungen
1. In der Unterlage „Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohngebiet an der Bornaer Straße“, Teil A – Planzeichnung M 1: 500“ ist das Gehölz *höhlenreicher Einzelbaum* als Biotop im Sinne von § 21. Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i. V. m. § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprechend darzustellen.

Hinweis
Grundsätzlich ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Vegetationsperiode) abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass den wildlebenden Tieren ausreichend Lebensräume zur Fortpflanzung, zum Unterschlupf (Ruhe, Regeneration, Schutz vor Beutegreifern) aber auch als Quelle für Nahrung und Nistmaterial zur Verfügung stehen. Gesetzlich geregelte Ausnahmen sind unter § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BNatSchG aufgeführt. Gehölzschnitte/-fällungen innerhalb der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 67 BNatschG einer gesonderten Genehmigung durch die Unteren Naturschutzbehörde.
Weiterhin dürfen zum Zeitpunkt der Gehölzfällung keine Vögel in den Gehölzen nisten und diese auch nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, da ansonsten ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Sollten sich Höhlen (z.B. Spechthöhlen, Astausfaulungen, tiefere Risse und Spalten) in den zu fällenden Gehölzen befinden, ist die Untere Naturschutzbehörde hierüber vor Beginn der Fällarbeiten zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Immissionsschutz

Die Unterlagen zum Vorabzug zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/01 wurden geprüft. Es ist festzustellen, dass die Ausführungen zum Immissionsschutz, Klimaschutz und zur Luftreinhaltung aus der Stellungnahme des Umweltamtes vom 27.09.2018 im Rahmen des Antrages im Entwurf bereits inhaltlich aufgenommen wurden.

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung - Berichtsnummer 183-2019 von Herrn Seltmann, Ing.-Büro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik mit Datum vom 20.06.2019 durchgeführt. Daraus resultierende Maßgaben des Gutachters für die Planung wurden zum Großteil als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Es ist dabei festzustellen, dass die im Gutachten unter Punkt 7.1.6 „Aktive Lärmschutzmaßnahme“ zur Gewährleistung der Immissionsrichwerte auf den Freiflächen im Bereich der Baufelder am südöstlichen Rand vorgeschlagene Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach §9 (1) Nr. 24BauG, als Fläche für besondere Anlagen im Bereich der südöstlichen Baugrenzen (Straßenbereich) in Form eines 2 m hohen Schallschutzbauwerk nicht mit vorgesehen ist.

Nach Rücksprachen mit dem Planer und dem Bauherrn wurde bezüglich der Notwendigkeit der Realisierung des Schallschutzbauwerkes Folgendes ausgeführt:

Gemäß Punkt 1. 1.“ Planungserfordernis“ der Begründung wurde für die Errichtung von zwei dreigeschossigen Doppelhäusern mit Garagen an der Bornaer Straße bereits im April 2021 eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt.

Die Baugenehmigung beinhaltet in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dass die Errichtung der Doppelhäuser entlang der Bornaer Straße in geschlossener Bebauung, die über Garagen mit einer Höhe von 3 m verbunden sind, zu erfolgen hat.
Diese zusammenhängende Bebauung fungiert somit als Schallhindernis für die dahinterliegenden Freiflächen im Plangebiet, so dass auf die vom Gutachter vorgeschlagene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m verzichtet werden kann.

Der vorliegende Vorabzug zum Entwurf zum B-Plan enthält allerdings keine detaillierte Erläuterung, weshalb der Vorschlag des Gutachters zur Festsetzung von aktivem Schallschutzes nicht aufgegriffen wird.
Das Gutachten - Berichtsnummer 183-2019 des Ing.-Büros für Schallschutz, Bau- und Raumakustik ist jedoch Bestandteil der Planung und im Zusammenhang zu sehen.
Hinsichtlich einer besseren Nachvollziehbarkeit der aus dem Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung resultierenden Festsetzungen, ist deshalb im Rahmen der Begründung und unter dem Punkt: „Auswirkungen auf die Umwelt“ diese Abweichung entsprechend darzulegen und zu bewerten.

Da bei der Betrachtung der Planung unter Punkt 3. 1. hinsichtlich der „Auswirkungen auf die Umwelt“ das Schutzgut Mensch explizit nicht aufgeführt wurde, ist deshalb in den für das Schutzgut Mensch relevanten Punkten: *Klima und lufthygienische Situation und Immissionsschutz* eine kurze Bewertung hinsichtlich der Eignung des Standorts für die Funktion „Wohnen“ und „Erholung“ unter Beachtung der festgestellten Abweichungen zum Lärmschutzgutachten einzufügen.

Seitens der anderen Fachbereiche des Umweltamtes gibt es zum vorliegenden Planungsstand weder Einwände noch Hinweise.

gez. Kühnel
Carina Kühnel
amt. Amtsleiterin

Von:
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 09:19
An:
Cc:
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 21/01 „Wohngebiet an der Bornaer Straße" - Beteiligung der Ämter zum Vorabzug Entwurf in der Fassung vom 10.05.2022

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Herr ,

von Seiten des Grünflächenamts der Stadt Chemnitz gibt es keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.
21/01.
Da in den zeichnerischen Festsetzungen auch Bäume zum Erhalt dargestellt sind, verweisen wir auf die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz bietet einen umfassenden Schutz sämtlicher großen Bestandsgehölze im Stadtgebiet. Bei erforderlichen Fällungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Darstellung eines Erhaltungsgebots für Bestandsgehölze im BPlan sollte daher nur für besonders wertvolle Gehölze bzw. stadtgestalterisch besonders wichtige Standorte genutzt werden.
Andernfalls entsteht im Falle einer später doch erforderlichen Fällung ein doppelter Genehmigungsaufwand.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
gez.

Stadt Chemnitz
Grünflächenamt

Telefon: 0371 488-
E-Mail:
Internet: www.chemnitz.de

Hinweis zur Übertragung von Daten an die Stadt Chemnitz:
Bei der Kommunikation über E-Mail ist zu beachten, dass die Informationen auf dem Transportweg von Unbefugten zur Kenntnis genommen, verfälscht oder gelöscht werden können.
Informationen zur Übermittlung vertraulicher Daten finden Sie unter
http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadtservices/kontakt_elektronischer_zugang.html

>>> Gruenflaechenamt Stadt Chemnitz 12.05.2022 12:38 >>>
Hallo Herr ,

anbei PE mdBu Erledigung/Terminbeachtung.

Danke und viele Grüße

>>> > 11.05.2022 16:28 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das im Betreff genannte Plangebiet ist gemäß Beschluss des Ausschusses für Mobilität und Stadtentwicklung vom 19.01.2021 ein Bebauungsplan zu erarbeiten.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bevor der Entwurf als Vorlage in den ASM eingebracht wird, werden Sie als Amt/TÖB der Stadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Zu diesem Zweck erhalten Sie den „Vorabzug Entwurf“ des Bebauungsplanes mit Begründung.

Bei Feststellung berührter Belange bitten wir Sie um Äußerung bis zum
09.06.2022 an das Stadtplanungsamt.

Fachliche Auskünfte zur Planung erhalten Sie im Stadtplanungsamt bei Herrn , Telefon 488 .

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen

Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Telefon: 0371 / 3674 170

FAX: 0371 / 3674 177

email:
info@staedtebau-chemnitz.de<mailto:info@staedtebau-chemnitz.de>
persönlich:

web:
www.staedtebau-chemnitz.de<http://www.staedtebau-chemnitz.de/>

Sitz der Gesellschaft: Chemnitz
Registergericht Chemnitz HR B 2790
Geschäftsführer: Thomas Naumann

Steuer-Nr.: 2015/106/00336
USt.-IDNr.: DE140848315

Falls Sie nicht der in dieser Nachricht bezeichnete Empfänger sind, bitten wir Sie, uns über die Fehlzustellung zu informieren, die Nachricht zu löschen und über den Inhalt Stillsc hweigen zu bewahren.
Vielen Dank!