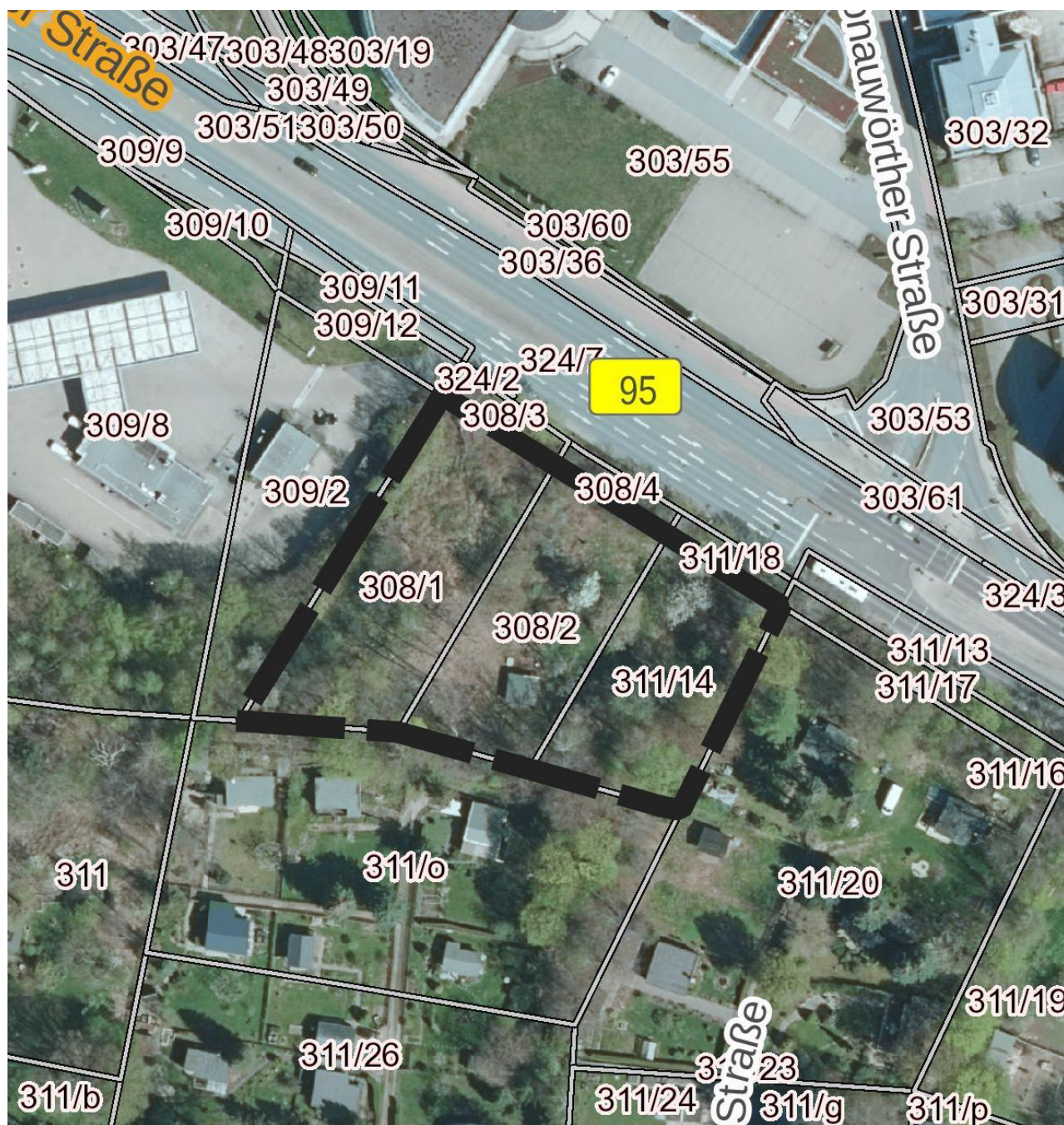




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“

Begründung zum Entwurf



Stand: 07. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.1	Räumliche Situation.....	5
1.2	Verfahren.....	5
1.3	Planungserfordernis	7
1.4	Planungsziele	7
2	Plangebiet	7
2.1	Lage, Größe und Topografie.....	7
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.3	Historische Entwicklung.....	7
2.4	Aktuelle Nutzung im Plangebiet	8
2.5	Angrenzende Nutzungen in der Umgebung	8
2.6	Städtebaulicher Kontext.....	8
2.7	Denkmalschutz.....	8
2.8	Vorhandene Verkehrserschließung.....	8
2.9	Technische Infrastruktur	10
2.10	Natur und Landschaft	10
3	Umweltbelastungen und Emissionsempfindlichkeiten	11
3.1	Immissionen	11
3.2	Altlasten	12
4	Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten.....	13
4.1	Landesentwicklungsplan.....	13
4.2	Regionalplan	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
4.4	Entwicklungskonzept Stadt Chemnitz	14
4.5	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan	15
4.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	15
4.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen (inkl. Nachrichtlicher Übernahme).....	16
5	Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten.....	17
5.1	Städtebauliche Rechtfertigung und Konzept.....	17
5.2	Technische Infrastruktur	17
5.3	Grünordnung	20
5.4	Artenschutzrechtliches Konzept.....	20
6	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	21
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.....	21
6.1.2	Verkehrsflächen.....	22
6.1.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carport	22

6.1.4	Leitungsrecht	23
6.1.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
6.2	Festsetzung grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen	25
6.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden .	25
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
6.2.3	Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung .	32
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
6.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
6.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	36
6.3.3	Einfriedungen	37
7	Flächenbilanz	38
7.1	Flächengrößen	38
7.2	Versiegelung	38
8	Auswirkungen der Planung.....	39
8.1	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	39
8.2	Schutzgüter	40
8.3	Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz	44
9	Hinweise	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensablauf	6
Abbildung 2: Variante 7 Lageplan (Feinplanung) Chemnitzer Modell Stufe 4	9
Abbildung 3: Verkehrslärm, Schallimmissionsprognose	11
Abbildung 4: Gewerbelärm, Schallimmissionsprognose	12
Abbildung 5: Ausschnitte aus Raumnutzungskarten der Regionalpläne	13
Abbildung 6: Flächennutzungsplan	14
Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan.....	17
Abbildung 8: Aufbau von Ersatzverstecken für Kleintiere	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Buslinien.....	10
Tabelle 2 Flächenbilanz	38

Begründung

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

1.1 Räumliche Situation

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der nordwestlichen Gemarkung Borna der Stadt Chemnitz. Durch die Lage an der Leipziger Straße (B95) unweit der Anschlussstelle Chemnitz-Mitte der Bundesautobahn 4 ist der Planbereich direkt an den überörtlichen motorisierten Individualverkehr angeschlossen.

Im oben genannten Bereich plant der Vorhabenträger auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 der Gemarkung Borna die Errichtung einer Zimmerei und eines Wohngebäudes zum Eigenbedarf.

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Chemnitz, Stand November 2021. Die Plangrundlage wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan, Vermessungsservice Bigl & Kuksch, Walter-Klippel-Straße 104, 09127 Chemnitz, Stand Oktober 2021, der Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand April 2015.

1.2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss (B-031/2021) wurde am 20.04.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gefasst und mit dem Amtsblatt am 30.04.2021 öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB beinhaltet neben dem Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen wird, einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird folglich abgesehen. 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB ebenfalls abgesehen.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das ist in diesem Verfahren mit einem Geltungsbereich von 4.368 m² der Fall. Unter Berücksichtigung der Anforderung des Artenschutzgutachtens wird das Gebiet nutzbar gemacht und an dieser Stelle zwischen bestehender Tankstelle und Hotel- und Gewerbebetrieben auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße nachverdichtet.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Ablaufschema vereinfachtes Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB:

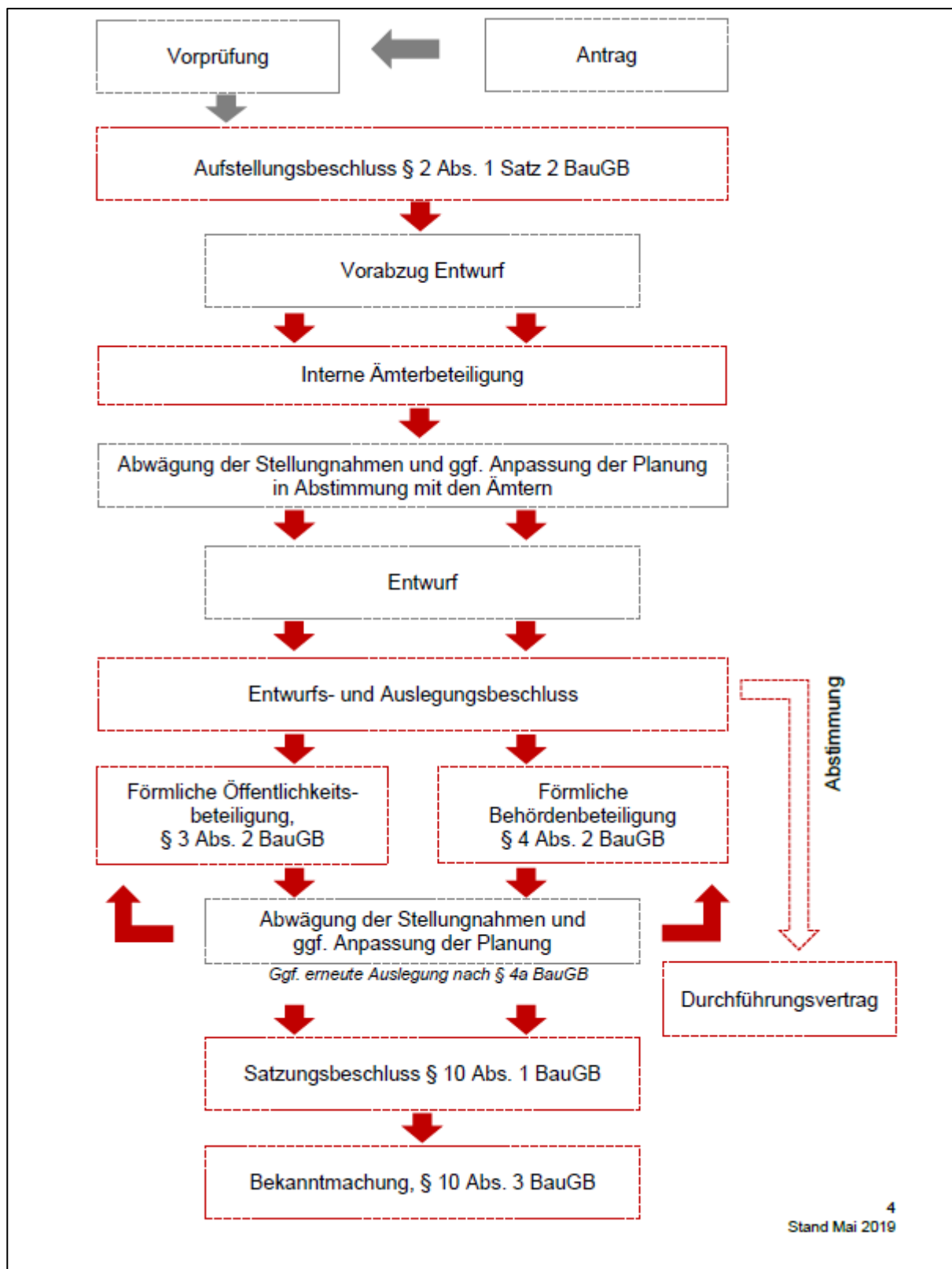


Abbildung 1: Verfahrensablauf

1.3 Planungserfordernis

Der ortsansässige Zimmerermeister und zugleich Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 der Gemarkung Borna-Heinersdorf eine Zimmerei, ein Wohnhaus sowie eine Lagerhalle zu errichten. Die betreffende Fläche umfasst rund 0,5 Hektar.

Bereits im Dezember 2019 legte der Vorhabenträger dem Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt eine städtebauliche Studie mit Nutzungskonzept vor. Auf dieser Grundlage beantragte er die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da eine Bebauung nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht möglich ist – der Standort liegt außerhalb des Innenbereichs.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschloss in seiner Sitzung am 20.04.2021 unter der Beschlussnummer B-031/2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20/10 „Zimmerei Freund, Leipziger Straße 253“. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Vorhabens auf den Flurstücken 308/1, 308/2, 308/3, 308/4, 311/14 und 311/18 der Gemarkung Borna-Heinersdorf schaffen.

Die Stadt Chemnitz und der Vorhabenträger sehen in der Entwicklung des Grundstücks außerdem eine positive Möglichkeit, einen attraktiven Unternehmensstandort zu schaffen. Dies wird nicht nur die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für das Unternehmen verbessern, sondern auch das Gesamtbild des Stadteingangs nachhaltig aufwerten. Die Entwicklung des brachliegenden Grundstücks bietet die Chance, ein positives Signal für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu setzen. Die Neuansiedlung eines Unternehmensstandortes an dieser Stelle wird einen Mehrwert darstellen.

1.4 Planungsziele

Durch den Bebauungsplan sollen die Grundlagen zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsstandortes geschaffen werden. In gut erschlossener Lage kann das Plangebiet sowohl zur Wirtschaftlichkeit des Betriebes beitragen als auch eine Vereinbarkeit von Beruf und Familie gewährleisten. Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ausgangsbasis zur Entwicklung einer Zimmerei mit Wohngebäude.

Im Zuge der Planung soll sich das Vorhaben zurückhaltend in die vorhandene Umgebung und gestalterisch in die wichtige Verbindungsachse (Leipziger Straße) einfügen. Dabei soll Bezug auf den zusammenhängenden grünen Stadteingang und die unmittelbare Umgebung genommen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Stadt Chemnitz in der Gemarkung Borna, direkt an der Leipziger Straße, und umfasst eine Fläche von ungefähr 0,44 ha. Der Planbereich wird mit zum Stadtbild prägenden Eingangsbereich gezählt.

Mit einer Höhe von ca. 365 m über NHN liegen die Flurstücke deutlich oberhalb der bei ca. 300 m Höhe situierten Chemnitzer Innenstadt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 308/1, 308/2 und 311/14 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Historische Entwicklung

Der administrative Stadtteil Borna-Heinersdorf bildete bis zu den Eingemeindungen der 1990er-Jahre den nordwestlichen Stadtrand von Chemnitz. Sowohl aus sozioökonomischer als auch aus

städtebaulicher Sicht bildet dieser Stadtteil einen Übergang zwischen den urbanen und den suburbanen Bereichen der Stadt. Seit 1913 gehört Borna-Heinersdorf zur Stadt Chemnitz.

2.4 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Aktuell handelt es sich beim Planareal um eine unbebaute Grünfläche. Ein Gerätehaus auf dem Flurstück 308/2 der Gemarkung Borna ist im Bestand vorhanden. Zwei Ein- bzw. Ausfahrten sind bereits aufgrund von Zufahrtsgenehmigungen aus dem Jahr 2004 baulich angelegt.

2.5 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung

Das Grundstück wird von einer städtebaulichen Gemengelage bestehend aus Erholungsgärten, einer Wohnnutzung im Süden, Gewerbe im Westen und Norden sowie einer Grünfläche und Erholungsgärten im Osten umgeben.

Westlich angrenzend existiert eine Aral-Tankstelle. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße, befinden sich umfangreiche Gewerbestrukturen, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 92/27 „Gewerbepark Leipziger Straße, 1. Bauabschnitt“ festgesetzt sind. In diesem Bereich sind Handelseinrichtungen, Gastronomien, Hotels und Tankstellen zu finden.

Südlich des Geltungsbereiches gliedert sich an die Planfläche ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, welches nach ungefähr 200 m in Erholungsgärten übergeht.

An das Plangebiet grenzen folgende stadteigene Flächen an, die zur gärtnerischen Nutzung, d. h. als Erholungsgärten, verpachtet sind:

- im Osten Flurstück 311/20 der Gemarkung Borna,
- im Süden Flurstücke 311o und 311/26 der Gemarkung Borna.

2.6 Städtebaulicher Kontext

Das Vorhaben und die nähere Umgebung werden durch die Stadteingangssituation der Leipziger Straße geprägt.

Entlang der Südseite der Leipziger Straße befindet sich ein 5 bis 6 m breiter Grünstreifen, der sich – beginnend am Geltungsbereich – stadteinwärts zieht.

Im Stadtteil Borna-Heinersdorf gibt es sowohl städtische als auch dörfliche Baustrukturen. Fast die Hälfte aller Gebäude sind zwischen 1919 und 1948 errichtete und dem genossenschaftlichen Siedlungsbau zuzuordnen. Dieser Stadtteil weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Die Eigentumsquote liegt in Borna-Heinersdorf deutlich über dem Durchschnittswert der Stadt Chemnitz. [1]

2.7 Denkmalschutz

Auf dem Plangebiet und in der direkt angrenzenden Umgebung sind keine schutzwürdigen Denkmale bekannt. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler befinden sich auf der Friedrich-Schlöffel-Straße in 135 m linearer Entfernung. Eine Beeinträchtigung erscheint hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen und der bereits bestehenden Pflanzen unwahrscheinlich. Sichtbeziehungen werden ebenso wenig erreicht [2].

2.8 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Haupteerschließungsachse für den Verkehr aus und zur Chemnitzer Innenstadt in nordwestlicher Richtung ist die Leipziger Straße. Mit dem Anschluss an die Bundesautobahn 4 in nur 300 m Entfernung ist der Geltungsbereich an den überörtlichen Verkehr sehr gut angeschlossen. Mit dem PKW ist auch das Stadtzentrum schnell und unproblematisch erreichbar.

Die Fuß- und Radwegesituation ist entlang der gesamten Leipziger Straße aktuell als mangelhaft zu bewerten. Im Rahmen der Planung vom CM4 wird die Radverkehrssituation verbessert. Als überschläglicher Planungsansatz ist von einer Mindestgehwegbreite von 2,5 m und 2,0 m breite Radverkehrsanlage ab Grundstücksgrenze auszugehen. Dies soll in späteren Planungsphasen Beachtung finden.

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses B-132/2018 „Festlegungen der Stadt Chemnitz zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4“ soll eine Variantenuntersuchung zur Trassenfindung durchgeführt werden. Der Untersuchungsbereich betrifft den 3. und 4. von 5 vorgesehenen Planfeststellungsabschnitten: von der Bornaer Straße bis zur Einbindung in das Eisenbahngleis nach Limbach-Oberfrohna.

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat am 12.10.2022 mit der Vorlage B-154/2022 die Vorzugsvariante beschlossen:

- Im nördlichen Abschnitt, zwischen der Autobahn BAB 4 und der Einbindung in das Bestandsgleis nach Limbach-Oberfrohna, wird die Variante 7 aus der Linienuntersuchung als Vorzugsvariante angesehen.
- Im südlichen Abschnitt, zwischen der Autobahn BAB 4 und der Bornaer Straße, werden die zwei Trassenvarianten „Bornaer Hang“ und „Leipziger/Donauwörther Straße“ als vorzugswürdige Trassen angesehen.
- Diese 3 Trassenabschnitte werden der VMS GmbH zur weiteren planerischen Vertiefung ab Leistungsphase 2 (Vorplanung) empfohlen.

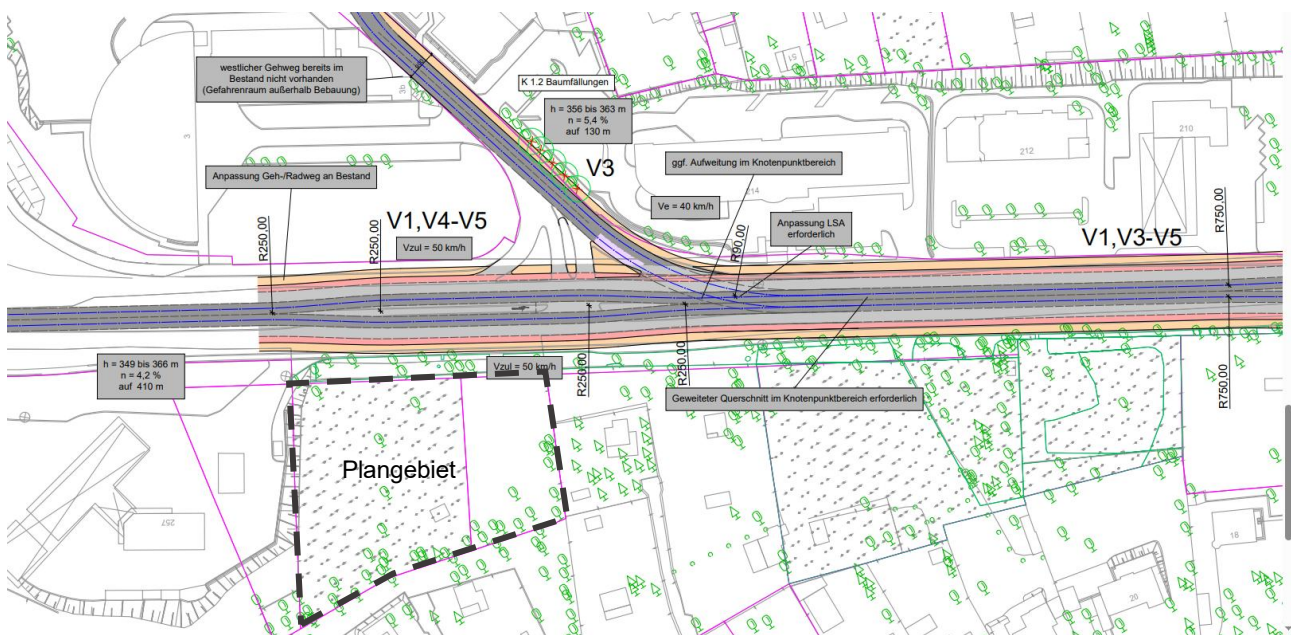


Abbildung 2: Variante 7 Lageplan (Feinplanung) Chemnitzer Modell Stufe 4 - VMS GmbH

Die Leipziger Straße wird durch diverse Busverbindungen vom ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Heidelberger Straße“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Planareal. Sie wird von den Buslinien 21 aller 10 oder 15 Minuten und von der N18 nachts aller vollen Stunde bedient.

Am Haltebereich „Borna“ (ca. 1 km entfernt) und „Louis-Otto-Straße“ (ca. 1,3 km entfernt) stehen zusätzlich die Buslinien 46, 63, 636 und 650 zur Verfügung.

Tabelle 1 Buslinien

Linie	Verbindung	Haltestellen
21	Ebersdorf – Borna – Chemnitz Center/Limbach Oberfrohn	Heidelberger Straße Borna Louis-Otto-Straße
46	Wittgensdorf – Chemnitztal – Borna	Borna
63	Borna - Ebersdorf	Borna Louis-Otto-Straße
636	Mittweida - Ottendorf - Röhrsdorf, Chemnitz Center - Chemnitz Omnibusbahnhof	Louis-Otto-Straße
650	CHAMPLiner Chemnitz - Röhrsdorf, Chemnitz Center - Hartmannsdorf - Penig	Louis-Otto-Straße
N18*	Zentralhaltestelle – Borna	

* Nachtbus

2.9 Technische Infrastruktur

Im Bereich des Gehweges vor den betrachteten Grundstücken (auf dem Flurstück Nr. 311/12) befinden sich Anlagen LSA und Anlagen Breitband von der eins energie.

2.10 Natur und Landschaft

Naturraum

Die Stadtlandschaft Chemnitz ist Bestandteil der Kulturlandschaftseinheit Erzgebirgssenke und grenzt südlich an die Kulturlandschaftseinheit Lösshügelland sowie nördlich an das Erzgebirge. [3] Südwestlich der Stadtlandschaft Chemnitz verläuft der Übergang zwischen den Naturräumen Lössgefülle, Bergland und Mittelgebirge. Mit einer Höhe von 300 m bis 400 m ist Chemnitz dem Erzgebirgsvorland zuzuordnen. [4]

Geologie

Allgemein ist das Chemnitzbecken von Gesteinen des Rotliegenden geprägt. Dies beinhaltet Sedimente, Vulkanite und Vulkanoklastite. [5] Das Planareal liegt gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:50.000 auf einem von Nord nach Süd verlaufenden 150 m breiten Streifen aus „Tuff, basaltigem Tuff und Tuffit ("Schalsteinserie") z. T. kontaktmetamorph“. Westlich grenzt ein parallellaufender Bereich aus „Schluffschiefer bis Tonschiefer, grau, dunkelgrau und Graugrün, untergeordnet sandige Lagen und einzelnen Sandsteinbänken an“. Westlich befindet sich ein größerer Sandsteinbereich. [6]

Boden

Der nordwestliche Bereich der Großstadt Chemnitz ist vorwiegend von diversen Pseudogleyen geprägt (Bodenkarte 1: 400.000). Im Bereich des Bebauungsplanes kommen überwiegend Ah/C-Böden vor (Bodenkarte 1:50:000). [7] Zu dieser Bodenklasse zählen u. a. Ranker, Regosole, Redzina und Pararendzina. „Diese vier Bodentypen werden nach der Art des Ausgangsgesteins unterschieden (Lockergestein, Festgestein, Kalkgehalt)“. [8] Der Boden im Geltungsbereich ist von einer hohen Bodenfruchtbarkeit geprägt und weist eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf. Die Erodierbarkeit des Bodens durch das Element Wasser ist im räumlichen Bereich des Bebauungsplanes hoch.

Klima und Luft

„Klimatisch betrachtet liegt die Region Chemnitz im Bereich der gemäßigten Klimazone, dynamisch betrachtet in der Zone der außertropischen Westwinde.“ Das Vorhaben ist dem Hügelland und den unteren Berglagen zwischen den Mikroklimastufen mit mäßig feuchtem Klima (Uf) und feuchtem Klima zuzuordnen (Uff). [4] Die höchsten Durchschnittstemperaturen können in Chemnitz im Sommermonat Juli verzeichnet werden. Es werden zu dieser Zeit im Schnitt Temperaturen von

17.8 °C erreicht. In Chemnitz beträgt die Durchschnittstemperatur im Januar, dem kältesten Monat, im Schnitt nur -0.8 °C. Im Wintermonat Februar ist mit dem geringsten Niederschlagsaufkommen im Jahr zu rechnen. Es fallen im Februar durchschnittlich 64 mm Niederschlag. Der Juli ist der Zeitraum im Jahr mit den meisten Niederschlägen. Es fallen im Juli durchschnittlich 113 mm Niederschlag. [9]

Die Durchlüftungsverhältnisse sind am nordwestlichen Stadtrand mittelmäßig bis gering ausgeprägt. In ungefähr 500 m Entfernung verläuft ein Freiraum- und Kaltluftentstehungsgebiet, welches bis zum Chemnitzer Küchwald reicht und weit bis in die Stadt ragt. [10]

Bei der Planfläche handelt es sich um eine klimaaktive Freifläche mit wichtiger Bedeutung für die vorbelastete Luftbahn entlang der Leipziger Straße.

Wasserhaushalt

Das Gelände ist größtenteils unversiegelt. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

3 Umweltbelastungen und Emissionsempfindlichkeiten

Insgesamt weist der Geltungsbereich keine prägnanten Erholungsfunktionen auf.

3.1 Immissionen

Zur vorliegenden Planung wurden seitens des Ingenieurbüros „GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugwesen GmbH“ schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Abschlussbericht zur Schallimmissionsprognose zugrunde.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Leipziger Straße und ist dem Verkehrslärm der Bundesstraße unmittelbar ausgesetzt. In der Schallimmissionsprognose ist dargelegt, dass Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 besonders nachts teils erheblich überschritten werden (vgl. Anlage A).

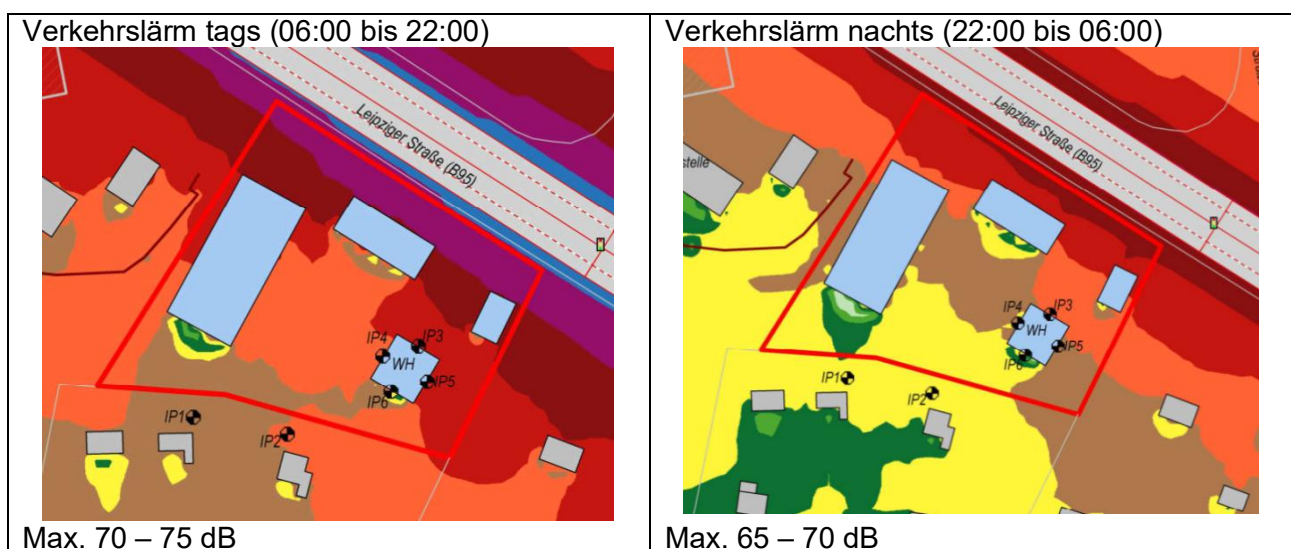


Abbildung 3: Verkehrslärm, Schallimmissionsprognose, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Es sind deshalb Lärminderungsmaßnahmen in Form von hinreichender Fassadenschalldämmung notwendig festzusetzen (siehe Abschnitt 6.1.6 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Gewerbelärm

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten und der Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmissionen des auf das Plangebiet und dessen Umgebung einwirkenden Gewerbelärms für das Szenarium „Variante V3“, welche den aktuellen Planstand darstellt, durchgeführt.

Im Ergebnis der Berechnungen zum Gewerbelärm ist festgestellt worden, dass bei Einhaltung der ausgewiesenen Schalldämmwerte der Fassaden (Werkstatt) und Einhaltung der Nutzungszeiten der Holzbearbeitung im Außenbereich die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 eingehalten werden können. (vgl. Anlage A).

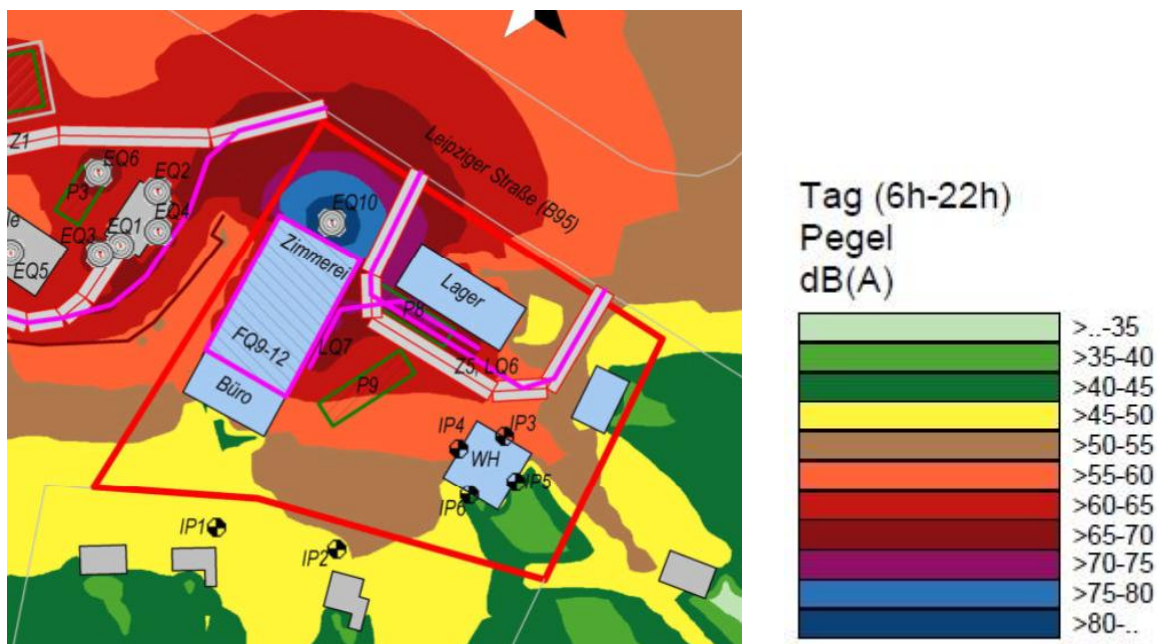


Abbildung 4: Gewerbelärm, Schallimmissionsprognose, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Maßnahmen zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (Fassadenschallschutz) sind in Abschnitt 6.1.6 unter „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ aufgeführt.

3.2 Altlasten

Die für den Bebauungsplan relevanten Flurstücke sind nicht im sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfälle registriert.

4 Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des LEP ist Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen (**Ziel 1.3.6**) und bildet zusammen mit Zwickau und kleineren Gemeinden in der Region den flächenmäßig größten Verdichtungsraum im Freistaat Sachsen (**Grundsatz 1.2.1**). Es verlaufen mehrere überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen entlang des nordwestlichen Bereichs der sächsischen Großstadt (**Grundsatz 1.5.1 und Ziel 1.5.2**). [11]

Die Neuinanspruchnahmen von Flächen sollen vermindert (**Grundsatz 2.2.1.1**) und eine Zersiedelung der Landschaft gänzlich vermieden werden (**Ziel 2.2.1.9**). [11] Unter der Zersiedelung der Landschaft versteht man ein ungeregeltes Wachstum von Siedlungen in den unbebauten Raum hinein. Im Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG wird weiterhin ausgeführt: „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsfläche“.

Eine zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich mehr an Anknüpfungspunkten zum ÖPNV orientieren (**Ziel 2.2.1.10**). [11] Das ist für diesen Bebauungsplan der Fall. Er befindet sich sehr nah an der Bundesautobahn 4, an einer städtischen Hauptverkehrsachse und in 400 m Entfernung zu einer bestehenden Bushaltestelle.

4.2 Regionalplan

Der raumordnerische Rahmen des Landesentwicklungsplanes von 2013 wird in den Regionalplänen der regionalen Planungsverbände präziser ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Großstadt Chemnitz gehört zur gleichnamigen Planungsregion Chemnitz, organisiert im Planungsverband Chemnitz als Rechtsnachfolger der fusionierten Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Für das Plangebiet gilt aktuell der Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024, welcher am 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist. [12]

Gemäß Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024 ist der Standort nicht von regionalplanerischen Ausweisungen betroffen. Südlich des Plangebietes verlaufen ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet Wald bzw. zum Schutz des vorhandenen Waldes.

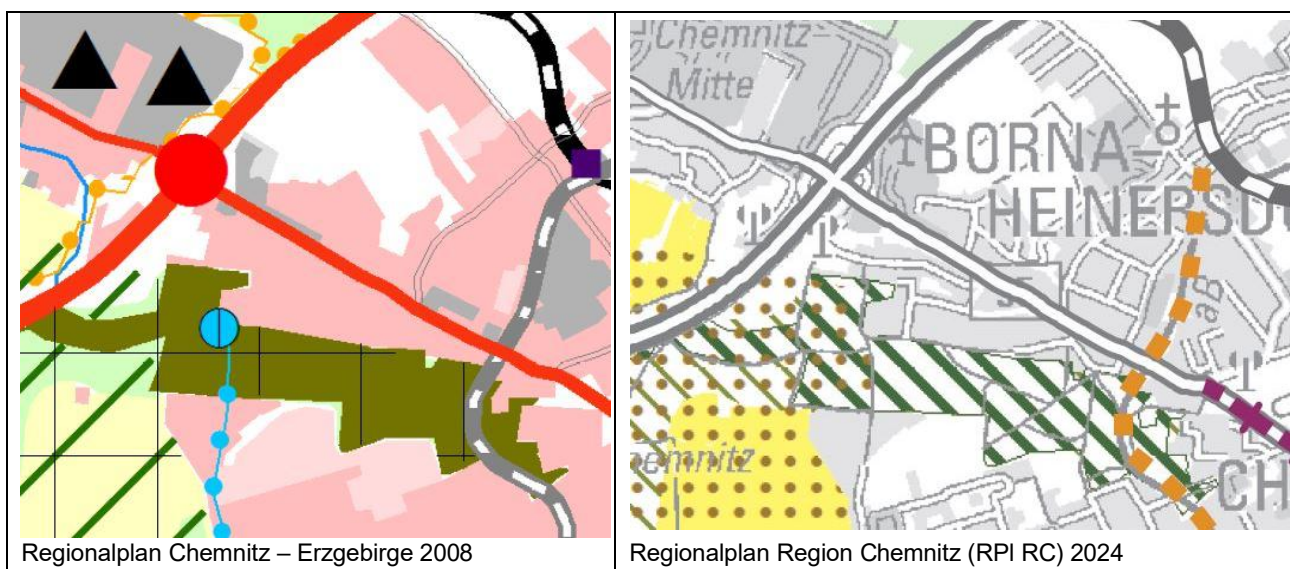


Abbildung 5: Ausschnitte aus Raumnutzungskarten der Regionalpläne

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Geltungsbereich Teil einer sonstigen bedeutsamen Grünfläche. Diese Darstellung setzt sich ungefähr 400 m stadteinwärts fort. Auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße und westlich angrenzend befinden sich gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Südlich schließen sich an das Vorhabenareal Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO an.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

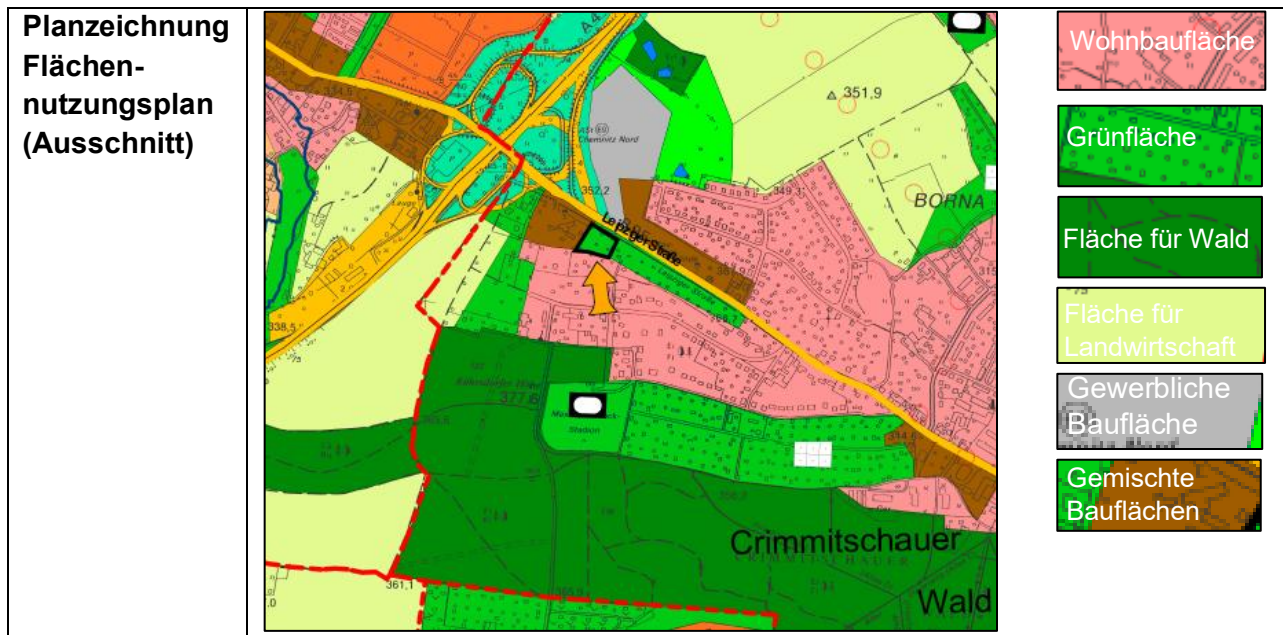


Abbildung 6: Flächennutzungsplan

4.4 Entwicklungskonzept Stadt Chemnitz

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 wird der Stadtteil Borna-Heinersdorf in seinem Strukturtyp der Wohnbebauung als „überwiegend Siedlungswohnen“ bezeichnet. Als „Magistrale mit vielfältigen Herausforderungen“ wird die Leipziger Straße dargestellt, die bei der Überquerung der Bundesautobahn 4 als Stadteingang gilt und akzentuiert werden soll. [13]

Im Hinblick auf das Wohnbauflächenkonzept 2030 von Chemnitz befindet sich das Plangebiet im Einwohnerversammlungsgebiet Nord, in dem bis zur Veröffentlichung 2021 20 bis unter 60 durchschnittliche Baufertigstellungen pro Jahr stattgefunden haben. Der Bereich befindet sich somit im Mittelfeld. Im Teilmarkt Borna-Heinersdorf sind gemäß dem Konzept bis 2030 ca. 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kurz- bis langfristig und somit bis 2024 bzw. 2030 mobilisierbar. Diese Angaben und Annahmen decken sich mit dem Plan für dieses Vorhaben. [14]

Die Leipziger Straße wird in ihrer zukünftigen Ausrichtung im Zusammenhang mit der Realisierung der Stufe 4 des Chemnitzer Modells stehen. Die Stufe 4 umfasst einen 16 km langen Streckenbauabschnitt. Ziel ist, dass das Chemnitzer Stadtzentrum über die Brücken- und Theaterstraße, die Hartmannstraße und entlang der Leipziger Straße bis ins Chemnitz Center an der Bundesautobahn A4 an die Nachbarstadt Limbach-Oberfrohna angebunden wird. [15]

„Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses B-132/2018 ‚Festlegungen der Stadt Chemnitz zur Planung des Chemnitzer Modells Stufe 4‘ soll eine Variantenuntersuchung zur Trassenfindung durchgeführt werden. Der Untersuchungsbereich betrifft den 3. und 4. von 5 vorgesehenen

Planfeststellungsabschnitten: von der Bornaer Straße bis zur Einbindung in das Eisenbahngleis nach Limbach-Oberfrohna.“ [16]

Bei der Linienfindung zum CM 4 hat der Stadtrat beschlossen, sowohl mit der Vorplanungsvariante „Einbindung CM 4 Bornaer Straße“ als auch mit der Vorplanungsvariante „Einbindung CM 4 Donauwörther Straße“ in die weiteren Abstimmungen und Planungsphasen zu gehen. Insofern können minimale Eingriffe in den Grünstreifen mit einer konkreten Planung des Knotenpunktes Donauwörther Straße und des damit verbundenen Planfeststellungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden (siehe Abschnitt 2.8 Verkehrserschließung).

4.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Für das Planareal liegen eine Schallimmissionsprognose und ein Artenschutzgutachten inklusive einer separaten Kontrolle des Baumbestandes sowie ein Hydrogeologisches Gutachten vor.

Die Schallimmissionsprognose untersucht mögliche Auswirkungen und Konflikte des Verkehrs- und Gewerbelärms in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben. Dabei werden sowohl der Geltungsbereich als auch die nähere Umgebung als Immissionsort betrachtet. Es wurden im Gutachten Vorschläge für die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ergebnis der Untersuchung formuliert (vgl. Anlage A). Die exakten lärmrelevanten Inhalte sind dem Kapitel 3.1 Immissionen des Gutachtens zu entnehmen.

Im Artenschutzgutachten wurde das Plangebiet hinsichtlich der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) definierten Verbotsbestände untersucht. Das im Juli 2022 erstellte Gutachten besagt: „Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden eine Baumhöhlenkartierung, eine Brutvogelerfassung sowie eine Fledermauserfassung durchgeführt.“ Das Gutachten enthält Bewertungen der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände sowie Prognosen möglicher Beeinträchtigungen und beschreibt für jede Art entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. (vgl. Anlage B)

Eine separate Kontrolle des Baumbestandes ergab, dass der Standort Bäume verschiedenster Altersstufen aufweist. Ihr Zustand wurde überwiegend als vital bewertet. „Einzelne Bäume waren bereits abgestorben oder weisen z. T. größere Mengen an Totholz im Bereich der Krone auf.“ [17]

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung wurde außerdem ein Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten zu Baugrunduntersuchungen, Erschließung Leipziger Straße 253, 09114 Chemnitz“) durch das Büro „hartig & ingenieure GmbH“ vorgelegt. Dieses bewertet die Versickerungsfähigkeit auf Grundlage von Aufschlussbohrungen und einem Sickerversuch. Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Möglichkeiten der Versickerung anfallender Wässer über eine auf dem Grundstück angeordnete dezentrale Versickerungsanlage stark begrenzt sind. Das Gutachten liefert Vorschläge zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers durch eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen (wasserdurchlässige Flächen, unversiegelte Flächen, Gründächer). Das Gutachten empfiehlt zudem, die überschüssigen Wässer gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten (vgl. Anlage E).

4.6 Benachbarte Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 92/27 „Gewerbepark Leipziger Straße, 1. Bauabschnitt“. Er ist seit 1993 genehmigt und rechtswirksam in Kraft. Nördlich schließt sich mit dem Bebauungsplan Nr. 93/30 „Gewerbepark Leipziger Straße, 2. Bauabschnitt“ ein weiteres Gewerbegebiet an. Westlich, auf dem Gelände der Aral-Tankstelle, existiert der Bebauungsplan „BP-Tankstelle Leipziger Straße“ von 1991. [18]

4.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen (inkl. Nachrichtlicher Übernahme)

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz für die Umsetzung des Vorhabens relevant. Dort ist angegeben, welche Bäume geschützt sind. Geschützt sind entsprechend der Baumschutzsatzung:

- Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden),
- langsam wachsende Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 30 cm,
- mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang in Summe von mind. 50 cm,
- landschaftsprägende Hecken gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 11 SächsNatSchG, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 90 cm.

Befreiungen können erteilt werden, wenn gemäß § 5 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ausreichend Gründe zur Aufhebung der Unterschutzstellung vorliegen. [19]

Gemäß der Baumschutzsatzung sind im Plangebiet 10 Bäume, die erhalten werden und in der Planzeichnung mit Nummerierung dargestellt sind.

Die Stadt Chemnitz hat am 23. November 2022 außerdem eine stadtweit gültige Satzung zur Verhinderung von Schottergärten beschlossen. Sie trägt den offiziellen Titel „Satzung über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen auf bebauten Grundstücken“. Ziel dieser Regelung ist es, den Anteil an begrünten Flächen zu erhöhen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu verbessern, die städtische Aufheizung zu begrenzen und damit sowohl dem Hochwasserschutz als auch dem Klimaschutz und der Gesundheit der Bevölkerung zu dienen.

Konkret ist es grundsätzlich untersagt, unbebaute Grundstücksflächen mit Schotter, Steinschüttungen oder anderen wasserundurchlässigen Materialien zu bedecken – es sei denn, solche Maßnahmen sind technisch notwendig, wie etwa bei Traufstreifen entlang von Gebäuden. Als Schottergärten im Sinne der Satzung gelten dabei Flächen, die großflächig mit grobem Steinmaterial bedeckt sind, auf denen kaum oder keine Bepflanzung vorhanden ist und die häufig durch eine wasserdichte Trennlage vom natürlichen Boden getrennt wurden.

5 Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten

5.1 Städtebauliche Rechtfertigung und Konzept

Als Vorhaben- und Erschließungsplan dient sein aktueller Entwurf, der in Abbildung 7 dargestellt ist. Dabei sollen die vorhandenen Zufahrten als separate Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Hierbei ist die östliche Anbindung als reine Zufahrt und die westliche Anbindung als reine Ausfahrt festgesetzt. Die Stellung der Gebäude soll sich an den beiden weitestgehend baumfreien Lichtungen orientieren, um den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren. Auch der auf den Flurstücken bestehende Grünstreifen, der an die Leipziger Straße angrenzt, soll in Verbindung mit den städtischen Grünflächen an dieser Stelle als gestalterisches Stadteingangselement verfestigt und durch weitere Pflanzungen gestärkt werden. Der Einsatz von Dachbegrünung ist vorgesehen.



Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro für Städtebau Chemnitz GmbH

5.2 Technische Infrastruktur

Im Bestand befinden sich bereits eine Trinkwasserleitung und ein Mittelspannungskabel entlang der geplanten Zimmerei. Der entsprechende Schutzstreifen wurde bei der Planung beachtet (vgl. Anlage D).

Trinkwasserversorgung

Die Erschließung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung im Plangebiet erfolgen. Ein Brunnen ist auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 der Gemarkung Borna nicht vorhanden. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Brunnen angetroffen werden, so ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei fehlender Nachnutzung ist der Brunnen darüber hinaus unter Berücksichtigung der Vorgaben des DVGW-Regelwerkes W 135 fachgerecht zurückzubauen und zu verfüllen.

Löschwasserversorgung

Die Feuerwehr Chemnitz stimmt dem geplanten Vorhaben zu. Bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens sind nachfolgende Punkte zu beachten:

Die Löschwasserversorgung für das vorgesehene Gebiet ist entsprechend dem Arbeitsblatt\VV 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Abschnitt 14 VwVSächsBO verwiesen. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen. Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrbewegungsfläche eingeordnet werden kann.

Gemäß den eingereichten Unterlagen sind im oben genannten Plangebiet eine Zimmerei mit Lager und Büro sowie ein Wohnhaus vorgesehen. Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei einem Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht entsprechend § 5 Abs. 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Diese Zu- bzw. Durchgangsmöglichkeit ist entsprechend den Erfordernissen der DIN 14 090 zu gewährleisten.

Liegen die Oberkanten der Brüstungen notwendiger Fenster (Rettungsfenster) oder sonstiger zum anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der zuordenbaren Geländeoberfläche (Aufstellfläche Feuerwehr) und liegen diese an rückwärtigen Gebäudeseiten (Innenhof), so sind Zu- und Durchfahrten erforderlich. Für die Rettung von Personen über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und Geräte der Feuerwehr zu planen und zu errichten. Beim Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsbereichen ist unbedingt Rücksprache mit der Feuerwehr zu führen.

Können die Anforderungen an Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht erfüllt werden, sind andere Maßnahmen zur Erfüllung der Forderung des § 33 Abs. 1-3 SächsBO nach zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen zu treffen. Im oben genannten Paragraphen sind Möglichkeiten zur Realisierung der zwei Rettungswege festgelegt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Neugestaltung von Außenanlagen müssen die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Löschwasserversorgung für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen gesichert bleiben. Sind Änderungen erforderlich, ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr vorzunehmen.

Die Feuerwehrflächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. In diesem Zusammenhang verweist die Feuerwehr auch auf das Sächsische Amtsblatt, Sonderdruck Nr. 3 vom 30.04.12. Demnach sind Feuerwehrflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI nach RStO 01 (bzw. Belastungsklasse Bk0,3 nach RStO 12) zu befestigen. Weiterhin ist die DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden. Sollen Feuerwehrflächen als Schotterrasen oder mit begrünbaren Belägen ausgeführt werden, so können diese nur akzeptiert werden, wenn die Vorgaben der FLL, "Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen", Ausgabe 2018 eingehalten werden. Insbesondere wird hier auf die Notwendigkeit einer regelmäßigen Betriebsüberprüfung hinsichtlich unzulässiger Humusbildung verwiesen. Neben den Ausführungsbedingungen muss auch der Unterhalt von Feuerwehrflächen geregelt werden, damit Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und unter jeglichen Witterungsbedingungen als solche uneingeschränkt nutzbar sind. Flächen für die Feuerwehr sind auch durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen hinsichtlich der Freihaltung dauerhaft zu sichern. Wie Flächen für die Feuerwehr unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und Normen unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen konkret zu planen und auszuführen sind, obliegt nicht der Bewertung durch die Feuerwehr, sondern der autorisierten Fachplaner/-firma. Durch den Planer bzw. durch die Firma ist dann auch eine Bestätigung vorzulegen, dass die geltenden Vorschriften/Normen eingehalten wurden.

Weiterhin ist ggf. seitens der Stadt geplanten Einschränkungen für den öffentlichen Verkehrsraum, welche Auswirkungen für den Einsatz der Feuerwehr haben können, im Vorfeld mit der Feuerwehr

abzustimmen. Zu diesen Einschränkungen können Fußgängerzonen und Außenbewirtschaftungen u. a. gehören. Aus diesen Einschränkungen können sich zusätzliche Anforderungen (z. B. zwei bauliche Rettungswege) an die angrenzenden Bauherren ergeben. Die Bauherren müssen dann rechtzeitig auf diese zusätzlichen Anforderungen seitens der Stadt hingewiesen werden.

Gasversorgung

Es ist kein Anschluss an die Gasversorgung geplant.

Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der Öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz. Bisher sind die benannten Flurstücke abwassertechnisch nicht zentral erschlossen.

Laut der Stellungnahme des Entsorgungsbetriebs der Stadt Chemnitz vom 05.10.2022 ist das Grundstück Leipziger Straße 253 abwasserseitig nicht unmittelbar erschlossen. Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserentsorgung befindet sich an der Leipziger Straße ca. 70 m in Richtung Innenstadt. Über den vorhandenen Kanal kann Schmutz- und Regenwasser abgeleitet werden. Schmutzwasser kann ohne Beschränkung eingeleitet werden. [20]

Vom benachbarten Grundstück der Tankstelle führt eine Schmutzwasserdruckleitung über das Grundstück Leipziger Straße 253. Die Darstellung der Lage beruht nicht auf einer Vermessung der Anlage. Die genaue Lage der Druckleitung kann abweichen und ist vor Ort festzustellen. Zu beiden Seiten sind 3 m für ihr Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB vorzusehen. Die genaue Lage der Schmutzwasserdruckleitung muss dafür im späteren Verlauf noch bemessen werden. [20]

Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich in einem naturnahen Bereich, dessen Boden kaum urban überprägt ist und dort seit mehreren Jahrzehnten kein großflächiger Eingriff in den Boden mehr stattgefunden hat. Daher kann von einer intakten Bodenfunktion ausgegangen werden. Bis auf ein Gerätehaus auf dem Flurstück 308/2 ist das Gebiet unbebaut und unversiegelt.

Der Abfluss des Regenwassers ist auf ein Minimum zu reduzieren. Direkte Einleitungen des Niederschlagswassers in das Grundwasser durch eine Versickerungsanlage (2.8. Rigole, Mulde, Schacht) bedürfen gemäß §§ 9 und 8 WHG grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG und sind nur dann wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn ausnahmslos alle Anforderungen der §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) erfüllt sind.

Festsetzungen hierzu befinden sich im Abschnitt 6.1.5 unter „Niederschlagswasser und seine Versickerung“.

Das aktuelle DWA-Regelwerk A102 fordert eine vergleichende Wasserhaushaltsbilanzbetrachtung mit dem Ziel, dass sich die Anteile Abfluss, Versickerung und Verdunstung mit Umsetzung des Bauvorhabens gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nicht verändern.

Diese Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz befindet sich unter dem Abschnitt „Schutzgut Wasser“.

Wärme und Elektrizität

Fernwärme

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Fernwärmeversorgung. Ein Anschluss des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung ist derzeit nicht vorgesehen.

Elektrizität

Im Plangebiet betreibt die inetz GmbH (eins Energie Sachsen) die Stromleitung. Im Rahmen der Beteiligung zur Auslegung des Entwurfs des B-Plans wird die inetz beteiligt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Leipziger Straße. Die Abfallbehälter sind spätestens am Abholtag an der Leipziger Straße an einer geeigneten Stelle bereitzustellen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Einordnung und Errichtung eines entsprechenden Standplatzes für die Abfallbehälter auf dem Grundstück sowie der Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung sind entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Chemnitz einzuhalten bzw. umzusetzen.

5.3 Grünordnung

Gemäß verschiedenen Konzepten ist der Stadteingang entlang der Leipziger Straße als grüne Verbindung vorgesehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen Grünstreifen vor, der über eine Breite von 3 m bis 13,6 m verfügt und zusätzliche Pflanzungen zur Einbindung des Vorhabens in die übergeordnete Grünordnung beinhaltet. Ziel ist es, möglichst viele Pflanzbestände zu erhalten. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

5.4 Artenschutzrechtliches Konzept

Das Plangebiet wurde im Artenschutzgutachten auf die Relevanz des § 44 BNatSchG untersucht (vgl. Kapitel 4.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan).

Ergebnisse der Untersuchung des Artenschutzgutachten

Im Ergebnis konnten verschiedene Fledermaus- und Brutvogelarten erfasst werden. Für einige Vogelarten wird eine Brut im Untersuchungsgebiet oder der näheren Umgebung als wahrscheinlich angesehen. Auf dem Grundstück konnten insgesamt 3 Höhlenbäume, 28 Spaltenbäume (mit Ausfaltungen, Rissen, loser Rinde etc.) sowie 2 Totholzbäume erfasst werden. In einer dieser Baumhöhlen brütete der Star. Horste wurden nicht festgestellt. Als weitere Artbeobachtungen konnten eine Ringelnatter sowie eine unbestimmte Eidechsenart nachgewiesen werden. Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich unter Abschnitt 6.2.1.

6 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das westliche Baufeld ist für die Nutzung als Zimmerei (TG 1) festgesetzt, das östliche für ein Wohnhaus (TG 2) und das mittlere für eine Lagerhalle (TG 3). Eine Gebietsausweisung nach § 1 Abs. 2 BauNVO erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Begründung:

Es gibt eine konkrete Absicht ein Zimmereigewerbe im Bereich des westlichen Baufelds zu etablieren. Alle für das Zimmereigewerbe notwendigen Nutzungen werden ermöglicht. Zusätzlich ist ein Wohngebäude für den Inhaber im östlichen Baufeld zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Für die Zimmerei beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9 m. Die Obergrenze der Firsthöhe des Wohngebäudes beläuft sich auf 9 m bei 2 Vollgeschossen. Je Vollgeschoss ist eine Geschosshöhe von maximal 3,50 m zulässig. Für die Höhenfestsetzungen dient die mittlere Höhe der Bordoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, der Leipziger Straße, als untere Bezugsebene und der Dachfirst der jeweiligen Gebäude als oberer Bezugspunkt.

Begründung:

Für die Zimmerei wurde nur eine Maximalhöhe festgesetzt, um eine individuelle Gestaltung der Arbeits-, Büro- und Lagerflächen zu gewährleisten. Das Wohngebäude kann mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Geschosshöhe darf bis 3,50 m betragen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Geschosshöhe und Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden.

Laut Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Keller- und Dachgeschosse sind möglich, sofern die Maximalhöhe, die zulässige Firsthöhe von 9 m, und die maximale Vollgeschossanzahl nicht überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung:

Das Wohnhaus muss als Einzelhaus konzipiert werden. Für das gesamte Gebiet (TG) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. TG = TG 1 „Zimmerei“, TG 2 „Wohnhaus“ und TG 3 „Lagerhalle“.

Begründung:

Das Wohnhaus soll als Einzelhaus errichtet werden, um das Wohnen von Gewerbe räumlich zu trennen. Somit kann ein gewisser Immissionsschutz für das Wohnhaus erzielt werden. Das Wohnen im Geltungsbereich soll nur für den Geschäftsinhaber ermöglicht werden.

Das Wohnhaus ist im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eingeordnet, also direkt angrenzend an die bestehenden Wohnhäuser südlich des Plangebiets. So fügt sich das Wohnhaus besser in das südlich angrenzende Gebietsstruktur ein.

In allen Teilgebieten ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt worden, was sich aus den Orientierungswerten eines Mischgebietes MI ergibt (§ 17 BauNVO). Dies ist aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets gerechtfertigt.

6.1.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung:

Die östliche Zuwegung zur Leipziger Straße wird als Einfahrt und die westliche Zuwegung als Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Zur verkehrlichen Erschließung des Grundstücks werden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes die beiden vorhandenen Zuwegungen genutzt. Die östliche Verbindung wird nur als Einfahrt genutzt, da sie sich zu nah an der Ampel auf der Leipziger Straße befindet.

Da auch Sattelzüge das Plangebiet erreichen und verlassen können sollen, orientieren sich die Zuwegungen an den Schleppkurven für Sattelzüge der „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ (RBSV 20).

Der erforderliche Schleppkurvennachweis der Zu- /Ausfahrt ist an der Neuordnung des Straßenraumes Leipziger Straße infolge des Chemnitzer Modells Stufe 4 angepasst. Eine Mitbenutzung der linken Fahrspur ist ausgeschlossen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Weitere Anregungen zum Thema „Verkehrsflächen“ sind unter Abschnitt Nummer 9 „Hinweise“ aufgeführt.

6.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carport

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nördlich des Wohnhauses ist ein Carport festgesetzt. In zentraler Position befindet sich eine Stell- bzw. Lagerfläche.

Festsetzung:

Stellplätze für PKWs und LKWs sowie Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Festsetzung:

Ein Lagerplatz ist mit einer Fläche von maximal 170 m² außerhalb der Baufelder auf der dafür festgesetzten Fläche "Lagerplatz" zulässig. Auf der Lagerfläche darf maximal ein Hochregallager mit den maximalen Abmaßen 10 m Breite, 1,2 m Tiefe, 4,0 m Höhe und ein Palettenregallager mit den maximalen Abmaßen 6,5 m Breite, 1,2 m Tiefe, 4,0 m Höhe aufgestellt werden; bei einer Überdachung der beiden Hochlager ist diese transparent zu gestalten. Eine Begrünung der Rückwände ist vorzunehmen; eine vollständige Überdachung der Lagerfläche ist ausgeschlossen.

Begründung:

Der Carport wird als Stellfläche dem Wohnhaus zugeordnet. Die zentrale Lagerfläche ist der Zimmerei zugeordnet. Sie ermöglicht das gebäudenah Be- und Entladen und kann bei Rohstoffverfügbarkeiten temporär als Lager dienen.

Die Anordnung von Hochregalen bietet strukturierten Stauraum, sodass Materialien, Werkzeuge und Halbzeuge (z. B. Holzlatten, Platten, Verbindungsmittel) übersichtlich und griffbereit gelagert werden können. Das spart Zeit und erleichtert die Arbeitsabläufe, auch in Bezug auf Platzersparnis und Materialschutz sind diese Hochregale unerlässlich.

Die Begrenzung der Maße der Regalanlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Einordnung in die Umgebung. Die Höhen- und Breitenvorgaben verhindern eine übermäßige visuelle Dominanz und Flächenversiegelung. Die rückseitige Begrünung verbessert das Mikroklima, fördert die ökologische Vielfalt und trägt zur optischen Einbindung der Anlage bei. Die transparente Überdachung verhindert eine massive bauliche Wirkung, erhält den offenen Charakter der Lagerung und ermöglicht Lichtzufuhr. Eine vollständige Überdachung ist ausgeschlossen, um den Freiflächencharakter zu bewahren.

Um ihre Integration zu erleichtern und ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird die Gestaltungsfestsetzung zur Lagerfläche bzw. zu den Hochregalen getroffen (siehe 6.3).

6.1.4 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung:

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Telekom festgesetzt. Diese Fläche ist von Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen sowie der Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken oder Einzelbäumen freizuhalten.

Begründung:

Die bereits vorhandenen Leitungsstränge werden mit Schutzstreifen festgesetzt, um eine Überbauung zu vermeiden und die Versorgung und Instandhaltung zu sichern.

6.1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Luftreinhaltung und Lärminderung

Festsetzung:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB i. V. m. Pkt. 10-3 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz).

Festsetzung:

Die Nutzungszeit der Zimmerei liegt zwischen 07:00 und 22:00 Uhr. Die maximal zulässige Dauer von lärmintensiven Holzarbeiten im Außenbereich beträgt sechs Stunden pro Werktag mit einem maximalen Schallleistungspegel von $L_w = 106 \text{ dB(A)}$. Die Außenarbeiten sind nur im gekennzeichneten Bereich „EQ10“ zulässig.

Festsetzung:

Bei lärmintensiven Holzarbeiten sind Tore, Türen und Fenster der Zimmerei geschlossen zu halten.

Festsetzung:

Für die Nutzung der Zimmerei (Werkstatt) gelten für die Fassaden die notwendigen Schalldämm-Maße (Wände und Dach: $R'W = 30 \text{ dB(A)}$).

Festsetzung:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ergeben sich gemäß Schallimmissionsprognose folgende Lärmpegelbereiche:

- V notwendige Fassaden-Schalldämmungen von $R'W = 40 - 45 \text{ dB}$,
- IV notwendige Fassaden-Schalldämmungen von $R'W = 35 - 40 \text{ dB}$,
- II notwendige Fassaden-Schalldämmungen von $R'W = 30 \text{ dB}$ (Mindestschallschutz).
- Für Büroräume liegen die Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz um 5 dB niedriger (d. h. bei Lärmpegelbereich V: $R'W = 30 - 35 \text{ dB}$).

Festsetzung:

Im Wohngebäude sind die Schlafräume an der Leipziger Straße abgewandten Seite anzuordnen. Ansonsten sind Zwangsbelüftungssysteme einzusetzen.

Begründung:

Die Vermeidung fester fossiler Brennstoffe wie Kohle und Torf steht in Verbindung mit dem Punkt 10-3 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz und trägt zum Klimaschutz sowie zur Feinstaubreduzierung bei.

In der Schallimmissionsprognose sind die Auswirkungen des einwirkenden Verkehrslärms und dem von der Zimmerei ausgehenden Gewerbelärm beschrieben (vgl. Anlage A). Die Festsetzungen schützen die geplanten Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches und die Umgebung vor schädlicher Lärmkulisse.

Technische Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

Festsetzung:

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sichtbarkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika und/oder eine allseitige Einhausung zu verhindern. Dies gilt nicht für Flachdächer von untergeordneten Nebenanlagen mit einer Größe bis zu 15 m².

Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bei Schrägdächern dachparallel auszuführen. Das Herausragen flächiger Anlagen bei Schrägdächern ist unzulässig. Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie an Fassaden sind zulässig, wenn diese parallel zur Fassade angebracht werden.

Begründung:

Der Begriff „Technische Gebäudeausrüstung“ (TGA) bezeichnet alle im Bauwerk eingebauten oder damit fest verbundenen technischen Einrichtungen sowie technische Einrichtungen in Außenanlagen, die der funktionsgerechten Nutzung von Gebäuden dienen. Dazu zählen u. a. Systeme für Gebäudeheizung und Trinkwassererwärmung, Raumluftechnische (Belüftung) und Kältetechnische Anlagen (Klimatisierung) und Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Photovoltaik, Biomasse, Wasser- und Abwasserversorgungsanlagen (sanitäre Installationen).

Insbesondere Technische Gebäudeausrüstung, die der Nutzung erneuerbarer Energien dient, ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung, den Klimaschutz sowie die Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Chemnitz sehr wichtig. Um deren Einfügen ins Stadtbild zu erleichtern und ein einheitliches, harmonisches Aussehen zu erreichen, bei dem die technischen Komponenten optisch in den Hintergrund treten, werden Gestaltungsregelungen getroffen.

Die Festsetzung zur Anordnung und Sichtbarkeit der TGA gilt nur für Hauptanlagen. Carports, Garagen, Gartenlauben o. ä. mit einer Dachfläche von bis zu 15 m² gelten als untergeordnete Nebenanlagen. In diesen Fällen ist keine umlaufende Attika zu errichten, welche aufgeständerte Solaranlagen verdeckt, da diese Anlagen in der Regel aufgrund ihrer Größe wenig auffallen und damit städtebaulich kaum prägen.

Die Nutzung von Solarenergie an Fassaden ist auf wandparallele Systeme beschränkt, da eine Ausrichtung der Anlagen zur Herstellung eines optimierten Einstrahlungswinkels der Sonne zu einem Hereinragen der Module in den Straßenraum führt. Dies ist aus stadtgestalterischen und verkehrsrechtlichen Aspekten nicht gewünscht. Balkonkraftwerke sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Photovoltaik auf Gewerbehallen

Festsetzung:

Auf Dachflächen ab einer Größe von 500 m² sind auf mindestens 50 % deren Fläche Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieranlagen zu installieren. Aufgeständerte Anlagen sowie weitere technisch erforderlicher Komponenten zur Gebäudeversorgung sind zulässig, wenn deren Sichtbarkeit vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika oder ein Funktionsgeschoss verdeckt ist.

Begründung:

Die Errichtung von Solaranlagen auf großen Dachflächen bietet ein einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Um eine Störung des Stadtbildes zu vermeiden, sind alle technischen Aufbauten optisch abzuschirmen.

6.2 Festsetzung grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

6.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Grünordnerische Maßnahmen

Festsetzung:

Ausgehobene, nicht belastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubs sind schichtgerecht im Gebiet wieder einzubauen. Dahingehend ist der Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Auf die sachgerechte Lagerung von Mutterboden ist zu achten. Dieser ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder zuzuführen (z. B. zur Geländegestaltung).

Begründung:

Ein schichtgerechter Wiedereinbau von entnommenen Erdmassen sichert die Funktionsfähigkeit des Bodens insbesondere im Hinblick auf dessen Versickerungsfähigkeit. Die im Laufe der Bodenbildung entstandenen unterschiedlichen Bodenhorizonten, vom anstehenden Ausgangsgestein über die verwitterten Unterbodenhorizonte bis hin zum humosen Oberboden, haben unterschiedliche Porengrößen. Die oberflächlichen Grobporen sorgen dafür, dass Regenwasser schnell versickert und Luft in den Boden gelangt. Die Mittelporen stellen sicher, dass Wasser zur Versorgung der Pflanzen im Boden gespeichert wird. Durch einen schichtgerechten Wiedereinbau bleiben diese Funktionen überwiegend erhalten, was dazu beiträgt, das Gebiet schneller auf natürlichem Wege zu entwässern und das Pflanzenwachstum zu befördern.

Festsetzung:

Die befestigten Flächen für Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m von maximal 0,6 zu befestigen.

Festsetzung:

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze, Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie die Lagerfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m von maximal 0,25 zu befestigen und zu begrünen.

Begründung:

Durch eine begrenzte Versiegelung der Bodenoberfläche kann dieser seine Funktion der Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (und damit Schutz vor Überflutung) wahrnehmen. Idealerweise werden daher befestigte Flächen der Baugrundstücke (Wege und Zufahrten sowie Gartenwege, Terrassen und Aufstellflächen für Abfallbehälter) in unversiegelter Art und Weise angelegt. 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 des Lagerplatzes (155 m²), der PKW-Stellplätze (72 m²) und der LKW-Stellplatz (72 m²) kann daher mit einem niedrigeren Abflussbeiwert von maximal 0,25 erfolgen. Um diesen zu erreichen, sind z. B. begrünbare Flächenbefestigungen wie Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengitter nutzbar. Rasengitterflächen (befestigte Flächen, die mit speziellen Rasengittersteinen oder Rasengitterplatten gestaltet werden und offene Zwischenräume, die mit Erde und Gras bewachsen sind, haben), lassen die Vorteile von befestigten Wegen mit der Wasserdurchlässigkeit und Begrünung kombinieren.

Rasengittersteine sind hoch belastbar, haben aber einen geringeren Grünanteil. Sie könnten für LKW-Stellplätze und Lagerflächen geeignet sein. Rasengitterplatten sind flexibler als Betonsteine und ermöglichen eine bessere Durchwurzelung. Sie sind besser für leichte Belastungen geeignet und könnten zum Beispiel für PKW-Stellplätze verwendet werden.

Amphibienschutz

Festsetzung:

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit Keller-, Treppen- bzw. Fensterschächten sind diese mit engmaschigem bzw. kleinlöchrigem Gitter abzudecken, so dass ein Hineinfallen von Amphibien verhindert werden kann.

Begründung:

Die Festsetzung zur Abdeckung von Keller- und Fensterschächten dient dem Amphibienschutz. Durch die Anbringung engmaschiger Gitter wird verhindert, dass Amphibien in o. g. Schächte fallen, sich aufgrund deren Höhe meist nicht selbst befreien können und daher darin verenden.

Niederschlagswasser und seine Versickerung

Festsetzung:

Das auf den Grundstücken 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 den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

Begründung:

Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nach DWA-A 102-2 unbelasteten Niederschlagswassers durch den Grundstückseigentümer. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig. 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 und Verdunstung des Niederschlagswassers zu ergreifen. Dies kann auf den jeweiligen Grundstücken durch Mittel wie (Retentions-)Gründächer, Mulden-Rigolen-Systeme, Flächen- und Muldenversickerung, Regenbeete, Retentionszisternen mit integrierten Versickerungsanlagen, naturnaher Außengestaltung oder Ähnlichem erreicht werden. Die Auswahl der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu planen und in einem Entwässerungskonzept darzulegen. Dabei sind ökologische, technische und wirtschaftliche Aspekte fachgerecht zu würdigen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird als Vorzugsvariante betrachtet, um dieses dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Nicht überall herrschen jedoch geeignete Bodenverhältnisse vor. Als Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist daher ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Sickertest zu erstellen.

Weist o. g. Gutachten nach, dass ein Versickern des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist gemeinsam mit den zuständigen Stellen (Träger der öffentlichen Abwasserbeseitigung, ggf. Umweltamt Stadt Chemnitz) ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Grundstück abzustimmen. Das Erschließungs- und Entwässerungskonzept wird in einer späteren Planungsphase – vor Baubeginn – aufgestellt. Sollte sich dabei herausstellen, dass eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar ist, ist der Umfang der gedrosselten Einleitung abzustimmen.

Ermöglicht die Bodenbeschaffenheit nur eine Versickerung eines Anteiles des anfallenden Niederschlagswassers, so kann nicht grundsätzlich von einer Versickerung abgesehen werden; es sind Maßnahmen zur Versickerung zu ergreifen, auch wenn diese nur eine Teillösung darstellen. Versickern Teile des Niederschlagswassers, so kann das Fassungsvermögen der Zisterne entsprechend reduziert werden. Gleiches gilt für Maßnahmen der Verdunstung. Ziel ist, so viel wie möglich Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes zu verbringen.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung wurde am 19.05.2025 ein Baugrundgutachten (hartig & ingenieure GmbH: „Geotechnisches Gutachten zu Baugrunduntersuchungen, Erschließung Leipziger Straße 253, 09114 Chemnitz“) vorgelegt. Dieses bewertet die Versickerungsfähigkeit auf Grundlage von Aufschlussbohrungen und einem Sickerversuch.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Untergrund aufgrund geringer hydraulischer Leitfähigkeit und möglichem Schichtenwasser für eine vollständige Versickerung ungeeignet ist. Das Gutachten empfiehlt daher, die Niederschlagswassermenge durch Flächengestaltung (z. B. Gründächer) zu minimieren und überschüssiges Wasser gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Im Bericht wird darauf hingewiesen, dass eine vollständige dezentrale Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist:

"Die Möglichkeiten der Versickerung anfallender Wässer über eine auf dem Grundstück angeordnete dezentrale Versickerungsanlage sind stark begrenzt. Die Untergrunddurchlässigkeit ist sehr gering."

Für die Entwässerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar.

Maßnahme zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers durch entsprechende Festsetzungen (wasserdurchlässige Flächen, unversiegelte Flächen, Dachbegrünung) sind im Entwurf des B-Plans ergriffen worden.

Der Einsatz von Gründächern ist vorgesehen. Dabei sind die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen, wonach anfallendes Niederschlagswasser vorzugsweise ortsnahe zu versickern ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch eine Kombination aus Regenrückhalt und Einleitung aufgefangen bzw. abgeleitet werden. Eine Zisterne wird Regenwasser in erster Station zur Wässerung der Begrünung auf dem Grundstück auffangen. Die bestehende Anlage im Plangebiet verfügt über 31,2 m³ Fassungsvermögen und ist vor Ende des Zweiten Weltkrieges errichtet worden. Ihr Überlauf ist bei 2,60 m, ihre Breite und Länge betragen 3 m und 4 m und die Überdeckung ist ca. 70 cm hoch. Die Zisterne ist laut Aussage des Vorhabenträgers noch in dem technischen Zustand, dass sie genutzt werden kann. Anschließend wird auf ein Versickerungsbecken zurückgegriffen. Das überschüssige Niederschlagswasser soll eingeleitet werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

1. Vermeidungsmaßnahmen

Außen- und Dauerbeleuchtung

Festsetzung:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur unter 2.700 K) und einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m zu verwenden. Eine Lichtabstrahlung nach oben oder zur Seite ist unzulässig.

Festsetzung:

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 ein Mindestmaß zu reduzieren.

Begründung:

Durch die Festsetzung der zulässigen Außenbeleuchtung können die negativen Auswirkungen einer dauerhaften Beleuchtung (natürliche Helligkeit am Tag, künstliche Helligkeit in der Nacht) auf Menschen, Tiere und Pflanzen reduziert werden.

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. Zudem haben sie aufgrund des Insektensterbens weniger Nahrung zur Verfügung. Zugvögel werden durch künstlich beleuchtete Strukturen irritiert und von ihrer Flugbahn abgelenkt und auch auf den Menschen hat eine nächtliche Dauerbeleuchtung vielfältige Auswirkungen (kurzfristig: Schlafstörungen, Depression, langfristig: Herz-Kreislauf-Erkrankungen, neurodegenerative Krankheiten).

Daher ist eine nächtliche Dauerbeleuchtung wo immer möglich räumlich und zeitlich zu begrenzen. Dies trägt dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt in einem gewissen Maße zu erhalten und die allgemeine Lichtverschmutzung zu reduzieren.

Da eine Beleuchtung des Außenbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist eine Regulierung erforderlich. So werden durch die Festsetzung der Farbtemperatur hohe Blau- und UV-Anteile ausgeschlossen, die nachweislich verstärkt Insekten anziehen. Die Vorgaben zur Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten sowie die Festsetzung einer maximalen Abstrahlhöhe tragen dazu bei, dass insbesondere nachtaktive Insekten, die sich am Schwachlicht der Sterne orientieren, weniger beeinträchtigt werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Festsetzung:

Spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen ab 3,00 m² Größe sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

Begründung:

Transparente oder spiegelnde Glasflächen, wie großformatige Fenster, Glasdurchgänge und Glasfassaden, stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Jährlich sterben unzählige Vögel durch die Kollision mit Glas. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbdurchsichtiger Materialien mit verminderter Reflexion (z. B. strukturiertes Glas, satiniertes Glas, Milchglas), mittels Aufbringung von flächigen Folienmustern oder mittels Aufbringung von einseitig sichtbarem Vogelschutzlaminat verhindern. Durch die baukonstruktive Gliederung der Glasflächen, z. B. durch zweiflügelige Fenster oder den Einsatz von Fenstersprossen kann bei dann ausreichend kleiner Glasfläche (< 3,00 m²) der schützende Effekt ebenso erreicht werden.

Gehölz- und Lebensraumschutz

Festsetzung:

Gehölzfällungen von Bäumen, Sträuchern und Gebüsch auf dem Gelände sind in den Wintermonaten von November bis März (unter Berücksichtigung der Brutzeit) durchzuführen. Sollten sich Höhlen (z. B. Spechthöhlen, Astausfaltungen, tiefere Risse und Spalten) in den zu fällenden Gehölzen befinden, ist die Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällarbeiten einzubeziehen.

Festsetzung:

Die Vegetation innerhalb des mindestens 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der Südgrenze des Plangebietes ist zu erhalten. Es gelten die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit der Einschränkung, dass eine Pflege der Gehölze nicht erforderlich ist.

Festsetzung:

Bei Abriss des Gartenhäuschens ist im Vorfeld eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durchzuführen.

Begründung:

Damit sollen Störungen von Fledermäusen vermieden werden. Gleichzeitig würden dadurch auch Nistmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten erhalten bleiben. Zudem sollten dadurch visuelle

Scheuchwirkungen, Lärmimmissionen sowie Lichtimmissionen in angrenzenden Bereichen gemindert werden.

Die Durchführung von Gehölzfällungen muss in den Wintermonaten von Anfang/ Mitte November bis März (unter Berücksichtigung der Brutzeit bis spätestens Ende Februar) stattfinden, da in diesem Zeitraum die Wahrscheinlichkeit geringer ist, dass Fledermäuse an Höhlen- und Spaltenbäumen anwesend sind. Vor der Fällung sollten Höhlen- und Spaltenbäume im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung nochmals kontrolliert werden. Sollten besetzte Quartiere vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte das Gartenhäuschen abgerissen werden, ist im Vorfeld noch eine Kontrolle des Innenraumes durchzuführen.

2. Ersatzmaßnahmen

Festsetzung:

Zur Unterstützung des Gartenrotschwanzes als Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie zur Aufwertung des Geländes ist eine Nisthöhle mit einem ovalen Flugloch (Fluglochweite 30 x 45 mm), eine Nischenbrüterhöhle mit zwei Einfluglöchern sowie eine Nisthöhle mit einem runden Flugloch (Fluglochweite 45 mm) an geeigneten Bäumen zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung:

Für verloren gehende Quartiersmöglichkeiten an Gehölzen sind 2 Fledermaus-spaltenkästen (Einflug T 12 x 24 mm x L 21 cm) und eine Fledermaushöhle zu aus Holzbeton zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung:

An der Südgrenze des Geltungsbereiches sind an mindestens 2 Stellen Requisiten für Reptilien einzubringen. Dazu ist an einer Stelle ein Holz- und an anderer Stelle ein Steinhaufen von mindestens 50 cm Höhe zu errichten. Unter dem Steinhaufen ist eine 1 m tiefe Mulde einzubauen und mit einer 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies auszustreuen. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu planen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung:

Die Ersatzmaßnahmen sind begründet im Artenschutzgutachten (vgl. Anlage B). Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu planen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die genauen Montageorte der Ersatzquartiere und Ersatznistkästen sind im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung abzuklären. Es sind ausschließlich Ersatzkästen bzw. Ersatzquartiere aus Holzbeton zu verwenden.



Abbildung 8: Aufbau von Ersatzverstecken für Kleintiere, Artenschutzgutachten zur geplanten Bebauung, „Umweltplanung Marko Eigner“

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Extensive Dachbegrünung

Festsetzung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m² sind flächig und dauerhaft mindestens extensiv gemäß „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ (Pflanzenauswahlliste C) in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Eine Abweichung von der Pflanzenauswahlliste ist bei der Verwendung von Gründach-Systemen zulässig.

Die Begrünungspflicht gilt auch in der Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.

Festsetzung:

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.

Begründung:

Dachbegrünungen fördern die ansprechende Einbindung von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild. Sie tragen u.a. zum winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes bei, Schützen den Dachaufbau und verbessern die Tritt- und Luftschalldämmung.

Durch Dachbegrünung können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Extensiv begrünte Flächen halten Niederschlagswasser zurück, welches über die Kanalisation und die Kläranlage nicht weiter kostenintensiv zu bewirtschaften ist. Von den durchfeuchteten Substraten wird Wasser verdunstet, das hierbei lokal zur Abkühlung beiträgt.

Eine aus unterschiedlichen Arten ausgebildete Vegetationsdecke auf dem Extensivsubstrat stellt über Blüten und Früchte Nahrung insbesondere für Insekten bereit. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop.

Große zusammenhängende extensiv begrünte Dächer können ein Brutplatzangebot für Vögel darstellen. Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Im Plangebiet ist für die Zimmerei (624 m²) eine Dachneigung von 5° bis 15° vorgesehen. Bei maximaler Bebauung wird die Dachfläche zur Hälfte extensiv begrünt, während die andere Hälfte für Photovoltaikanlagen vorgesehen ist. Durch die extensive Begrünung entsteht eine nachhaltige und ökologisch wertvolle Dachgestaltung, die das Mikroklima verbessert, Regenwasser speichert und die Biodiversität fördert. Im Plangebiet ist weiterhin ein Carport mit einer Fläche von 86 m² geplant, dessen Dach ebenfalls begrünt wird, um die ökologischen Vorteile weiter zu unterstützen.

Fassadenbegrünung

Festsetzung:

Öffnungslose Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteilflächen baulicher Anlagen von mindestens 10 m² Fläche oder 3 m Breite sind mit Pflanzen der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenauswahlliste D zu ersetzen. Je laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind grenzständige Fassaden.

Begründung:

Begrünte Fassaden bieten einen gewissen Dämmeffekt und schützen die dahinterliegende Wand durch ihr Laub vor starken Temperaturschwankungen und einer Durchnässung bei Regen. Der Bewuchs stellt durch seine Blüten und Früchte Nahrung für Insekten und Kleintiere bereit und bietet Versteck- und Brutlebensraum für unterschiedliche Tierarten. Begrünte Fassadenflächen mindern die Reflektion von Schall und tragen zur Lärmdämpfung insbesondere in Innenhöfen bei. Zudem bieten sie durch Verdunstung lokal wirkende Abkühlungseffekte von denen sowohl die Umgebungsluft als auch die Gebäudewandflächen profitieren.

Festsetzungen zur Baumpflanzung und Begrünung

Festsetzung:

Sämtliche Baumpflanzungen sind gemäß der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste A als Hochstamm, 2 Mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf dem Grundstück bestehenden und erhaltenen Bäume und Sträucher werden angerechnet. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität auf den Grundstücken zu ersetzen.

Begründung:

Die Verwendung von doppelt verpflanzten Hochstämmen mit Stammumfang 14–16 cm gewährleistet robuste, vitale Bäume, die sich institutionell bewährt haben und langfristig standortfest sind. Bestehende Gehölze bleiben erhalten – nur abgängige Exemplare müssen in derselben Qualität ersetzt werden, um eine einheitliche, nachhaltige Bestandsstruktur sicherzustellen.

Festsetzung:

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 betragen.

Begründung:

Unversiegelte Vegetationsflächen von $\geq 10 \text{ m}^2$ mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Volumen ermöglichen den notwendigen Austausch von Wasser, Luft und Nährstoffen. Verdichteter oder versiegelter Boden behindert das Wurzelwachstum und führt zu Vitalitätseinbußen bis hin zu Hegefehlern.

Festsetzung:

Die Herstellung der Begrünungen hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität zu ersetzen.

Begründung:

Die unmittelbare Pflanzung im ersten Vegetationszyklus nach Fertigstellung sichert einen raschen Anwuchs. Dauerhafte Pflege und Ersatzmaßnahmen gewährleisten, dass die Funktion der Begrünung – wie Klimaregulierung, Biodiversität und Stadtbildaufwertung – dauerhaft erfüllt bleibt.

Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Festsetzung:

Die Vegetation auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Grünflächen entlang der Leipziger Straße ist dauerhaft auf ein Höchstmaß von 80 cm Höhe zu begrenzen. Die Bepflanzung im Bereich der Ausfahrt (westlicher Teil des Grundstückes, Grenze zur Tankstelle) darf nicht über Sichthöhe erfolgen, damit eine Sichtbehinderung des ausfahrenden Verkehrs vermieden werden kann.

Begründung:

Agrund einer verkehrsplanerischen Vorgabe der Stadt Chemnitz ist die Sichtbarkeit auf die Leipziger Straße zu gewährleisten. Die Grünflächen entlang der Leipziger Straße (B95), insbesondere die Grünfläche in stadtauswärtige Richtung, dürfen nicht mit hoch wachsenden Hecken/Sträuchern bepflanzt werden, um die Sicht auf die Leipziger Straße insbesondere für den ein- und ausfahrenden PKW-Verkehr (Kundenverkehr der Zimmerei, Privatfahrten) nicht einzuschränken.

Festsetzung:

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 60 m² Stellplatzfläche in direkter Zuordnung zu dieser Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der „Pflanzenliste A der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Es gilt ebenfalls die Festsetzung zum Anlegen einer Baumscheibe.

Begründung:

Die Flächenangabe von 60 m² entspricht der Größe von fünf Kraftfahrzeugstellplätzen (5 m x 2,5 m), welche den üblichen Festsetzungen zu Stellplatzbegrünungen in Bebauungsplänen gleichkommt. Da jedoch die Formen der Mobilität permanent im Wandel sind, wurden flächenbezogene Angaben verwendet.

Die Festlegungen bezwecken, dass Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Flächengröße durch Bäume und Sträucher durchgängig und dauerhaft eingegrünt werden. Durch die angestrebte Erhöhung der Pflanzendichte auf diesen Flächen soll neben ökologischen Vorteilen - wie Staubbinding, Minderung des Wärmeinseleffektes durch Verschattung und Verdunstung - auch eine räumliche Gliederung der Anlagen und eine optisch ansprechende Einbindung in die Umgebung erfolgen.

6.2.3 Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzung:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen. Der Bereich unterhalb der Baumkrone (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von einer Bebauung freizuhalten und unversiegelt zu belassen. Gleiches gilt für die Bäume und Sträucher sowie deren Vegetationsflächen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen. Ausgenommen hiervon sind der zum Erhalt festgesetzte Baum an der Einfahrt sowie die Flächen unterhalb der Bäume Nr. 6 bis 10.

Festsetzung:

Bei Abgang von festgesetzten Einzelbäumen sowie Bäumen und Sträuchern innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen sind diese am gleichen Standort (max. 1,50 m Abweichung ist zulässig) in gleicher Anzahl, entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahllisten A oder B, als Hochstamm, 2 Mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, zu ersetzen. Sträucher sind gemäß Pflanzenauswahlliste B sowie in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und 2 Mal verpflanzt, zu setzen. Bäume mit den Nummern 6 bis 10 müssen nicht zwingend am gleichen Standort nachgepflanzt werden, um ein Konkurrenzverhalten an diesem Standort zu vermeiden.

Festsetzung:

Je zu erhaltendem 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 betragen.

Festsetzung:

Auf allen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze, Ausstellungsplätze, Sport- und Spielflächen sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten.

Begründung:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen gelten als Teil der Baugebiete und werden zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen. Damit das Ziel der Festsetzung mit Bindungen zum Schutz und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erzielt wird, ist der Ausschluss der in der Festsetzung genannten Nutzungen auf diesen Flächen notwendig.

Bäume und Gehölzflächen 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 oft pflegeintensiven Neupflanzungen robuster und somit deutlich im Vorteil. Daher sind Bestandsbäume und -sträucher zu pflegen und zu schützen.

Sollte bei Abgang eine Neupflanzung erforderlich werden, trägt die festgesetzte Qualität der Pflanze (Stammumfang, Höhe, Verpflanzung) dazu bei, eine gewisse Funktion bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren. Die festgesetzte Größe der Baumscheibe sichert, dass für jeden Baum ein Mindestmaß an Fläche, die für die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen und damit auch das Wachstum der Pflanze erforderlich ist, zur Verfügung steht.

Nur im Bereich der Bäume mit den Nummern 6 bis 10 ist bei deren Abgang eine Nachpflanzung nicht zwingend am selben Standort erforderlich, da es in diesem Bereich aufgrund des dichten Baumbestands zu Konkurrenzverhalten kommen kann.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind in den Bereichen der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgeschlossen, damit die Funktion dieser Flächen nicht gestört wird und die Begrünungen sich uneingeschränkt ausbildet. Auch das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

6.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dach- und Fassadengestaltung

Festsetzung:

Für die Zimmerei sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

Begründung:

Die geringe Dachneigung erlaubt eine funktionale Bauweise der Zimmerei mit flachen Dächern. Gleichzeitig sichert die Vorgabe von Sattel- oder Walmdächern ein harmonisches Erscheinungsbild mit der traditionellen gewerblichen Dachform.

Festsetzung:

Für das Wohnhaus sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Begründung:

Die gewählte Dachgestaltung ermöglicht die Entwicklung einer eigenständigen, modernen Unternehmensarchitektur aus einem Guss am Stadteingang (das Wohnhaus ist weithin sichtbar aus der Leipziger Straße). Dadurch kann eine klare und erkennbare Adresse für das Unternehmen entstehen, die zur Identitätsbildung beiträgt und die Präsenz am Standort wirkungsvoll stärkt.

Festsetzung:

Der Carport und das Dach des Lagerplatzes sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° herzustellen.

Begründung:

Die flache Dachgestaltung für Carports und Lagerplätze reduziert die optische Dominanz dieser Nebenanlagen gegenüber dem Wohnhaus und der Zimmerei. Die Festlegung verhindert eine unverhältnismäßige bauliche Wirkung dieser untergeordneten Baukörper im Straßen- und Landschaftsbild.

Festsetzung:

Mindestens 80% der Fassaden sind in hellen natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System - NCS wie folgt festgesetzt: reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 20% und Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 20% sowie mit einem Buntanteil von höchstens 10%, wobei der Buntanteil niedriger als der Schwarzanteil ist.

Begründung:

Die Festlegung auf helle, natürliche Farbtöne dient der Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Helle Farben lassen die Gebäude freundlich und zurückhaltend erscheinen und fördern eine einheitliche, hochwertige Gesamtwirkung der Bebauung. Die präzise Definition über das Natural Color System (NCS) stellt sicher, dass eine objektive und nachvollziehbare Farbauswahl getroffen wird.

Festsetzung:

Bei geneigten Dächern ab 25 Grad sind als Farben der Dachhaut mittel- bis dunkelgrau, schiefergrau und anthrazit als reine Farben oder mit geringer Farbabtönung zulässig.

Nach dem Natural Color System (NCS) sind folgende Schwarz- und Buntanteile in Anlehnung an die Farbtonbeschreibungen im Farbspektrum zulässig:

- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 40 % und maximal 75 %
- Abgetöntes Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 40 % und maximal 75 % und einem Buntanteil aus den Farben Gelb, Blau oder Grün von maximal 2 %.

Die Verwendung glänzender und glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig. Dies gilt auch für auf dem Dach installierte Solaranlagen.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Dacheindeckung in grauen Farbtönen soll den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen werden, um einen harmonischen, sich einfügenden städtebaulichen Gesamteindruck zu begünstigen. Die Spannbreite des Schwarzbereiches erlaubt dennoch eine gewisse Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherren. Insbesondere die damit ermöglichten Dacheindeckungen in hellen Grautönen (ab 40% bis 50 % Schwarzanteil) bieten die Option des erweiterten klimaangepassten Bauens.

Helle Dachfarben reduzieren eine Aufheizung der Dachhaut und bieten damit u. a. den Vorteil, dass Dachflächen weniger zur Erwärmung der Umgebungsluft und somit zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Zudem heizt sich auch der darunterliegende Dachraum weniger auf, wodurch

selbst im Hochsommer ein angenehmes Wohnklima erhalten bleibt. Aus gleichem Grund wird der Schwarzanteil auf maximal 75 % begrenzt.

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer Blendwirkung ausgeschlossen. Gleiches gilt für glänzende Oberflächen von Solaranlagen. Solaranlagen sind mittlerweile werksseitig mit einer nicht reflektierenden, satinierten Oberfläche ausgestattet oder können nachträglich mit einer Folie reflektionsarm gestaltet werden. Der Wirkungsgrad wird dadurch nicht signifikant reduziert. Hingegen wird die Blendwirkung für die umgebende Bebauung und die Nutzer der öffentlichen Räume deutlich reduziert. Die (Aufenthalts-)Qualität des Gebietes wird somit erhöht.

Nicht zu den Dacheindeckungen zählen Dachflächenfenster, die stets zulässig sind.

Gestaltung Lagerfläche

Festsetzung:

Zur Abschirmung der Sichtbarkeit der Abfangmaßnahmen ist die Lagerfläche an drei Seiten mit Pflanzen aus der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung gemäß Pflanzenauswahlliste B und/oder D dauerhaft zu begrünen. Die Halle ist auf der Straßenseite und den beiden Seiten fensterlos und werbefrei zu gestalten.

Festsetzung:

Die Herstellung der hier geregelten Begrünung hat spätestens in der auf der Fertigstellung des Lagerplatzes nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Begründung:

Die Lagerfläche darf innerhalb des Plangebiets nicht als Bauwerk in Erscheinung treten. Die Lagerung erfolgt in Regalen mit festgelegten Maximalmaßen, wodurch eine geordnete und funktionale Nutzung sichergestellt wird.

Zudem dient die Fläche leichten Holzarbeiten, ohne den Charakter eines Bauwerks anzunehmen. Darüber hinaus soll die Lagerfläche zur Klimatisierung des Standorts beitragen und dabei eine ansprechende ästhetische Gestaltung bewahren.

Eine dreiseitige Begrünung gewährleistet, dass die Lagerfläche von außen nicht sichtbar ist und sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Farbe von Flächenbefestigungen

Festsetzung:

Bei der Gestaltung der befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von 25 bis 85 auf mindestens 80 % der Fläche zu verwenden.

Begründung:

Die textliche Festsetzung wirkt dem städtischen „Wärmeinseleffekt“ entgegen. Der „Wärmeinseleffekt“ übt einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Stadtklima aus und führt durch die Wechselwirkung unterschiedlicher Effekte zur starken Aufwärmung von Städten. Durch die Absorption der Sonneneinstrahlung steigt die Oberflächentemperatur der Flächenbefestigungen. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Materialien befestigte Flächen führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter. Deshalb sollen dunkle Flächen, die sich stark erhitzen und diese Wärme speichern, vermieden und stattdessen helle Oberflächen mit hohem Rückstrahlvermögen (Albedo) verwendet werden. Durch gezielte Baustoffauswahl kann so positiv Einfluss auf den Wärmeinseleffekt von städtischen Lebensräumen genommen werden.

Über den Solar Reflectance Index (SRI-Wert) wird die Helligkeit und damit das Reflexionsvermögen von Materialien definiert. Je höher der SRI-Wert, desto geringer ist der Aufheizeffekt über der

betreffenden Oberfläche (weiße Oberfläche: SRI = 100 bzw. 1,00 und schwarze Oberfläche SRI = 0). Hellere Flächen reflektieren gegenüber dunkleren Flächen deutlich mehr des eingestrahlten Sonnenlichtes und heizen sich dadurch im Vergleich messbar weniger auf. Belagsflächen von z. B. Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und Aufenthaltsflächen mit einem höheren SRI-Wert unterstützen die nächtliche Abkühlung in Stadtquartieren, da sich diese Flächen tagsüber weniger stark erwärmen.

Reinweiße oder sehr helle Materialien mit einem SRI zwischen 86 und 100 bzw. 0,86 und 1,00 werden ausgeschlossen, um eine Aufenthaltsqualität der Flächen zu erhalten. Zuvor genannte Materialfarben tragen zwar zu einer geringeren Aufheizung bei, bewirken jedoch durch ihre Helligkeit eine sehr große und unangenehme Blendwirkung, welche bei großflächiger Verwendung für Fußgänger und Radfahrer gesundheitliche Gefahren birgt (Effekt der Schneeblindheit).

6.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Abfall- und Wertstoffbehälter

Festsetzung:

Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zweiseitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugrünen, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzusehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“, Pflanzenauswahllisten D und/oder, ist anzuwenden. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, die aus Sicht von Fußgänger oft unschönen Dauerstandorte von Abfall- oder Wertstoffbehältern wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen. Die Abschirmung der Standflächen ist durch Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit begrüneten Rankgerüsten vorzunehmen. Eine Kombination dieser Maßnahmen ist möglich. Die Mindesthöhe der Verkleidung oder Hecke ergibt sich aus der Gesamthöhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters. Um den eingrünenden Effekt bei einer Heckenpflanzung kurzfristig zu erzielen, wird empfohlen, bereits bei Anpflanzung die Hecke in einer Wuchshöhe von mindestens 2/3 der Höhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters zu wählen.

Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sind zur Abschirmung unzulässig, da sie eine stark abgrenzende Wirkung haben, oftmals sehr auffällig sind und dadurch den Gesamteindruck dominieren. Denselben Eindruck hinterlassen überwiegend geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit blickdichtem Flechtwerk (z. B. Kunststoffbahnen). Maschendrahtzaun hingegen besitzt keine abschirmende Wirkung und ist daher ungeeignet.

Geländetopografie

Festsetzung:

Veränderungen des Geländeniveaus sind auf das baulich erforderliche Maß zu beschränken. Eine Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur bis zu einer Höhe von je 50 cm zulässig. Eine Veränderung gegenüber dem bestehenden Gelände muss auf dem Baugrundstück durch eine natürliche Modellierung von Böschungen erfolgen. Stützwände sowie Mauern, Gabionen und sonstige bauliche Maßnahmen, die dem Abfangen oder Stützen der Geländemodellierung dienen, sind ausgeschlossen.

Eine Ausnahme gilt für die Herstellung eines ebenen Lagerplatzes. Eine Abgrabung von bis zu 1,50 m an der südlichen Kante der Lagerfläche sowie ein damit im Zusammenhang stehendes Abfangen des Geländes durch bauliche Maßnahmen ist zulässig. Ein Geländeabtrag an den kurzen Seiten der Lagerfläche darf nur stufenweise entsprechend der bestehenden Geländeentwicklung baulich abgefangen werden. Bei einem Höhenunterschied von 50 cm oder weniger zwischen dem

natürlichen Geländeniveau und dem abgegrabenen Bereich gilt die Erforderlichkeit des Angleichens an das bestehende Geländeniveau unter Verzicht auf bauliche Maßnahmen.

Begründung:

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist die vorgefundene Geländetopografie im Wesentlichen zu erhalten. Zudem ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, dass aufgrund von Geländeversprüngen Stützwände errichtet werden, da diese eine deutlich trennende Wirkung haben und auch artenschutzrechtlichen Ansprüchen (Barrierewirkung, Behinderung der Habitatsvernetzung) entgegenstehen. Geländeanpassungen bis zu einem Höchstmaß von 50 cm sind hingegen ohne abfangende Maßnahmen realisierbar.

Durch eine Regulierung der Geländeänderung wird zudem vorbeugend dafür Sorge getragen, dass ein Bodenabtrag (Erosion) durch Wind und Regen unterbleibt.

Die vorgesehene Ausnahme zur Veränderung des Geländes ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines ebenen Lagerplatzes mit Hochregalen zur Holzlagerung zu schaffen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist das Gelände im derzeitigen Zustand nicht für eine sichere und funktionale Nutzung mit Hochregalen geeignet.

Hochregalsysteme erfordern einen ebenen, tragfähigen Untergrund, um die notwendige Standsicherheit, Betriebssicherheit sowie eine effiziente und sichere Lagerlogistik zu gewährleisten. Die in der Festsetzung ermöglichte Abgrabung von bis zu 1,50 m an der südlichen Kante der Lagerfläche ist daher notwendig, um die Topografie entsprechend anzupassen und eine ebene Lagerfläche herzustellen.

6.3.3 Einfriedungen

Festsetzung:

Als Einfriedung von Grundstücken sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind beidseitige Trockenmauern mit Bepflanzung mit einer max. Höhe von 1,00 m.

Festsetzung:

Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzulässig.

Begründung:

Massive und somit stärker außenwirksame Elemente wie Mauern, Gabionen (mit Steinen befüllte Drahtkörbe) und Formsteinwände bringen den Eindruck der weitest gehenden Versiegelung und Abschottung der Baugrundstücke mit sich. Sie erzielen eine stark abgrenzende Wirkung und zerschneiden das Ortsbild. Denselben Eindruck hinterlassen geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit Flechtwerk.

Durch den Abstand der Zaunfelder von 15 cm zum Boden ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Eidechsen usw.) gewährleistet. Die Festsetzung sichert eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. 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.

7 Flächenbilanz

7.1 Flächengrößen

Tabelle 2 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²
Mischgebiete (TG1, TG 2 und TG3)	3.925
davon TG1 – Zimmerei	2.435
davon TG2 – Wohnhaus	1.119
davon TG3 - Lagerhalle	371
Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze	1.024
Baufeld 1 - Zimmerei	624
Baufeld 2 - Wohnhaus	272
Baufeld 3 - Lagerhalle	128
Stellplätze und Nebenanlagen	385
davon PKW-Stellplatz im TG1	72
davon Lagerplatz im TG1	155
davon Carport im TG 2	86
davon LKW-Stellplatz im TG 3	72
Leitungsrecht im TG1	361
Umgrenzung für Flächen mit Bindungen & Anpflanzungen (unversiegelt)	786
Verkehrsflächen	711
Restfläche	658
Grünflächen	443
Geltungsbereich	4.368

7.2 Versiegelung

Aktuell ist das Plangebiet größtenteils unversiegelt. Der Versiegelungsgrad des Vorhabens und die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Baugrenzen und den Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB. Die Grundflächenzahl im Plangebiet ist auf 0,6 - orientiert an den Wert für GRZ eines Mischgebietes (MI) gemäß §17 BauNVO - festgesetzt.

Von den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen (3.925 m²) dürfen entsprechend der GRZ von 0,6 maximal 2.355 m² teil- oder vollversiegelt werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die maximal zulässige Versiegelung setzt sich somit zusammen aus den vollständig anrechenbaren überbaubaren Grundstücksflächen (100 %), den Verkehrsflächen und Wegen (100 %) sowie aus den zu 50 % anrechenbaren Flächen für Nebenanlagen und Leitungsrechte. Die Bereiche der Nebenanlagen und der Leitungsflächen werden gemäß den Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt und dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 50 % ihrer Fläche auf die GRZ angerechnet werden.

Laut der oben aufgeführten Tabelle beträgt die tatsächliche Gesamtversiegelung somit 2.108 m² (1.024 + (385 x 0,5) + (361 x 0,5) + 711) m², was einer GRZ von ca. 0,54 entspricht.

Die einzelnen Flächen sind der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung findet ein Eingriff statt, der jedoch im gesamten Wirkungsgefüge geringe Auswirkungen haben dürfte. Bei diesem Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff zu einer unerheblichen Beeinträchtigung des biotopbezogenen sowie des funktionsbezogenen Wertes der Fläche führt. Gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und anhand der Grundfläche des Grundstücks (weniger als 20.000 Quadratmetern) ist der Eingriff zulässig.

Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets finden nicht statt.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen erfolgt eine Sicherung der Vegetationsbestände. Durch die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet wird der Eingriff in den Naturraum minimiert.

Die Stellung der Gebäude soll sich an den beiden weitestgehend baumfreien Lichtungen orientieren, um den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren. Zudem sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan einen Grünstreifen vor, der über eine Breite von mindestens 3 m bis 13,6 m verfügt und zusätzliche Pflanzungen zur Einbindung des Vorhabens in die übergeordnete Grünordnung an der Leipziger Straße beinhaltet. Pflanzbestände werden erhalten und durch neue Anpflanzungen bereichert. Der bestehende Grünstreifen, der an die Leipziger Straße angrenzt, soll in Verbindung mit den städtischen Grünflächen gestalterisches Stadteingangselement verfestigt und durch weitere Pflanzungen gestärkt werden. Der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung ist ebenso vorgesehen. Maßnahmen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie werden auf den Dächern ausgeführt, wodurch ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Klimaanpassung geleistet wird.

Die Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bildet die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

Auf den Grundstücken befindet sich Baumbestand, der den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz unterliegt. Da es sich um unbebaute Grundstücke handelt, sind die Regelungen des § 19 Abs. 2 Satz 3 SächsNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2013 nicht maßgebend.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung und Sicherung der Vegetationsbestände. Die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet minimieren den Eingriff in den Naturraum. Die Stellung der Gebäude soll sich an den beiden weitestgehend baumfreien Lichtungen orientieren. Zudem sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan einen Grünstreifen vor, der über eine Breite von mindestens 3 m bis 13,6 m verfügt und zusätzliche Pflanzungen zur Einbindung des Vorhabens in die übergeordnete Grünordnung an der Leipziger Straße beinhaltet. Der Grünstreifen soll in Verbindung mit den städtischen Grünflächen als gestalterisches Stadteingangselement verfestigt und durch weitere Pflanzungen gestärkt werden. Pflanzbestände werden erhalten und durch neue Anpflanzungen bereichert. Der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung ist ebenso vorgesehen. Maßnahmen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie werden auf den Dächern ausgeführt, wodurch ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Klimaanpassung gegen den Klimawandel geleistet wird.

8.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestand

Für den Menschen stellt das Plangebiet als Teil des ‚grünen Stadteingangs‘ entlang der Leipziger Straße einen wichtigen grünästhetischen Bereich dar. Südlich vom Vorhaben befindet sich ein ruhig gelegenes Wohngebiet und im Südosten befinden sich Erholungsgärten.

Der Verkehrslärm kann innerhalb des Vorhabengebietes als erheblich eingeschätzt werden. Gemäß Schallpegel LDEN (24h) werden teilweise bis zu 75 dB (A) erreicht. Angrenzend befindet sich eine Aral-Tankstelle und ein Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Demnach kann das Planareal als vorbelastet betrachtet werden. [7]

Auswirkungen

Die Grüngestaltung entlang der Leipziger Straße würde durch die Planung erhalten und dauerhaft gefestigt werden. Neben dem bereits vorhandenen Verkehrslärm entsteht durch das Vorhaben ein zusätzliches Gewerbelärmaufkommen. Der Gesamtlärm trifft sowohl Räumlichkeiten mit Aufenthaltsfunktionen innerhalb des Plangebietes als auch der angrenzenden Umgebung.

Zum Schutz vor Lärmbelastung sind innerhalb des Bebauungsplanes Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Menschen im und um das Plangebiet getroffen worden. (Siehe Abschnitt 6.1.6). Durch die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen und Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung wird die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut als mittelmäßig bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Der Planungsraum ist Bestandteil eines zusammenhängenden Grünstreifens mit umfangreichen Vegetationsbestand, welcher auch eine Lebensgrundlage für zahlreiche Arten darstellt.

Der am Standort vorgefundenen Baumbestand umfasst Bäume in allen Altersstufen. Neben jungen Bäumen gibt es zahlreiche Altbäume, welche sich überwiegend in einem guten Vitalitätszustand befinden. Eine akute Gefährdung durch einzelne Bäume konnte nicht festgestellt werden. [17]

Die potenzielle natürliche Vegetation für das Plangebiet wären kolline Eichen-Buchenwälder. [6]

Unter den vorhandenen Grünbeständen befinden sich Spalt- und Höhlenbäume, die für Brutvögel und Fledermäuse wichtige Quartiere, Nistmöglichkeiten und Leitstrukturen darstellen. Auch die Ringelnatter und eine unbestimmte Eidechse konnten nachgewiesen werden (vgl. Anlage B).

Das Grundstück ist überwiegend lückig mit teils älteren Gehölzen bewachsen, die ein hohes Potential für gehölzbrütende bzw. höhlenbrütende Vogelarten sowie als Quartier für Fledermäuse aufweisen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein kleines Gartenhäuschen und ein kleiner Gartenteich. Das Gartenhäuschen könnte theoretisch von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Weiterhin bieten abgelagerte Holzhaufen Versteckmöglichkeiten für Reptilien (vgl. Anlage B).

Auswirkungen

Der Verlust von Gehölzen wirkt sich auf die Vegetation und die vorhandenen Arten aus.

Für Fledermäuse könnten Leitstrukturen und Quartiersmöglichkeiten verloren gehen. Gerade strukturgebunden fliegende und auf Licht sehr empfindlich reagierende Fledermausarten könnten durch Gehölzentfernung und Beleuchtung beeinträchtigt werden (vgl. Anlage B).

Durch das Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe sowie der Strukturveränderungen im Untersuchungsgebiet könnte es zu Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen, Reproduktionsstätten und Nahrungshabitaten von Vögeln kommen. Bei der Entfernung von

Gehölzen besteht während der Brutzeit die Gefahr der Tötung von nicht flüggen Jungtieren bzw. der Zerstörung von Gelegen. Bei Bauarbeiten kommt es außerdem während der Brutzeit zu Störungen im gesamten Baubereich (vgl. Anlage B).

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgeschrieben mit dem Ziel, die vorkommenden Arten mit der Realisierung des Vorhabens in Einklang zu bringen. Deshalb kann bei ordnungsgemäßer Durchführung der Festsetzungen und bei Beachtung der Hinweise die Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als mittelmäßig zu bewerten.

Schutzgut Fläche und Boden

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem naturnahen Bereich, dessen Boden kaum urban überprägt ist. Dort hat seit mehreren Jahrzehnten kein großflächiger Eingriff in den Boden mehr stattgefunden. Daher kann von einer intakten Bodenfunktion ausgegangen werden. Bis auf ein Gerätehaus auf dem Flurstück 308/2 ist das Gebiet unbebaut und unversiegelt.

Der Boden des Plangebietes kann mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit und einer guten Pufferfunktion bewertet werden. Der nordwestliche Bereich von Chemnitz ist vorwiegend durch diverse Pseudogleye geprägt (Bodenkarte 1:400.000). Der Bereich des Bebauungsplanes wird durch Vorkommen von Ah/C-Böden bestimmt (Bodenkarte 1:50.000). Zu dieser Bodenklasse zählen u. a. Ranker, Regosol, Redzina und Pararendzina (vgl. Abschnitt 2.10 Natur und Landschaft).

Auswirkungen

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung werden Verdichtungen, Umlagerungen von Bodenmaterial, Gefügeveränderungen sowie baubetriebsbedingte Stoffeinträge in den Boden verursacht.

Gemäß der Festsetzung zur GRZ von maximal 0,6 kommt es zu einer Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Teilen der Grundfläche. Von den als Mischgebiet dargestellten 3.925 m² dürften somit insgesamt höchstens 2.355 m² (GRZ 0,6) teil- oder vollversiegelt werden.

Die Grünflächen (441 m²), die Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen (570 m²) sowie die Umgrenzungen für Anpflanzungen (216 m²) bleiben vollständig unversiegelt. Unbebaute Flächen sind weiterhin begrünt zu gestalten. Insgesamt entspricht dies ca. 44 % der Gesamtfläche des Plangebiets, in denen kein Eingriff in den Boden erfolgt.

Laut § 8 Abs. 1 Satz 2 SächsBO sind außerdem die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind gemäß der Festsetzung 6.3 in wasserdurchlässigen oder nur teilversiegenden Materialien herzustellen.

Durch die Festsetzungen werden die möglichen Eingriffe in Boden begrenzt. Es kommen wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen, umfangreiche Grünflächenbereiche und Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zum Einsatz, um den Boden und die Vegetation entlang der Leipziger Straße dauerhaft zu schützen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden abgemindert werden. Allgemein sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Festsetzungen die Auswirkungen auf den Boden als mittelmäßig zu bewerten. Im Zuge der Bauarbeiten ist auf ein zügiges und koordiniertes Vorgehen zu setzen, um Stoffeinträge in den Boden zu begrenzen und nicht unnötig zu verdichten.

Schutzgut Wasser

Bestand

Bis auf einen ausgetrockneten Gartenteich sind keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet vorhanden. Die Fläche liegt auch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb rechtsverbindlicher Trinkwasserschutzgebiete.

Laut des geotechnischen Gutachtens zu Baugrunduntersuchungen (Karte der Grundwasserdynamik bzw. die Karte der Grundwassergleichen) ist Grundwasser erst in einer Tiefe von rd. 30 m u. GOK. anzutreffen.

Laut Aussage des Vorhabenträgers versickert ein Teil des anfallenden Niederschlags auf dem Grundstück. Ein weiterer Teil wird über die in die vorhandene Zisterne geleitet und dort gespeichert. Der Überlauf der Zisterne wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Auswirkungen

Durch die Festsetzungen werden die möglichen Eingriffe in Boden begrenzt. Es kommen wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen, umfangreiche Grünflächenbereiche und Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 zum Einsatz, um den Boden und die Vegetation entlang der Leipziger Straße dauerhaft zu schützen. Diese Maßnahmen haben positive Effekte auf die Versickerungs- und Verdunstungsleistung und bilden eine gewisse Resilienz vor Starkregenereignissen.

Bei sachgemäßer Umsetzung der Maßnahmen und Flächen, die im Bebauungsplan geregelt sind, kann die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser allgemein als mittelmäßig bewertet werden.

Wasserhaushaltsbilanzierung

Im Rahmen dieser Planung wird für den Standort eine vereinfachte Wasserhaushaltsbilanzierung aufgestellt. Die Erstellung eines Entwässerungskonzepts für das gesamte Gebiet erfolgt in einer späteren Planungsphase (vor Baubeginn).

Die Wasserhaushaltsbilanz beschreibt, wie viel Wasser in einem Gebiet verfügbar ist und wie es sich verteilt. Sie wird meistens nach dem Prinzip „Zufluss minus Abfluss“.

Allgemeine Formel:

$$\text{Niederschlag (N)} - \text{Verdunstung (ET}_p\text{)} - \text{Abfluss (Q)} = \text{Änderung des Wasserspeichers (\Delta S)}$$

Für längere Zeiträume (z. B. Jahresbilanz) wird oft vereinfacht angenommen, dass sich der Speicher (z. B. Bodenfeuchte, Grundwasser) langfristig nicht verändert, also:

$$N = ET_p - Q$$

Aus den Klimadaten für Chemnitz:

- Jahresniederschlag (N) im Durchschnitt $\approx 700 \text{ mm}$
Volumen = $4.638 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m} = \mathbf{3.246,6 \text{ m}^3}$
- Potenzielle Jahresverdunstung (ET_p) konservativ angesetzt auf etwa 500 mm/Jahr , typisch für Mischflächen mit Begrünung. Volumen = $4.368 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m} = \mathbf{2.184 \text{ m}^3}$

Flächen und Abflussbeiwert (Cm)

Begrünte Dächer (Zimmerei, Wohnhaus, Lagerhalle):

$$1.024 \text{ m}^2 \rightarrow Cm = 0,4 \rightarrow 409,6 \text{ m}^2 \rightarrow \text{Volumen} = (1.024 \times 0,7 \times 0,4) = \mathbf{286,72 \text{ m}^3}$$

Teilversiegelte Stell- und Lagerflächen & Fläche für Leitungsrecht (wasserdurchlässig):

$$71 + 155 + 86 + 72 + 361 = 745 \text{ m}^2 \rightarrow Cm = 0,25 \rightarrow \text{Volumen} = (745 \times 0,7 \times 0,25) = \mathbf{130,38 \text{ m}^3}$$

Grünflächen und Umgrenzung für Flächen mit Bindungen und Anpflanzungen (unversiegelt):

$$443 + 570 + 217 = 1.230 \text{ m}^2 \rightarrow C_m = 0 \rightarrow \text{Volumen} = \mathbf{0,00 \text{ m}^3}$$

Nicht überbaubare Flächen sowie befestigte Verkehrsfläche (711 m²):

Gesamtrest $\approx 4.368 - 1.024 - 745 - 1.230$ (Grünflächen) = 1.369 m², davon entfallen etwa 711 m² auf Verkehrsflächen und 658 m² auf nicht überbaubare Restflächen.

Allerdings werden nicht die gesamten Restflächen von 658 m² als Wegefläche vollständig versiegelt. Es wird angenommen, dass maximal 50 % der Restfläche in Wege befestigt werden, also 329 m². Die verbleibenden Flächen sind naturnah zu belassen und zu begrünen.

Somit ist der verbliebene Gesamtrest = 711 m² (Straße) + 329 m² (versiegelte Wege) = **1.040 m²**
 $1.040 \text{ m}^2 \rightarrow C_m = 0,6 \rightarrow \text{Volumen} = (1.040 \times 0,7 \times 0,6) = \mathbf{436,8 \text{ m}^3}$

Abflussgesamt (Q) = 286,72 + 130,38 + 436,8 = 853,9 m³ (Dies entspricht nur 26 % des durchschnittlich pro Jahr auf der Gesamtfläche anfallenden Niederschlagsvolumen).

Defizitberechnung:

$$N - ET_p - Q = 3.246,6 - 2.319 - 853,9 = \mathbf{73,7 \text{ m}^3}$$

Durch die Rückhaltung in der Zisterne und eine durchschnittlich viermalige Nutzung pro Jahr zur Bewässerung ($31,2 \text{ m}^3 \times 3 = \mathbf{93,6 \text{ m}^3}$) kann das Defizit ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet gemäß klimaökologischer Bewertung zum Landschaftsplan als Freiland-Klimatop und als Grün- und Freifläche mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichsraum ausgewiesen. Entlang der das Plangebiet nördlich begrenzender Leipziger Straße besteht eine sowohl klimatisch als auch lufthygienisch belastete Luftleitbahn.

Auswirkungen

Durch die planungsbedingte Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es während Hitzeperioden zu stärkeren Aufheizungen und der Bildung von ‚Wärmeinseln‘. Eine erhebliche Beeinflussung von wichtigen Kaltluftbahnen ist nicht zu erwarten.

Die Vegetation und der damit für das Mikroklima vorteilhafte Kühlungseffekt soll entlang der im Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben.

Weitere mildernde Effekte können durch den Einsatz von Gründächern und der Festigung des straßenbegleitenden Grünstreifens erreicht werden. Die Verbrennung fester fossiler Brennstoffe wird im Sinne des Luftreinhalteplans der Stadt Chemnitz ausgeschlossen. Die Verwendung von PV-Anlagen kann eine nachhaltige Energieproduktion gewährleisten. Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.

In Bezug auf das Mikroklima sind durch die geplante Bebauung Auswirkungen zu erwarten. Diese werden durch die festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie durch zahlreiche Anpflanzungen weitgehend ausgeglichen und gering gehalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Entlang der Leipziger Straße befindet sich zwar ein für die Stadteingangssituation bedeutsamer Grünstreifen, gleichzeitig ist die Landschaft um das Planareal auch stark durch die Leipziger Straße und die umgebenden Gewerbestrukturen negativ vorgeprägt.

Auswirkungen

Die geplanten Gebäudestrukturen werden das Ortsbild ändern. Die Wahrnehmung als grüne Fläche rückt in den Hintergrund, die Gebäude werden dominieren und die Leipziger Straße in dem Abschnitt mitprägen.

Dies ist jedoch städtebaulich und in Bezug auf den Standort vertretbar, da sich in der nahen Umgebung ähnliche Strukturen befinden.

Da die straßenbegleitenden Grünstrukturen erhalten bleiben sollen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe

Bestand

Auf dem Plangebiet und in der direkt angrenzenden Umgebung sind keine schutzwürdigen Kulturdenkmale oder Denkmalschutzobjekte bekannt. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler befinden sich auf der Friedrich-Schlöffel-Straße in 135 m linearer Entfernung. Eine Beeinträchtigung erscheint hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen und der bereits bestehenden Pflanzen unwahrscheinlich. Sichtbeziehungen werden ebenso wenig erreicht.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten oder werden sehr gering ausfallen.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Für das Plangebiet besonders relevant ist die inhaltliche Verflechtung der Schutzgüter Wasser und Boden. Ein stärker versiegelter Boden kann weniger Wasser aufnehmen und wird in seiner natürlichen Funktion hinsichtlich des Speichervermögens und einer Filter- sowie Pufferfunktion beschränkt. Dies wirkt sich auch auf das lokale Mikroklima aus. Die Folge sind stärkere Aufheizungen und weniger kühlende Verdunstung. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind auch zu erwarten. Es wurden grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ersatz getroffen.

8.3 Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz

Gemäß Beschluss BA-030/2018 der Stadt Chemnitz müssen die Auswirkungen von Bauleitplanungen auf die Stadt Chemnitz herausgearbeitet werden. [21]

Da es sich um ein einzelnes Wohnhaus handelt, erwartet weder das Schul- noch das Jugendamt signifikante Auswirkungen auf das Schulnetz oder den Bedarf an Betreuungsplätzen. Die Erschließung hat keine Relevanz für bestehende Schulwege. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich außerdem nicht im direkten Umfeld.

Auf den weiteren Ausbau des Chemnitzer Modells entlang der Leipziger Straße wird das Projekt keinen Effekt haben.

9 Hinweise

- (1) Die bauausführenden Firmen werden durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hingewiesen.
- (2) Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ist in der gültigen Fassung zu beachten. Eingriffe in nach dieser Satzung geschützten Baumbestand bedürfen der Beantragung im Genehmigungsverfahren.
- (3) Werden Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei einem Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht entsprechend der SächsBO § 5 Abs.1 ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Diese Zu- bzw. Durchgangsmöglichkeit ist entsprechend den Erfordernissen der DIN 14 090 gewährleistet.
- (4) Die Feuerwehrflächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf das Sächsisch Amtsblatt, Sonderdruck Nr. 3 vom 30.04.12. verwiesen. Demnach sind Feuerwehrflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI nach RStO 01 (bzw. Belastungsklasse Bk0,3 nach RStO 12) zu befestigen. Weiterhin ist die DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.
- (5) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Neugestaltung von Außenanlagen müssen die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Löschwasserversorgung für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen gesichert bleiben. Sind Änderungen erforderlich, ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr vorzunehmen.
- (6) Vor der Fällung sollten Höhlen- und Spaltenbäume im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung nochmals kontrolliert werden. Sollten besetzte Quartiere vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (7) Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien sollten Gehölzfällungen ebenfalls im Winter von November bis März (unter Berücksichtigung der Brutzeit) stattfinden. Dabei darf jedoch kein Eingriff in den Boden, wie beispielsweise bei der Beseitigung von Stubben, durchgeführt werden. Ein Eingriff in den Boden darf erst ab April stattfinden, da Reptilien zu dieser Zeit aktiv werden und flüchten können.
- (8) Vor Baubeginn sind im Eingriffsbereich alle potenziellen Verstecke wie Totholzhaufen zu entfernen. Zudem ist vor, beziehungsweise während der Baumaßnahmen, im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung das Reptilien-Vorkommen zu kontrollieren und gegebenenfalls der Eingriffsbereich mit einem Reptilienschutzzaun abzuschirmen, um die Tötungsgefahr zu minimieren. In diesem Fall sollten in der Aktivitätsphase alle Reptilien innerhalb des Eingriffsbereiches abgefangen und nach außen gesetzt werden.
- (9) Auch andere Störungen (z. B. Lärm und Staubemissionen) sollten während der Brutzeit auf das Nötigste begrenzt werden.
- (10) Die genauen Montageorte der Ersatzquartiere und Ersatznistkästen sind im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung abzuklären. Es sind ausschließlich Ersatzkästen bzw. Ersatzquartiere aus Holzbeton zu verwenden.
- (11) Die von Neubaumaßnahmen nicht betroffenen Gehölze im Bestand sind vor Beeinträchtigungen ihrer Krone, ihres Stammes und ihres Wurzelbereiches zu schützen. Beeinträchtigungen der Bäume sind gemäß DIN 18 920 und RAS-LP 4 vermeidbar.

- (12) Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Versiegelungen oder Schotterflächen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen unter Beachtung der festgesetzten Abflussbeiwerte zulässig. Die Anlage von Schottergärten ist entsprechend § 8 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sowie der „Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten)“ nicht zulässig.
- (13) Ausnahmen von diesem Verbot sind lediglich für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand zulässig.
- (14) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den vorliegenden Unterlagen - Kampfmittelbelastungskarte beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen- keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.02.2020 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen.
- (15) In Verbindung mit der Löschwasserversorgung wird auf den Abschnitt 14 VwVSächsBO hingewiesen.
- (16) Schotterungen von Gärten stellen keine andere zulässige Nutzung dar; lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unabhängig von ihrer Größe unzulässig. Auf die Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten) wird verwiesen.
- (17) Vorhandene Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, welche im Grünstreifen zwischen Grundstück und öffentlichem Verkehrsraum, parallel zur Leipziger Straße, verlaufen, müssen in Ihrer Funktionalität gemäß im Bestand erhalten bleiben. Sind im Zuge der Grundstückerschließung Umverlegungen am Leitungsbestand erforderlich, veranlasst der Erschließungsträger die notwendigen Umverlegungsarbeiten und trägt die anfallenden Kosten. Eine finanzielle Beteiligung von Seiten des VTBA wird abgelehnt.
- (18) Entlang der Leipziger Straße befindet sich zudem eine LSA-Trasse, einschließlich Schächte. Die LSA-Trasse ist zu beachten und muss erhalten bleiben. Wir weisen darauf hin, dass die Schächte nicht überfahrbar sind. Sind sie vom Bau der Zufahrt und Ausfahrt betroffen, wird in Abstimmung mit Abteilung 66.52 ein Austausch der Schächte erforderlich werden. Auch diese Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen. LSA-Schleifen sind wieder herzustellen.
- (19) Muss für die Andienung eine in Betrieb befindliche Werbevitrine umgebaut werden, erfolgt dies auf Veranlassen und zu Lasten des Erschließungsträgers. Das Verkehrs- und Tiefbauamt wird sich an diesen Kosten nicht beteiligen. Ebenso sind vorhandene Markierungen und Beschilderungen, wenn nicht anders vereinbart, wie im Bestand wieder herzustellen.
- (20) Im Rahmen des Rückbaus des Gartenhauses ist es zu beachten, dass nach Entfernung der Versiegelung und des Unterbaus eine Tiefenlockerung des Unterbodens erfolgt und durch Bodenauftrag ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer den natürlichen Verhältnissen und dem Umfeld entsprechenden Mächtigkeit hergestellt wird.
- (21) Die Nutzung der Zu- und Abfahrt auf die „Leipziger Straße“ erfolgt zwingend über eine Beschränkung der Grundstücksanbindung auf „rechts rein / rechts raus“.

Somit wird der abfließende Verkehr stadtwärts uneingeschränkt geleitet. In der näheren Umgebung bestehen keine Wendemöglichkeiten für Sattelzüge.

- (22) Ein- und Ausfahrt sind so zu gestalten, dass das Ein- und Ausfahren für das Bemessungsfahrzeug ohne Inanspruchnahme der 2. Richtungsfahrspur möglich ist. Die Zufahrtsbreite ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu reduzieren. Somit wird der abfließende Verkehr stadtwärts uneingeschränkt geleitet.
- (23) Die Zu- und Ausfahrt sind als Gehwegüberfahrt mit abgesenktem Bordstein zur Leipziger Straße auszuführen, wobei die Lauffläche des Gehweges eine richtlinienkonforme Querneigung von 2 bis 2,5% nicht überschreiten darf.
- (24) Der vorhandene Gehweg ist für Überfahrten mit Sattelzügen unzureichend ausgebaut. Erfolgt die Grundstücksandienung wie geplant, muss die Gehbahn-/ Grünstreifenüberfahrt entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Lasten des Erschließungsträgers ertüchtigt und auf tragfähigen Untergrund hergestellt werden.
- (25) Warte- sowie Be- und Entladevorgänge sind ausschließlich auf dem Grundstück gestattet. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes entlang der Leipziger Straße durch wartende oder haltende Fahrzeuge ist zu untersagen.
- (26) Bei Planung der Querung über den Bestandsgehweg müssen die „Regelbauweisen der Stadt Chemnitz (RBW-C 2023) zum barrierefreien Bauen im öffentlichen Verkehrsraum und an den Haltestellen“ Beachtung finden.
- (27) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 8 Abs. 1 SächsBO
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (28) Anlagen der Entwässerung werden innerhalb privater bzw. nicht öffentlich gewidmeter Grundstücke vom Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) nicht übernommen und bleiben im Eigentum und Unterhaltungspflicht der Grundstückseigentümer.
- (29) Für die Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit der Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Chemnitz zu beantragen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzuholen, da ohne entsprechende Erlaubnis keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zulässig sind.
- (30) Bei der Erschließung des Wohnraums ist darauf zu achten, dass die Straßen den Kriterien eines sichern Schulwegs entsprechen.

Quellenverzeichnis

- [1] FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, „Chemnitz in Zahlen“ [Online]. Available: <https://www.chemnitz-in-zahlen.de/stadtteil-daten/gesamtstadt-chemnitz/>. [Zugriff am 03 09 2022].
- [2] Stadt Chemnitz, „Themenstadtplan“ [Online]. Available: <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de>. [Zugriff am 30 06 2022].
- [3] Planungsverband Region Chemnitz, *Entwurf Regionalplan Planungsregion Chemnitz*, Chemnitz.
- [4] Planungsverband Region Chemnitz, *Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz*, Chemnitz, 2014.
- [5] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, „Sachsen.de“ [Online]. Available: <https://www.geologie.sachsen.de/digitale-geologische-karten-26781.html>. [Zugriff am 05 06 2022].
- [6] Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), „Geoportal Sachsen“ [Online]. Available: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>. [Zugriff am 05 05 2022].
- [7] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, „IDA - interdisziplinäre Daten und Auswertungen“ [Online]. Available: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>. [Zugriff am 12 06 2022].
- [8] D. A. Stahr, „ahabc.de“ [Online]. Available: <http://www.ahabc.de/impressum/#>. [Zugriff am 28 07 22].
- [9] AM Online Projects - Alexander Merkel, „climate-data.org“ [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen/chemnitz-68/>. [Zugriff am 23 06 2022].
- [10] Landesdirektion Sachsen, „Raumplanungsinformationssystem (RAPIS)“ [Online]. Available: <https://www.rapis.sachsen.de/>. [Zugriff am 05 05 2022].
- [11] Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, „Landesentwicklungsplan“ Dresden, 2013.
- [12] Planungsverband Region Chemnitz, „pv-rc.de“ [Online]. Available: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_beteiligung.php. [Zugriff am 09 05 2022].
- [13] Stadt Chemnitz, „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035“ Chemnitz, 2024.
- [14] Timourou, Wohn- und Stadtraumkonzepte, „Wohnbauflächenkonzept 2030“ Chemnitz, 2021.
- [15] Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH, „Chemnitzer Modell“ [Online]. Available: <https://www.chemnitzer-modell.de/stufe-4/>. [Zugriff am 02 08 2022].
- [16] Stadt Chemnitz, „chemnitz.de“ [Online]. Available: <https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/verkehr/verkehrsplanung/chemnitzer-modell-stufe4/index.html>. [Zugriff am 02 08 2022].

- [17] Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, „Kontrolle Baumbestand“ Chemnitz, 2022.
- [18] Stadt Chemnitz, „Themenstadtplan Chemnitz“ [Online]. Available: <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de>. [Zugriff am 12.08.2024].
- [19] Stadt Chemnitz, „Satzung zum Schutz des Baumbestandes“ Chemnitz, 1994.
- [20] Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC), „Vorabfrage öffentliche Wasserentsorgung“ Chemnitz, 2022.
- [21] Stadt Chemnitz, „Beschlussantrag Nr. BA-030/2018“ Chemnitz, 2018.



Legende

- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt
- Ausfahrt
- Dachbegrünung
- nicht versiegelt
- Grünflächen
- teilversiegelte Pflasterung
- Hochregallager
- Erhalt Festgesetzte Bäume lfd. Nummeriert
- sonstige Bäume
- Grenze des Bebauungsplan
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßangabe in m
- Schleppkurve Lastzug Fahrkurve 3, DINEN 1634-1
- B95, Leipziger Straße - Fahrspureinteilung



Übersichtskarte (ohne Maßstab)
Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253"

Vorhaben und Erschließungsplan Teil A – Planzeichnung M: 1:250
Teil B – Textliche Festsetzungen

Vorhabenträger:
Ludwig Zimmermann
Leipziger Straße 192
09114 Chemnitz

Planbearbeitung:
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 Chemnitz
Tel. 0371 / 3674170
Fax 0371 / 3674177

Stadtplanungs- und
Liegenschaftsamt
Neues/Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Fassung vom:	Änderung vom:
30.07.2025	



PLANGRUNDLAGE

- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stadt Chemnitz, Stand Februar 2025
- Lage- und Höhenplan, Vermessungsservice Bigl & Kuksch, Walter-Klipfel-Straße 104, 09127 Chemnitz, Stand Oktober 2021
Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand Februar 2022