

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

GRAS GbR
Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden

Chemnitz, 6. April 2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Boderitzer Straße“

Ihr Schreiben vom 06.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung im o.g. Verfahren und für die Zustellung der Planunterlagen und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan wird in seiner derzeit geplanten Änderungsfassung abgelehnt.

Begründung:

Vorliegend wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Bebauungsplan „An der Boderitzer Straße“ dahingehend zu ändern, dass statt des festgesetzten Mischgebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Hiergegen bestehen keine Bedenken, da zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sachgerecht erscheint. Allerdings handelt es sich um ein weitaus größeres Plangebiet, welches für die Errichtung von Wohnhäusern dienen soll, so dass sich die Frage stellt, warum hier nur ein kleiner Teil des geltenden Bebauungsplans geändert werden soll. Denn grundsätzlich unterscheiden sich die Teilflächen (welche jetzt in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden sollen) nicht von dem übrigen Gebiet (welches ebenfalls eine Wohnbebauung erhalten soll). Daher sind aus Sicht des BUND alle Flächen, die für die Errichtung einer Wohnbebauung vorgesehen sind, einheitlich im Wege eines Bebauungsplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu behandeln.

Der BUND macht weiterhin geltend, dass die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 i. V. m. § 13a BauGB hier fehlerhaft ist und ein Bebauungsplanverfahren i. F. d. § 2 BauGB durchzuführen ist. Zunächst werden wesentliche Flächen, die bauleitplanerisch in einem Zusammenhang stehen, nicht einheitlich beplant. Zum anderen liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der §§ 13, 13a BauGB nicht vor. Aufgrund der geplanten Änderung der Festsetzung von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung berührt und we-

Hausanschrift:
BUND Sachsen
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
Registernummer:
VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

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

sentlich geändert (vgl. § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB). Weiterhin ist es aufgrund des eigentlich wesentlich größeren als einheitlich zu beplanenden Bereichs nicht ausgeschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplans „An der Boderitzer Straße“ der UVP-Pflicht unterfällt und somit einer UVP durchzuführen ist. Weiterhin wäre ein Umweltbericht zu erstellen, der sich insbesondere mit den Umweltauswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen eingehend auseinandersetzt. In diesen Zusammenhang ist auf die zu erwartenden Geräuschemissionen der angrenzenden Nutzungen und der B170 hinzuweisen, die erhebliche Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung hervorrufen. Das erstellte Schalltechnische Gutachten war nicht Teil der übermittelten Unterlagen und kann somit nicht geprüft werden, erhebliche Beeinträchtigungen durch Schallemissionen somit nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere die Verschiebung der Baugrenze in Richtung der B 170 erscheint kontraproduktiv, wenn die hervorgerufenen Schallpegel bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als hoch und Grenzwert-überschreitend beurteilt werden müssen. Es erscheint sinnvoll, dass Baurecht in Form des geänderten B-Plans erst zu erteilen, wenn die Schallschutzwand gesichert ist und vom zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr bestätigt wurde.

Laut Begründung zum B-Plan wird auf eine Kompensation des Eingriffs aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB verzichtet (S. 9 des Entwurfs). Einen § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gibt es jedoch nicht! Es ist jedoch denkbar, dass der Plangeber hier § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gemeint hat, der jedoch aufgrund des fehlerhaft angewendeten vereinfachten Verfahrens nicht anwendbar ist. Zudem wird auf den Ausgleich aufgrund des Verfahrens zum geltenden B-Plan verwiesen, wobei dessen Inhalte und Umfang unklar und nicht nachvollziehbar sind, da weder die Inhalte noch der Ausgleich des geltenden B-Plans erläutert werden. Somit ist für die Planänderung eine Eingriffsausgleichsbilanzierung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind Kompensationsmaßnahmen zu planen, die vorwiegend aufgrund der geplanten Versiegelung in Form von Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Zudem sind die (noch) bestehenden Gehölze in dem B-Plan-Entwurf zu sichern. Dies betrifft die vorwiegend die Gehölze im südöstlichen Bereich entlang der vorgesehenen Stellplätze. Weiterhin ist die vorgesehene Anpflanzung von Gehölzen entlang der Straße als nicht ausreichend anzusehen, um den Eingriff auszugleichen. Ergänzend könnte vorgesehen werden, im südöstlichen Bereich die vorhandenen Gehölze bis zur vorgesehenen Verbindungsstraße zu erweitern und zu ergänzen (Gehölze in Richtung Eutschützgrund). Überhaupt könnte die Fläche hinter der Planstraße B und zwischen der bestehenden Bebauung mit in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen werden und als Grünfläche festgesetzt werden.

Kritisch ist weiterhin die Erhöhung der zulässigen Grundflächenanzahl für Stellplätze zu sehen. Eine Erhöhung würde zunächst eine höhere Versiegelung bedeuten, die nicht ausgeglichen wurde. Zudem erscheinen Gemeinschaftsparkplätze (Festlegung einer GSt-Fläche) nicht erforderlich, wenn sowieso jedes Grundstück über Stellplätze verfügt. Es bedarf weiterhin einer Festsetzung der vorgesehenen Befestigung der Gemeinschaftsstellplätze. Hier ist eine Vollversiegelung zu verhindern und durch ent-

sprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Eine entsprechend Festsetzung ist derzeit nicht enthalten (bspw. Rasengittersteine). Die festgesetzte Begrünung der Gemeinschaftsstellplätze erscheint zu wenig (pro 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum). Anzustreben wäre pro 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum. Zudem können die für die Gemeinschaftsstellplätze vorgesehene Begrünung gleich in die kartenmäßige Darstellung des B-Plans mit aufgenommen werden. Es fehlt weiterhin eine Aussage bzw. Festsetzung darüber, wer die erforderliche Pflege und den Ersatz der abgängigen Bäume vornimmt.

Kritisch sind weiterhin die Aussagen in Bezug zum Arten- und Biotopschutz zu werten. Auch wenn der Plangeber hier das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gebracht hat und von einem Umweltbericht abgesehen hat, erübrigt sich hiermit nicht die Prüfung der Artenschutzrechtlichen Verbot nach § 44 BNatSchG, die auch im beplanten Innenbereich anzuwenden sind. Dies sollte nachgeholt werden.

Wünschenswert wären weiterhin Festsetzungen zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit erneuerbaren Energien. Um einen Beitrag in der Gemeinde Bannewitz zum Umwelt- und Ressourcenschutz zu leisten, wäre es angebracht, die Nutzung von erneuerbaren Energien vorzusehen, bspw. in Form einer Festsetzung von Solardächern.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Peter Weisner

Dr. David Greve
Landesgeschäftsführer