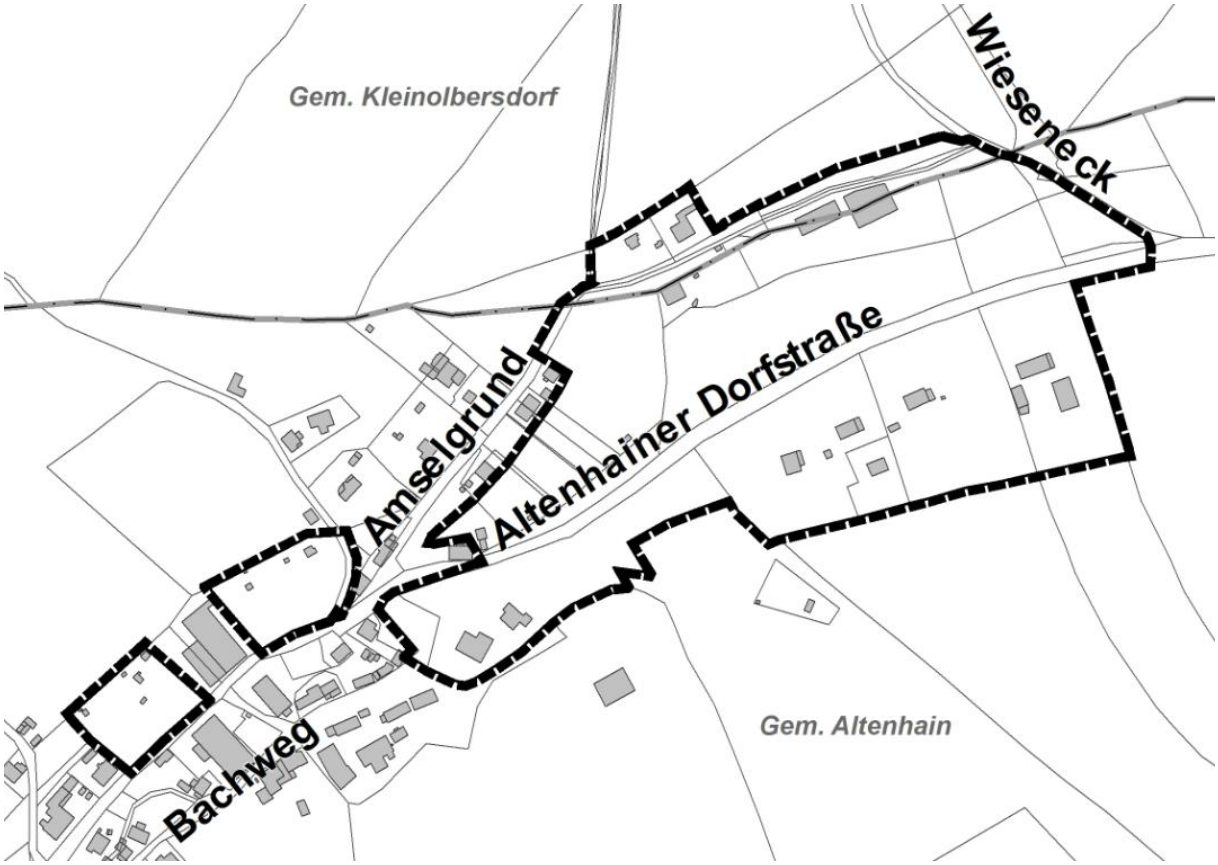
Ergänzungssatzung Nr. 25/01 „Altenhainer Dorfstraße und Amselgrund“, Kleinolbersdorf-Altenhain

Begründung zum Entwurf



Stand: 30.06.2026

INHALT

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung....3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung....3
1.2 Planungserfordernis....4
1.3 Planungsverfahren....4

2 Ausgangssituation und Beschreibung des Plangebiets....5
2.1 Stadträumliche Einbindung....5
2.2 Aktuelle Nutzung....6
2.3 Äußere und innere Erschließung....6
2.4 Höherrangige und integrierte Planungen....6
2.4.1 Landesentwicklungsplan....6
2.4.2 Regionalplan....7
2.4.3 Flächennutzungsplan....7
2.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept....8
2.4.5 Wohnbauflächenkonzept....8

3. Planungsrechtliche Festetzungen....9
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung....9
3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)....9
3.3 Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB....11
3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen....12
3.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....14

4. Umweltbelange, Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter....15
4.1 Belange der Schutzgüter....15
4.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit....15
4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften....15
4.1.3 Schutzgut Boden und Wasser....16
4.1.4 Schutzgut Luft und Klima....20
4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Orts-/Stadtbild, Erholungsfunktion....21
4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen....22
4.2.1 IST-Zustand (nach Biotopwertliste Sachsen, Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen)....22

1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung wurde durch den Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain mit Beschluss vom 03.06.2024 einstimmig als Arbeitsauftrag an die Verwaltung veranlasst. Anlass hierfür war die im Rahmen der Betrachtung von Baulandpotenzialen geäußerte Zielstellung, entlang der Altenhainer Dorfstraße im südlichen Bereich des Ortsteils eine maßvolle Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorzunehmen.

Der räumliche Kontext des Planbereichs ist durch eine heterogene Siedlungsstruktur geprägt. Entlang des Amselgrundes und der Altenhainer Dorfstraße finden sich Bauerngüter, eine aufgelockerte Wohnbebauung, vereinzelt Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie kleinteilige Gartenflächen. Diese Nutzungsstruktur begründet grundsätzlich die Eignung des Bereichs für eine ergänzende Einbeziehung in den Innenbereich.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke 14/11 (tw)., 19a (tw)., 21, 23/1, 23/2, 27 (tw.), 92/25 (tw.), 243/1 (tw.), 243/2 (tw.), 244/1 (tw.), 244/5 (tw.), 244/6 (tw.), 244/8 (tw.), 244/9 (tw.), 245/2, 245/3, 245/4, 246, 247 (tw.), 248/4, 248/5, 268/1, 268/2, 271/2, 271/3, 271/4, 272, 292/7, 292/8 und 383 (tw.) der Gemarkung Altenhain (kurz: AL), sowie 185/9, 185/11, 185/13, 185/14, 185/15 (tw.), 185/16,186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 376/1 und 376/2 der Gemarkung Kleinolbersdorf (kurz: KO).

Im nördlichen Bereich wurde das Gebiet der rechtswirksamen Ergänzungssatzung Nr. 19/07 „Amselgrund“, Kleinolbersdorf-Altenhain, in den Geltungsbereich einbezogen. Anlass dieser früheren Satzung war der Wunsch des Eigentümers des Flurstücks 185/9 der Gemarkung Kleinolbersdorf, ein dort befindliches Wochenendhaus in ein Einfamilienhaus zur dauerhaften Wohnnutzung umzuwandeln.

Anlass für die vorliegende Ergänzungssatzung ist insbesondere die Absicht der im Plangebiet ansässigen imk Industrial Intelligence GmbH, im Zuge einer betrieblichen Erweiterung zusätzliche bauliche Anlagen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zu errichten. Hierfür werden Teilflächen der Flurstücke AL-246 und AL-268/1 in Anspruch genommen. Darüber hinaus liegt ein Antrag zur Errichtung von zwei Tiny-Häusern auf dem Flurstück AL-292/7 vor. Das Flurstück AL-14/8 wurde ergänzend zur Abrundung des Innenbereichs in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird durch die zwischenzeitlich geschaffenen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus nach § 246e BauGB nicht entbehrlich. Die Vorschrift ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen befristete Abweichungen vom Bauplanungsrecht zur Schaffung von Wohnbauvorhaben, findet jedoch auf die vorliegende Planung keine umfassende Anwendung. Hintergrund ist, dass die Satzung nicht ausschließlich der Entwicklung von Wohnnutzungen dient, sondern zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes schafft. Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft werden von den Sonderregelungen des § 246e BauGB nicht erfasst. Zur Schaffung eines einheitlichen planungsrechtlichen Rahmens für die vorgesehene Wohn- und Gewerbeentwicklung ist daher die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB weiterhin erforderlich.

1.2 Planungserfordernis

Der Planbereich ist derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Infolge dessen mussten in der Vergangenheit Bauanträge sowie Anträge auf Nutzungsänderung abgelehnt werden. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB konnte nicht festgestellt werden, da das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne dieser Vorschrift nicht gegeben war.

Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Voraussetzung ist zudem, dass das betreffende Grundstück selbst Teil dieses Zusammenhangs ist und an dem Eindruck der Geschlossenheit teilnimmt. Zur Begründung oder Fortentwicklung eines Bebauungszusammenhangs können ausschließlich bauliche Anlagen herangezogen werden, die optisch wahrnehmbar sind, ein städtebauliches Gewicht besitzen und geeignet sind, einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen regelmäßig nur Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Bauliche Anlagen mit lediglich vorübergehender Nutzung, wie Wochenend- oder Gartenhäuser, sind nicht geeignet, als prägende Elemente der Siedlungsstruktur bewertet zu werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten baulichen Entwicklungen ist daher die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich.

1.3 Planungsverfahren

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen worden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ungeachtet dessen sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Belange von Natur und Landschaft sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind demnach zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Die hieraus resultierenden Auswirkungen werden in der Begründung entsprechend den Anforderungen des § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung innerhalb der 2 Wochen nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt zu unterrichten. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Die Satzung unterstützt die Beurteilung und Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Satzung regelt jedoch keine bauordnungsrechtlichen Belange, Eigentumsverhältnisse oder Erschließung.

2 AUSGANGSSITUATION UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Chemnitz verfügt über rund 249.000 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt im nördlichen Erzgebirgsvorland. Sie ist eine kreisfreie Stadt und stellt nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt des Freistaates Sachsen dar. Chemnitz ist eines der sechs Oberzentren des Landes.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kleinolbersdorf-Altenhain und liegt etwa 7,7 km südöstlich der Chemnitzer Innenstadt (siehe Abbildung 1). Der Ortsteil ist dem ländlich geprägten Stadtrandbereich zuzuordnen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Altenhainer Dorfstraße.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen befinden sich sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs in privatem Eigentum. Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche der Ergänzungssatzung beträgt insgesamt rund 7,6 ha.

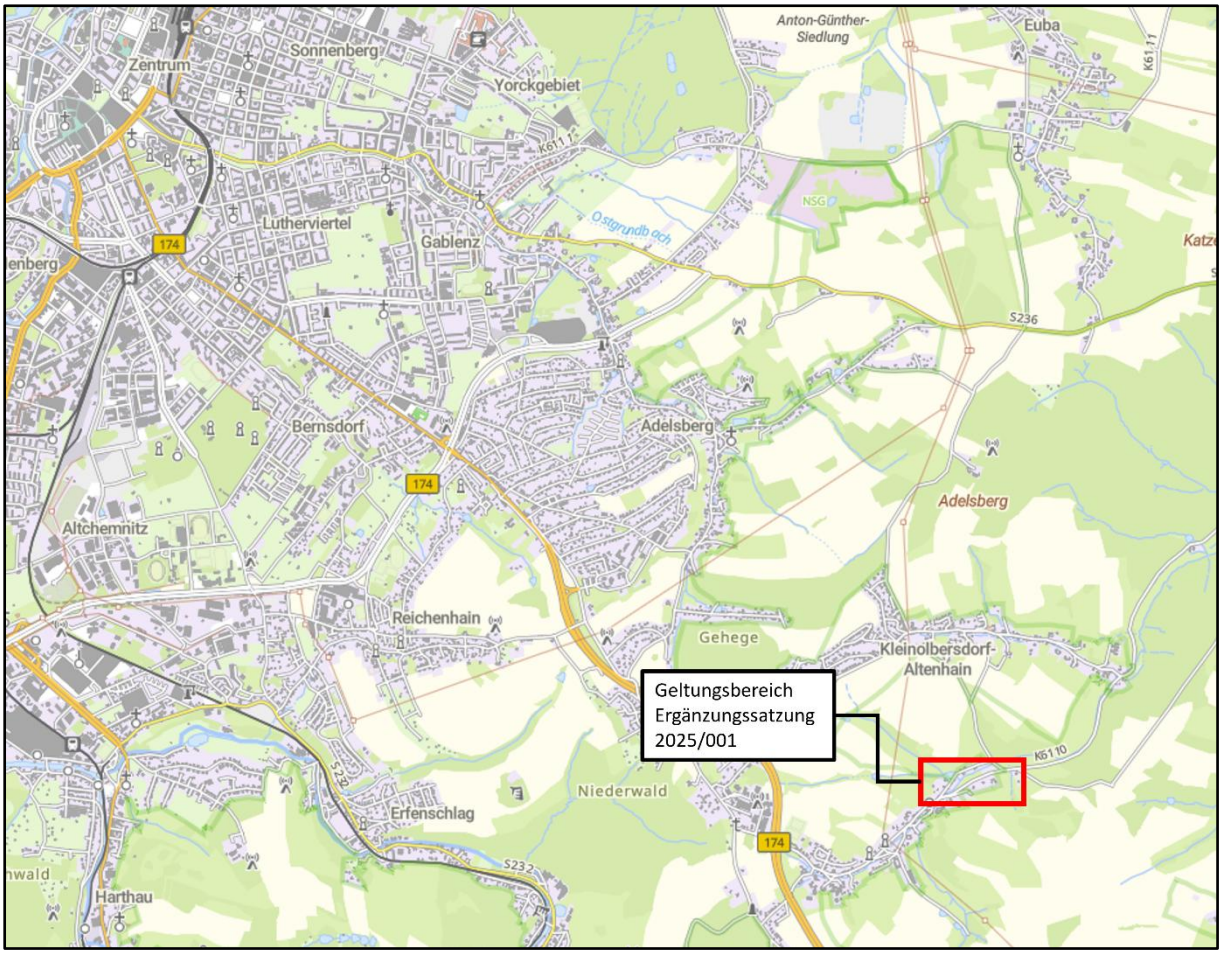


Abb. 1: südöstliches Stadtgebiet (Quelle: Geoportal.Sachsen.de)

2.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Vorherrschend sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, Drei- und Vierseithöfe sowie gewerblich genutzte Hallen in offener Bauweise mit Sattel-, Walm- und Flachdächern. Ergänzend treten Garagenanlagen und kleinteilige Kleingartenstrukturen auf. Als Nutzungsarten sind sowohl störende als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen, Erholungsnutzungen sowie überwiegend Wohnnutzungen vorhanden.
Südwestlich schließt das bebaute Ortsgebiet von Kleinolbersdorf-Altenhain entlang der Altenhainer Dorfstraße an. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die durch Hecken- und Gehölzstrukturen gegliedert sind. Der Geltungsbereich wird von Westen nach Osten durch den Schwarzbach sowie dessen Auenbereich gequert. Östlich verläuft der Schwarzbach mit seinem Auenbereich, der den Landschaftsraum prägt.

2.3 Äußere und innere Erschließung

Das Satzungsgebiet ist verkehrlich sowie hinsichtlich der stadttechnischen Infrastruktur (Elektrizität, Gas sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung) grundsätzlich als erschlossen bzw. erschließbar anzusehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Altenhainer Dorfstraße sowie den Amselgrund. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Altenhainer Dorfstraße gegeben.

Die Sicherung der Erschließung einschließlich der Belange des Brand- und Katastrophenschutzes, insbesondere der Nachweis von Löschwasserentnahmestellen, Rettungswegen sowie Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen, ist durch die jeweiligen Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dies gilt gleichermaßen für den Nachweis der Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen, insbesondere durch Baukörper, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Ergänzend sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.

Die konkrete Ausgestaltung und Sicherstellung der Erschließung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.4 Höherrangige und integrierte Planungen

2.4.1 Landesentwicklungsplan

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Sachsen formuliert. Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan (in Kraft getreten am 31.08.2013) des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft. Kleinolbersdorf-Altenhain ist ein Ortsteil der Stadt Chemnitz und befindet sich innerhalb eines *Verdichtungsraumes*. Mehrere überregionale und regional bedeutsame Achsen führen durch die Stadt Chemnitz oder tangieren das Oberzentrum. Durch den Ortsteil Kleinolbersdorf-Altenhain führt die regional bedeutsame Achse *Bundesstraße B 174.*

Gemäß dem Ziel 2.2.1.3 sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Siedungs- und Versorgungskernen ausgewiesen werden. Die Chemnitzer Innenstadt ist ca. 8 km entfernt, wobei in einem Umkreis von ca. 4 km bereits in Elfenschlag und Adelsberg ein grundlegende und in Gornau/Erz. und Zschopau umfassende Versorgungsangebot zur Verfügung

steht. Aufgrund der guten Erschließung über die B 174 sind die Versorgungsstandorte innerhalb weniger Minuten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen.

Entsprechend des Ziels 2.2.1.4 (Neue Baugebiete sind außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig) und 2.2.1.9 (Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft) arrondiert das Plangebiet die vorhandene Bebauung. Durch die Satzung werden anthropogen vorgeprägte Flächen entwickelt. Entsprechend des Grundsatzes G 2.2.2.2 wird das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt.

2.4.2 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan Region Chemnitz 2024 sind in der Karte 1.1 „Raumnutzung“ Teile des Geltungsbereichs als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Die bereits bebauten Bereiche sind hingegen als Siedlungsgebiet dargestellt. Die innerhalb des Vorranggebietes gelegenen Flächen sind zu großen Teilen bereits im Bestand durch schützenswerte Vegetationsstrukturen geprägt und werden in der vorliegenden Satzung entsprechend gesichert, sodass wertgebende Biotope oder fachlich definierte Schwerpunktflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbundes nicht von einer künftigen Bebauung betroffen sind.

Eine bauliche Inanspruchnahme kommt ausschließlich für bereits anthropogen überprägte, derzeit unbebaute Grundstücksteile in Betracht, die weder als kartierte Biotope noch als funktional bedeutsame Verbundachsen einzuordnen sind (AL-246 tw., AL-268/1, AL-271/3 und AL-272). Nach fachlicher Prüfung ist daher unter Berücksichtigung der räumlichen Lage, der bestehenden Vorprägung sowie der vorgesehenen Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu rechnen. Eine Zerschneidung ökologisch relevanter Strukturen oder eine Einschränkung der ökologischen Durchlässigkeit ist durch die punktuelle Arrondierung des Siedlungsrandes nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Vorranggebieten und regionalen Grünzügen umgeben, welche jedoch nicht von der Planung berührt werden.

Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielvorgaben des Regionalplans und beachtet das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz.

2.4.3 Flächennutzungsplan

Die Flurstücke AL-14/8 und AL-292/7 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt.

Der Bereich zwischen Amselgrund und Altenhainer Dorfstraße ist auf der gesamten Länge als Fläche zur Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale dargestellt. Diese Flächenkategorie erfasst die Funktion und den Zweck zur Sicherung der relevanten Grün- und Freiräume sowie Gewässer und strukturiert als wesentlicher Bestandteil das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Augustusburg-Sternmühlental bis zur Stadtgrenze. Gleichzeitig bildet sie die Anforderung ab, naturnahe Flächen auch im urbanen Raum miteinander zu vernetzen, die biologische Vielfalt zu erhalten und so zukunftssicher zu gestalten.

Alle weiteren Flurstücke sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

2.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 (INSEK 2035) gehört der Stadtteil Altenhain zum Stadtgebiet Süd-Ost. Das Stadtgebiet Süd-Ost ist insgesamt durch eine vergleichsweise geringe Einwohnerdichte, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Diese Strukturmerkmale treffen in besonderem Maße auf Altenhain zu, das als dörflich geprägter, peripher gelegener Stadtteil einen deutlich unterdurchschnittlichen Verdichtungsgrad im Vergleich zur Gesamtstadt aufweist.

Charakteristisch für das Stadtgebiet Süd-Ost ist zudem der hohe Anteil wohnbaulich genutzter Flächen bei gleichzeitig großem Freiraum- und Grünflächenanteil. Die Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Wohnstrukturen bestimmt, was auch für Altenhain prägend ist. Hinsichtlich der demografischen Entwicklung folgt das Gebiet weitgehend dem gesamtstädtischen Trend, wobei die Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt leicht erhöht ist.

Das INSEK 2035 formuliert für das Stadtgebiet Süd-Ost das übergeordnete Ziel, die bestehenden Wohnqualitäten zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln sowie die landschaftsbezogenen Qualitäten und Naherholungsfunktionen dauerhaft zu stabilisieren. Für Altenhain bedeutet dies insbesondere die Sicherung des dörflichen Charakters, die Erhaltung der aufgelockerten Siedlungsstruktur sowie eine maßvolle Ergänzung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiraumstrukturen.

Die vorliegende Satzung steht mit ihrer Zielstellung im Einklang mit den im INSEK 2035 formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen für den Stadtteil Altenhain und das Stadtgebiet Süd-Ost insgesamt.

2.4.5 Wohnbauflächenkonzept

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat in seiner Sitzung am 08.02.2023 das Wohnbauflächenkonzept 2030 bestätigt (Beschluss B-268/2022). Gemäß dem Konzept gehört das Plangebiet im Stadtteil Adelsberg zum Stadtgebiet Süd-Ost. In diesem ländlich geprägten Teil soll der Siedlungswohnungsbau vor allem durch strukturelle Nachverdichtung, bauliche Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen sowie die Nutzung vorhandener Potenziale im Bestand entwickelt werden. Diese Zielstellung entspricht der vorgesehen Entwicklung im Plangebiet. Zudem ist der westliche Bereich des Plangebietes (AL-14/8 und AL-292/7) als für den Wohnungsbau gut geeignet und langfristig verfügbar bewertet. Im Ergebnis des Konzepts sollen bis 2030 die ausgewiesenen Standorte u. a. für den Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind Vorhaben (i. S. d. § 29 BauGB) nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert ψm von maximal 0,6 zu befestigen.
Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert ψm von maximal 0,25 zu befestigen.

Begründung:
Befestigte Flächen von Baugrundstücken wie Wege, Zufahrten und Zuwegungen, Gartenwege, Terrassen und Aufstellflächen für Abfallbehälter sind so versickerungsfähig wie möglich auszuführen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Sollte sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder der Nutzungsintensität dies nicht anbieten, ist eine Versiegelung bis zu einem gewissen Maß möglich (maximaler Abflussbeiwert von 0,6). Stellplätze unterliegen einer geringeren Nutzungsintensität und -frequentierung als Wege und Zufahrten. Die Oberflächengestaltung kann daher mit einem niedrigeren Abflussbeiwert von maximal 0,25 erfolgen. Um diesen zu erreichen, sind z. B. begrünbare Flächen-befestigungen wie Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengitter nutzbar. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt. Somit kann der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

b) Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen.
Ist eine Einleitung in die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

Begründung:
Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers (Bewertung nach den aktuellen Regelwerken) auf dem Grundstück des Anfalls durch den Grundstückseigentümer. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig, bzw. bedarf einer entsprechenden rechtlichen Sicherung. Die dazu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Zielstellung, eine ausgeglichene Wasserbilanz im Vergleich zwischen unbebautem und bebautem Zustand zu erreichen.
Um eine vollständige Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Maßnahmen zum Verbrauch, zur Versickerung über die belebte Bodenzone und Verdunstung des Niederschlagswassers zu ergreifen. Dies kann auf den jeweiligen Grundstücken durch Mittel wie (Retentions-)Gründächer, Mulden-Rigolen-Systeme, Flächen- und Muldenver-

sickerung, Regenbeete, Retentionszisternen mit integrierten Versickerungsanlagen, naturnaher Außenanlagengestaltung oder Ähnlichem erreicht werden. Die Auswahl der Maßnahmen hat durch einen Sachkundigen zu erfolgen, ist durch diesen entsprechend zu beplanen und in einem Entwässerungskonzept darzulegen. Die Auswahl und Auslegung des Bewirtschaftungssystems hat nach Prüfung der Sickerfähigkeit/Bodendurchlässigkeit zu erfolgen. Dabei sind ökologische, technische und wirtschaftliche Aspekte fachgerecht zu würdigen.
Sollte sich dabei herausstellen, dass eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar ist, ist der Umfang der gedrosselten Einleitung mit den zuständigen Stellen (Träger der öffentlichen Abwasserbeseitigung, ggf. Umweltamt Stadt Chemnitz) abzustimmen.

c) Es sind ausschließlich offene und sockellose ortsübliche Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Einfriedung ist unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind folgende geschlossene Einfriedungen ohne Bodenfreiheit: Trockenmauern mit Bepflanzung, denkmalgeschützte Einfriedungen oder Einfriedungen in Gewerbe- oder Industriegebieten. In diesen Fällen ist je angefangene 15 m ein mindestens 15 x 15 cm großer Kleinsäugerdurchlass nachweislich zu schaffen.
Wenn die Einfriedung gleichzeitig die Funktion einer Stützmauer zur Modellierung von Geländeversprüngen innehat, ist der Durchlass an anderer geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu schaffen.

Begründung:
Geschlossene Einfriedungen sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente, zum Beispiel Mauern, Gabionen (mit Steinen befüllte Drahtkörbe) und Formsteinwände sowie Zäune mit Flechtwerk. Diese bringen den Eindruck der weitestgehenden Versiegelung und Abschottung der Baugrundstücke mit sich. Sie erzielen eine stark abgrenzende Wirkung und zerschneiden das Ortsbild. Daher dürfen Einfriedungen nur in ortsüblicher Art und Höhe hergestellt werden.
Explizit verwiesen wird auf die zunehmend im Stadtbild in Erscheinung tretenden Zäune mit Kunststoffflechtwerk. Durch die Bänder wird der Zaun ebenfalls blickdicht, wodurch er seine Eigenschaft als "offene" Einfriedung (licht- und luftdurchlässig) verliert und rechtlich ähnlich wie eine Mauer oder ein Holzsichtschutzzaun bewertet wird.
Durch den Abstand der Zaunfelder von 15 cm zum Boden, oder der unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässigen Schaffung von Kleinsäugerdurchlässen/Wildtierdurchgängen in den Mindestmaßen von 15 x 15 cm je angefangene 15 m Länge der Einfriedung, ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Eidechsen usw.) gewährleistet. Die Festsetzung sichert so eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. Dies gilt auch bei Einfriedungen, die gleichzeitig als Stützmauer dienen. Ein Versperren dieser Durchlässigkeit durch das Einbringen von Stacheldraht oder sonstigen Materialien widerspricht der gewünschten Durchlässigkeit und ist demnach unzulässig.
Eine Ausnahme bilden hier bepflanzte Trockensteinmauern, da diese sowohl artenschutzrechtliche Relevanz haben (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Reptilien), als auch durch eine Begrünung eine natürliche Optik erreichen. Zudem dürfen aus Gründen des Denkmalschutzes sowie in Gewerbe- und Industriegebieten geschlossene Einfriedungen errichtet werden, da hier zusätzliche Anforderungen gelten.

d) Die natürliche Geländetopographie ist zu erhalten. Lediglich der Bereich der Grundfläche der baulichen Anlagen darf planeben angelegt werden.
Sofern bei der Herstellung der planebenen Fläche Geländeversprünge entstehen, sind diese vorrangig durch natürliche Geländemodellierung als begrünte und bepflanzte Böschungen abzufangen. Ist auf diese Weise eine stabile Böschung aus Platzgründen nachweislich nicht möglich, so können ausnahmsweise Stützmauern hergestellt werden, sofern je angefangene 2 m Länge eine Kletterpflanze oder je angefangene 1 m

ein Strauch vorgesetzt wird oder diese gänzlich als bepflanzte Trockenmauern angelegt werden. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ (Pflanzenlisten C und E) in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.

Begründung:
Häufig kommt es vor, dass an den Grundstücksgrenzen gemauerte oder betonierte Stützwände errichtet werden, um Grundstücksbereiche oder das gesamte Grundstück planeben anzulegen. Dies geht mit großen Erdbewegungen und dem Verlust der natürlichen Bodenstruktur und -funktion einher.
Die Flächenbegrenzung zur Herstellung eines ebenen Untergrundes, dient dazu, großflächige Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Diese Festsetzung sichert, dass räumlich stark begrenzte und nur tatsächlich notwendige Eingriffe in das Bodengefüge vorgenommen werden. Damit bleibt die ursprüngliche Geländetopographie im Vergleich zu einem Abfangen des Geländes mit baulichen Maßnahmen größtmöglich erhalten.
Zudem ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht, dass aufgrund von nicht zwingend erforderlichen Geländemodellierungen Versprünge entstehen, die mit Stützmauern in Form von beispielweise Stützwänden, Mauern, Gabionen oder Formsteinwänden errichtet werden. Diese haben eine deutlich trennende Wirkung auf das Ortsbild und stehen auch artenschutzrechtlichen Ansprüchen (Barrierewirkung, Behinderung der Habitatsvernetzung) entgegen.
Eine stabile Böschung kann je nach Bodenart mit einem Böschungswinkel von bis zu 45° oder beispielsweise bei bindigen, steifen Böden bis zu 60° hergestellt werden. Geotextlilien/Geogitter und/oder Erosionsschutzmatten können Anwendung finden. Böschungen sind jedoch immer zu begrünen und zu bepflanzen. Diese Maßnahmen dienen der natürlichen Stabilisierung, der Vermeidung von Bodenerosionen und der Förderung des naturnahen Wasserabflusses.
Zu beachten ist, dass durch die Änderung der Geländetopografie der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil des höher liegenden Grundstücks behindert oder zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 WHG).
Eine Ausnahme von der Erforderlichkeit der natürlichen Geländemodellierung entsteht, wenn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie zum Beispiel „Platzmangel“ in Kombination mit der Bodenbeschaffenheit, nachweislich keine stabile Böschung hergestellt werden kann. Dies lässt sich über ein Baugrundgutachten feststellen und nachweisen. In diesem Fall kann das Gelände mit Stützmauern abgefangen werden. Diese sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, durch vorgesetzte Sträucher zu verbergen oder als bepflanzte Trockensteinmauern herzustellen. Die Begrünung dient der optischen Abschirmung der Mauerflächen. Trockenmauern haben zudem artenschutzrechtliche Relevanz (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Reptilien).

3.3 Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

a) Je angefangene 100 m² neu versiegelte (teil- oder vollversiegelter) Grundstücksfläche ist ein standorteinheimischer, mindestens mittelkroniger Laubbaum gemäß beschlossener Pflanzenauswahlliste der Stadt Chemnitz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:
Diese Maßnahme dient als Ausgleich, zur Minimierung und zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und damit auch dem Erhalt und Wiederherstellung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.

b) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen. § 3 der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ist entsprechend anzuwenden.

Bei Abgang sind die festgesetzten Bäume am gleichen Standort (max. 5 m Abweichung ist zulässig) in gleicher Anzahl, entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ (Pflanzenauswahlliste A und B) in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die festgesetzten Sträucher am gleichen Standort (max. 5 m Abweichung ist zulässig) in gleicher Anzahl, entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ (Pflanzenauswahlliste C) in der jeweils geltenden Fassung, in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe, mindestens zweimal verpflanzt, zu ersetzen.
Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³.

Begründung:
Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Insbesondere Bestandsbäume und -sträucher haben sich bereits am Standort etabliert und sich an die spezifischen Voraussetzungen (Nährstoffgehalt des Bodens, Wasserzufuhr etc.) angepasst. Sie können daher die Funktionen für ihr Umfeld bereits umfassend erfüllen. Damit sind sie im Vergleich zu Neupflanzungen robuster und somit deutlich weniger pflegeintensiv.
Sollte bei Abgang eine Neupflanzung erforderlich werden, trägt die festgesetzte Qualität der Pflanze (Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) dazu bei, eine gewisse Funktion bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren. Gleiches gilt für die Pflanzqualität der Sträucher.
Die festgesetzte Größe der Baumscheibe sichert, dass für jeden Baum ein Mindestmaß an Fläche, die für die Versorgung mit Wasser sowie Nährstoffen und damit auch für das Wachstum der Pflanze erforderlich ist, zur Verfügung steht. Hierbei sind auch die aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu beachten.

c) Die nicht bebaubaren Flächen um die Gewässer und angrenzende Wiesen mit Gehölzgruppen sind als private Grünfläche Zweckbestimmung Naturschutz festgesetzt.

Begründung:
Diese Maßnahmen dient der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, dem Biotopschutz (Biotop-ID 11862 – Naturnahe unverbaute Bach- oder Flussabschnitte) als auch dem Schutz vorhandener Grünstrukturen und Hochwasserschutz. Diese Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist auf vorhabenebene notwendig. Bei einer sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden Erforderlichkeit von strengeren Maßnahmen ist eine Anpassung von Aussagen und Werten bzw. zusätzliche/ergänzende Regelungen notwendig.

a) Bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit Keller- bzw. Fensterschächten sind diese mit engmaschigem bzw. kleinlöchrigem Gitter bodengleich abzudecken, so dass ein Hineinfallen von Amphibien verhindert werden kann. Bei Wegen, Zuwegungen und Zufahrten sowie Straßen sind Regeneinläufe mit einer reduzierten Schlitzweite von maximal 17 mm zu verwenden. Je angefangene 15 m sind Straßenborde mit Ausstiegshilfen auszustatten.

Begründung:
Im gesamten Stadtgebiet ist von einem flächendeckenden Vorkommen heimischer Amphibienarten auszugehen. Diese gelten nach § 44 BNatSchG zumindest als besonders geschützt und

unterliegen damit dem Verletzungs- und Tötungsverbot. Dies gilt auch für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Die Festsetzung zur Abdeckung von Keller- und Fensterschächten dient dem Amphibien- und Kleintierschutz. Durch die Anbringung engmaschiger Gitter wird verhindert, dass Tiere in o. g. Schächte fallen, aus denen sie sich aufgrund deren Höhe meist nicht selbst befreien können und daher darin verenden.
Auch von Hochborden begrenzte Wege und Straßen stellen insbesondere für Amphibien ein kaum überwindbares Hindernis dar. Die Tiere orientieren sich entlang der Borde und finden keinen Weg zurück in ihren Lebensraum bzw. ihren Laichstandort. Damit werden sie insbesondere während der Wanderzeit zu häufigen Opfern des Straßenverkehrs oder stürzen in einen Regeneinlauf, wo sie verenden.
Durch die Verwendung von angepassten Schlitzbreiten bei den Regeneinläufen und von Ausstiegshilfen wird die Durchgängigkeit für Amphibien deutlich verbessert. Ausstiegshilfen können u.a. Rampen oder abgeflachte Bordsteine (Flachborde oder Schrägborde) sein.

b) Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur unter 3.000 K) und einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m zu verwenden. Eine Lichtabstrahlung nach oben oder zur Seite ist unzulässig.
   Eine Dauerbeleuchtung von Gebäuden und dem umgrenzenden Freiraum, inkl. Gehölzen und Wegen, ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf die gerätetypische Minimaldauer zu reduzieren.

Begründung:
Im gesamten Stadtgebiet ist von einem flächendeckenden Vorkommen heimischer Fledermaus- und Insektenarten auszugehen. Diese gelten nach § 44 BNatSchG zumindest als besonders geschützt und unterliegen damit dem Verletzungs- und Tötungsverbot. Dies gilt auch für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Durch die Festsetzung der zulässigen Außenbeleuchtung können die negativen Auswirkungen einer dauerhaften Beleuchtung auf Menschen, Tiere und Pflanzen reduziert werden.
Als insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten gelten unter anderem Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkenregulierung (NAV) oder LED-Leuchten mit einem geringen Blaulichtanteil (unter 3.000 K).
So ergeben sich bereits für Pflanzen durch eine nächtliche Beleuchtung Nachteile, da deren Wachstum vom Tag-Nacht-Rhythmus abhängt. Durch Licht werden Insekten angelockt, die sich oftmals durch kleine Schlitze in die Lampen verirren und dort verenden. Zudem werden einige Insektenarten durch die Beleuchtung in eine Starre versetzt und sind so leichtere Beute. Fledermäuse und Vögel verändern durch die künstlich erzeugte Störung der Tag-Nacht-Rhythmen ihre Entwicklung sowie ihr Verhalten. Darüber hinaus haben sie aufgrund des Insektensterbens weniger Nahrung zur Verfügung. Zugvögel werden durch künstlich beleuchtete Strukturen irritiert und von ihrer Flugbahn abgelenkt. Auch auf den Menschen hat eine nächtliche Dauerbeleuchtung vielfältige negative Auswirkungen. Daher ist eine nächtliche Dauerbeleuchtung, wo immer möglich, räumlich und zeitlich zu begrenzen.
Gleiches gilt für eine Streuung des künstlichen Lichtes. Dieses kann unter anderem durch die Verwendung von sogenannten Full-Cut-Off-Lampen mit geschlossenem Gehäuse vermieden werden.

c) Transparente oder spiegelnde Glas- und Fassadenflächen ab 3,00 m² Größe sind durch wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

Begründung:
Im gesamten Stadtgebiet ist von einem flächendeckenden Vorkommen heimischer Vogelarten auszugehen. Diese gelten nach § 44 BNatSchG zumindest als besonders geschützt und

unterliegen damit dem Verletzungs- und Tötungsverbot. Dies gilt auch für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Transparente oder spiegelnde Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise großformatige Fenster und Glasdurchgänge stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Bereits das bewusste Inkaufnehmen z. B. durch die Gestaltung einer Gebäudefassade kann den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG verwirklichen. Jährlich sterben unzählige Vögel durch die Kollision mit Glas- und spiegelnden Metallfassaden. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion (z. B. strukturiertes Glas, satiniertes Glas, Milchglas), mittels Aufbringung von flächigen Folienmustern oder einseitig sichtbarem Vogelschutzlaminat verhindern. Farbiges Glas oder Glasbausteine sind ebenfalls wirksam. Durch die baukonstruktive Gliederung der Glasflächen, z. B. durch zweiflügelige Fenster oder den Einsatz von Fenstersprossen kann bei dann ausreichend kleiner Glasfläche (< 0,50 m Breite) der schützende Effekt ebenso erreicht werden. Auch flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade stellen ein wirksames Mittel gegen Vogelschlag dar.
Die Wirksamkeit weiterer, nicht genannter Maßnahmen muss mittels anerkannter Methoden empirisch bestätigt sein (z. B. mittels Flugtunnelversuchen) oder mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Pflanzungen wurden Pflanzenauswahllisten in § 3 Abs 2e festgesetzt.

4. UMWELTBELANGE, AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE SCHUTZGÜTER

4.1 Belange der Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

- Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in einer großen Entfernung zur lärmrelevanten Hauptverkehrsstraße B 174. Aufgrund der geringen Straßenverkehrsbelegung der Altenhainer Dorfstraße wurde dieser Verkehrsabschnitt in der Lärmkartierung Chemnitz 2022 - Stufe 4 nicht betrachtet wurden.

In Anlehnung an die Schallimmissionspläne für den Stadtteil Kleinolbersdorf /Altenhain von 2002 ist auch aufgrund aktuell geringerer Verkehrsbelegung davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel im straßennahen Bereich der Altenhainer Dorfstraße im Tagzeitraum bei kleiner 50 - 55 dB(A) und ab einer Entfernung von der Straße von ca. 80m bei 40 - 45 dB(A) liegen. Für den Nachtzeitraum sind Beurteilungspegel im straßennahen Bereich der Altenhainer Dorfstraße mit 40 - 45 dB(A) und ab einer Entfernung von der Straße von ca. 80m kleiner 30 - 35 dB(A) anzunehmen.

Insgesamt ist deshalb für den Bereich der Ergänzungssatzung eine geringe Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm abzuleiten.

- Geruchsbelastung

Bei der Einordnung von Wohnen ist davon auszugehen, dass die umliegend vorhandenen Grünflächen auch perspektivisch landwirtschaftlich genutzt werden. Die damit verbundenen Gerüche sind saisonal bedingt hinzunehmen, jedoch sind keine Beeinträchtigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche gem. § 3 BImSchG zu erwarten.

4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.
Es finden sich jedoch gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG im Plangebiet und direkt angrenzend bzw. im Nahbereich (siehe Abb. 5)

- Biotopnr. 37, Naturnahe unverbaute Bach- oder Flussabschnitte (Flst. AL-246), fortfolgend Biotopnr. 38 (Flst. AL-287, 288, 289 ff.) – hierbei handelt es sich um naturnahe Abschnitte des Schwarzbach,
- Biotopnr. 4 sowie 5, naturnahe stehende Kleingewässer (Flst. AL-291/1 und 184/1 sowie 273
- Biotopnr. 16 sowie 30, Streuobstwiesen (Flst. AL250/5 sowie 288),
- Biotopnr. 39, Seggen- und binsenreiche Nasswiese (Flst. AL-290).

Des Weiteren finden sich geschützte Landschaftsbestandteile i. S. d. § 29 BNatSchG i. V. m. § 19 in direkter Angrenzung an das Plangebiet – Landschaftsschutzgebiet „Augustusburg-Sternmühlental“ (siehe Abbildung 2).

Das Flurstück 246 wird augenscheinlich als landwirtschaftliche Fläche – in Form von Beweidung – betrieben und stellt einen unverbauten Auebereich des Schwarzbach dar. Angrenzend hier befindet sich ein umfassender Altbaumbestand mit Heckenstrukturen, die eine Biotopverbindung zu den umliegenden unbebauten Flächen im Landschaftsschutzgebiet darstellen. Diese Habitatstrukturen bieten, auch im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorhandenen großzügigen Gartengrundstücken, eine Vielzahl an Quartier- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse, Vögel und andere Kleinsäuger als auch große Wildtiere. Die angrenzenden Ackerflächen bieten zusätzliche Aktionsradien für Arten des Offenlandes.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Vorhabenebene (Baugenehmigung) durchzuführen. Hier sind geeignete Maßnahmen wie insektenschonende Außenbeleuchtung, Amphibienschutz, Vermeidung von Vogelschlag u.U. Fledermausschutz zu ermitteln und festzulegen.



Abb. 2: Landschaftschutzgebiet und Biotope im und am Planbereich (Quelle: GeoMaps der Stadt Chemnitz, Stand: 09.02.2026)

4.1.3 Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet umfasst 7,6 ha Fläche und ist weitgehend unversiegelt. Die anstehenden Böden weisen eine flächige anthropogene Überprägung auf – hierbei handelt es sich überwiegend um Garten- und Grabeland bzw. landwirtschaftliche Fläche. Ausnahme bildet hier die Flussaue (Flst. AL-246), die augenscheinlich beweidet wird, ansonsten aber keine Eingriffe in den Boden erfährt. Hier kann größtenteils mit einem intakten Bodengefüge und ungestörten Boden-Wasser-Haushalt gerechnet werden. Im Bereich der als Lager genutzten Fläche (Flst. AL-246 tw., 268/,271/3) und den überbauten Flächen ist mit Einschränkungen in der Funktionalität des Bodens zu rechnen.

Die zuunterst liegende geologische Einheit setzt sich wie folgt zusammen: Frauenbach-Gruppe, Festgestein – Tonschiefer, Phyllit, Quarzit, Gesteinsart: Metamorphit, Sedimentgestein (Ton- bis Schluffphyllit, anchimetamorphartig bis normalmetamorph, grün - mittelgrau, örtlich stark quarzstreifig), Fichtelgebirge-Erzgebirge-Komplex.

Für das Gebiet sind gemäß bodenökologischer Konzeptkarte der Stadt Chemnitz Böden des Berglandes aus quartären Deckschichten mit lößarmen bis lößfreien Feinbodenanteil über saurem Festgestein prägend:

- Leitbodenform: Braunerde (4BBn) + Pseudogley-Braunerde (1SS-BB)
  aus grus- bis schuttführendem Lehm über (tiefem) Schutt aus Phyllit oder Glimmerschiefer
- Begleitbodenform: Pseudogley (SSn)
  Pseudogley-Braunerde (SS-BB)

Als Bodenartenhauptgruppe wird Lehm ausgewiesen. Die im Oberboden vorherrschende Bodenartenuntergruppe des mineralischen Feinbodens ist schwach sandiger Lehm.

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um die Altablagerung AA 61180202. Von der Altablagerung betroffen sind die Flurstücke 245/3, 246, 268/1, 268/2, 271/3, 271/4 und 272 der Gemarkung Altenhain.

Die Flurstücke werden alle der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altablagerung „Deponie Altenhain“ zugeordnet (siehe Abbildung 3).

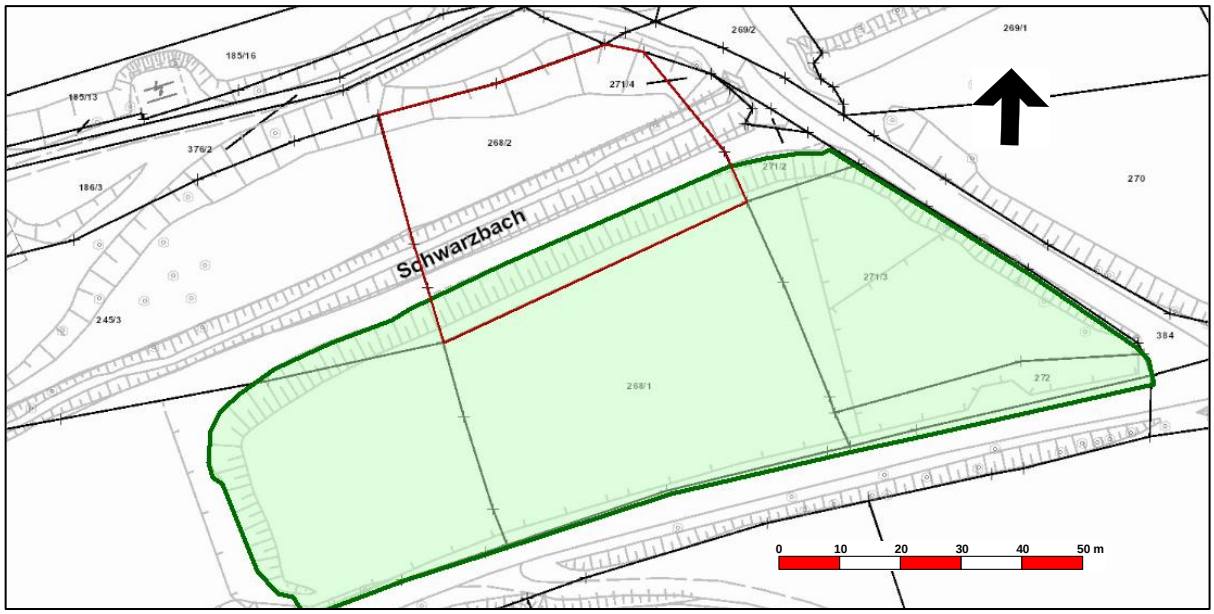


Abb. 3: Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasste Altablagerung „Deponie Altenhain “

Die Altablagerung befindet sich zwischen der Dorfstraße und dem Schwarzbach am Ortsende von Altenhain. Ursprünglich war das Gelände Wiesenfläche. Auf der ehemaligen Wiese wurden von ca. 1970 bis 1990 Abfälle (u.a. Haus- und Siedlungsabfall sowie Bauschutt, Bodenaushub und Gartenabfälle) abgelagert. Nach Beendigung der Ablagerungen wurde die Fläche eingeebnet und mit einer ca. 1,50 m mächtigen Bodenschicht abgedeckt. Von den Abdeckungsmaßnahmen unberücksichtigt blieben die Böschungsbereiche, welche zum Teil sehr steil sind. Ein Auftrag von Mutterboden mit anschließender Begrünung erfolgte nicht. Genutzt wird die Oberfläche der Ablagerung seitdem als Bauhof/Lagerplatz, u.a. für Baumaterial.

In Auswertung der Historischen Erkundung vom 15.12.1995 wird die Altablagerung „Altenhainer Dorfstraße“ unter „Belassen“ geführt. Belassen heißt, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen.

Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen ist eine Neubewertung erforderlich.

Es ist durch Neubebauung mit einer Neuversiegelung und einhergehendem Verlust an natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Eine reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Satzung nicht bestimmt, daher ist von der maximal möglichen GRZ auszugehen.

Durch die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehende Flächenversiegelung werden Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt. Das betrifft insbesondere die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG genannten natürlichen Bodenfunktionen.

In den künftig voll versiegelten Bereichen kommt es zum vollständigen Verlust von Boden und der seiner Bodenfunktionen und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. In den teilversiegelten Bereichen trifft dies zum Teil zu.

Die Böden in Einzugsbereichen von Gewässern erfüllen in besonderem Maße Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen und unterliegen daher einer besonderen Schutzwürdigkeit. Diese Funktionen werden durch Baumaßnahmen stark beeinträchtigt. Struktur- und Feingefügeveränderungen wirken sich dabei insbesondere negativ auf die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt aus.

Es finden sich Gewässer innerhalb des Bereiches und direkt angrenzend (siehe Abbildung 4). Hierbei handelt es sich um einen ca. 0,23 ha großen, vom Hungersbach gespeisten, Teich. Der Hungersbach ist ein offen fließendes Gewässer 2. Ordnung und ständig wasserführend. Des Weiteren quert der Schwarzbach das Plangebiet. Auch hierbei handelt es sich um ein offenes, ständig wasserführendes Gewässer 2. Ordnung, das in großen Abschnitten naturnah verläuft (Biotopnr. 37).

Für den Schwarzbach liegt ein Gewässersteckbrief (DESN_542678, Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027) vor. Hiernach ist der ökologische Zustand als „mäßig“ und der chemische Zustand als „nicht gut“ bewertet. Ziel hierfür ist die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes bis 2027 und guten chemischen Zustand bis nach 2025. Im Allgemeinen ist die Morphologie stark verändert und der Wasserhaushalt mäßig verändert.
Entsprechende Merkmale weist der Grundwasserkörper auf. Belastungen treten aus diffusen Quellen (u.a. Bergbau, Anthropogene Belastungen, Historische Belastungen) in Form einer Verschmutzung durch Chemikalien auf.

Hieraus ableitend sind im Satzungsgebiet ein Gewässerrandstreifen und angrenzende Flächen großzügig vor Versiegelung und sonstigen Eingriffen zu schützen. Eine Verschlechterung des Gewässerzustandes durch neue Stoffeinträge oder anderweitige nachteilige Handlungen sind auszuschließen.



Abb. 4: Gewässernetz im Bereich der Satzung (Quelle: GeoMaps der Stadt Chemnitz, Stand: 09.02.2026)

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Chemnitz zeigt besonders betroffene Areale auf (siehe Abbildung 5). Daraus ableitend ergibt sich eine Geländeeinteilung im Sinne einer empfohlenen Freihaltung von baulichen Anlagen zur Vermeidung oder gar Intensivierung von Starkregengefahren. Die Lagerfläche auf dem Flurstück AL-246 tw. ist in dieser Hinsicht weitestgehend unbedarft.

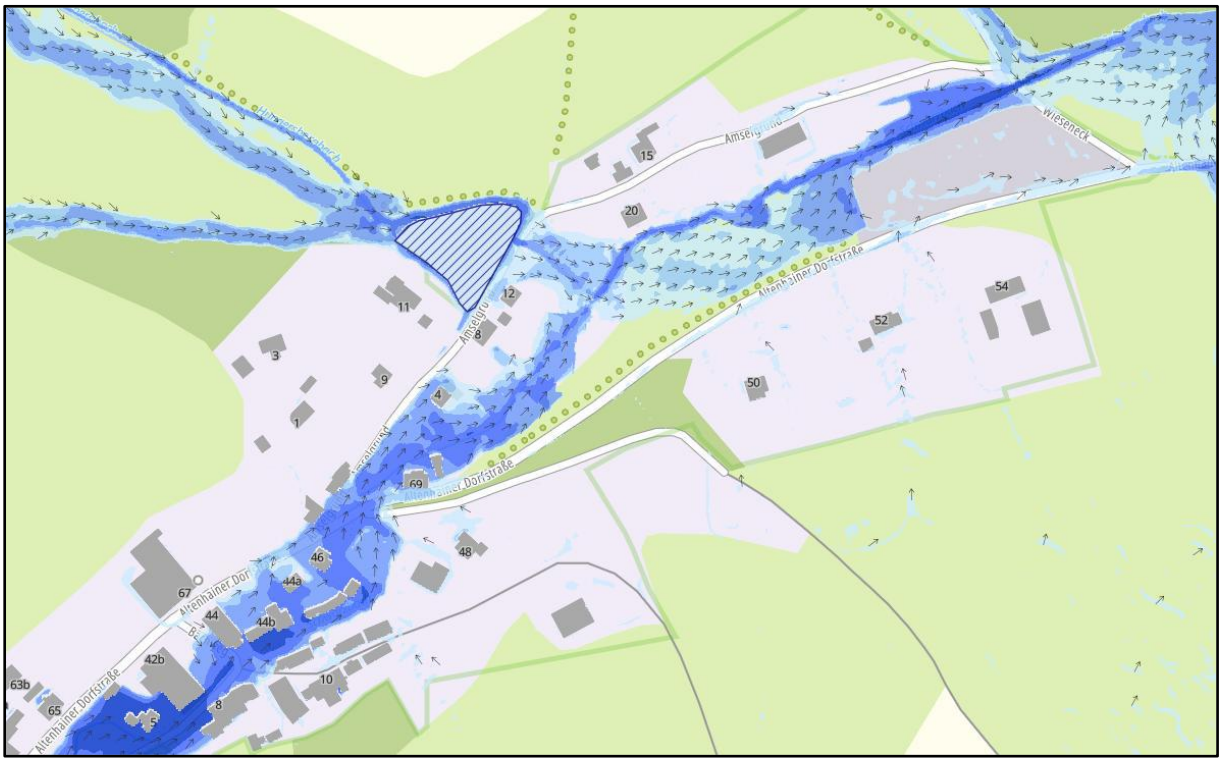


Abb. 5: Hinweiskarte Starkregengefahren (Quelle: GeoPortal Sachsenatlas, Stand: 23.01.2026)

Gemäß den topographischen und geomorphologischen Gegebenheiten ist im Plangebiet abschnittsweise eine Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung oder eine Mulden-Rigolen-Versickerung mit Überlauf in ein Gewässer oder Kanal zu gewährleisten. *Auch eine mindestens extensive Dachbegrünung kann als unterstützende Maßnahme Betracht gezogen werden*. Dabei ergibt sich regelmäßig ein Prüferfordernis des Grundwasserflurabstandes und des kf-Wertes (siehe Abbildung 6).

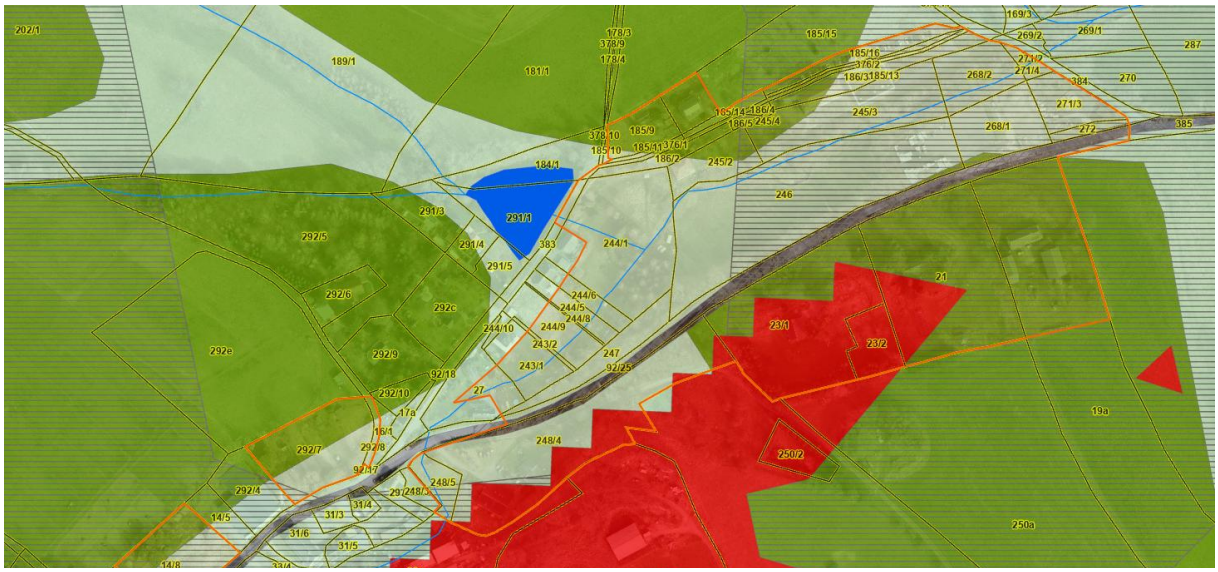


Abb. 6: Flächendarstellung zur Regenwasserbewirtschaftung (Quelle: GeoMaps der Stadt Chemnitz, Stand: 09.02.2026)

Der Niederschlagswasserabfluss ist sowohl in die (öffentlichen) Anlagen wie auch in Gewässer zu minimieren. Zielvorgabe ist der „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“. D. h., die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden.

Die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu erfolgen, dass nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden.

Im Rahmen konkreter Bauvorhaben ist die schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung nachzuweisen. Hierfür sind die standortbezogenen hydrogeologischen Verhältnisse, insbesondere der Grundwasserflurabstand sowie die Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit des Untergrundes, durch geeignete fachliche Untersuchungen zu berücksichtigen.
Versickerungsanlagen sind entsprechend den geltenden technischen Regelwerken zu dimensionieren. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, sind die wasserrechtlichen Anforderungen zu beachten. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist im jeweiligen Genehmigungs- bzw. Entwässerungsverfahren zu prüfen.

4.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Die angrenzenden weitläufigen Ackerflächen und Waldflächen, Gewässerstrukturen sowie sonstige abwechslungsreiche (Grün-)Strukturen und sehr lockere Bebauung im Bereich der Satzung begünstigen die Entstehung von Kalt- und Frischluft. Dieser Zustand ist weitestgehend zu erhalten bzw. in seiner Funktion nicht einzuschränken.

- Luftimmissionsbelastung

Die Luftimmissionsbelastung liegt gemäß den Jahresberichten des LfULG 2022 und 2023 bei kleiner 15 µg/m³ für NO_2 sowie 12 bis 14 µg/m³ für Feinstaub und damit deutlich unterhalb der derzeit noch geltenden Grenzwerte gemäß 39. BImSchV. Die Planungsabsicht würde die Situation nicht wesentlich verändern. Tendenziell sinkt die Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet seit ca. 15 Jahren.

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

- Stadtklima

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz weist dabei die Flächen des Satzungsgebietes als Landwirtschaft- und Grünfläche aus, die durchgrünt und zum Teil bebaut ist.

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet einem Freiland-Klimatop zuzuordnen und hat als Grün- und Freifläche eine hohe Bedeutung als Ausgleichsraum. Zudem befindet sich das Gebiet in einem Kaltluftsee.

Die Flächen besitzen als klimaaktive Freiflächen direkten Bezug zum Siedlungsraum der Bebauung Altenhainer Dorfstraße und fungieren als starke Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete, zeichnen sich durch einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aus und sind windoffen. Zudem sind im Gebiet sehr geringe Windströmungsveränderungen zu verzeichnen.

Die Freiflächen weisen eine niedrigen, die bebauten Grundstücke einen mittleren Wärmebelastungsindex auf (Wärmebelastungsindex für die Stadt Chemnitz, ThINK Jena, 2023, im Auftrag des LfULG).

Diese Flächen sind mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet; d. h. bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen.

Zur Sicherung der gegebenen klimatischen Verhältnisse für das Gebiet ist auch künftig insbesondere unter Beachtung des Klimawandels eine lockere und durchgrünte Bebauung vorzusehen.

4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Orts-/Stadtbild, Erholungsfunktion

Ziel der Satzung ist es, Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen. Entsprechend § 34 BauGB müssen diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Bebauung einfügen. Entsprechend locker ist eine etwaige Neubebauung zu gestalten, das Maß der baulichen Nutzung darf das der angrenzenden bzw. im näheren Umfeld liegenden Strukturen nicht überschreiten.

4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Nach § 34 BauGB sind Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden; eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist beizufügen. Des Weiteren sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts abzuwägen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Schlussendlich sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsflächen oder -maßnahmen im Plangebiet vorzusehen (Eingriffsregelung), da es durch die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen auf derzeitig unbebautem Grünland und Gartengrundstücken zu einer weiteren Versiegelung kommt. Diese Nutzungsänderung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 und § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und ist gemäß § 1a BauGB durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Eine überschlägige Bestandserfassung erfolgte am 04.11.2025. In Anlage 1 ist der zugehörige Bestandsplan mit Legende dargestellt. Eine Vertiefung und somit genauere Bewertung ist (erst) vorhabenbezogen möglich. Auf Basis dessen erfolgt eine überschlägige Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2017). Eine Zuordnung von Wertepunkten erfolgt nicht, da bei der Erstellung einer Ergänzungssatzung keine Grundflächenzahl angegeben wird, keine Baufelder festgelegt oder in sonstiger Form der Soll-Zustand spezifiziert wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden in Festsetzungen u. a. zu Pflanzenerhalt und Neuanpflanzung, Teilversiegelung und Regenwasserverbringung verankert.

4.2.1 IST-Zustand (nach Biotopwertliste Sachsen, Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen)

BTC	BTB	BW	AAS	Flächenbezeichnung / -größe	Anmerkungen
02.02.400	Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe	25	k. A.	Einzelbaum / k. A.	k. A.
02.02.500	Sonstige Hecken und Gehölze mit gebietsheimischen Arten	18	k. A.	Gebietsheimische Gehölze und Hecken / k. A.	u. a. Eichen, Ahorn, Birken, Heckenrosen
02.02.510	Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	18	k. A.	Hecken (Sträucher) / k. A.	u. a. Heckenrosen, Weide, aber auch Bambus, Thuja
02.02.600	Gewässerbegleitender Gehölzsaum aus überwiegend gebietsheimischen Baumarten (Laubgehölze)	26	k. A.	Gewässerbegleitender Gehölzsaum / k. A.	u. a. Eichen, Ahorn, Birken
03.02.210	Teilweise naturnaher Bach(abschnitt)	18 bis 30	k. A.	Bachlauf/Gewässer / k. A.	Abschnittsweise naturnah/ Biotop (BW = 30), teilweise naturnah (BW = 18)
06.02.220	Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte	23	k. A.	Beweidung / k. A.	k. A.

BTC	BTB	BW	AAS	Flächenbezeichnung / -größe	Anmerkungen
07.03.000 (07.03.200, 07.03.300)	Ruderalfluren	15 bis 18	k. A.	Ruderalflur / k. A.	k. A.
09.02.000 (09.02.100)	Felsbildungen, Block- und Geröllhalden	28 bis 30	k. A.	Felsformation / k. A.	k. A.
11.01.320	Öffentliche Gebäude mit Freiflächen	5	k. A.	Ziergrün/ Scherrasen / k. A.	Außenbereich/ Aufenthaltsbereich/ Sitzbereich für Belegschaft, Scherrasen, Einzelbäume
11.03.700	Garten- und Grabeland	7 bis 22	k. A.	Garten- und Grabeland / k. A.	Ziergärten, tw. Beete und Obstgehölze
11.04.000 (11.04.100)	Verkehrsflächen	0	k. A.	Verkehrsfläche / k. A.	Asphaltierte Straßen und anderweitig vollversiegelte Zuwegungen
11.05.200	Lagerplatz (vegetationsfrei)	3	k. A.	Lagerfläche/ Schotter / k. A.	Teilversiegelt, geschotterte Fläche

M 1 : 2000

Biotop

Biotop

Biotop

Biotop

ALKIS © GeoSN "dl-de/by-2-0"
Stadtkarte © Stadt Chemnitz "dl-de/by-2-0"
Hinweis: Die Daten wurden geändert

Ergänzungssatzung Nr. 25/01
"Altenhainer Dorfstraße und Amselgrund, Kleinolbersdorf-Altenhain"
- Bestandsplan -
Stand: 02/2026

Stadt CHEMNITZ
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

Planzeichenerklärung

Wasserflächen

Bachlauf/Gewässer
03.02.210

Beweidung
06.02.220

Flächen

Ruderalflur
07.03.000

Garten- & Grabeland
11.03.700

Hecken (Sträucher)
02.02.510

Biotop

Biotop

Gebietsheimische Gehölze & Hecken
02.02.500

Gewässerbegleitender Gehölzsaum
02.02.600

Lagerfläche / Schotter
11.05.200

Felsformation
09.02.000

Ziergrün / Scherrasen
11.01.320

Gehölze

Einzelbaum
02.02.400

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
11.04.000

Sonstiges

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Geltungsbereich der Klarstellungs- und
Abrundungssatzung Kleinolbersdorf/Altenhain Nr. 93/109

Gebäude, Bestand

Gemarkungsgrenzen