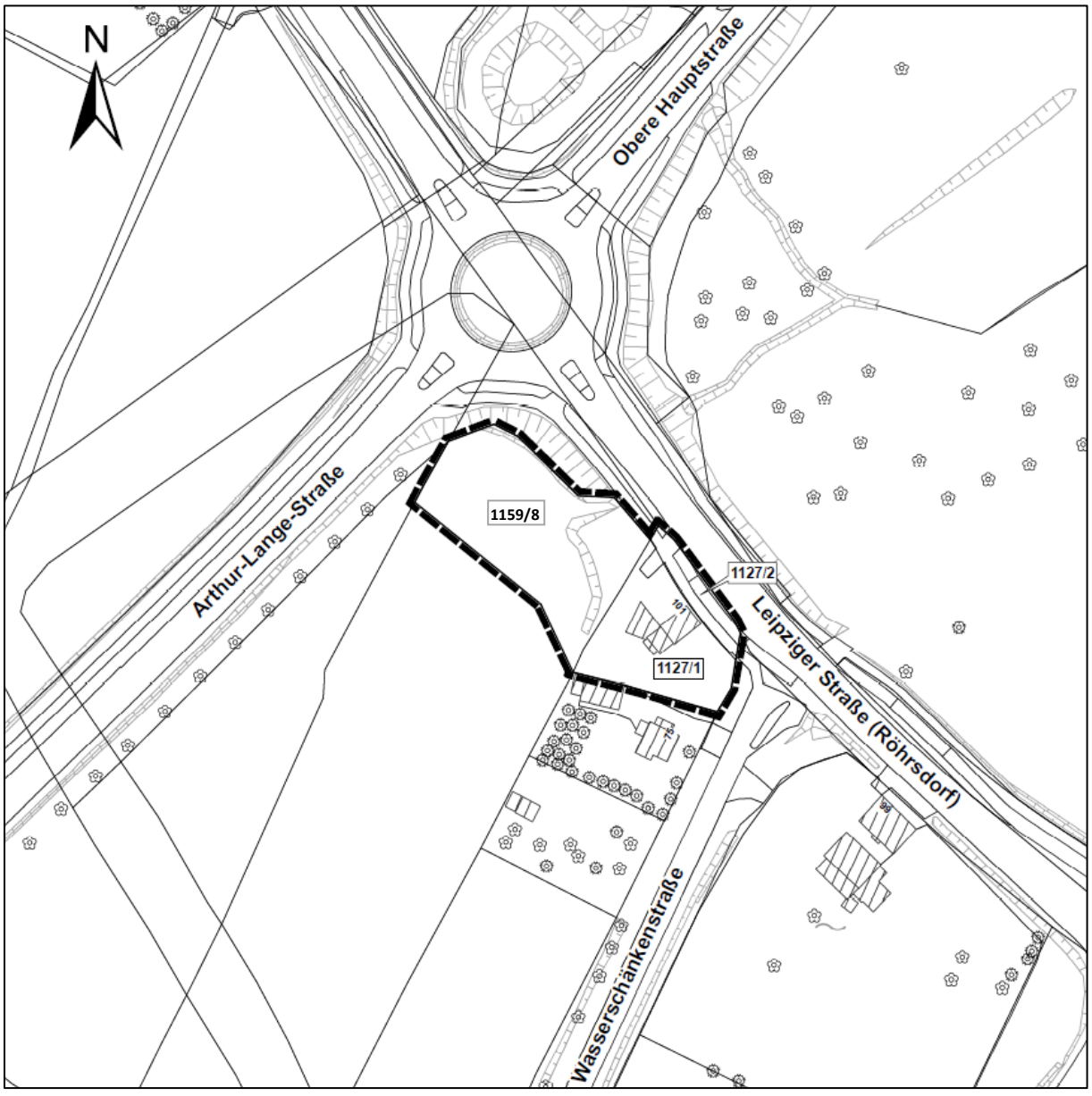
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile“

Begründung zum Entwurf



Stand: 17.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG 4
1.1 Räumliche und planungsrechtliche Situation 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Planungsziele 5
2 PLANGEBIET 5
2.1 Lage, Größe und Topographie 5
2.2 Historische Entwicklung 5
2.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen 5
2.4 Vorhandene Erschließung 6
2.4.1 Vorhandene Verkehrserschließung 6
2.4.2 Vorhandene Medienerschließung 6
2.5 Natur und Landschaft 6
2.6 Altlasten 6
3 Übergeordnete Planungen, weitere bestehende planungen und Gutachten 7
3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2013 7
3.2 Regionalplan Region Chemnitz 7
3.3 Flächennutzungsplan 7
3.4 Entwicklungskonzepte 7
3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 (INSEK Chemnitz 2035) 7
3.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
3.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan 8
4 Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten 8
4.1 Städtebauliches Konzept 8
4.2 Erschließung 9
4.3 Grünordnerisches Konzept 9
4.4 Eingriffssituation 10
4.5 Artenschutz 11
5 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 11
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
5.1.1 Bauliche Nutzung 11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen 12
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 12
5.1.5 Verkehrsflächen 12
5.2 Grünordnerische Festsetzungen 12
5.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
5.2.2 Anpflanzen und Erhalt der Vegetationsfläche und von Gehölzen 14
5.3 Kennzeichnungen 14
5.3.1 Altlastenverdachtsflächen 14
5.4 Hinweise 14
5.4.1 Baumschutzsatzung 14
5.4.2 Zeitraum Gehölzfällung 15
5.4.3 Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen 15
5.4.4 Strahlenschutz/Radon 15
5.4.5 Versickerung von Oberflächenwasser 15
5.4.6 Baugrunduntersuchungen 15

5.4.7 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 15
5.4.8 Vorhandene Geodaten 16
5.4.9 Archäologie 16
5.4.10 Zufahrt von der Leipziger Straße 16
5.4.11 Löschwasserversorgung 16

1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG

1.1 Räumliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Röhrsdorf an der Leipziger Straße und wird durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt. Der derzeitige Eigentümer erwarb das Grundstück im Jahre 2021. Zu dem Zeitpunkt war es bereits jahrelang als Standort für den Autohandel etabliert.

Die Bauleitplanung wird erforderlich, da für seit 2005 durchgeführte Nutzungen eine Baugenehmigung nicht nachweisbar ist. Der durch den Eigentümer der Grundstücke am Standort betriebene Gebrauchtwagenhandel soll planungsrechtlich gesichert werden, um eine belastbare Rechtsgrundlage für die weitere Nutzung des Grundstücks entsprechend seiner langjährigen Historie zu schaffen.

Bestandsschutz besteht nur dann, wenn sich die bauliche Anlage in einem genehmigten Zustand befindet. Das betrifft sowohl die bauliche Umsetzung als auch die Nutzung. Verfahrensfreie Änderungen sind dabei möglich. In diesem konkreten Einzelfall handelt es sich um eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Hinsichtlich der Nutzungsart ist der Bestandschutz erloschen, da die ursprünglich/zuletzt genehmigte Nutzung (Tankstelle) nicht mehr ausgeführt wird und für die Umnutzung der Tankstelle zu einem Autohandel keine Baugenehmigung vorliegt.

Somit muss nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Bauantrag für die Nutzungsänderung gestellt werden. Die Teilflächen der beachtlichen Flurstücke sind zu verschmelzen (§ 7 SächsBO).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

1.2 Verfahren

Mit Schreiben vom 26.04.2022 stellte der Grundstückseigentümer einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet.

Zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens nach § 12 BauGB wurde am 13.06.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,26 ha gefasst (B-076/2023).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt und dient der Wiedernutzbarmachung gewerblicher Flächen. Dementsprechend wird von der formellen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung nach § 13a BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 1.200 m² unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m² liegt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Mit Schreiben vom 12.09.2025 wurden in einer informellen frühzeitigen Beteiligung auf Basis des Vorentwurfes Anregungen und Stellungnahmen eingeholt, um den Entwurf entsprechend

qualifizieren zu können. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes ausgewertet.

1.3 Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zum fortgesetzten Betrieb eines Autohandels und somit die Sicherung der bestehenden Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Gewerbebetriebs durch vorhabenskonkrete Regelung der zulässigen Nutzungen,
- Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Sicherung der Durchgrünung durch Erhalt vorhandener Gehölze und ergänzende Anpflanzungen sowie gestalterische Einbindung des Plangebietes in die Umgebung.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1127/1, 1127/2 und 1159/8, das aus einem Flächenankauf eines Teils von 1159/6 hervorgegangen ist, der Gemarkung Röhrsdorf. Es liegt an der Leipziger Straße und hat eine maximale Ausdehnung von ca. 40 m in nordost-südwestlicher Richtung und von ca. 90 m in südost-nordwestlicher Richtung.

Die topographische Situation vor Ort ist durch einen Geländeabfall in Richtung Südwesten gekennzeichnet. Der Bereich der Pkw-Stellflächen ist eben angelegt und geht mittels einer ca. 2 m hohen Böschung in die tiefer liegende Grünfläche über. Die Geländehöhe liegt bei ca. 375 bis 377 m ü NHN.

2.2 Historische Entwicklung

Die Nutzung des Grundstücks mit Bezug zu Fahrzeugen hat eine lange Geschichte. Bereits im Jahr 1929 wurde die Genehmigung zur Errichtung eines Bedienungshäuschens einer Tankanlage erteilt. 1978 wurde die Überdachung eines Wagenwaschplatzes eines Autopflegedienstes genehmigt. Die Tankstelle wurde mit diesen Anlagen bis in die 1990er Jahre betrieben.

Nach Aufgabe der Tankstellennutzung mit Waschanlage etablierte sich spätestens seit 2005 am Standort ein Autohandel. Dazu wurden auch Teilflächen des westlich benachbarten, zu der Zeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 1159/6 in Anspruch genommen. Für diese seit 2005 durchgeführten Nutzungen besteht keine Baugenehmigung.

Der aktuelle Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat die Flächen 2021/2022 erworben und betreibt einen Gebrauchtwagenhandel.

2.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedlich genutzte Teilbereiche. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks (Flurstücke 1127/1 und 1127/2) wird ein Autohandel betrieben. Hier befinden sich die baulichen Anlagen einer ehemaligen Tankstelle, die in den Jahren 1929 errichtet und 1978 erweitert wurden. Die Gebäude sind in gutem Zustand und werden als Büro und zur Aufbereitung von Fahrzeugen für den Verkauf genutzt. Das Waschen der Fahrzeuge erfolgt nicht auf dem Grundstück, sondern in einer gewerblichen Waschanlage. Alle Gebäudeteile sind eingeschossig mit Flachdach ausgeführt. Das Dach des Bürogebäudes ist herausgezogen und dient als Überdachung der ehemaligen Tankanlage und wird als Unterstand genutzt. Die angebotenen Fahrzeuge sind entlang der Grundstücksgrenzen aufgestellt. Bereits

seit ca. 2006 werden auch Teilbereiche der westlich angrenzenden Freifläche (ehemals Teilfläche des Flurstücks 1159/6, jetzt 1159/8) zur Aufstellung von Fahrzeugen genutzt. An der Zufahrt von der Leipziger Straße aus befindet sich ein hinterleuchteter Werbeaufsteller.

Das gesamte Flurstück 1127/1 ist überwiegend mit einer Schotterdecke wasserdurchlässig befestigt, nur im Bereich der Zufahrt von der Leipziger Straße, unter der Überdachung an den ehemaligen Tanksäulen und im Vorbereich vor dem Werkstattgebäude finden sich flächige Befestigungen. Der derzeitige Zustand besteht seit ca. 2006. In den Jahren davor war ein wesentlich geringerer Flächenanteil befestigt und als Stellflächen genutzt.

Südwestlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und südöstlich ein Wohngrundstück. Östlich grenzt das öffentliche Flurstück 1165/1 der Wasserschänkenstraße an. Auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

2.4 Vorhandene Erschließung

2.4.1 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Leipziger Straße (B 95) und durch die Nähe zur Autobahn A4 (Anschlussstelle Chemnitz-Mitte) und A 72 (Anschlussstelle Chemnitz-Röhrsdorf) sehr gut sowohl an das überregionale als auch an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Über die direkt angrenzende Haltestelle der Regionalbuslinie 650 „Chemnitz - Röhrsdorf, Chemnitz Center - Hartmannsdorf - Penig“ ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen. Es bestehen Planungen zur Norderweiterung des Chemnitzer Modells nach Limbach-Oberfrohna. Die Linienfindungsuntersuchung zum Verlauf der Trasse wurde im Stadtrat der Stadt Chemnitz beschlossen. Die gewählte Variante verläuft auf der anderen Straßenseite der Leipziger Straße. Die Planungsunterlagen dazu liegen im Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Chemnitz vor.

Seit dem Ausbau der Leipziger Straße im Jahr 2005 ist das Flurstück 1127/2 Teil der öffentlichen Verkehrsanlage. Hier befindet sich eine Bushaltestelle, zudem verläuft der straßenbegleitende Radweg über die Fläche. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Leipziger Straße, die im Zuge des Straßenausbaus eingeordnet und mit Betonsteinpflaster befestigt wurde.

2.4.2 Vorhandene Medienerschließung

Medienseitig besteht eine Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser. Weitere Medien liegen nicht an.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Grube. Niederschlagswasser versickert breitflächig auf den unbefestigten Grundstücksflächen.

(vgl. Kap. 4.2)

2.5 Natur und Landschaft

Der tiefer liegende, westlich gelegene Grundstücksteil (Flurstück 1159/8) war ehemals als Teil der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 1159/6) genutzt. Die Fläche stellt sich als mit vereinzelten Bäumen und Sträuchern bestandene Wiese dar und unterliegt seit dem Erwerb durch den Vorhabenträger im Jahr 2022 der Sukzession. Im Plangebiet befinden sich innerhalb der Grünfläche bzw. an der Böschung insgesamt 9 Gehölze.

2.6 Altlasten

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 1127/1 und 1127/2 der Gemarkung Röhrsdorf sind im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle Wasserschänke“ registriert. Auf Grund der bestehenden Abdeckung der konkreten Verdachtsflächen und weiterhin gewerblichen Nutzung wird der Standort unter „Belassen“ geführt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, WEITERE BESTEHENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2013

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) (in Kraft getreten am 31.08.2013) und mit dem Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023).

Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit anderen Oberzentren die Metropolregion Mitteldeutschland. Die weitere Stärkung der zentralen Orte als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen ist als Handlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung im Landesentwicklungsplan 2013 ausdrücklich benannt.

Demnach sind die Oberzentren als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Nutzung von Brachen bzw. der Weiternutzung gewerblicher Standorte eine besondere Bedeutung zu.

Landesplanerische Festlegungen stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Regionalplan Region Chemnitz

Im Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023, genehmigt mit Bescheid vom 22.02.2024, rechtskräftig seit 23.01.2025) werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RPI RC 2024 in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Ziel Z 2. 2. 1. 4).

Gemäß Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des RPI RC 2024 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Regionalen Schwerpunktes der Strukturanreicherung (siehe Ziel Z 2. 1. 4.3 und Grundsatz G 2. 1.2.6) und innerhalb eines Regionalen Schwerpunktes der Grundwassersanierung (siehe Ziel Z 2. 2. 1. 1).

Die inhaltliche Berücksichtigung der regionalplanerischen Themen erfolgt durch Behandlung im Grünordnungsplan. Den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund des ausgesprochen geringen Geltungsbereiches wird eine vorhabenkonkrete Festsetzung der beabsichtigten Nutzung vorgenommen anstelle der Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO.

Eine Änderung oder Anpassung des F-Planes ist damit obsolet; es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende und künftige Nutzung am Standort nicht im Widerspruch zur vorbereitenden Bauleitplanung steht. Die Fläche ist aufgrund ihrer geringen Größe im Maßstab des F-Planes nicht darstellbar.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB wird damit Rechnung getragen.

3.4 Entwicklungskonzepte

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 (INSEK Chemnitz 2035)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.04.2024 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „INSEK Chemnitz 2035“ als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (B-215/2023).

Das INSEK Chemnitz 2035 zeichnet eine Entwicklungsperspektive für Chemnitz. Es ist eine Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) 2020 und baut auf den

vorliegenden Fachplanungen und aktuellen Projekten, statistischen Daten, Erkenntnissen und Studien auf. Es bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Bezogen auf das Plangebiet werden im INSEK keine Aussagen getroffen.

3.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Einzelhandel unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Die Kommunen können den Wandel im Handel aktiv begleiten. Für eine gezielte Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unabdingbar.

Das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz wurde vom Stadtrat am 13.09.2023 beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Als zentrale Anliegen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Chemnitz durch Erhöhung der Zentralitätsquote, d. h., Chemnitz soll für die Verbraucher im Umland attraktiver werden,
- Funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche (Priorität Innenstadt; C- und D-Zentren), die zu erhalten und zu entwickeln sind,
- Sicherung und Stärkung eines wohnungsnahen Nahversorgungssystems (C- und D-Zentren sowie Privilegierte Nahversorgungsstandorte),
- Vermeidung von Erweiterungen u. Aufwertungen der sieben im Stadtgebiet befindlichen Sonderstandorte.

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgenannten Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kernelemente:

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Privilegierten Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandorte (Standortkonzept),
- Ortstypische Sortimentsliste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“),
- Handlungsleitsätze zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste.

Im Plangebiet werden aus den Handlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen erforderlich, da ausschließlich Handel mit Kfz zulässig ist.

3.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde folgendes Gutachten Fachplanungen und die Ergebnisse zum Entwurf übernommen:

- Planungsbüro Christoph Hein Freier Landschaftsarchitekt bdla, Dresden
  Grünordnungsplan und Umweltbericht, März 2026

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer beabsichtigt, die Nutzung des Grundstückes als Gebrauchtwagenhandel im Rahmen der derzeitigen Gegebenheiten fortzuführen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen instandgehalten und wie bislang als Büro, zur Fahrzeugaufbereitung und als Unterstand genutzt werden. Die Nutzung umfasst dabei keine Autowäsche und keine Werkstatt- bzw. Reparaturtätigkeiten. Auf dem Flurstück 1127/1 sollen auch zukünftig ca. 40 Fahrzeuge zur Präsentation aufgestellt werden können. Eine über den derzeitigen, geschotterten Bestand hinausgehende Befestigung der Stellflächen beispielsweise durch Pflaster oder eine Ausdehnung

der Flächeninanspruchnahme ist nicht angedacht. An der Zufahrt von der Leipziger Straße weist ein hinterleuchteter Aufsteller auf den Autohandel hin.

Zum Ausgleich der seit 2005 erfolgten Vergrößerung der Fahrzeugaufstellfläche ist es vorgesehen, die westlich gelegene Grünfläche zu erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen und durch das Anlegen einer Feldhecke aufzuwerten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.654 m². Davon entfallen ca. 210 m² auf die Verkehrsanlagen der Leipziger Straße (Flurstück 1127/2). Das Vorhaben umfasst mit dem Autohandel und der Grünfläche insgesamt ca. 2.444 m², davon entfallen ca. 1.221 m² auf die Grünfläche und ca. 1.223 m² auf die gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 1127/1 und einer Teilfläche des Flurstücks 1159/8. Die bestehenden eingeschossigen Gebäude und die Überdachung nehmen davon zusammen eine Fläche von ca. 125 m² ein.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll auch zukünftig über die bestehende Zufahrt von der Leipziger Straße aus erfolgen. Die Einordnung weiterer Zufahrten ist nicht erforderlich.

Medienseitig ist das Plangebiet rudimentär erschlossen. Die Entwässerung erfolgt durch Versickerung des Niederschlagswassers einschließlich der Dachentwässerung im Bereich der Schotterflächen/ der Grünfläche. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig am Standort versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Eine Ableitung ist nicht vorgesehen.

Abwasser wird über eine abflusslose Schmutzwassersammelgrube entsorgt. Aufgrund des Alters und Zustandes der Grube ist diese zeitnah zu erneuern. Dies ist vorab anzeigepflichtig und bedarf einer Stellungnahme durch den Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz. In Wasserschutzgebieten ist zusätzlich die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Chemnitz erforderlich. Dazu wird auf das „Informationsblatt zur Errichtung und Betrieb von abflusslosen Gruben im Stadtgebiet Chemnitz“ verwiesen. Zur Erneuerung der Grube besteht bereits Kontakt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem ESC.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist dauerhaft gesichert. Sie erfolgt über eine Versorgungsleitung im öffentlichen Straßenprofil der Wasserschänkenstraße. Das Grundstück verfügt über einen eigenen Trinkwasseranschluss DN 32, wobei der Übergabepunkt in einem Schacht an der Grundstücksgrenze liegt.

Das Bürogebäude wird über Flüssiggas geheizt, der Tank ist hinter dem Gebäude an der Südfassade aufgestellt.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan zur Bestandserfassung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft und der Schutzgüter und zur Entwicklung grünordnerischer Maßnahmen erarbeitet. Nach der Bestandserfassung und Bewertung der Flächen und des Gehölzbestandes wurden Maßnahmen entwickelt und in die Festsetzungen übernommen. Der Grünordnungsplan findet sich im Anhang der Begründung.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen die negativen ökologischen Auswirkungen des Eingriffs kompensiert werden. Vorrangig sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umzusetzen. Ist dies nicht möglich, werden Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich vorgeschlagen. Ziel ist, die Auswirkungen des Eingriffs vollständig zu kompensieren. Zeitlich werden dafür 25 Jahre Entwicklungszeit eingeräumt, innerhalb derer sich die neu

geschaffenen Biotope standortgerecht entwickeln können und ihren Planungszustand erreichen. Einzelne Maßnahmen mindern häufig übergreifend unterschiedliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter und wirken multifunktional.

Als grünordnerische Ziele werden definiert:

- Gestaltungselemente für das Landschaftsbild

  Da das Plangebiet in einer großräumig sehr strukturarmen Umgebung liegt und ein regionaler Schwerpunkt für die Strukturanreicherung ausgewiesen ist (RP 2008), soll eine landschaftsbildprägende Feldhecke geschaffen werden. Mit der Anlage der Hecke soll zur Erreichung einer Mindeststrukturdichte im Offenland beigetragen werden.

- Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen

  Gehölze erfüllen eine herausragende Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biodiversität. Sie tragen maßgeblich zu einem ausgeglichenen Feuchtigkeitshaushalt in der Natur bei, stellen Nahrung, Nist- und Lebensraum für Tiere und wirken über Schattenwurf, Rückhalt von Niederschlag und Verdunstung klimatisch ausgleichend.

  Durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zum einen die ökologische Funktion der Fläche und zum anderen die ästhetische Einbindung des gewerblichen Standortes verbessert werden.

- Stabilisierung des Kleinklimas

  Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen, Anlage von Dachbegrünung sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sollen zu einer Stabilisierung der kleinklimatischen Situation beitragen.

- Förderung der Biodiversität

  Die Erhaltung und Erweiterung der ökologisch wirksamen Strukturen (Feldhecke, Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung) sollen zur Sicherung und Stabilisierung des Artenreichtums der Landschaft beitragen. Diese Elemente stellen einen besonders wichtigen Rückzugsraum in weiträumig ausgeräumten Landschaften dar.

4.4 Eingriffssituation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG und des § 8 SächsNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wozu auch der Boden gehört, oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Schutzgut Boden wird durch den im Vergleich zur Situation 2005 gestiegenen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen ist langfristig eine positive Entwicklung für die Flora und Fauna und das Landschaftsbild zu erwarten. Dem wichtigen gesellschaftlichen Ziel des verminderten Flächenverbrauchs durch Siedlungsentwicklung und Straßenbau wird durch die vorgesehene Fortnutzung des Standortes Rechnung getragen.

Zwar ist aufgrund der Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG mit numerischer Bilanzierung nicht erforderlich, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Daher erfolgen Regelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter. Die Entwicklung der Fläche wird verbal-argumentativ bewertet. Diese mindern dabei häufig übergreifend unterschiedliche Beeinträchtigungen und wirken multifunktional.

4.5 Artenschutz

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist weiterhin die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können. Im Plangebiet sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt. Daher sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten und keine Maßnahmen vorgesehen.

5 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 12 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf den im Vorhabenplan dargestellten und oben beschriebenen Nutzungsvorstellungen für die Weiterführung der gewerblichen Nutzung am Standort.

5.1.1 Bauliche Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Katalog des § 9 BauGB abweichende Regelungen getroffen werden. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern und aufgrund des ausgesprochen geringen Geltungsbereiches erfolgt daher eine vorhabenkonkrete Festsetzung der beabsichtigten Nutzung anstelle der Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen werden damit abschließend definiert.

So werden die Flurstücke 1127/1 und 1159/8 zusammen als ‚Autohandel' festgesetzt, in dem zukünftig genau das vom Grundstückseigentümer betriebene Nutzungsspektrum aus Handel mit Kraftfahrzeugen, Fahrzeugaufbereitung ohne Waschen, Aufstell- und Präsentationsflächen sowie Büronutzung zulässig ist. Mittels grünordnerischer Festsetzungen werden dabei der Bestand und die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen gesichert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet „Autohandel" insgesamt mit 0,5 festgesetzt. Das bedeutet, dass 50% der Bezugsfläche (Flurstücke 1127/1 und 1159/8) durch Bebauung und Flächenbefestigungen versiegelt werden dürfen.

Dieses Maß entspricht der derzeit bestehenden Situation: Von den insgesamt ca. 2.444 m² des Baugebietes ‚Autohandel' entfallen im Bestand ca. 1.221 m² auf die Grünfläche und ca. 1.223 m² auf den gewerblich genutzten Teil. Von der Gewerbefläche sind wiederum ca. 220 m² vollversiegelt (Gebäude, Zufahrten, flächige Befestigungen) und ca. 1.000 m² geschottert, was mit Faktor 0,9 ca. 900 m² Versiegelung im Bereich der Schotterflächen ergibt. Die bestehende Gesamtversiegelung von ca. 1.120 m² entspricht 0,45 und liegt damit knapp unterhalb der festgesetzten GRZ von 0,5.

Zur Sicherung der festgesetzten GRZ wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

ausgeschlossen. Somit bleibt die zulässige Versiegelung im Baugebiet „Autohandel“ auf 0,5 begrenzt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Festsetzung eines Baufeldes geregelt. Das Baufeld ist mit Baugrenzen umschlossen, von denen zurückgewichen werden darf. Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert. Das Baufeld umfasst das bestehende Gebäude, ohne jedoch die zerklüftete Kubatur kleinteilig nachzufahren. Somit wird einerseits die Lage und Größe der baulichen Anlage gesichert und doch etwas Spielraum für eventuell nötige Weiterentwicklung dieser Strukturen gewährt.

Im Zusammenspiel der Regelungen zu Nutzungen und Baukörperausbildung wird deutlich, dass mit der Planung eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ohne weitere Verdichtung angestrebt wird.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des gewerblich genutzten Teilbereichs des Plangebietes wird die Anordnung von Stellplätzen zur Präsentation der Fahrzeuge zugelassen, damit erfolgt zugleich der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Bereiches. Die Festsetzung unterstützt die Gliederung des Plangebietes in den Bereich Autohandel und die nordwestlich angrenzenden Grünflächen und sichert den Erhalt der landschaftlichen Bereiche vor weiterer Inanspruchnahme durch das Gewerbe.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet gelegenen Teilbereiche der Verkehrsfläche der Leipziger Straße werden ihrem Bestand nach als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weiterhin grünordnerische Festsetzungen getroffen, sie sich aus dem parallel erarbeiteten Grünordnungsbericht ableiten. Der Grünordnungsbericht samt Plänen (Bestandsplan 2005, Planzustand, Grünordnungsplan) findet sich im Anhang.

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen einerseits den Erhalt der vegetations-bestandenen Grünfläche, als auch die zukünftige Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die ästhetische Wirkung der Fläche in der Landschaft und deren ökologische Funktion werden verbessert.

5.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen, mit denen ein ökologischer Vermeidungs- und Verminderungseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope, Wasser und Boden erreicht wird.

<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>

Um den positiven Effekt auf das Schutzgut Wasser zu erhalten, ist das anfallende Niederschlagswasser wie im Bestand auch zukünftig auf den Grundstücken breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Nutzung von Niederschlagswasser trägt auch zu einer Stabilisierung der kleinklimatischen Situation bei.

Zu beachten ist, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden darf. Das breitflächige Versickern nicht verunreinigten Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenschicht stellt keinen wasserrechtlichen Tatbestand dar und bedarf keiner wasser-rechtlichen Erlaubnis. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist in jedem Falle auszuschließen.

Flächenbefestigungen

Zur Minimierung der Versiegelung sind Zufahrten, Zugänge und Stellflächen nur in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,25 zulässig. Die Entwässerung sollte breitflächig und möglichst in angrenzende Vegetationsflächen erfolgen. Somit kann der Wasserabfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

Vorhandene Flächenversiegelungen sind aus Gründen der sicheren Abdeckung von Altlastenverdachtsflächen zu erhalten.

Beleuchtung

Künstliche Beleuchtung stört die Orientierung nachtaktiver Tiere, behindert die Nahrungssuche, Partnersuche und Fortpflanzung. Nachtfalter werden zur leichten Beute für andere Tierarten. In Mitteleuropa sind viele Insekten nacht- und dämmerungsaktiv. Auch in der Nacht ziehende Vögel sind durch Beleuchtung gefährdet. Besonders bei schlechten Sichtverhältnissen fliegen sie auf Lichtquellen zu, kommen von ihrer Flugroute ab und kollidieren immer wieder mit Gebäuden.

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen nachtaktiver Tiere vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten sollte eine relativ „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ mit unter 3.000 K) zum Einsatz kommen.

Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein (maximal 3,50 m) und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Be-reich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Extensive Dachbegrünung

Mit der Errichtung von Dachbegrünungen 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. Dachbegrünungen bewirken durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop.

Im Plangebiet ist festgesetzt, dass die Dächer von Neubauten extensiv zu begrünen sind.

Das im Plangebiet vorhandene ehemalige Tankstellengebäude ist historischer Bestand, der mit sparsam konzipierter Tragkonstruktion errichtet wurde. Um die Weiternutzung im Sinne ressourcenschonenden Bauens dauerhaft zu ermöglichen, ist das Bestandsgebäude von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Sofern das Gebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt wird, ist die festgesetzte extensive Dachbegrünung entsprechend aktuellem Stand der Technik herzustellen.

5.2.2 Anpflanzen und Erhalt der Vegetationsfläche und von Gehölzen

Wichtiger Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt und die fachgerechte Pflege der im Plangebiet vorhandenen Grünfläche und der Bestandsgehölze sowie ihre Ergänzung durch Neupflanzungen.

Mit der Anlage einer landschaftsbildprägenden Feldhecke aus 60 Sträuchern an der südlichen Grenze des Flurstücks 1159/8 wird zur Erreichung einer Mindeststrukturdichte im Offenland beigetragen und das Landschaftsbild aufgewertet. Zudem wird die Anpflanzung von insgesamt 7 Bäumen festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Vorhabengebiet der freien Natur i. S. d. § 40 BNatSchG zuzuordnen. Die Leipziger Straße als auch die Arthur-Lange-Straße fungieren aufgrund des regelmäßigen und hohen Verkehrsaufkommens als Verbreitungsschneisen für Rhizome und Samen. Des Weiteren befindet sich in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gebietsfremde Arten verbracht und weitergetragen werden, zu einer Florenverfälschung führen und so Ökosysteme negativ beeinträchtigen. Im Plangebiet darf daher lediglich gebietseigenes Pflanzgut ausgebracht werden. Die Artenzusammensetzung orientiert sich dabei am aktuellen Artenfilter des LfULG (Stand Mai 2020) sowie an der Empfehlung für die Verwendung von Forstvermehrungsgut nach FoVG (Stand Februar 2020).

Da die Grünfläche aufgrund des nahen Straßenverkehrs stark akustisch und visuell vorbelastet ist und voraussichtlich nicht durch die entsprechenden Brutvogelarten genutzt wird, sollte die erste Mahd ab dem 31. Mai erfolgen, um stattdessen die Erhöhung der Pflanzenvielfalt auf der Fläche zu fördern.

Gehölze erfüllen eine herausragende Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biodiversität. Sie tragen maßgeblich zu einem ausgeglichenen Feuchtigkeitshaushalt in der Natur bei, stellen Nahrung, Nist- und Lebensraum für Tiere und wirken über Schattenwurf, Rückhalt von Niederschlag und Verdunstung klimatisch ausgleichend.

Durch den Erhalt des Bestandes und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zum einen die ökologische Funktion der Fläche und zum anderen die ästhetische Einbindung des gewerblichen Standortes verbessert werden.

Darüber hinaus tragen die getroffenen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen sowie zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und zur wasserdurchlässigen Befestigung zu einer Stabilisierung der kleinklimatischen Situation bei.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Altlastenverdachtsflächen

Da die Flurstücke 1127/1 und 1127/2 der Gemarkung Röhrsdorf im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle Wasserschänke“ registriert sind, erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Auf Grund der bestehenden Versiegelung der konkreten Verdachtsflächen und der auch zukünftig vorgesehenen gewerblichen Nutzung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

5.4 Hinweise

5.4.1 Baumschutzsatzung

Sämtliche Gehölze im Geltungsbereich sind bei notwendiger Fällung qualitativ entsprechend der Festlegungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz (Baumschutzsatzung) zu kompensieren.

5.4.2 Zeitraum Gehölzfällung

Eingriffe in Vegetationsbestände (Gehölz-, Strauch- und Grasflächen) im Plangebiet sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor zulässigen Gehölzbeseitigungen ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders bzw. streng geschützte Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) kontrollieren zu lassen.

Beim Auffinden geschützter Tierarten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.4.3 Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen

Die Festsetzungen I.5.1 bis I.5.4 sind innerhalb von einem Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Fertigstellung ist dem Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz anzuzeigen.

5.4.4 Strahlenschutz/Radon

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Da auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, sollte generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

5.4.5 Versickerung von Oberflächenwasser

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (z. B. mittels wasserdurchlässiger Beläge auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt. Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter sind dabei auszuschließen.

5.4.6 Baugrunduntersuchungen

Sofern Neubauten oder Erschließungsbauwerke geplant oder erforderlich werden, wird dem Eigentümer (Bauherrn) dafür eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit und zu Kennwerten notwendig.

5.4.7 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) inklusive ihrer Nachweisdaten sind dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) an das LfULG zu übermitteln.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.

5.4.8 Vorhandene Geodaten

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt ableitbar. Aus den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zusammenstellen (siehe https://www.geologie.sachsen.de).

Für den Planungsbereich sind im Geodatenarchiv des LfULG einzelne Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen vorhanden. Diese können ebenfalls unter der URL https://www.geologie.sachsen.de (Daten und Produkte/Digitale Bohrungsdaten) lagemäßig recherchiert und teilweise ausgewählt werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von möglichen Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Außerdem sind Daten des Fachthemas Geologie über das Internetportal „LUIS (Land-wirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten)“ abrufbar. Hier sind digitale Dokumente des Geoarchivs, Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen und gesetzliche Regelungen/Nutzungsbedingungen zusammengestellt.

5.4.9 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des in der Stadt Chemnitz später aufgegangenen Siedlungs- bzw. Dorfkerns von Röhrsdorf. Dessen Ortslage stellt eine hochrangige archäologische Relevanzzone im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDschG) dar. Mit archäologischen Funden und Befunden ist hier zu rechnen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Zudem ist das Landesamt für Archäologie vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

5.4.10 Zufahrt von der Leipziger Straße

lm Zusammenhang mit der Nutzung der bestehenden Zuwegung ist der Grundstücks-eigentümer auf Folgendes hinzuweisen:

- Durch die Zufahrt darf die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Verschmutzung der Fahrbahn bzw. der Busbucht ist zu vermeiden.
- Für alle Schadenersatzansprüche, die mit der Nutzung zusammenhängen, hat der Grundstückseigentümer aufzukommen.
- Die Zufahrt ist jederzeit verkehrssicher und funktionstüchtig zu unterhalten. Die sich infolge Schneeräumung bildenden Schneewälle hat der Grundstückseigentümer zu dulden bzw. selbst zu beseitigen.
- Die Zufahrt im Bereich S 243/Leipziger Straße sollte auf Grund der Nähe zum Kreisverkehr so ausgebildet werden, dass eine ungehinderte Passierbarkeit von zwei Fahrzeugen (Begegnungsfall Pkw/Pkw) möglich ist. Die Ausbildung hat weiterhin als Gehwegüberfahrt mit durchgezogenen Borden zu erfolgen. Die Zufahrt ist so auszubilden, dass eine Zu- und Abfahrt ohne Inanspruchnahme der Gegenfahrspur möglich ist.

5.4.11 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu gewährleisten. 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.

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.

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