

61.2

Bearbeiter:In:  
Tel.:  
Datum: 15.09.2022  
AZ: 61\07\07-02\2010

61.4

## **Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20/10 "Zimmerei Freund, Leipziger Straße 253"**

Sehr geehrter

nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen und Ortsbegehung vom 15.09.2022 ergeben sich folgende grünordnerische Belange:

### **TEIL A – PLANZEICHNUNG**

- Aus Teil B – Textliche Festsetzungen geht unter Punkt I. 8. (1) hervor, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt sind.

Diese sind zeichnerisch in der Planzeichnung darzustellen. Die entsprechenden Planzeichen sind in der Planzeichenerklärung unter Punkt 6 zu ergänzen. Siehe unten: Abbildung 1.

#### Begründung:

Es ist andernfalls nicht ersichtlich und nicht eindeutig, welche Bäume konkret zu erhalten sind.

Weiterhin ist zum Vermessungsplan eine Baumbestandsliste mit Nummerierung anzufertigen, um eine eindeutige Zuordnung der Bäume zur Einzelbaumfestsetzung zu gewährleisten.

### **TEIL B –TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- **I. 4. (5) Vermeidungsmaßnahmen**

Dieser Punkt ist mit folgender Formulierung (*kursiv*) aus dem Artenschutzgutachten zur geplanten Bebauung des Grundstückes Leipziger Straße 253 in Chemnitz von Marko Eigner (S. 9, 5.1.3.1 Vermeidungsmaßnahmen) zu ergänzen und in der Begründung unter Punkt 6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen, zu ergänzen:

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um die Aktivität von Fledermäusen nicht zu stören und eine Dezimierung des Nahrungsspektrums von Fledermäusen (Insekten) zu vermeiden.

*Die Lampen müssen so gestaltet sein, dass der Lichtkegel nur begrenzte Bereiche wie Zufahrt, Gehwege und Vorplatz beleuchtet und eine Abstrahlung in die freie Landschaft und Reflexionen von Gebäudewänden vermieden werden.*

#### Begründung:

Die Forderung des Artenschutzgutachtens sind zwingend als Festsetzung zu übernehmen. Es besteht keine Abwägungsmöglichkeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG). Diese Maßnahme dient maßgeblich dem Schutzgut Arten und Biotope.

- **I. 4. (2) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Dieser Punkt ist wie folgt zu ergänzen (*kursiv*):

Die vorhandene Vegetation soll entlang der B95 *und an der südlichen Plangebietsgrenze* dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Bereich soll sich gestalterisch in den Grünzug südlich der B95 einfügen.

Begründung:

Diese Maßnahme dient der Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes. Die Ergänzung erfolgt auch mit Blick auf artenschutzrechtliche Aspekte, da gemäß Artenschutzgutachten im südlichen Bereich des Plangebietes eine besonders hohe Anzahl an Höhlen- und Spaltenbäumen befindet, die als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Fledermäuse dienen können.

- **I. 7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Bitte ergänzen:

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind notwendige Baumfällungen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Begründung:

Mit dieser Maßnahme wird eine Fläche für Ausgleichspflanzungen von Baumfällungen innerhalb des Plangebietes, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geprüft und genehmigt wurden, vorgehalten. Dies dient dem Schutz der Natur und der Sicherung von Habitatangeboten für Flora und Fauna.

## **BEGRÜNDUNG**

Unter 6.2 Festsetzung grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen, Grünordnerische Maßnahmen sind die hinzugefügten Festsetzungen aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen (siehe oben) zu ergänzen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus Teil A – Planzeichnung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“, skizzenhaft ergänzt um eine Fläche für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grün mit schwarzem "T") plus Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, sowie eine Fläche zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a (grün mit weißen Punkten) als auch Pflanzbindungen / Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b (rosa eingezeichnet)

Ich bitte Sie, meine Abteilung im weiteren Verfahren zu beteiligen und mir zu gegebener Zeit mitzuteilen, wie mit den einzelnen Punkten der vorliegenden Stellungnahme umgegangen wird.

Mit freundlichen Grüßen

61.2

Bearbeiter:in:

Tel.:

Datum: 30.04.2025

AZ: 61\07\07-01\2010

61.4

## **Stellungnahme zur Ämterbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253"**

Sehr geehrte

zum oben genannten Vorhaben ergehen seitens der Abteilung Stadtentwicklung folgende Hinweise und Punkte zur Berücksichtigung:

### Teil A – Planzeichnung

- Der Maßstab bzw. Bildausschnitt ist anzupassen, das Plangebiet wird hier viel zu klein dargestellt, d. h. der Umgebungsausschnitt ist zu groß gewählt.
- Es sind alle dargestellten Flächen zu bemaßen.

### Teil B – Textliche Festsetzungen

- I. 8. (3) „Ausgenommen sind barrierefreie Stellflächen.“ ist zu streichen. Die angegebenen Abflussbeiwerte lassen sich unabhängig von der Art des Stellplatzes durch eine geeignete Materialwahl umsetzen.
- Generell ist im Plan ist auf Rechtschreibung zu prüfen. Die nachfolgenden Anmerkungen zur Begründung sind mit dem Planteil abzugleichen und zu ergänzen.

### Begründung

- Teil 1 Begründung: In der Überschrift bitte „Teil 1“ streichen, da es auch keinen Teil 2 gibt.
- 1.2 Verfahren: Der vierte Textabschnitt „Unter Erhalt des zusammenhängenden grünen Stadteingangs wird das Gebiet nutzbar gemacht [...]“ ist bitte umzuformulieren. Durch die geplante Nachverdichtung durch Gewerbe wird kein zusammenhängender grüner Stadteingang gewahrt. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass mittels geeigneter grünordnerischer Maßnahmen der gewerbliche „Eindruck“ gemindert/ abgerundet werden soll und so eine gefälligere Einbindung des Plangebiets in das überwiegend – diesseits der B95 - wohnlich und gärtnerisch geprägte Ortsbild erfolgen soll.
- 1.3 Planerfordernis: Im zweiten Textabschnitt wird der letzte Satz kritisch gesehen: „Die angestrebte Nutzungsmischung mit kurzen Wegen ist inhaltlich im Sinne der Leipzig-Charta.“ In Bezug auf die Größe und Nutzung des Planareals durch einen Einzelunternehmer kann dieser Argumentation in seiner Größenordnung nicht gefolgt werden. Dieser Satz ist zu streichen.
- 2.5 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung: Im dritten Textabschnitt „[...] bzw. in eine Landwirtschaftsfläche [...]“ streichen. Dies ist hier nicht der Fall.

- 2.6 Städtebaulicher Kontext: Im dritten Abschnitt ist „Ortsteil Borna-Heinersdorf“ durch „Stadtteil Borna-Heinersdorf“ zu ersetzen. Dies ist fortfolgend weiterzuführen.
- 2.8 Vorhandene Verkehrserschließung: an dieser Stelle ist die Planung zum Neubau Chemnitzer Modell Stufe 4 (CM4) zu berücksichtigen. Dieses verfolgt u.a. eine Ausbauoption über die Leipziger Straße. Konkrete Unterlagen können über das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Chemnitz bezogen werden.
- 3. Erholungseignung: Als Hauptüberschrift zu den Unterpunkten 3.1 und 3.2 ungeeignet. Des Weiteren wird die Aussage der aktuellen bzw. vorhergehenden Nutzung als Erholungsgarten nicht gerecht.
- 4.2 Regionalplan: Im ersten Abschnitt muss die Aussage für den Regionalplan wie folgt lauten: „Für das Plangebiet gilt aktuell der Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024, der am 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist.“ Bitte generell den gesamten Text auf Rechtschreibung überprüfen.
- 4.3 Flächennutzungsplan: Im ersten Abschnitt ist das Wort „Ausweisung“ durch „Darstellung“ zu ersetzen.
- 4.4 Entwicklungskonzept Stadt Chemnitz: Der erste Satz „Im Fachkonzept Wirtschaft und Wissenschaft von 2009 ist der Bereich den wesentlichen Wirtschaftsräumen der Stadt Chemnitz zugeordnet. [16]“ ist zu streichen. Diese Information ist veraltet, der Bezug auf das INSEK 2035 ist ausreichend.
- 4.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen (inkl. Nachrichtlicher Übernahme): Hier ist die Satzung zur Verhinderung von Schottergärten zu ergänzen.
- 5.1 Städtebauliche Rechtfertigung und Konzept: Die Abbildung 6 weicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan ab. In Abbildung 6 sind Nummerierungen von 1 bis 5 auf Bäumen verzeichnet, im eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan finden sich diese nicht, auch in der Legende werden diese nicht geführt. Es ist somit nicht nachvollziehbar, was hier verdeutlicht werden soll. Des Weiteren sind die Dachbegrünungen im Plan darzustellen.
- 5.2 Technische Infrastruktur, Schmutzwasserentsorgung: Der Abschnitt „Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserentsorgung befindet sich an der Leipziger Str. ca. 70 m in Richtung Innenstadt. Über den vorhandenen Kanal kann Schmutz- und Regenwasser abgeleitet werden. Schmutzwasser kann ohne Beschränkung eingeleitet werden. [25] Vom benachbarten Grundstück der Tankstelle führt eine Schmutzwasserdruckleitung über das Grundstück Leipziger Straße 253.“ wiederholt sich fast wortörtlich im dritten und vierten Absatz.  
Des Weiteren ist der Satz „Der Abfluss des Regenwassers ist auf ein Minimum zu reduzieren.“ im darauffolgenden Punkt zum Niederschlagswasser aufzuführen.
- 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: Das Plangebiet soll als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 geführt werden. Es wird jedoch angeregt das TG 2/ Wohnhaus mit einer GRZ von 0,4 zu belegen, um den Grüncharakter zu stärken.
- 6.2 Festsetzung grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen: In diesem und folgenden Abschnitten fehlen die Teilüberschriften zu den einzelnen Festsetzungen ganz oder sind zu wenig hervorgehoben. So ist es sehr unübersichtlich.

- 6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen, Festsetzung zu Gehölzfällungen: „Gehölzfällungen von Bäumen, Sträuchern und Gebüschern auf dem Gelände sind in den Wintermonaten zwischen Anfang/ Mitte November und Ende Februar durchzuführen.“ Bitte den Zeitraum hier genau definieren, hierfür gibt es eine gesetzliche Grundlage.
- 6.2.3 Pflanzbindung, Begründung: Der dritte Absatz doppelt sich mit dem ersten Absatz. Bitte streichen.
- 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Es fehlen die gesetzlichen Grundlagen. Bitte angeben.
- 7. Flächenbilanz: Es wird lediglich der Plan-Zustand dargestellt. Der Ist-Zustand ist gegenüberzustellen. Innerhalb der Tabelle ist der 1.024 ohne Punkt dargestellt – bitte einheitlich darstellen.
- 8.1 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Die Aussage „Bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff geringfügig ist und nunmehr zu keiner Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche führt.“ ist so nicht korrekt. Die Umwandlung von unversiegeltem Gartenland in eine Fläche versiegelt nach GRZ 0,6 ist eine Verschlechterung. Insbesondere funktionsbezogen. Auch im Hinblick auf die Argumentation zum Schutzgut Boden, ist das hier unschlüssig. Im dritten Abschnitt ist aus dem Satz „Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung und Sicherung der Vegetationsbestände.“ Die Worte „Aufwertung und“ zu streichen. Dies trifft in diesem Kontext (Umwelt) nicht zu. Weiterhin muss der folgende Satz wie folgt lauten: „Durch die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet wird der Eingriff in den Naturraum minimiert.“ Auch hier ist „auf das Geringste gehalten“ nicht zutreffend. Der letzte Satz „Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.“ kann gestrichen werden, da dieser hier eine Wiederholung ist.
- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: „Die vorhandene grüne Gestaltung geht mit der angrenzenden Erholungsfunktion einher, die für den Menschen und seine Gesundheit stark vorbelastet ist.“ Dieser Satz muss neu formuliert werden, so ergibt es inhaltlich keinen Sinn. Auch wurde zuvor argumentiert, dass keine Erholungsfunktion vorliegt. Im weiteren Verlauf des Abschnitts sind unter Auswirkungen von „Hinweise[n] zum Schutz der Mensch im und um das Plangebiet“, es ist unklar, was damit gemeint ist. Entweder streichen oder konkret ausführen.
- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Gemäß der Aussagen hier befinden sich unter „[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).“ Es wird nicht dargestellt, welche Maßnahmen hieraus abgeleitet werden. Generell fehlt eine kurze Erläuterung der einzelnen Erkenntnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie hergeleiteter Maßnahmen. Bei der Bewertung der Schutzgüter ist eine einheitliche Wortwahl zu verwenden. Mittelintensiv, mittelmäßig usw. kann am Ende nicht mehr nachvollzogen werden oder untereinander verglichen werden.
- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Fläche und Boden: „Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist die Fläche Teil einer sonstigen bedeutsamen Grünfläche.“ Ist zu streichen. Dies spielt bei der Bestandsbeschreibung keine Rolle.

Unter Auswirkungen wird ausgesagt: „Die Vollversiegelung durch die drei Gebäude (624 m<sup>2</sup> Zimmerei, 272 m<sup>2</sup> Wohnhaus, 128 m<sup>2</sup> Lagerhalle) betrifft unter vollständiger Ausnutzung höchstens 25% der Gesamtfläche. Mehr als die Hälfte der Fläche bleibt vollkommen unversiegelt und begrünt.“ Wie bereits zuvor unter 7. Flächenbilanz beschrieben ist hier der Ist- und Soll-Zustand darzustellen. Auch Teilversiegelung ist relevant. Entsprechend sind konkrete und vollständige Angaben zu machen und keine Schätzungen anzugeben.

- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Wasser: Die Aussage, dass der Boden ein hohes Wasserspeichervermögen aufweist, ist zu begründen.  
Der folgende Satz „Der Monat Februar ist mit durchschnittlich 64 mm der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Im Monat Juli ist mit dem meisten Niederschlag im Jahr zu rechnen. Es fallen im Juli durchschnittlich 113 mm Niederschlag. [12]“ ist zu streichen.  
Des Weiteren ist zu erläutern, ob das aktuelle Niederschlagsaufkommen vollständig oder nur anteilig versickert.
- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Klima/ Luft: Die klimaökologische Bewertung erfolgt gemäß Landschaftsplan. Wurden andere Grundlagen hier verwendet ist dies entsprechend anzugeben.  
Der Satz „Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden dann durchschnittliche Temperaturen von 17.8 °C erreicht. Die Durchschnittstemperatur ist im Januar am niedrigsten und beträgt -0.8 °C. [12]“ ist zu streichen.  
Weiterhin ist unter Auswirkungen zu erwähnen, dass Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind.
- 8.2 Schutzgüter, Schutzgut Landschaftsbild: Durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen ändert sich jedoch das Ortsbild. Die Wahrnehmung als grüne Fläche rückt in den Hintergrund, die Gebäude werden optisch dominieren.
- 8.3 Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz: „Da es sich hierbei lediglich um ein Wohnhaus handelt, geht das Schulamt davon aus, dass eine damit einhergehende Steigerung von Schülerzahlen überschaubar ist und keine signifikanten Auswirkungen auf das Schulnetz der Stadt Chemnitz mit sich bringt. [28]“ ist umzuformulieren. Eine kurze Aussage, dass das Vorhaben in diesem Sinne keine Relevanz hat, ist ausreichend.  
„Auf den weiteren Ausbau des Chemnitzer Modells entlang der Leipziger Straße wird das Projekt keinen Effekt haben.“ – hier ist bitte ein Zusammenhang zu vorhergehendem Abschnitt 2.8 herstellen.

Mit freundlichen Grüßen

**Von:**

**Datum:** 25.04.2025 11:37

**Betreff:** Antw: Ämterbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253"

Liebe

vielen Dank für die Beteiligung.

Ich bin etwas stutzig, dass es zum einen auf S. 20, 6.1.3. (2), heißt "Der zeichnerisch festgesetzte Lagerplatz darf nicht überdacht werden.", dann aber auf S. 31, dritter Absatz, steht "...das Dach des Lagerplatzes [ist] als Flachdach ... herzustellen."

Und die braun gefärbten Flächen sollen alle einen Abflussbeiwert von max. 0,6 haben? Wenn der Vorhabenträger das voll ausnutzt, wäre ein Großteil der Fläche dann doch stark versiegelt (siehe Leipziger Straße 186-194). Evtl. könnten noch Teilflächen, wo P-/LkW's nicht fahren mit 0,3 (Kies-/Schotterflächen), festgesetzt werden?

Ein schönes Wochenende

61/120 Umweltzentrum

>>> 17.03.2025 17:01 >>> Sehr geehrte

Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den überarbeiteten Entwurf zum o. g. Bebauungsplan mit der Bitte um eine Stellungnahme zu den aus Ihrer Sicht berührten Belangen. Als Termin für Ihre Rückmeldung merke ich mir Freitag, den 25.04.2025, vor.

Bei inhaltlichen Rückfragen können Sie sich auch gern mit dem Büro für Städtebau in Verbindung setzen. Ihr Ansprechpartner dort ist Herr Hasan, m.hasan@staedtebau-chemnitz.de, 0157 52098741.

Bitte beachten Sie, dass der Erschließungsplan aufgrund der Dateigröße in einer zweiten E-Mail folgt.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Abt. 61.4 Stadtplanung

Städtebauliche Planung

Stadt Chemnitz

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

Neues Technisches Rathaus

Friedensplatz 1

09111 Chemnitz

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Internet: [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

Bitte beachten Sie die neue Funktionsadresse des Stadtplanungs- und Liegenschaftsamtes: [sula@stadt-chemnitz.de](mailto:sula@stadt-chemnitz.de)

"C the unseen" - Willkommen in Chemnitz, der Kulturhauptstadt Europas 2025

Hinweis zur Übertragung von Daten an die Stadt Chemnitz:

Bei der Kommunikation über E-Mail ist zu beachten, dass die Informationen auf dem Transportweg von Unbefugten zur Kenntnis genommen, verfälscht oder gelöscht werden können. Informationen zur Übermittlung vertraulicher Daten finden Sie unter [http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadt-services/kontakt\\_elektronischer\\_zugang.html](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadt-services/kontakt_elektronischer_zugang.html).

**Von:**

**An:**

**CC:**

**Datum:** 14.11.2022

**Betreff:** Artenschutzgutachten zum vB-Plan "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253"

Hallo

die Untere Naturschutzbehörde hat gerade das durch Ihr Büro erstellte Artenschutzgutachten zu o. g. vB-Plan bearbeitet.

Die Prüfung des vorgelegten Artenschutzgutachten hat ergeben, dass dieses die Aufgabenstellung der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.12.2021 nur unvollständig erfüllt. So wurden für die Brutvogelkartierung keine Tageskarten und Papierreviere erstellt. Darüber hinaus wurden die in der Aufgabenstellung benannten Kriterien zur Prüfung der Betroffenheit der nachgewiesenen Brutvogelarten (u.a. Einstufung durch das LfULG als Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, Anteil an der Gesamtpopulation in Chemnitz) nicht genutzt. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere von Bedeutung, da der Gartenrotschwanz gemäß LfULG eine hervorgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung besitzt. Ebenso war keine vollständige Fotodokumentation der Höhlen- und Quartierbäume enthalten.

Ich möchte Sie bitten, dies zukünftig zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stadt Chemnitz

Umweltamt

Abt. Untere Naturschutzbehörde

Internet: [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

Hinweis zur Übertragung von Daten an die Stadt Chemnitz:

Bei der Kommunikation über E-Mail ist zu beachten, dass die Informationen auf dem Transportweg von Unbefugten zur Kenntnis genommen, verfälscht oder gelöscht werden können. Informationen zur Übermittlung vertraulicher Daten finden Sie unter [http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadtservices/kontakt\\_elektronischer\\_zugang.html](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadtservices/kontakt_elektronischer_zugang.html).

**Stellungnahme zur Beteiligung zum Vorabzug Vorentwurf vB-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“, Flst: Borna, FS 308/1, 308/2, 308,3, 308/4, 311/14 und 311/18, Gem. Borna (Leipziger Straße)**

Seitens der Fachabteilungen des Umweltamtes wird zum Antrag wie folgt Stellung genommen:

Einleitung:

Zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für ein Gewerbe (Zimmerei) und ein Wohnhaus, Flst: 30/1, 308/2, 311/14 Gem. Borna (Leipziger Straße) wurde seitens des Umweltamtes mit Datum vom 29.06.2018 Stellung genommen.

Resultierend aus den Ausführungen der Fachabteilungen wurde dabei abgeleitet, dass die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bauleitplanverfahren nicht empfohlen wird.

Dieser Auffassung wurde jedoch mit dem aktuell zur Prüfung vorliegenden Vorabzug zum Vorentwurf des vB-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ nicht gefolgt. Nun soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden.

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 abgesehen.

**Naturschutz**

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

Sachverhalt

Die Untere Naturschutzbehörde wurde zum Vorabzug des o. g. vB-Plans um Stellungnahme gebeten. Der Stellungnahme liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Beschlussvorlage Nr. B-031/2021
- Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stand: 21.10.2022)
- Begründung zum Entwurf (Stand: 21.10.2022)
- Artenschutzgutachten zur geplanten Bebauung des Grundstückes Leipziger Str. 253 in Chemnitz (Stand: 27.07.2022)
- Kontrolle Baumbestand (Stand: 16.06.2022)

## Prüfung

Gemäß Beschlussvorlage B-031/2021 wird der vB-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Auch im beschleunigten Verfahren muss der gesetzliche Artenschutz bei der Erstellung des vB-Plans zu berücksichtigen. Die Prüfung des vorgelegten Artenschutzgutachten hat ergeben, dass dieses die Aufgabenstellung der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.12.2021 nur unvollständig erfüllt. So wurden für die Brutvogelkartierung keine Tageskarten und Papierreviere erstellt. Darüber hinaus wurden die in der Aufgabenstellung benannten Kriterien zur Prüfung der Betroffenheit der nachgewiesenen Brutvogelarten (u.a. Einstufung durch das LfULG als Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, Anteil an der Gesamtpopulation in Chemnitz) nicht genutzt. Ebenso liegt keine Fotodokumentation der Höhlen- und Quartierbäume vor.

Es wurden zahlreiche Brutvögel im Plangebiet kartiert. Unter den nachgewiesenen Brutvogelarten befindet sich der Gartenrotschwanz, welcher gemäß LfULG (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) eine hervorgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung hat. Da das Gutachten keine Papierreviere enthält, unterliegt das Ausmaß der tatsächlichen Beeinträchtigung Unsicherheiten. Vorsorglich muss eine starke Beeinträchtigung bis Zerstörung des Brutreviers angenommen werden.

Der Gartenrotschwanz benötigt ein abwechslungsreiches Umfeld bestehend aus Offenland, Gehölzen und Gehölzgruppen sowie ein ausreichendes Nistplatzangebot. Deshalb sollten zusätzlich zu den offenen Bereichen, welche sich bereits südlich und östlich des Plangebiets befinden und mit Umsetzung des Vorhabens zusätzlich im Plangebiet geschaffen werden auch Gehölzbestände erhalten bleiben, um ein abwechslungsreiches Umfeld zu erhalten. Zusätzlich kann durch die Schaffung von Ersatznistplätzen der Erhalt der Population vor Ort unterstützt werden.

Darüber hinaus wurde im Gutachten ein Starennistplatz in einer Baumhöhle nachgewiesen, welcher als Dauerniststätte geschützt ist und erhalten werden muss. Zusätzlich wurden weitere Höhlen- und Spaltenbäume kartiert, welche potentiell als Fledermausquartier geeignet sind.

Um Verletzungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ein mindestens 7 m breiter Gehölzstreifen entlang der Südgrenze des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt werden. Gemäß der Höhlenbaumerfassung des vorgelegten Artenschutzgutachtens befindet sich in diesem Bereich der Großteil der Höhlen- und Spaltenbäume, darunter auch der als Starenbrutplatz genutzte Höhlenbaum. Gleichzeitig kann die Zahl der Ersatzkästen auf drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz und drei Fledermausquartiere reduziert werden.

Pläne zur genauen Fassadengestaltung der geplanten Gebäude sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grund der hohen Frequentierung des Grundstücks durch Vögel muss jedoch mit einem erhöhten Vogelschlagrisiko gerechnet werden. Bereits das In-Kauf-Nehmen eines erhöhten Tötungsrisikos ist ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG. Daher sind fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bei diesem Vorhaben umzusetzen.

## Prüfergebnis

Der vorgelegte Entwurf des vB-Plans ist aus naturschutzfachlicher Sicht überarbeitungsbedürftig.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert folgende Änderungen:

1. Ein mindestens 7 m breiter Gehölzstreifen entlang der Südgrenze des Plangebietes ist zum Erhalt festzusetzen. Die vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
2. Vor zulässigen Gehölzbeseitigungen von Höhlenbäumen ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz von Fortpflanzungsstätten für Brutvögel und Fledermäuse kontrollieren zu lassen. Sollten besetzte Quartiere/Nester vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Die Zahl der in der textlichen Festsetzung Nr. 4. (3) und (4) festgelegten Ersatzkästen kann auf drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz (2x Nistkasten mit ovalem Einflugloch z.B. „2GR“ der Fa. Schwegler und 1x Nischenbrüterhöhle z.B. „1N“ mit Brutraumeinsatz der Fa. Schwegler) sowie zwei Fledermausspaltenkästen (z.B. „1FF“ der Fa. Schwegler) und eine Fledermaushöhle (z.B. „2FN“ der Fa. Schwegler oder ein vergleichbarer Typ, der ebenfalls weitgehend selbstreinigend ist) reduziert werden. Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass ausschließlich Ersatzkästen aus Holzbeton zu verwenden sind.
4. Entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung im B-Plan festzusetzen.

Formulierungsvorschlag: Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung (LED mit warmweißem Licht und Farbtemperatur unter 3000 K, keine Lichtabstrahlung nach oben und Vermeidung von seitlichem Streulicht (z.B. geschirmtes Gehäuse),) auszustatten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind im B-Plan festzusetzen.

Formulierungsvorschlag: Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen sind Fenster und sonstige bauliche Anlagen aus Glas so herzustellen, dass diese Bauteile von Vögeln als Hindernis erkannt werden können. Mögliche Maßnahmen sind die Wahl einer ausreichend kleinen Scheibengröße oder Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsicht (z.B. durch Aufbringen von flächigen Folienmustern).

6. Die Festsetzung Nr. 4. (5) ist hinsichtlich der Zahl und Größe der Totholz- und Steinhaufen zu konkretisieren.

Formulierungsvorschlag: 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 auszupolstern. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu planen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Hinweise

1. Gemäß Beschlussvorlage B-031/2021 soll der vB-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. In der Begründung zum Entwurf wird dies damit erklärt, dass es sich bei dem Vorhaben um die Nutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich handelt. Gemäß der baurechtlichen Stellungnahme vom 09.02.2018 befinden sich die betroffenen Flurstücke aber im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Diese Verfahrensweise ist zwar zulässig, sollte jedoch nur angewendet werden, wenn „die Flächen noch deutlich baulich vorgegenutzt und geprägt sind“. (Kommentar zum BauGB, RdNr. 4 zu § 13 a; Battis/Krautzberger/Löhr). Dies ist hier nicht der Fall.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu umfangreichen Flächenneuversiegelungen und Gehölzfällungen, was einen erheblichen Eingriff in die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nach sich zieht. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollten diese Beeinträchtigungen unbedingt kompensiert werden, um eine langfristige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Stadtgebiet zu sichern. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird daher sehr kritisch gesehen.

2. Grundsätzlich ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Vegetationsperiode) abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Gesetzlich geregelte Ausnahmen sind unter § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-4 BNatSchG aufgeführt. Sollten zur Realisierung des Bauvorhabens Gehölzschnitt/-fällungen in der Vegetationsperiode notwendig sein, bedarf es einer gesonderten Genehmigung der Naturschutzbehörde.

Weiterhin dürfen zum Zeitpunkt der Gehölzfällung keine Vögel in den Gehölzen nisten und diese auch nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, da ansonsten ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt.

## **Bodenschutz**

36.23/9128/22

Der Vorhabenträger plant auf den Flurstücken 308/1, 308/2, 308,3, 308/4, 311/14 und 311/18 die Errichtung einer Zimmerei und eines Wohngebäudes. Des Weiteren sind die Errichtung eines Carports und ein Lagerplatz vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Leipziger Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,44 ha.

Obwohl sich die Flurstücke im baulichen Außenbereich befinden (siehe baurechtliche Stellungnahme vom 09.02.2018), soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstige bedeutsame Grünfläche dargestellt. Er soll im Zuge des Planverfahrens angepasst werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem naturnahen Bereich, dessen Boden nicht bzw. kaum urban überprägt ist und intakte Bodenfunktionen aufweist. Bis auf ein Gerätehaus auf dem Flurstück 308/2 ist das Gebiet unbebaut und unversiegelt. Der Gutachter beschreibt den Boden allgemein anhand der Bodenkarte 1 : 400.000. Wie der Gutachter feststellt, ist der Boden im Geltungsbereich von einer hohen Bodenfruchtbarkeit geprägt und weist eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf. Auch die Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser ist hoch.

Die Realisierung des Bauvorhabens nimmt in erheblichem Maß Boden in Anspruch. Nach Realisierung der Bebauung einschließlich Nebenanlagen werden ca. 48 % des gesamten Geltungsbereiches versiegelt sein.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung werden eine geminderte Grundflächenzahl für die Teilfläche der Zimmerei und wasserdurchlässige Belege festgesetzt. An der Leipziger Straße ist ein Grünstreifen mit Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind notwendige Baumfällungen auszugleichen. Ein Ausgleich des Verlustes naturnaher Böden durch die Neuversiegelung sowie den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens ist nicht vorgesehen.

Nach Ansicht des Gutachters findet durch die geplante Bebauung kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Dieser Einschätzung wird aus fachlicher Sicht nicht gefolgt.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Boden werden als sehr hoch eingeschätzt. Durch die mit der Bebauung verbundene, erhebliche Neuversiegelung durch die Errichtung einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit Zuwegungen/Stellplätzen werden die natürlichen Bodenfunktionen überprägt, eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden. Die Wertigkeit des Bodens wird im Wesentlichen durch seine natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG bestimmt. Durch die mit der Bautätigkeit und durch die bestimmungsgemäße Nutzung hervorgerufenen Voll- und Teilversiegelungen kommt es zu wesentlichen Struktur- und Gefügeveränderungen der hier intakten natürlichen Bodenfunktionen. Das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen wird erheblich beeinträchtigt. Dies wirkt sich auch negativ auf die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt aus.

Die Festsetzung von freiwilligen Kompensationsmaßnahmen wird auch aus Sicht des Bodenschutzes empfohlen.

### **Schutz oberirdischer Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt auch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Bisher sind die benannten Flurstücke abwassertechnisch nicht zentral erschlossen, jedoch verläuft nach Angaben im Erläuterungsbericht über das Plangebiet eine private Schmutzwasserdruckleitung von der nordwestlich gelegenen Tankstelle zum öffentlichen Kanalbestand des ESC. Das Entwässerungskonzept sieht einen Anschluss für Schmutz- und teilweise auch für Niederschlagswasser an die zentralen abwassertechnischen Anlagen vor. Die Details der technischen Lösung sind mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht bzw. der inetz GmbH als vom ESC beauftragten Kanalnetzbetreiber verbindlich abzustimmen.

Wie vom Planer bereits vorgesehen sind dabei konsequent alle Möglichkeiten zu nutzen, anfallendes Niederschlagswasser vorzugsweise ortsnahe zu versickern. Das aktuelle DWA-Regelwerk A102 fordert hierzu eine vergleichende Wasserhaushaltsbilanzbetrachtung mit dem Ziel, dass sich die Anteile Abfluss, Versickerung und Verdunstung mit Umsetzung des Bauvorhabens gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nicht verändern. Dies ist im weiteren Planungsfortgang zu untersetzen.

Ansonsten bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Vorhaben. Es wird noch darauf hingewiesen, dass gemäß DIN 1986-100 für abflusswirksame Flächen  $> 800 \text{ m}^2$  für die Differenz der auf der befestigten Fläche der Grundstücke anfallenden Regenwassermenge zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem Berechnungsregen der Nachweis für eine schadlose Überflutung der Grundstücke bei Starkregen zu erbringen ist. Dies stellt gemäß HOAI eine besondere Leistung im Rahmen der Freianlagenplanung dar. Dieser Überflutungsnachweis ist auf Verlangen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen vorzulegen.

### **Grundwasserschutz**

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 31.05.2018 haben weiter Gültigkeit:

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Ein Brunnen ist nach den uns vorliegenden Informationen 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.

Vorsorglich weisen wir daher darauf hin, dass die direkte Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser durch eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Mulde, Schacht) gemäß §§ 9 und 8 WHG grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §10 WHG bedarf und nur dann wasserrechtlich erlaubnisfrei ist, wenn ausnahmslos alle Anforderungen der §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) erfüllt sind.

Ist im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten mit dem Anschnitt von Grundwasser zu rechnen, sollte sich der Bauherr rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.

### **Immissionsschutz**

Der vorliegende Vorabzug zum Vorentwurf des vB-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ wurde hinsichtlich des Immissionsschutzes und Klimaschutzes geprüft. Diesbezüglich ist Folgendes auszuführen:

#### **Lärm**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugwesen GmbH vom 21.12.2021 erstellt.

Die aus dem Gutachten resultierenden Vorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wurden in den Vorentwurf zum VEP bereits eingearbeitet.

Diesbezüglich ist Folgendes festzustellen:

Hinsichtlich des *Verkehrslärms* sind für die geplanten Aufenthaltsbereiche (Wohnhaus und Büros Zimmerei) Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 notwendig.

Hinsichtlich des *Gewerbelärms* aus der Zimmerei werden die Schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 in der Umgebung unter Beachtung gewerblicher Vorbelastung im Umfeld mit den im B-Plan festzusetzenden Lärmminderungsmaßnahmen eingehalten.

Die Ausführungen des Umweltamtes in der SN vom 29.06.2018 zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung sind in die Begründung eingeflossen.

Zu folgenden Punkten gibt es nachstehende Ergänzungen und Änderungsvorschläge:

#### **1.) Zum TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Die Rechtsgrundlage der Festsetzung (1) zum Ausschluss fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz) ist zu ersetzen durch:

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. Punkt 10., Tabelle 10-3 Nr. R3 des Luftreinhalteplanes.

2). In der Begründung zur Planung ist Folgendes zu ändern:

Die oben genannte Bezugsquelle im Luftreinhalteplan ist ebenfalls in der Begründung unter Punkt 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen auf Seite 20 unter: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ändern.

Im Punkt 3.1 werden die Immissionen resultierend aus dem Straßenverkehrslärm und dem Gewerbelärm aufgeführt.

Die Aussage zum *Gewerbelärm* sollte zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie folgt ergänzt werden:

*Zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte an den relevanten Immissionssorten sind Lärminderungsmaßnahmen notwendig.*

Seitens der anderen Fachabteilungen gib es weder Einwände noch Hinweise zum aktuellen Planungsstand.



## **Stellungnahme 36.2**

**Vorhaben:** vB-Plan 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“;  
Überarbeiteter Entwurf (Fassung vom Februar 2025)

**Gemarkung:** Borna  
**Flurstück(e):** 308/1, 308/2, 308/14

**36.23**

36.23/3531/25

25.03.2025

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ in der Fassung vom 03.03.2025 (Begründung vom Februar 2025) nehmen wir wie folgt Stellung.

### **Feststellungen:**

- Der Vorhabenträger plant auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 die Errichtung einer Zimmerei, einer Lagerhalle und eines Wohngebäudes. Des Weiteren sind die Errichtung eines Carports, von Stellplätzen und eines Lagerplatzes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Leipziger Straße aus.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,44 ha.
- Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden, obwohl sich die Flurstücke im baulichen Außenbereich befinden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.
- Die Planung trifft planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen.
- Entlang der Südgrenze des Plangebietes soll die Vegetation innerhalb des mindestens 7 m breiten Gehölzstreifens erhalten bleiben. Entlang der Leipziger Straße/B 95 ist ein Grünstreifen mit Heckenpflanzungen und auf dem Flurstück BA-308/2 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen etc. festgesetzt.
- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Des Weiteren sind begrünte Fassaden geplant.
- Bezüglich der Geländetopographie wurden bauliche Maßnahmen festgelegt. Die vorgefundene Geländetopographie soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

### **Prüfung:**

Unabhängig von der Verfahrensart des Bebauungsplanes gilt, dass die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei ist der Boden neben Wasser etc. explizit genannt.

### **Prüfergebnis:**

Das Schutzgut Boden wurde nicht vollumfänglich betrachtet und bewertet.

## **Begründung:**

Die geplante Bebauung sowie notwendige Erschließung und die damit verbundene Neuversiegelung von naturnahem Boden führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz werden überprägt, eingeschränkt oder gehen vollständig verloren.

Ein Ausgleich des Verlustes naturnaher Böden durch die Neuversiegelung sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 21.10.2022 werden nunmehr sogar drei Baufelder ausgewiesen. Neben der Zimmerei (TF 1) und dem Wohnhaus (TG 2) soll im mittleren Baufeld eine Lagehalle (TG 3) errichtet werden. Weitere Flächen werden durch die Errichtung von PKW- bzw. LKW-Stellplätzen, eines Carports und einem Lageplatz beansprucht.

Laut Begründung, Punkt 7.2 – Versiegelung, sollen nichtüberdachte Stellplätze sowie Zufahrten/Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Im Erschließungsplan werden jedoch die Zufahrten und der LKW-Stellplatz als vollversiegelt dargestellt und wurden bereits so ausgeführt. Die im Erschließungsplan entlang der östlichen Gebäudeseite der Zimmerei dargestellte teilversiegelte Pflasterung wird in der Flächenbilanz nicht mit aufgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden nicht benannt. Je nach vorgesehener Versickerungsanlage sind Eingriffe in den Boden gegeben. Aus bodenschutzrelevanter Sicht sollte die Versickerung möglichst über die belebte Bodenzone (= humoser Oberboden) erfolgen.

Versiegelungen, auch Teilversiegelungen, führen zu einer Degradation des unter der versiegelten Fläche liegenden Bodens. Die aktive Oberbodenschicht wird beseitigt, der Austausch zwischen Bodenkörper und Atmosphäre wird unterbunden und die Aktivität der Bodenlebewesen gestoppt. Der Boden steht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere nicht mehr zur Verfügung. Das Niederschlagswasser kann zwar versickern, eine Wasserspeicherung in dem Ausmaß, wie sie ein Bodenkörper in der Fläche leistet, findet jedoch nicht statt. Die weiteren Bodenfunktionen werden aber beeinträchtigt.

Da sich das Gartenhaus im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet, ist der Rückbau des Gartenhauses ausdrücklich zu begrüßen. Durch eine nach Rückbau des Gartenhauses vollständige Entsiegelung der Fläche können Böden und ihre Funktionen zurück gewonnen werden. Die Bodenentsiegelung, wenn auch gegenüber der Neuversiegelung nur in einem untergeordnetem Verhältnis, kann als Kompensation für verlorengelassene Leistungen von Böden berücksichtigt werden. Zu beachten ist, 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.

Die vorgesehene Dachbegrünung kann als Minimierungsmaßnahme angesehen werden, vorausgesetzt, deren Substratmächtigkeit beträgt mindestens 10 cm. Wasser wird gespeichert, Biomasse produziert.

Die Festsetzung Nr.11 betrifft Geländeregulierungen. Mit Geländeregulierungen sind Eingriffe in den Boden verbunden, die zu einer nachhaltigen Störung des Bodengefüges führen und damit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb sind erforderliche Veränderungen des Geländeniveaus auf das baulich erforderliche Maß zu beschränken.

Gegen den überarbeiteten Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings fehlt weiterhin die nach DWA-Regelwerk A102 erforderliche vergleichende Wasserhaushaltsbilanzbetrachtung mit dem Ziel, dass sich die Anteile Abfluss, Versickerung und Verdunstung mit Umsetzung des Bauvorhabens gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nicht verändern. Hier verweist der Ersteller unter Punkten 6.1.5 lediglich auf die Notwendigkeit der Erstellung, ohne diese selbst vorzulegen. Dies ist nichtausreichend und in jedem Fall noch zu ergänzen, um die Anstrengungen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung abschließend bewerten und ggf. entsprechende Flächen im B-Plan festsetzen zu können.

Generell weist der Text zahlreiche Fehler, Dopplungen und ähnliches auf und sollte redaktionell nochmals vollständig überarbeitet werden. Im entsprechenden pdf-Dokument der Begründung zum Entwurf wurden hierzu einige Anmerkungen ausgebracht.

Anlage: VBP\_Chemnitz\_Zimmerei\_Freund\_Begründung\_03-2025\_AK250221.pdf mit Anmerkungen

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 31.05.2018 zum Thema Brunnen und zum Anschnitt von Grund- und Schichtenwasser haben weiter Gültigkeit.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung wurde am 19.05.2025 ein Baugrundgutachten (hartig & ingenieure GESELLSCHAFT FÜR INFRASTRUKTUR UND UMWELTPLANUNG mbH: Geotechnisches Gutachten zu Baugrunduntersuchungen Erschließung Leipziger Straße 253 in 09114 Chemnitz) vorgelegt, auf das sich im Folgenden bezogen wird.

In diesem Gutachten wird auch die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers betrachtet bzw. bewertet. Grundlagen dafür bilden Aufschlussbohrungen sowie ein Sickerversuch.

Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der geringen hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes und anzunehmendem Auftreten von Schichtenwasser der Standort für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ungeeignet ist.

Im Gutachten wird daraus gefolgert, dass durch die Flächengestaltung einschließlich Gründächer die anfallende, zu entsorgende Menge an Niederschlagswasser weitgehend minimiert wird und das von den versiegelten Flächen (Dächer) gedrosselt in die Kanalisation abzuführen.

#### Prüfung:

Im vorgelegten Baugrundgutachten werden umfangreiche Aussagen zur Versickerung gemacht. Anhand der Bodenproben (Sieblinienauswertung) und des Sickerversuches werden zwar Werte der hydraulischen Leitfähigkeit mit  $k_f > 1 \cdot 10^{-6}$  m/s bestimmt, so dass die diese Anforderung für eine Versickerungsanlage erfüllt würde. Jedoch wurde im Sickerversuch eine abnehmende Sickerrate beobachtet, so dass die Versickerungsrate perspektivisch geringer werden kann. Weiterhin wurde ein Zutritt von Sicker- bzw. Schichtenwasser festgestellt, so dass eine Beeinträchtigung der Sickerleistung in der Anlage nicht vollständig gesichert ist.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist das flurnahe Auftreten von Schichtenwasser auch Gelände-morphologisch schlüssig.

#### Prüfergebnis:

In Anlehnung an Fazit des Gutachters bzw. ergänzend dazu sollte Folgendes festgehalten werden:

- Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund vorliegender Untersuchungsergebnisse nicht gesichert.
- Gem. DWA 104-4 ist für das B-Plangebiet ein ausgeglichener Wassehaushalt anzustreben, der sich an einer unbebauten Fläche orientiert. Dies ist in der fortlaufenden Planung zu untersetzen. Dazu sind die angedachten Maßnahmen (Gründächer, teilw. Versickerung) entsprechend zu berücksichtigen und im Rahmen der weiteren Planung darzustellen und zu quantifizieren. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob beispielsweise das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von der Dachfläche des Wohnhauses über eine Versickerungsanlage mit Notüberlauf zumindest teilweise versickert werden kann.
- Die Versiegelung der Flächen ist zu minimieren, das dort anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenschicht ohne sofern nachgewiesen ist, dass gem. DWA 102-3 keine Behandlung des Wassers erforderlich ist.
- Die Zustimmung des Entsorgers für die Einleitung des Niederschlagswassers einzuholen.

Die übrigen Hinweise unserer Steellungnahme vom März 2025 bleiben weiterhin gültig:

- Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch die Niederschlagswasserversickerung ist in jedem Falle auszuschließen.
- Für die direkte Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser durch eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Mulde, Schacht) - **sofern dies im Zusammenhang mit oben genannten Anmerkungen umgesetzt werden soll** - ist gemäß §§ 9 und 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §10 WHG erforderlich, da im vorliegenden Falle § 3 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) nicht erfüllt ist. Der Antrag ist formlos bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
- Die Anlage ist gem. DWA-A 138/1 (Stand Oktober 2024) zu dimensionieren einschließlich der erforderlichen Behandlung des Niederschlagswassers.

#### Hinweis zur Bauwasserhaltung:

Wie im Gutachten erwähnt, ist für die Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit der Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**Stellungnahme zur Ämterbeteiligung zum überarbeiteten Entwurf des VB-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“, Flst: Borna, FS 308/1, 308/2, 308,3, 308/4, 311/14 und 311/18, Gem. Borna (Leipziger Straße)  
- Entwurf (Fassung vom Februar 2025) - überarbeiteter Entwurf vom 03.03.2025**

Seitens der Fachabteilungen des Umweltamtes wird zum Vorentwurf wie folgt Stellung genommen:

**Naturschutz**

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

Sachverhalt

Der o. g. vB-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Auch im beschleunigten Verfahren muss der gesetzliche Artenschutz bei der Erstellung des B-Plans berücksichtigt werden. Zum Vorhaben liegt ein Artenschutzgutachten (Stand 16.02.2023) vor.

Zu einem Vorentwurf des B-Plans wurde bereits am 20.12.2022 Stellung genommen.

Prüfung

Unsere Forderungen aus der Stellungnahme vom 20.12.2022 wurden überwiegend berücksichtigt. Der zum Schutz des Gartenrotschwanzes erforderliche 7 m breite Gehölzstreifen am Südrand des Plangebietes wurde in den Entwurf des B-Plans aufgenommen.

Um Missverständnissen vorzubeugen und eine möglichst ungestörte Entwicklung des Gehölzstreifens zu ermöglichen, sollte die Pflege aus der Festsetzung gestrichen werden. Ebenso wurde eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sowie Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt. Die bereits im Vorentwurf enthaltenen Angaben zu den Habitatrequisiten für Reptilien wurden entsprechend unseren Forderungen konkretisiert.

Im B-Plan wurden drei Nistkästen für Stare und Gartenrotschwänze festgesetzt. Um eine möglichst große Diversität an grundsätzlich insbesondere für den Gartenrotschwanz geeigneten Kästen zu bieten und so die Annahmewahrscheinlichkeit insgesamt zu erhöhen, ist die Art der zu verwendenden Kästen näher zu konkretisieren.

Im Gegensatz zum Vorentwurf nimmt die Versiegelung im B-Plangebiet zu. Die Grundflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt. Dies ist aus Sicht des Naturschutzes kritisch zu bewerten. In der Begründung des B-Plans steht, „[...] dass der Eingriff geringfügig ist und nunmehr zu keiner Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche führt.“ (Seite 34 erster Absatz). Dem wird widersprochen. Auf Grund der umfangreichen Neuversiegelung von über 1000 m<sup>2</sup>, wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere gesehen. In den vollversiegelten Bereichen gehen die

vorhandenen Bodenfunktionen vollständig, in den teilversiegelten Bereichen zum Teil, verloren. Darüber hinaus gehen in den voll- und teilversiegelten Bereichen zuvor vorhandene Vegetationsbestände und ihre Lebensraumfunktion dauerhaft verloren.

Da der B-Plan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist der Eingriff jedoch zulässig und nicht kompensationspflichtig.

### Prüfergebnis

Die Begründung des B-Plans sollte im Kapitel 8.1 „Auswirkungen der Planung auf die Umwelt“ entsprechend den oben gemachten Angaben korrigiert werden.

Darüber hinaus sind folgende Punkte des vorgelegten B-Plans zu überarbeiten:

1. Es ist unklar wieso nur ein Teil der zum Erhalt festgesetzten Bäume nummeriert und in der Bestandsliste aufgeführt sind. Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume sollten in die Bestandsliste aufgenommen werden.
2. Festsetzung 8. (8): Die Festsetzung ist um folgenden Satz zu ergänzen: Sollten sich Höhlen (z.B. Spechthöhlen, Astausfallungen, tiefere Risse und Spalten) in den zu fällenden Gehölzen befinden, ist die Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällarbeiten einzubeziehen.
3. Festsetzung 8. (9): Damit sich der 7 m breite Gehölzstreifen möglichst ungestört entwickeln kann, ist das „pflegen“ aus der Festsetzung zu streichen. Stattdessen sollte der erste Satz der Festsetzung nur „Die Vegetation innerhalb des mindestens 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der Südgrenze des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten.“ heißen.
4. Die Festsetzung 8. (11) ist folgendermaßen zu überarbeiten:  
Zur Unterstützung des Gartenrotschwanzes als Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie zur Aufwertung des Geländes ist eine Nisthöhle mit einem ovalem 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.
5. In der Festsetzung 8. (12) sollte ergänzt werden, dass die Fledermausquartiere ebenfalls zu montieren und dauerhaft zu erhalten sind.

### Hinweise

1. Im Entwurf des B-Plans werden einige Gehölze als gefällt dargestellt. Der Sinn einer solchen Darstellung erschließt sich nicht.
2. Die Kennzeichnung der Vogelnährgehölze in den Pflanzenauswahllisten A und B ist nicht vollständig. Zum Beispiel zählen auch der zweigriffige Weißdorn, alle drei genannten Rosenarten, die Brombeere, die Himbeere, die Kornelkirsche und die Echte Felsenbirne zu den Vogelnährgehölzen.
3. In den Überschriften der Festsetzungen fehlt unter 4. und 5. hinter der Benennung der Rechtsgrundlage das Gesetz, auf welches Bezug genommen wird (hier BauGB).

## **Wasser- und Bodenschutz**

### **Bodenschutz**

36.23/3531/25

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ in der Fassung vom 03.03.2025 (Begründung vom Februar 2025) nehmen wir wie folgt Stellung.

#### Feststellungen:

- Der Vorhabenträger plant auf den Flurstücken 308/1, 308/2 und 311/14 die Errichtung einer Zimmerei, einer Lagerhalle und eines Wohngebäudes. Des Weiteren sind die Errichtung eines Carports, von Stellplätzen und eines Lagerplatzes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Leipziger Straße aus.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,44 ha.
- Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden, obwohl sich die Flurstücke im baulichen Außenbereich befinden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.
- Die Planung trifft planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen.
- Entlang der Südgrenze des Plangebietes soll die Vegetation innerhalb des mindestens 7 m breiten Gehölzstreifens erhalten bleiben. Entlang der Leipziger Straße/B 95 ist ein Grünstreifen mit Heckenpflanzungen und auf dem Flurstück BA-308/2 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen etc. festgesetzt.
- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Des Weiteren sind begrünte Fassaden geplant.
- Bezüglich der Geländetopographie wurden bauliche Maßnahmen festgelegt. Die vorgefundene Geländetopographie soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

#### Prüfung:

Unabhängig von der Verfahrensart des Bebauungsplanes gilt, dass die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei ist der Boden neben Wasser etc. explizit genannt.

#### Prüfergebnis:

Das Schutzgut Boden wurde nicht vollumfänglich betrachtet und bewertet.

#### Begründung:

Die geplante Bebauung sowie notwendige Erschließung und die damit verbundene Neuversiegelung von naturnahem Boden führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz werden überprägt, eingeschränkt oder gehen vollständig verloren.

Ein Ausgleich des Verlustes naturnaher Böden durch die Neuversiegelung sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 21.10.2022 werden nunmehr sogar drei Baufelder ausgewiesen. Neben der Zimmerei (TF 1) und dem Wohnhaus (TG 2) soll im mittleren Baufeld eine Lagehalle (TG 3) errichtet werden. Weitere Flächen werden durch die Errichtung von PKW- bzw. LKW-Stellplätzen, eines Carports und einem Lageplatz beansprucht.

Laut Begründung, Punkt 7.2 – Versiegelung, sollen nichtüberdachte Stellplätze sowie Zufahrten/Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Im Erschließungsplan werden jedoch die Zufahrten und der LKW-Stellplatz als vollversiegelt dargestellt und wurden bereits so ausgeführt. Die im Erschließungsplan entlang der östlichen Gebäudeseite der Zimmerei dargestellte teilversiegelte Pflasterung wird in der Flächenbilanz nicht mit aufgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden nicht benannt. Je nach vorgesehener Versickerungsanlage sind Eingriffe in den Boden gegeben. Aus bodenschutzrelevanter Sicht sollte die Versickerung möglichst über die belebte Bodenzone (= humoser Oberboden) erfolgen.

Versiegelungen, auch Teilversiegelungen, führen zu einer Degradation des unter der versiegelten Fläche liegenden Bodens. Die aktive Oberbodenschicht wird beseitigt, der Austausch zwischen Bodenkörper und Atmosphäre wird unterbunden und die Aktivität der Bodenlebewesen gestoppt. Der Boden steht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere nicht mehr zur Verfügung. Das Niederschlagswasser kann zwar versickern, eine Wasserspeicherung in dem Ausmaß, wie sie ein Bodenkörper in der Fläche leistet, findet jedoch nicht statt. Die weiteren Bodenfunktionen werden aber beeinträchtigt.

Da sich das Gartenhaus im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet, ist der Rückbau des Gartenhauses ausdrücklich zu begrüßen. Durch eine nach Rückbau des Gartenhauses vollständige Entsiegelung der Fläche können Böden und ihre Funktionen zurückgewonnen werden. Die Bodenentsiegelung, wenn auch gegenüber der Neuversiegelung nur in einem untergeordneten Verhältnis, kann als Kompensation für verlorene Leistungen von Böden berücksichtigt werden. Zu beachten ist, 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.

Die vorgesehene Dachbegrünung kann als Minimierungsmaßnahme angesehen werden, vorausgesetzt, deren Substratmächtigkeit beträgt mindestens 10 cm. Wasser wird gespeichert, Biomasse produziert.

Die Festsetzung Nr.11 betrifft Geländeregulierungen. Mit Geländeregulierungen sind Eingriffe in den Boden verbunden, die zu einer nachhaltigen Störung des Bodengefüges führen und damit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb sind erforderliche Veränderungen des Geländeniveaus auf das baulich erforderliche Maß zu beschränken.

### **Schutz oberirdischer Gewässer**

Gegen den überarbeiteten Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings fehlt weiterhin die nach DWA-Regelwerk A102 erforderliche vergleichende Wasserhaushaltsbilanzbetrachtung mit dem Ziel, dass sich die Anteile Abfluss, Versickerung und Verdunstung mit Umsetzung des Bauvorhabens gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nicht verändern. Hier verweist der Ersteller unter Punkten 6.1.5 lediglich auf die Notwendigkeit der Erstellung, ohne diese selbst vorzulegen. Dies ist nichtausreichend und

in jedem Fall noch zu ergänzen, um die Anstrengungen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung abschließend bewerten und ggf. entsprechende Flächen im B-Plan festsetzen zu können.

Generell weist der Text zahlreiche Fehler, Dopplungen und ähnliches auf und sollte redaktionell nochmals vollständig überarbeitet werden. Im entsprechenden pdf-Dokument der Begründung zum Entwurf wurden hierzu einige Anmerkungen ausgebracht.

### **Grundwasserschutz**

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 31.05.2018 zum Thema Brunnen und zum Anschnitt von Grund- und Schichtenwasser haben weiter Gültigkeit.

Zur Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung weisen wir auf Folgendes hin:

- Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch die Niederschlagswasserversickerung ist in jedem Falle auszuschließen.
- Für die direkte Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser durch eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Mulde, Schacht) ist gemäß §§ 9 und 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §10 WHG erforderlich, da im vorliegenden Falle § 3 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) nicht erfüllt ist. Der Antrag ist formlos bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
- Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen (Hydrogeologisches Gutachten oder Baugrundgutachten mit Sickerversuch).
- Die Anlage ist gem. DWA-A 138/1 (Stand Oktober 2024) zu dimensionieren einschließlich der erforderlichen Behandlung des Niederschlagswassers.

### **Immissionsschutz**

Der überarbeitete Entwurf mit Stand Februar 2025 des vB-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ wurde hinsichtlich des Immissionsschutzes und Klimaschutzes geprüft.

Diesbezüglich ist Folgendes auszuführen:

#### **1.) Planzeichnung/ Festsetzungen**

Zu folgenden Punkten gibt es nachstehende Ergänzungen und Änderungsvorschläge:

#### **Zu: TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **→ Zu: Festsetzung 4.**

- Die unter dieser Festsetzung unter Punkt (1) und (2) aufgeführten Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen der Nutzung regenerativer Energien zählen nicht zu den Versorgungsflächen unter § 9 Abs. 1 Nr. 12.BauGB.

Die Punkte (1) und (2) sind unter der Festsetzung 7. „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)“ einzuordnen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gilt:

„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.“

→ **Zu: Festsetzung 7.**

- Wie bereits in der SN des Umweltamtes vom 21.12.2022 ausgeführt, ist unter (1) „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)“ Folgendes zu ändern:

Die Rechtsgrundlage der Festsetzung zum Ausschluss fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz) ist zu ersetzen durch:

*§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB i.V.m. Punkt 10., Tabelle 10-3 Nr. R3 des Luftreinhalteplanes.*

*->Der Punkt 8.4 existiert im aktuellen Luftreinhalteplan nicht mehr!*

Die Rechtsgrundlage ist entsprechend auch in den Ausführungen unter Punkt 6.1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ändern

- Die Punkte 7. (2) bis einschließlich 7. (6) wurden unter der falschen Rechtsgrundlage aufgeführt.

Diese Punkte sind unter einer eigenständigen Festsetzung zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ aufzunehmen:

*Erläuterung zu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:*

*„Gebiete in denen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“.*

- Der Punkt 7.(2) ist wie folgt umzuformulieren:

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 Tag mit einem Schallleistungspegel von  $L_w = 106 \text{ dB(A)}$  dB(A).

Die Angabe des maximalen Schallleistungspegel 108 dB(A) ist nicht korrekt!

- Punkt 7.(3) ist wie folgt zu ändern:

Bei lärmintensiven Arbeiten sind Tore, Türe und Fenster der Werkstatt zu schließen.  
->(Siehe S. 17, Punkt 5.3 der Vorschläge zu Festsetzungen im B Plan seitens des Sachverständigen unter Anstrich 2)

○ Der Punkt 7.(4) ist wie folgt zu ändern:

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

○ Zu Punkt 7.(5) Lärmpegelbereiche Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Unter der Festsetzung 7.(5) fehlt zur aufgenommenen Lärmkarte aus dem Gutachten der Anlage 7 „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Variante V3“ die entsprechende Legende mit den farblichen Abstufungen für die betreffenden Lärmpegelbereiche zur Nachvollziehbarkeit.

Die Legende mit MALP, DIN 4109 (+3dB) – Lärmpegelbereiche (Siehe Anlage zur SN) ist unter der Lärmkarte im Plan einzufügen.

Da die Büronutzung in der aktuellen Plan - Variante im Lärmpegelbereich IV liegt, sollte die Aussage: „Für Büroräume liegen die Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz um 5 dB niedriger (d.h. bei Lärmpegelbereich V:  $R'W = 35 - 40 \text{ dB}$ )“ auf die den Lärmpegelbereich IV: mit  $R'W = 30 - 35 \text{ dB}$  angepasst werden.

○ Der Punkt 7.(6) ist zu ergänzen durch:

Ansonsten sind Zwangsbelüftungssysteme einzusetzen.

## 2.) Begründung zum Entwurf

In der **BEGRÜNDUNG** zur Planung Folgendes zu ändern:

➔ Zu Punkt 3.1 Immissionen:

- Die Ausführungen unter dem Punkt auf Seite 10 sind mit der Überschrift Straßenverkehrslärm einzuleiten.
- Dem Punkt Straßenverkehrslärm sind folgende Grundlagen voranzustellen:  
Zur vorliegenden Planung wurden seitens des Ingenieurbüros GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugwesen GmbH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dem vorliegenden Entwurf zum vB Plan mit Stand vom Februar 2025 liegt der Abschlussbericht zur Schallimmissionsprognose vom 21.03.2022 mit der Projekt-Nr.: 2021 137 zugrunde.
- Nach der Abbildung 2 auf Seite 10 zum Verkehrslärm ist noch Folgendes zu ergänzen:  
  
Es sind deshalb Lärminderungsmaßnahmen in Form von hinreichender Fassaden-schalldämmung notwendig festzusetzen.
- Zu Gewereblärm:

Der Satz 2 auf Seite 11: „Im Ergebnis der Berechnungen zum Gewerbelärm ist festgestellt worden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 eingehalten

werden können“ ist wie folgt zu ändern.:

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.

→ Zu Punkt: 6.1.4 Versorgungsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien ist die Rechtsgrundlage:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu wählen.

→ Zu Punkt: 6.1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in der Stellungnahme unter den Punkten zu den Festsetzungen 4. und 7. vorangegangenen Änderungen und Ergänzungen sind entsprechend auch im Punkt 6.1.7 der Begründung zu den Festsetzungen zu übernehmen.

Seitens der anderen Fachabteilungen gib es weder Einwände noch Hinweise zum aktuellen Planungsstand.

Anlage:

- Begründung mit Kommentaren der unteren Wasserbehörde,
- Lärmkarte aus SIP vom 21.03.2022

## B-Plan: Errichtung Zimmerei mit Wohnhaus, Leipziger Straße 253, 09114 Chemnitz, Schallimmissionsprognose



53

29.04.2025

Az: 53.30.02/07- 25

Tel.: [REDACTED]

61

### **Stellungnahme im Rahmen der Ämterbeteiligung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund“ Leipziger Straße 253 in 09114 Chemnitz,

Vorhabenträger: Zimmerei Ludwig Freund, Leipziger Straße 192 in 09114 Chemnitz

Sehr geehrter Herr Butenop,

zu o.g. Vorhaben lagen uns folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Amtes 61 vom 23.04.2025
2. Begründung zum Entwurf, Stand Februar 2025
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.20/10 "Zimmerei Freund Leipziger Straße 253" Bebauungsplan bestehend aus:  
Teil A-Planzeichnung M1:500  
Teil B-Textliche Festsetzungen
4. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Teil A-Planzeichnung M 1:250  
Teil B-Textliche Festsetzungen  
Planbearbeitung 3+4: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Fürstenstraße 23, 09130 Chemnitz
5. Schallimmissionsprognose des SV Dipl.-Ing. Dirk Grundke vom 21.03.2022

Die Stellungnahme des Amtes für Gesundheit und Prävention erfolgt auf der Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Freistaat Sachsen (SächsGDG) vom 17.07.2024.

Für die Betrachtung von Gesundheitsbelangen und der Bewertung relevanter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Realisierung des Vorhabens ist nach Einsicht in die vorliegenden Unterlagen nachfolgender Aspekt zu berücksichtigen:

#### **Schutz vor schädlichen Einflüssen durch Lärm:**

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Leipziger Straße / B 95 beeinträchtigt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden als relevant eingestuft. An der Gebäudehülle sind deshalb Maßnahmen gemäß der Schallimmissionsprognose umzusetzen, die der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dienen. Die Schlafräume im geplanten Wohnhaus sind auf der zur Leipziger Straße abgewandten Seite anzulegen.

In den benachbarten Erholungsgrundstücken ist eine relevante Beeinträchtigung durch den Gewerbelärm zu erwarten.

Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen sind nur dann nicht erforderlich, wenn die ausgewiesenen Schalldämmwerte der Werkstattfassaden und die festgelegten eingeschränkten Nutzungszeiten der Holzbearbeitung im Außenbereich eingehalten werden. Die Notwendigkeit des Schließens von Toren, Türen und Fenstern der Werkstatt bei lärmintensiven Arbeiten ist festzusetzen.

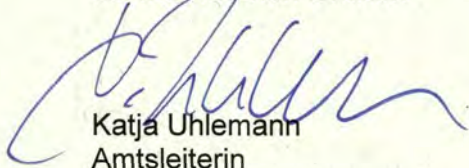
## Ergebnis

Die Realisierung des B-Plans kann zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Erholungsgrundstücke durch Gewerbelärm führen.

Belästigungen durch Bioaerosole, Staub, Erschütterungen, Gase, Dämpfe etc. wurden in den vorliegenden Unterlagen nicht betrachtet, sind jedoch durch das Gewerbe nicht auszuschließen.

Die geforderte Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt, da positive Auswirkungen bezüglich des Mikroklimas zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen



Katja Uhlemann  
Amtsleiterin

67 – Grünflächenamt

17.11.2022  
Florian Etterer (67.24)  
-7502  
florian.etterer@stadt-chemnitz.de

61 – Stadtplanungsamt  
Herr Butenop

### Stellungnahme

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

Sehr geehrter Herr Butenop,

die bereitgestellten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20/10 (Entwurf in der Fassung vom 21.10.2022) wurden vom Grünflächenamt geprüft. Das Amt nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen seitens des Grünflächenamts zu o. g. Planung keine Einwände.

#### Stellungnahme des Sachgebiets 67.11 Kleingartenwesen

Bearbeitung: Frau Seidel (-6782)

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.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Abstandflächen geplanter Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der Plangebietsfläche befinden und sich nicht auf die stadteigenen Flurstücke erstrecken.

Zum Lärmschutzgutachten (Tab. 1, S. 5) wird folgender Hinweis gegeben:  
Erholungsgärten sind rechtlich von Kleingärten (nach dem Bundeskleingartengesetz) zu unterscheiden. Es ist daher zu prüfen, ob für Erholungsgärten andere Lärmschutzwerte, auch nachts, anzuwenden sind. Dort ist - im Gegensatz zu Kleingärten - das nicht nur behelfsmäßige Übernachten erlaubt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Peter Börner

Verteiler: 67.24 (Akte)

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3. 67.20                                                                            | 2. 67.24                                                                            | 1. 67.24                                                                            | Struktureinheit |
| 18.11.22                                                                            | 17.11.22                                                                            | 17.11.22                                                                            | Datum           |
|  |  |  | Signum/<br>Name |

---

## **Stellungnahme**

### **Ämterbeteiligung B-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“**

die bereitgestellten Unterlagen zur Ämterbeteiligung zum B-Plan Nr. 20/10 „Zimmerei Freund Leipziger Straße 253“ wurden im Grünflächenamt geprüft.

In der Planzeichnung Teil A wäre es wünschenswert die Baumfällungen nicht schon grafisch darzustellen. Dies suggeriert schon eine Zustimmung zu allen Baumfällungen, zumal bei einigen geplanten Fällungen die Notwendigkeit möglicherweise nicht gegeben ist. Speziell im südlichen Bereich innerhalb der „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ können die Gehölze erhalten werden.

Weiterhin ist in der Planzeichnung nicht ganz nachvollziehbar, warum an der südlichen Grundstücksgrenze die „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ grafisch nicht grün dargestellt wurde wie im nördlichen Bereich, angrenzend an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume an der Flurstücksgrenze zwischen 308/1 und 308/2 der Gemarkung Borna sind zu hinterfragen. Grundsätzlich sollten Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, dessen dauerhafter Standort gewährleistet ist. In diesem Bereich ist der Baumbestand jedoch sehr dicht, sodass im Falle einer Nachpflanzung das Konkurrenzverhalten zu groß wäre, um alle Bäume der Baumgruppe dauerhaft zu erhalten. Es wird daher empfohlen nur den nördlichen und größten Baum als Einzelbaum zum Erhalt festzusetzen.

Weiterhin ist auch der Standort des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes Nr. 1 (Pappel) zu hinterfragen. Diese Pappel befindet sich mitten in einer dichten Baumgruppe, wodurch auch an diesem Standort im Falle einer Nachpflanzung das Konkurrenzverhalten zu groß wäre. Ein dauerhafter Erhalt des Standortes ist damit nicht gewährleistet.

Alle weiteren geschützten Bäume im Plangebiet unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz und sind zu erhalten, sowie vor Beschädigungen im Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich zu schützen.

Im Erläuterungstext wurde auf Seite 14 geschrieben: „Befreiungen können erteilt werden, wenn die Bäume krank oder abgestorben sind“. Diese Aussage ist so nicht korrekt und sollte geändert werden zu „Befreiungen können erteilt werden, wenn gemäß § 5 Abs. I der Baumschutzsatzung ausreichend Gründe zur Aufhebung der Unterschutzstellung vorliegen“.

Stellungnahme der Abteilung Kleingärten, Interner  
Service Bearbeitung:

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.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Abstandsflächen geplanter Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der Plangebietsfläche befinden und sich nicht auf die stadteigenen Flurstücke erstrecken.

Zum Lärmschutzgutachten wird folgender Hinweis gegeben:

Erholungsgärten sind rechtlich von Kleingärten (nach dem Bundeskleingartengesetz) zu unterscheiden. Es ist daher zu prüfen, ob für Erholungsgärten andere Lärmschutzwerte, auch nachts, anzuwenden sind. Dort ist - im Gegensatz zu Kleingärten - das nicht nur behelfsmäßige Übernachten erlaubt.

Weiterhin bleibt auch die Gültigkeit der Stellungnahme per E-Mail vom 18.04.2024 an Frau Friedrich bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

uns hat Ihre Studie zur Bebauung des Grundstückes Leipziger Straße 253 erreicht, mit der Bitte um Stellungnahme zur öffentlichen Abwasserentsorgung.

Das Grundstück Leipziger Straße 253 ist abwasserseitig nicht unmittelbar erschlossen. In Höhe des Grundstückes Leipziger Straße 253 befindet sich kein öffentlicher Kanal zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers im öffentlichen Straßenbereich, siehe beigefügter Bestandsplan Abwasser.

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. Zu prüfen ist, ob die Höhenverhältnisse eine Ableitung im Freigefälle zulassen oder ob eine Ableitung über Pumpen vorgesehen werden muss.

Schmutzwasser kann ohne Beschränkungen eingeleitet werden. Der Abfluss des Regenwassers ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die genaue Einleitmenge bzw. der zulässige Drosselabfluss für Regenwasser ist zu Beginn der konkreten Entwässerungsplanung mit dem ESC abzustimmen.

Für einen ausgeglichenen lokalen Wasserhaushalt ist Regenwasser wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern. Der Anteil am versickerten Regenwasser reduziert den Anteil, der in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden muss und die Ausbaugröße einer technischen Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers.

#### **Erläuterungen zum Bestandsplan.**

Vom benachbarten Grundstück der Tankstelle führt eine Schmutzwasserdruckleitung über das Grundstück Leipziger Straße 253. Die Darstellung der Lage in unseren System beruht nicht auf einer Vermessung der Anlage. Die genaue Lage der Druckleitung kann abweichen und ist vor Ort festzustellen. Bei dem blau und als „Fremd“ bezeichneten Kanal handelt es sich um einen Regenwasserkanal der Straßenentwässerung. Verantwortlich für die Straßenentwässerung ist das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Chemnitz. Aus diesem Grund sind die Anlagen der Straßenentwässerung in unserem System auch nur rudimentär erfasst.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

SG Investitionscontrolling

Tel:

Fax:

E-Mail: WEB: <http://www.esc-chemnitz.de>

Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)

Blankenburgstraße 62

09114 Chemnitz

Rechtsform: Eigenbetrieb

Registergericht: 09130 Chemnitz

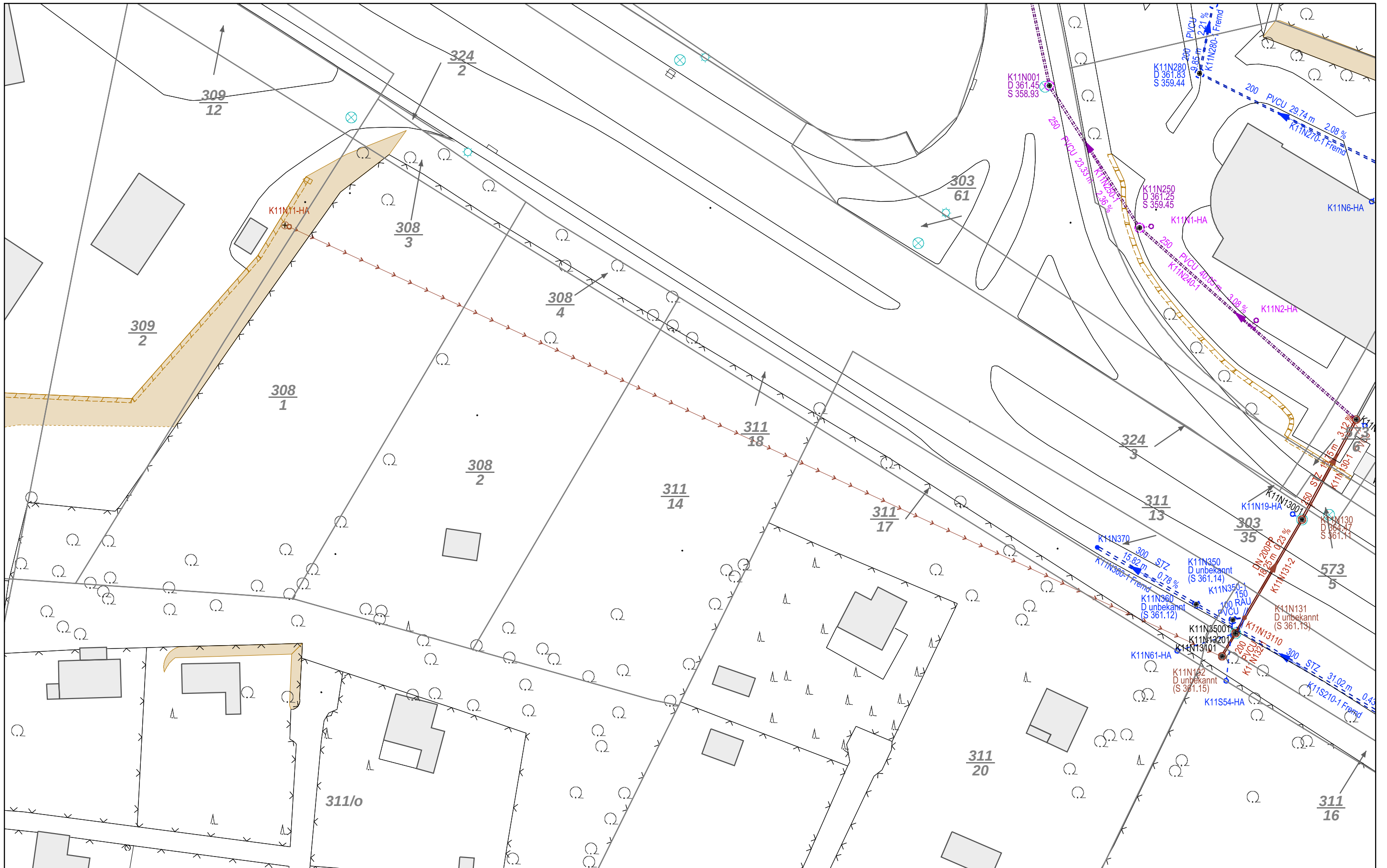
Handelsregisternummer: HRA 4290

Betriebsleiter:

-----

Durch den ESC wird kein Zugang für E-Mails mit qualifizierter elektronischer Signatur eröffnet.

Die Information in dieser E-Mail ist vertraulich. Sie ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Jeglicher Zugriff auf diese E-Mail durch andere Personen als den Adressaten ist untersagt. Sollten Sie nicht der für diese E-Mail bestimmte Adressat sein, ist Ihnen jede Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe wie auch das Ergreifen oder Unterlassen von Maßnahmen im Vertrauen auf erlangte Information untersagt. In dieser E-Mail enthaltene Meinungen oder Empfehlungen unterliegen den Bedingungen des jeweiligen Auftragsverhältnisses mit dem Adressaten. Für die Richtigkeit des Inhaltes dieser E-Mail übernimmt der ESC keine Haftung.



ENTSORGUNGSBETRIEB  
DER STADT CHEMNITZ

Informationen:  
eins energie in sachsen  
Augustusburger Str. 1  
09111 Chemnitz  
Telefon: 0371 / 525 0



Datum : 5.10.2022

Maßstab: 1:500

## Bestandsplan Abwasser Leipziger Straße 253

gedruckt von: Herziger, Jan  
Höhenangaben bezogen auf HN / Die örtl. Lage der Anschlußkanäle ist festzustellen

Dieser Plan darf nicht als Arbeitsgrundlage für Tiefbauarbeiten verwendet werden.