

**Beschlussvorlage Nr. B-198/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Entwurf- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 Alte  
Baumschule, Einsiedel

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Einsiedel	21.08.2018	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	11.09.2018	öffentlich			

Michael Stötzer  
Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-234/2017 vom 12.12.2017 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wird geändert:
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird erweitert. Die Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird Teil des Geltungsbereichs.  
  
Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/10 Alte Baumschule, Einsiedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß Anlage 3, sowie die Begründung gemäß Anlage 4 werden in der Fassung vom 20.06.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **Begründung:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel gefasst.

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.01.2018 im Amtsblatt Nr. 04 der Stadt Chemnitz.

Gemäß Beschluss erfolgte die Ausarbeitung des Vorentwurfs durch das Planungsbüro des Vorhabenträgers, Büro für Städtebau. Dazu wurden die betroffenen Ämter beteiligt und der vorliegende Entwurf (Fassung vom 06.10.2015) ausgearbeitet. Dieser ist vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu billigen.

Der Planbereich befindet sich am Südrand des Stadtteils Einsiedel und grenzt direkt an das nördlich gelegene Wohngebiet Waldsiedlung Eibenberger Straße. Dieses ist inzwischen vollständig bebaut. Durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Fläche für weiteren Wohnraum entstehen.

Das Flurstück 344t wurde durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche genutzt und hat daher bereits eine anthropogene Nutzung erfahren. Beide Flurstücke im Süden und Osten durch eine markante Feldhecke mit Baumanteil von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die geplante lockere Bebauung trägt dazu bei, einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu schaffen. Durch den Erhalt aller wertvollen Grün- und Gehölzbestände bleibt der hohe Durchgrünungsgrad gewährleistet.

Für den Planbereich liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand 09/2015 vor. Darin wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der artenschutzfachlichen Vorgaben des Gutachtens Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Diese wurden in die Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz aufgenommen. Zusätzlich wurden Zuordnungsfestsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie dem Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen der Einbindung der künftig bebauten Grundstücke in die Umgebung und gewährleisten den Biotopverbund der vorhandenen biologischen Vielfalt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz lagen bisher nicht im Geltungsbereich. Zur sicheren Festsetzung der Maßnahmen werden die Flächen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (wirksam seit dem 24.10.2001) ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch Regelung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile („siedlungsnaher Außenbereich“) anschließen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB liegen bei vorliegender Planung vor. Der Flächennutzungsplan wird zum Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Entwurf

Anlage 4: Begründung