Grünordnungsbericht
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23/04
„Pamir Automobile“



- Entwurf zur Offenlage -

Arbeitstand 21.04.2026

Allgemeine Angaben

Objekt:	Grünordnungsbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile" Chemnitz
Auftraggeber/ Bauherr:	Pamir Automobile Khalil Rahman Abdul Leipziger Straße 101 09247 Chemnitz
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Chr. Hein Freier Landschaftsarchitekt bdla Jacobistraße 7 01309 Dresden
Leistung:	Grünordnungsbericht
Leistungsphase:	Entwurf zur Offenlage
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Chr. Hein, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt bdla M. Sc. Franziska Renner

Dresden, den 21.04.2026

Bild Deckblatt Gebiet des Bebauungsplanes, eigene Aufnahme, 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Ziel und Zweck für die Aufstellung des Grünordnungsplanes *3*

2. Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung **3**

2.1. Übergeordnete Fachgesetzte 3
2.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen 4

3. Plangebiet *5*

1.1. Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse 5
1.2. Derzeitige Nutzung 6

4. Vorgaben übergeordneter Planungen und weiterer Plangrundlagen *6*

1.3. Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 6
1.4. Regionalplan Region Chemnitz 2024 – RP 6
1.5. Flächennutzungsplan 2011 - FNP 7
1.6. Fortschreibung der Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, Klimafunktions- und Planungshinweiskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2017 8
1.7. Landschaftsplan Chemnitz 2001 – LP 10
1.8. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 - INSEK 10

5. Standortanalyse des Naturhaushaltes und der Landschaft, Bewertung/Konflikte *12*

5.1. Naturräumliche Lage, Topografie 12
5.2. Geologie, Boden und Altlasten 12
5.3. Wasserhaushalt 14
5.4. Klima und Luft 14
5.5. Biotopausstattung, Fauna und Flora und Schutzbereiche 15
5.6. Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion 17
5.7. Mensch 18
5.8. Kultur- und Sachgüter 18

6. Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft und Erholung *18*

6.1. Beschreibung der städtebaulichen Ziele / Eingriffssituation 18
6.2. Geologie, Boden und Altlasten 18
6.3. Wasserhaushalt 20
6.4. Klima und Luft 21
6.5. Biotopausstattung, Fauna und Flora 22
6.6. Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion 23
6.7. Mensch 24
6.8. Kulturgüter 24

7. Grünordnerische Planungsziele *24*

8. Grünordnerische Festsetzungen mit Begründung dieser Maßnahmen *25*

8.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 25
8.2. Maßnahmen der Grünordnung 27

9. Zusammenfassung *30*

10. Verzeichnis *31*

10.1. Anlagenverzeichnis 31
10.2. Abbildungsverzeichnis 31
10.3. Literaturverzeichnis 31

1. Anlass, Ziel und Zweck für die Aufstellung des Grünordnungsplanes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, durch planungsrechtliche Festsetzungen die aktuelle gewerbliche Nutzung des ehemaligen Tankstellenstandortes für die Zukunft baurechtlich als Gewerbefläche zu sichern und damit das Fortbestehen des angesiedelten Betriebes (Pamir Automobile) zu gewährleisten.

Gemäß § 6 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan soll hierbei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigen, welche durch die Übernahme in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen rechtskräftig werden. Es erfolgt im Zuge der Aufstellung eine Beurteilung des Umweltzustandes im Plangebiet auf verbal-argumentativer Basis.

2. Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung

Grünordnungspläne werden als planerischer Bestandteil gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Sie dienen Stadtplanern und politischen Entscheidungsträgern als fachliche Unterstützung bei der Berücksichtigung naturschutzfachlicher und gestalterischer Anforderungen an eine alle berechtigten Interessen der Gesellschaft integrierende Gesamtkonzeption bei der Entwicklung neuer Quartiere oder Baugebiete in der Stadt.

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

2.1. Übergeordnete Fachgesetzte

Für die vorliegende Planung sind im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Fachgesetze zu beachten:

- Baugesetzbuch - BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - BImSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274))
Ziel des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Abs. 1 BImSchG).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) - BBodSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502))

Gemäß § 1 Abs.1 BBodSchG soll nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden und Beeinträchtigungen seiner Funktionen vermieden werden. So kann der Boden geschützt und schrittweise von Altlasten befreit werden.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt) – BNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542))

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz) - SächsNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451))

Mit dem SächsNatSchG werden die Ziele des BNatSchG im Freistaat Sachsen konkretisiert und verwirklicht. (§1 Abs. 1 SächsNatSchG).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) – WHG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585))

Mit dem WHG werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bewirtschaftung des ober- und unterirdischen Wassers nach Menge und Beschaffenheit geschaffen, sowie die menschlichen Einwirkungen auf Gewässer gesteuert.

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) (in der Fassung vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503))

Mit dem Sächsischen Wassergesetz werden die Ziele des WHG im Freistaat Sachsen konkretisiert und verwirklicht (§1 Abs. 1 SächsWG).

Die in den Gesetzen formulierten Ziele sind durch geeignete Festsetzungen aufzugreifen und umzusetzen.

2.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Folgende Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den übergeordneten Fachgesetzten.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und nachhaltig umgegangen werden, da insbesondere die belebten oberen Bodenschichten als Lebensraum und als wichtiger Untergrund für Zier- und Nutzpflanzen, sowie als Speicher und Puffer für Wasser und gelöste Nährstoffe von herausragender Bedeutung für den Menschen sind.
Unverbaute Landschaft ist als unvermehrbares Gut zu begreifen und in ihrem besonderen Wert zu betrachten. Überflüssige Versiegelungen von Boden sind zu vermeiden. Einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Bodenflächen soll immer und vorrangig eine Entsiegelung gegenübergestellt werden, um die Nettobilanz der Versiegelung auszugleichen.

Böden mit Kontaminationen durch Schadstoffe oder schadstoffhaltige Ablagerungen sind zu sanieren, um ein Übertreten von Schadstoffen insbesondere in das Grundwasser oder die Nahrungskreisläufe (Wirkungspfad Boden-Mensch) zu verhindern.

Die besondere Relevanz der Frage des Bodenschutzes hat die Bundesregierung in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie mit dem formulierten Ziel einer maximalen täglichen Neuversiegelung von 30 ha im Bundesgebiet unterstrichen.

Wasser

Wasser spielt in besonderem Maß in den Kreisläufen des Lebens eine herausgehobene Rolle. Es fungiert als Lösungsmittel für Nährstoffe und Stoffwechselprodukte, es ist über Verdunstung, Niederschlag und als Speichermedium zentraler Bestandteil der Klimaprozesse und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gewässer sind vernetzende Elemente der Landschaft und Ausbreitungskorridore von Arten.

Lärm

Lärm stellt eine der maßgeblichen Ursachen für zivilisationsbedingte Krankheiten dar und beeinträchtigt darüber hinaus bei kontinuierlich erhöhter Belastung die Arbeits- und Lebensverhältnisse.
Eine lärmfreie oder zumindest geräuscharme Umgebung wird vom Menschen als besonders geeignet für Erholung und Aufenthalt im Freien angesehen und ist insbesondere für ungestörten Schlaf unabdingbare Voraussetzung.
Das BImSchG, nachgeordnete Verordnungen, Technische Anweisungen und DIN-Normen regeln den Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen und beeinflussen die baurechtlichen Festsetzungen.

Natur- und Landschaftsschutz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Aufstellungsverfahren handelt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht anzuwenden.

3. Plangebiet

1.1. Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23/04 „Pamir Automobile" liegt an der nordwestlichen Grenze der Stadt Chemnitz, ca. 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich zwischen der Leipziger Straße im Nordosten, der Arthur-Lange-Straße im Nordwesten, der Wasserschänkenstraße im Osten sowie einem privaten Grundstück und bewirtschafteten Feldern im Süden. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 0,27 ha.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1127/1, 1127/2 und 1159/8 der Gemarkung Röhrsdorf.

1.2. Derzeitige Nutzung

Aktuell ist das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Im östlichen Bereich befindet sich ein Gewerbebetrieb für Autohandel. Das gewerblich genutzte Gebäude ist von Freiflächen umgeben, die größtenteils als Stellplätze für PKWs dienen. Im tiefer liegenden westlichen Bereich schließt sich eine kaum bewirtschaftete Grünfläche mit ruderaler Vegetation an.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen und weiterer Plangrundlagen

Alle räumlichen Planungen sind an den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes auszurichten. Diese Planwerke sind behördenverbindlich. Landschaftspläne und Stadtentwicklungskonzepte hingegen sind informelle Planungen, die keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellen, sondern als Leitlinie und Handlungsrahmen der städtebaulichen Entwicklung dienen.

1.3. Landesentwicklungsplan 2013 – LEP

Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden auf Grundlage einer Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft, sowie der Raumentwicklung festgelegt. (LEP 2013, S.5)

Vorgaben
Die Stadt Chemnitz gehört zu den Oberzentren und ist als überregionales Wirtschafts-, Innovations- , Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln.

Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung landschaftsprägender Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie als Flurelemente im Offenland ist im Z 4.1.1.14 LEP 2013 verankert.

Aufgrund der Maßstäblichkeit kann der LEP jedoch nur bedingt für die Einschätzung der Zulässigkeit des Vorhabens herangezogen werden.

Die geplante Entwicklung des Plangebiets steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

1.4. Regionalplan Region Chemnitz 2024 – RP

Der Regionalplan dient der planerischen Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplanes und projiziert diese auf die regionalen Gegebenheiten, insbesondere in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur.

Vorgaben
Das Vorhabengebiet liegt an der nordwestlichen Grenze des Verdichtungsraum Chemnitz und im Bereich der besonderen Gemeindefunktion "Gewerbe" (RP 2024, Karte 3 Raumstruktur).
Das gesamte Stadtgebiet Chemnitz ist als Gemeinde mit Bestandteilen des UNESCO-Welterbes der "Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“ bzw. assoziierten Objekten der "Montanregion Erzgebirge / Krušnohoří“ dargestellt (RP 2024, Karte 2 Siedlungswesen).
Laut Karte 10 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit Böden, welche über eine besondere Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion verfügen (RP 2024, Karte 10 Besondere Bodenfunktionen). In diesen Bereichen sollen Böden ganz besonders vor Versiegelung, Abgrabung, Erosion, Verdichtung und stofflicher Belastung geschützt werden (RP 2024, Textteil, S. 112).

Das Plangebiet liegt im *Regionalen Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung* (RP 2024, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft). Für die Entwicklung dieser Bereiche sind folgende

Ziele und Grundsätze genannt, um auf planungsrechtlichem Wege eine Mindeststrukturdichte im Offenland zu sichern (RP 2024, Textteil, S. 92 und 99):

- G 2.1.2.6: Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen […] als Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung festgelegten großräumig sehr strukturarmen Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen. Entsprechend der Begründung sollte dabei der Verwendung heimischen, standortgerechten Pflanzmaterials der Vorrang eingeräumt werden. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung sind die landwirtschaftlichen Nutzungsbelange zu berücksichtigen (RP 2024, Textteil, S. 99 Begründung zu G.1.2.6).
- G 2.1.2.7: Beeinträchtigungen des regionalen Landschaftsbildes durch gewerblich-technische Dominanten sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung, Farbgebung und Eingrünung begrenzt werden.
- Z 2.1.4.3: In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säumen) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.

Diese Maßnahmen (v. a. Anlage linearen Flurholzbestandes aus Gehölz-, Hecken-, Saumstrukturen entlang von Struktur-, und Nutzungsgrenzen, insb. wegebegleitender Gehölzpflanzungen) dienen zum einen (als ökologisch wirksame Strukturen) dem Naturschutz und sind gleichzeitig für die Kulturlandschaft, das Landschaftsbild und das Landschaftserleben von großer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der *besonderen Anforderung an den Grundwasserschutz* (RP 2025, Karte 9). Mit dem Ziel Z 2.2.1.4 soll in diesen Bereichen die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzung Rechnung zu tragen.

In Karte 11 wird außerdem ein Bereich mit *regionalem Schwerpunkt zur Grundwassersanierung* dargestellt, in dem entsprechend Z 2.2.1.1 Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden sollen (RP 2024, Karte 11).

Mit Karte 13 ist ein sehr relevanter Raum mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse festgelegt (RP 2024, Karte 13). Der Grundsatz 2.1.3.9 fordert die Erhaltung der Funktionsfähigkeit dieser Gebiete als Lebensraum für Fledermäuse.

Die geplante Entwicklung im Plangebiet folgt den Zielen des Regionalplanes.

1.5. Flächennutzungsplan 2011 - FNP

Die Aufgaben und Inhalte eines Flächennutzungsplanes sind im § 5 BauGB verankert. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

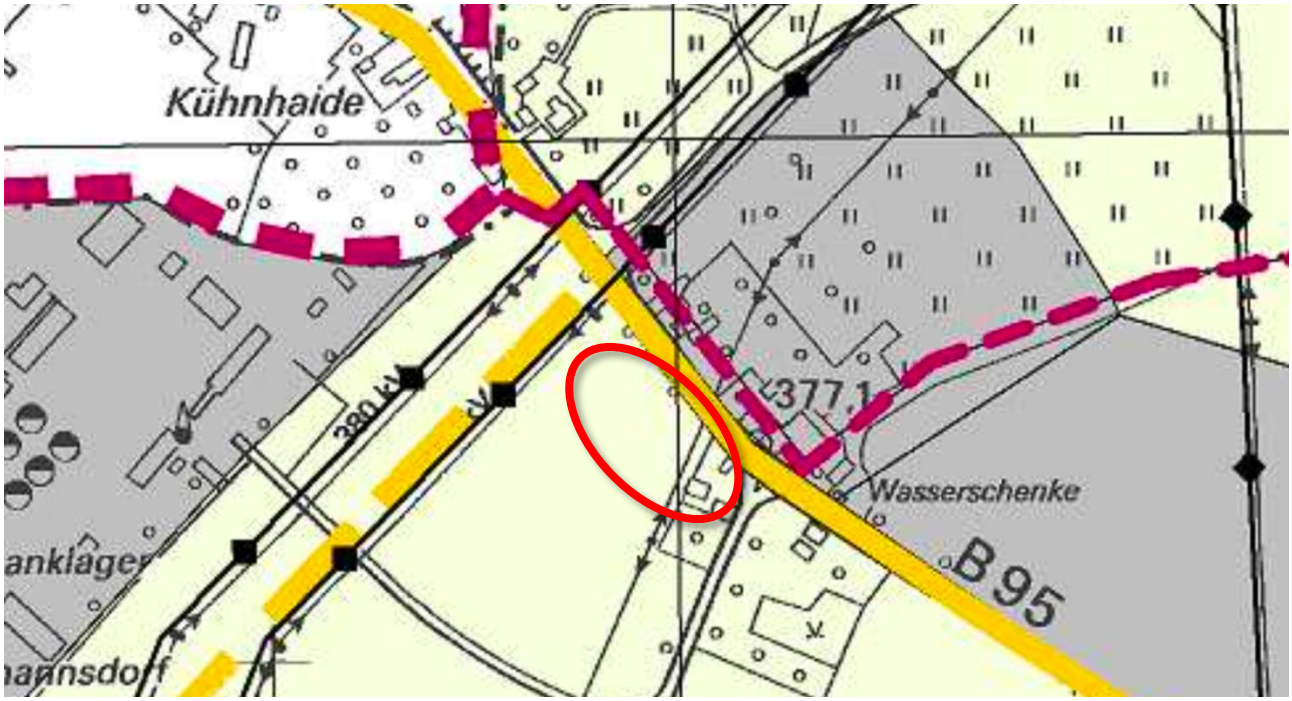

Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (2011).
Bereich des Plangebietes rot umrandet.

Vorgaben
Im wirksamen Flächennutzungsplan 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Eine Änderung oder Anpassung des FNP ist obsolet, da davon ausgegangen werden kann, dass die bestehende und künftige Nutzung am Standort nicht im Widerspruch zur vorbereitenden Bauleitplanung steht. Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe im Maßstab des FNPs nicht darstellbar.

Eine Anpassung des FNP wird als nicht erforderlich angesehen.

1.6. Fortschreibung der Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, Klimafunktions- und Planungshinweiskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2017

Auf Basis der klimaökologischen Bewertung können Planungshinweise zum Erhalt eines angenehmen Stadtklimas bzw. zur Verbesserung ungünstiger stadtklimatischer Bedingungen gegeben werden. Ziel ist eine Verbesserung für die bioklimatische Situation im Stadtgebiet und damit für die menschliche Gesundheit sowie u. a. für den Wasserhaushalt, den Schutz von Arten und Biotopen und die Bodenfunktionen. Darüber hinaus tragen die Planungsempfehlungen zur Anpassung des Stadtraumes an den prognostizierten Klimawandel bei.

Vorgaben
Das Plangebiet lässt sich laut Klimafunktionskarte (Abb. 2) dem Freilandklimatop zuordnen (Hellblaue Flächen). Charakteristisch für dieses Klimatop ist ein ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen, sowie starke Frisch- / Kaltluftproduktion.
Das Gebiet liegt außerdem im Bereich eines Kaltluftstau und Kaltluftsee (Schraffur: dunkelblaue Punkte). Die angrenzende Leipziger Straße und Arthur-Lange-Straße sind als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung (DTV> 10.000 KfZ/24 h und < 30.000 KfZ/24 h) gekennzeichnet (Schraffur: gelbe Punkte).

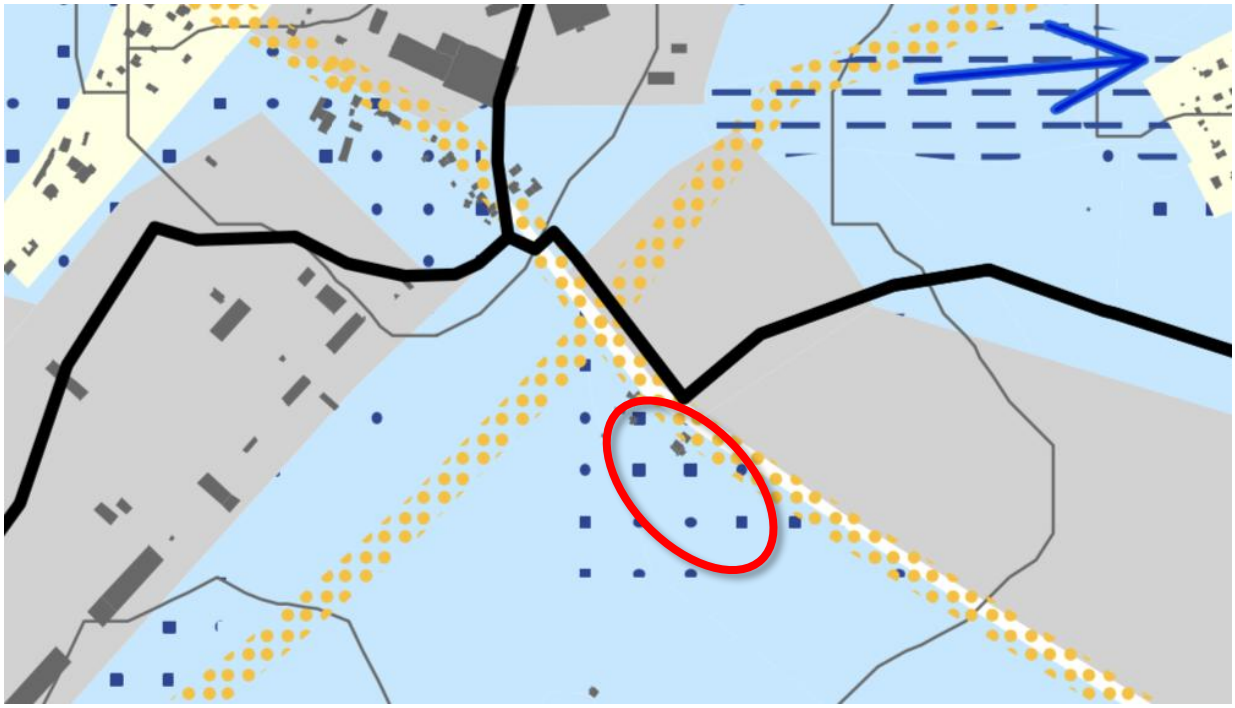

Abb. 2: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz.
Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017, Bereich des Plangebietes rot umrandet.

Die Planungshinweiskarte stellt für das Plangebiet einen „Ausgleichsraum mittlerer Bedeutung" dar (hellgrüne Flächenmarkierung), der keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkräumen und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen hat. Eine maßvolle ortsübliche Bebauung ist also möglich.

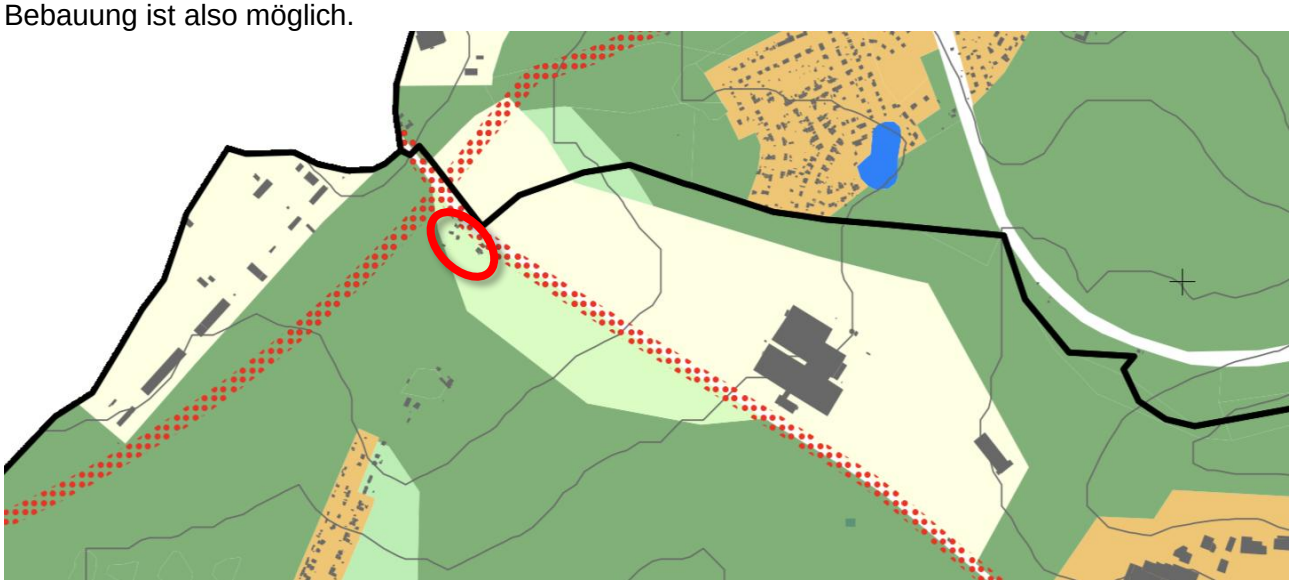

Abb. 3: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz.
Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017, Bereich des Plangebietes rot umrandet.

Die Entwicklung des Plangebiets steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte. In der Planung sollten trotzdem Maßnahmen umgesetzt werden, die die klimatische Situation im Plangebiet, insbesondere mit Hinblick auf den prognostizierten Klimawandel, nicht verschlechtern.

1.7. Landschaftsplan Chemnitz 2001 – LP

Die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung sind in § 9 des BNatSchG verankert. Demnach sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele aufzuzeigen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Chemnitz (Stand 2001).
Bereich des Plangebietes rot umrandet.

Vorgaben
Identisch zum Flächennutzungsplan ist auch im Landschaftsplan die Fläche des Vorhabensgebietes als "Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung" dargestellt.
Die im Regionalplan festgelegten Ziele (Z 2.1.4.3) und Grundsätze (G 2.1.2.6) werden im Landschaftsplan konkretisiert. Demnach ist ein "Korridor mit besonderen landschaftsästhetischen Anforderungen" bei der Straßenplanung entlang der Leipziger Straße und der der Arthur-Lange-Straße eingetragen. Das Vorhabengebiet liegt im Kreuzungsbereich dieses Korridors.

Die geplante Entwicklung des Plangebiets steht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsplans der Stadt Chemnitz. Bei der Planung sind die oben genannten Ziele zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen umzusetzen.

1.8. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 - INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Chemnitz 2035 als strategisches Konzept der Stadt wurde am 17. April 2024 vom Stadtrat beschlossen. Es beinhaltet mit den Leitzielen, Entwicklungsaufgaben und Zukunftsaufgaben die übergeordneten Strategien und Handlungsgrundsätze für Chemnitz und dient somit als zentrales Steuerungsinstrument für die gesamtstädtische Entwicklung. Das Leitziel: großstädtisch, nachbarschaftlich, mobil bündelt die städtebaulichen Themen Wohnen, Verkehr und Mobilität sowie Freiraumqualitäten im öffentlichen Raum. Entwicklungsziele untersetzen und präzisieren das Leitziel.

Vorgaben
Im INSEK werden keine Entwicklungsziele, welche konkret für das Plangebiet zutreffen, formuliert.

Gegenüber des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet (Abb. 5 links: violette Flächen), dem eine konzeptionelle Entwicklungskategorie zugewiesen ist (Abb. 5 links: Symbol für gewerbliche

Entwicklungsstandorte) und dessen bestehende Gewerbestrukturen, weiterentwickelt werden soll (Abb. 5 rechts: rote Schraffur).



Abb. 5: INSEK - Chemnitz 2035, links: Ausschnitt Karte: Status Quo – Stadtökonomie; rechts: Ausschnitt Karte: Leitziel – traditionsbewusst, ideenreich, produktiv.

Die geplante Entwicklung des Plangebiets steht den Zielen des INSEK nicht entgegen.

5. Standortanalyse des Naturhaushaltes und der Landschaft, Bewertung/Konflikte

Als Ausgangssituation für die Erfassung und Beurteilung des Naturhaushaltes und der Landschaft soll entsprechend städtischer Festlegung der Zustand aus dem Jahre 2005 vor der Umnutzung der ehemaligen Tankstelle als Autohandel zu Grunde gelegt werden. Daher wird eine rückwirkende Einschätzung des Zustandes der Schutzgüter anhand des historischen Luftbildes von 2005 vorgenommen.

5.1. Naturräumliche Lage, Topografie

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Landschaftseinheit *Mulde-Lößhügelland* der Kulturlandschaft *Lößhügelland* (RP 2024, Karte 7: Landschaftsgliederung).

Die Beschreibung des Plangebietes bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand zur Begehung im Jahr 2023. Die Topografie vor Ort ist durch einen leichten Geländeanstieg in nördlicher Richtung gekennzeichnet. Die gewerblich genutzte Fläche des Plangebietes ist eben angelegt. Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei Geländesprünge. Eine ca. 2 m hohe Böschung zwischen dem gewerblich genutzten Bereich im Osten und der Ruderalfläche im Westen und ein ca. 50 cm hohe Stützmauer zwischen Straße und Gebäude. Die Geländehöhe liegt bei ca. 375 - 377 m ü NHN (geoportal Sachsen).
Die nördliche und westliche Plangebietsgrenze endet am Fuß der Straßenböschung des angrenzenden Kreisverkehrs zwischen der Leipziger und der Arthur-Lange-Straße.

Das Plangebiet lässt sich grob in zwei Bereiche gliedern. Der westliche Bereich ist als Grünfläche ausgebildet, während der östliche Bereich durch die gewerbliche Nutzung des Autohandel geprägt ist.

5.2. Geologie, Boden und Altlasten

Geologisch-hydrologische Situation

Aus regionalgeologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Sächsischen Granulitmassiv. Der oberflächennahe Festgesteinsuntergrund wird durch metamorphes Gestein hoher Härte in Form von Granulit gebildet. Dieses liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor und kann lokal auch verwitterungsresistente Härtlinge bilden. Die Verwitterungszone des Granulits wird im Plangebiet durch eiszeitlich abgelagerten Gehängelehm/Fließlehm überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch einen Mutterboden abgeschlossen. Im Bereich baulicher Anlagen und von Flächenbefestigungen sind lokal und oberflächig anthropogene Aufschütt- und Verfüllmassen vorhanden, die die natürliche geologische Schichtung überlagern oder ersetzen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist in der sandig-kiesigen Verwitterungszone des Festgesteins temporäres oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss möglich. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in dieser hydrogeologischen Einheit vorkommen.
Ein Teil dieses oberflächennahen Abflusses wird über hydraulisch wirksame Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Kluftgrundwasserleiters des Festgesteins abgeführt. Die Grundwasserführung ist im unverwitterten Festgestein an hydraulisch wirksame Trennflächen aus offenen Klüften, Spalten und Störungen gebunden. (STN 2025a, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, S. 5f.)

Versickerungseignung der Baugrundschicht

Der oberflächig/ oberflächennah ausgebildet Gehänge-/ Fließlehm aus meist solifluidal umgelagertem Lößlehm stellt aus hydrogeologischer Sicht einen Grundwassergeringleiter bis Grundwasserstauer dar. Diese Substrate sind für Versickerungsvorhaben regelmäßig kritisch zu bewerten. Zwar können diese Substrate Oberflächenwasser teilweise leicht aufnehmen, jedoch schwer wieder abgeben, was temporär zu einer Aufweichung dieser Substrate führt (STN 2025a, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, S. 5f.).

Boden - IST

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich waren bereits im Jahr 2005 durch anthropogene Nutzung (Landwirtschaft) und Flächeninanspruchnahme (Versieglung, Verdichtung) verändert und nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand. Natürliche Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, sind 2005 nicht mehr vorhanden.

Unabhängig von der anthropogenen Überprägung ist davon auszugehen, dass die Bodenstruktur der unversiegelten Flächen (begrünte Bereiche im Westen des Plangebietes) zum damaligen Zeitpunkt weitgehend intakte war, sodass die natürlichen Bodenfunktionen (nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) erfüllt wurden. Der Boden bot Lebensraum und Lebensgrundlage, verfügte über eine hohe Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und dem Filter-, Puffer-, Speicher- und Transformationsvermögen.

Vollversiegelte Flächen (Gebäude und Wege) machten im Jahr 2005 im Plangebiet mit 342 m^2 rund 12,8% der Gesamtfläche aus. Teilversiegelte Flächen nahmen mit 141 m^2 rund 5,0 % der Gesamtfläche ein. Insgesamt waren ca. 17,8 % des Plangebietes teil- oder vollversiegelt.

Altlasten/ Radon - IST

Die Flurstücke 1127/1 und 1127/2 der Gemarkung Röhrsdorf sind im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 BBodSchV vom 12. Juli 1999 als Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle Wasserschänke" registriert.
Seit 1929 wurde eine Tankstelle und später eine KfZ-Pflege betrieben, wobei jeweils die genaue Dauer nicht bekannt ist.
Während der gewerblichen Nutzung war das Flurstück 1127/2 der Gemarkung Röhrsdorf vollversiegelt, das Flurstück 1127/1 der Gemarkung Röhrsdorf nur im tatsächlich damals genutzten Bereich (Gebäude, Tanksäulen mit Stellplätzen).
Auf Grund der bestehenden Versiegelung der konkreten Verdachtsflächen und weiterhin bestehenden gewerblichen Nutzung wird der Standort unter „Belassen" geführt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf (STN 2023a Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, S.1).

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor (STN 2025a Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, S.3).

Archeologie - IST

Das beantragte Bauvorhaben 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) vom 03.03.1993, zuletzt geändert am 02.04.2014, dar. Mit archäologischen Funden und Befunden ist hier zu rechnen. (STN 2023b Stadtplanungsamt, S.1)

Bewertung

Im Zustandsjahr 2005 ist knapp ein Fünftel der Fläche teil- und vollversiegelt. Dieser Bereich verfügt über keine bzw. nur eine geringe Bedeutung.

Für die unversiegelte und vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes besteht eine positiv zu bewertende natürliche Funktion mit einer höheren Bedeutung. Durch die Lage zwischen wirtschaftlich genutzten Ackerflächen und der Staatsstraße lässt sich diese Fläche jedoch durch Stoffeinträge (Spritzwasser und Straßenabfluss mit Streusalz, Reifenabrieb, Motoröl sowie Abgase, Folgen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung) als vorbelastet einstufen.

5.3. Wasserhaushalt

Gewässer – IST

Im Plangebiet befanden sich 2005 keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer. Der nächstgelegene Teich liegt ca. 340 m südlich des Gebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach § 76 WHG und § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Niederschlagswasser – IST

Es liegt kein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich vor. Die Flurstücke waren und sind nicht zentral abwassertechnisch erschlossen. Abwasser wird über eine abflusslose Schmutzwassersammelgrube entsorgt. Aufgrund des Alters und Zustandes der Grube ist diese zeitnah zu erneuern.
Da der Großteil des Geltungsbereiches im Jahr 2005 mit Vegetation bestanden war, ist davon auszugehen, dass sämtliches auf den befestigten Flächen (Dach- und Freiflächen) anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wurde und wird.
Das Plangebiet ist im Jahr 2005 dem versickerungsdominierten Gebietscharakter zuzuordnen.

Grundwasser – IST

Ein Baugrundgutachten mit verlässlichen Informationen zum Grundwasserstand im Plangebiet liegt nicht vor.

Bewertung

Der vegetationsbestandene Bereich erfüllte durch Versickerung, Rückhalt und Verdunstung von Niederschlagswasser eine wichtige Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt.
Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche muss eine dauerhaft Vollversiegelung gewährleistet sein, um eine potentielle Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Dieser Bereich trägt nicht positiv zum Wasserhaushalt bei.
Da sämtliches Niederschlagswasser der befestigen Flächen innerhalb des Grundstücks versickert wird, ist der Gebietscharakter als versickerungsdominiert zu betrachten und somit die Bedeutung für den Wasserhaushalt (u. a. Grundwasserneubildungsfunktion) insgesamt als hoch zu bewerten.

5.4. Klima und Luft

Klima/Luft - IST

Saubere Luft ist neben sauberem Wasser das zentrale Schutzgut für Lebewesen aller Art (Pflanzen, Tiere und Menschen) und von existentieller Bedeutung.
Klimatisch lässt sich Chemnitz je nach angewandter Klimaklassifikation dem „Warmgemäßigten Regenklima, immerfeucht und sommerwarm" (Effektive Klimaklassifikation nach Köppen, 2006) bzw. dem „Temperierten Zyklonalklima" (Genetische Klimaklassifikation nach Hendl, 1963) zuordnen. Der Witterungsablauf ist gekennzeichnet durch einen ständigen Wechsel maritim, beziehungsweise kontinental geprägter Perioden, wobei im Vergleich zu den weiter westlich befindlichen Städten in Deutschland die Kontinentalität stärker ausgeprägt ist. (Schneider et al. 2009, S.23)

Das Plangebiet lässt sich laut Klimafunktionskarte dem Freilandklimatop zuordnen (siehe Kapitel 4, Abb. 2). Charakteristisch für das Freilandklimatop ist ein ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen sowie starke Frisch-/ Kaltluftproduktion. Die Strukturen im Plangebiet entsprachen im Jahr 2005 diesem Klimatop.

Die -wenn auch geringumfänglichen- bebauten und befestigten Flächen sind damals wie heute von Aufwärmung durch Sonneneinstrahlung betroffen. Gehölzbestand der einem Aufheizen der Flächen durch Verschattung und Verdunstung entgegenwirken kann, ist kaum vorhanden.
Das Gebäude selbst wirkt auf Grund seiner geringen Größe nicht als Barriere für die Kaltluftausbreitung.
Die vegetationsbestandenen Flächen wirkten durch Kaltluftentstehung positiv auf ihr unmittelbares Umfeld. Durch ihre Kleinflächigkeit sind die positiven Auswirkungen jedoch stark lokal begrenzt.
Die angrenzende Leipziger Straße und Arthur-Lange-Straße sind entsprechend der Klimafunktionskarte als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung gekennzeichnet.

Der Luftreinhalteplan der Stadt Chemnitz von 2011 zeigt für das Jahr 2010 Jahresmittelwerte der NO_2 – Zusatzbelastung durch den lokalen Straßenverkehr an der Leipziger Straße (Kreisverkehr) von 10-15 µg/m^3 NO_2 (Karte 2). Die modellierten Jahresmittelwerte der NO_2 – Gesamtbelastung für das Jahr 2010 mit mit <35 µg/$m^3$$NO_2$ angegeben (Karte 1).

Bewertung

Insgesamt war das Plangebiet durch seine Versiegelung im Jahr 2005 leicht vorbelastet.
Da das von der Vegetation verdunstete Wasser eine wichtige Funktion als klimaausgleichendes Moment erfüllt, kommt dieser eine positive ausgleichende klimatische Wirkung zu. Diese bleibt jedoch eher lokal begrenzt.
Die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet lag auf einem geringen Niveau.
Insgesamt ist das Plangebiet nur gering empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen.

5.5. Biotopausstattung, Fauna und Flora und Schutzbereiche

Biotope - IST

Innerhalb des Plangebietes befand und befindet sich kein der Unteren Naturschutzbehörde bekanntes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. In ca. 30 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop RS-57 (Streuobstwiese). Gemäß § 30 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Als Grundlage für die rückwirkende Einschätzung der Biotopausstattung im Jahr 2005 vor der Umnutzung der ehemaligen Tankstelle als Autohandel konnten Luftbilder (Abb. 7) herangezogen werden. Ergänzend dazu wurde ein älteres Luftbild aus dem Jahr 2000-2004 und eine historische Aufnahmen (Abb. 8) recherchiert.



Abb. 6: Luftbilder; links: 2000 – 2004, rechts: 2005 (Quelle: GeoSN 2023).


Abb. 7: Fotos der ehemaligen Tankstelle vor dem Straßenumbau 2005, links: Blick Richtung Süden, rechts: Blick Richtung Südwest (Autor unbekannt, Aufnahmedatum unbekannt).

Demnach lässt sich das Plangebiet grob in zwei Bereiche gliedern: der östlich liegende gewerblich genutzte Bereich und eine westlich liegende Grünfläche.
Der östliche Bereich umfasst das Gebäude, sowie vor dem Gebäude befindliche voll- und teilversiegelte Flächen aus Betonplatten, Kleinsteinpflasterbelag (Abb. 9) und ein Stück der Straßenverkehrsfläche. Die Randbereiche neben und hinter dem Gebäude sind von Vegetation bestanden. Da sich bis vor 2005 ein dichter Bestand aus Koniferen und Laubgehölzen (großer Einzelbaum, Hecke, Sträucher) befand (Abb. 7 und Abb. 8 bis Abb. 12), wird angenommen, dass es sich im Jahr 2005 um eine relativ neu freigestellte Fläche handelt, auf der sich eine vergraste ruderale Vegetation entwickelt hat.
Der westliche Bereich ist im Luftbild von 2005 (Abb. 8) als eine einheitlich hellgrüne Fläche zu beschreiben. Die Aufnahme (Abb. 10) lässt erahnen, dass der Bereich leicht abgesenkt ist. Daher wird vermutet, dass es sich ähnlich der aktuellen Vegetationsstruktur, um eine gras- und krautartige Staudenflur nährstoffreicher frischer Standorte handelte.

Bäume – IST

Im Luftbild von 2005 lassen sich durch ihren Schattenwurf zwei Einzelgehölze und heckenartige Gehölzstrukturen vermuten.
Über die Art und den Zustand der Vegetation kann aufgrund fehlender Datenlage keine Aussage troffen werden.

Artenschutz – IST

Eine faunistische oder floristische Untersuchung mit dem Nachweis von Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet liegen aus dem Jahr 2005 nicht vor.

Da die Luftaufnahmen, wie zuvor erläutert, auf eine sehr strukturarme Vegetationsbeschaffenheit schließen lassen, kann davon ausgegangen werden, dass es kein Vorkommen artenschutzfachlich relevanter Arten im Plangebiet gab.
Auch ein Vorkommen von Fledermäusen in dem regionalplanerisch festgelegten *sehr relevanter Raum mit hoher Bedeutung* ist nicht anzunehmen.

Allerdings war das Gebiet bis vor 2005 deutlich strukturreicher und bot mit dem Anschluss an die freie Landschaft wahrscheinlich für manche Arten ein attraktives Habitat. Wie im Luftbild von 2000-2004 zu erkennen ist, befand sich am nördlichen Rand entlang der Leipziger Straße ein Gehölzstreifen aus ruderal aufwachsenden Pionierarten (Abb. 9), der wahrscheinlich auf Grund der Straßenbauarbeiten gefällt wurde. Die historischen Fotoaufnahmen zeigen, dass es auch hinter und neben dem damaligen KfZ-Service einen Bestand aus Koniferen (u. a. Lärche, Fichte) und Laubgehölzen als niedrige Heckenstruktur und starke Einzelbäume gegeben hat. Da der genaue Zeitpunkt des Gehölzverlustes jedoch nicht bekannt ist, kann dieser nicht in die Bewertung aufgenommen werden, sondern nur als Anregung für die zukünftige Entwicklung dienen.



Abb. 8: Fotos des Geltungsbereiches vor dem Straßenumbau 2005; links: Blick auf straßenbegleitende Vegetation, rechts: Blick auf Vegetationsstruktur an östlicher Gebietsgrenze (Autor unbekannt, Aufnahmedatum unbekannt).

Bewertung

Die im Gebiet befindlichen Biotoptypen waren anthropogenen Ursprungs.
Die Vegetationsstruktur war im östlichen Bereich vermutlich artenarm und wies nur einen geringen Habitatwert auf. Die westliche Grünfläche (Staudenflur) verfügte wahrscheinlich über eine etwas größere Artenvielfalt und damit einen höheren Habitatwert.
Über den Zustand, der Gehölze kann auf Grund fehlender Quellen keine Aussage getroffen werden.
Zusammenfassend betrachtet haben die Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

5.6. Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbild – IST

Das Plangebiet befindet sich am Chemnitzer Stadtrand im ländlich geprägten Freiraum.
Da die Fläche insgesamt über wenig räumprägende Elemente verfügte, wurde zum Zeitpunkt 2005 primär das Gebäude der ehemaligen Tankstelle wahrgenommen. Die Flächen um das Gebäude waren befestigt und wahrscheinlich als eher mindergepflegte Grasfläche mit ruderalem Aufwuchs zu erleben. Die Wiesenfläche und vereinzelte, kleinere Gehölze im Randbereich entfalteten keine bedeutende Raumwirkung.

Erholung - IST

Das Plangebiet war aufgrund seines auf Gewerbe ausgerichteten Charakters kein Ziel von Erholungssuchenden und hat bis heute keine herausgehobene Aufenthaltsqualität.

Bewertung

Das Bestandsgebäude war raumbildprägend und gab dem Plangebiet einen Wiedererkennungswert. Dem Freiraum um das Gebäude fehlt es an visuell wirksamen Strukturen. Eine Erholungswirkung war und ist nicht gegeben.

5.7. Mensch

Mensch – IST

Der Großteil der Fläche war bis 2005 durch Vegetation in Form einer Stauden- und Ruderalflur geprägt. Diese vegetationsbedeckten Flächen wirken durch ihre schnelle nächtliche Abkühlung als Kaltluftentstehungsflächen. Im Gebiet entwickelten sich demnach keine erheblich höheren Temperaturen im Vergleich zur Umgebung, die eine klimatische Belastung dargestellt hätten.
Die direkt nördlich angrenzende Leipziger Straße führte zu einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung innerhalb des Plangebietes. Da es zum damaligen Zeitpunkt an diesem Standort noch keinen Verkehr im Kreuzungsbereich gab, ist von einem niedrigeren Jahresmittelwert der NO_2 und Feinstaubbelastung als heute auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche für NO_2 und Feinstaub jeweils 40 µg/m³ im Jahresmittel betragen, unterschritten wurden.

Bewertung

Der Geltungsbereich unterlag im Jahr 2005 keiner kleinklimatischen Belastung. Die Luftverunreinigung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid stellt keine relevante Beeinträchtigung dar. Bedingt durch die vormals gewerbliche Nutzung als Tankstelle war kein längerer Aufenthalt der Kunden vorgesehen und keine dementsprechende Struktur angelegt.

5.8. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter – IST

Neben dem Bestandsgebäude befinden sich keine relevanten Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

6. Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft und Erholung

6.1. Beschreibung der städtebaulichen Ziele / Eingriffssituation

Im Plangebiet soll mit der Bauleitplanung das im Bestand gewerblich genutzte Grundstück für den ansässigen Autohandel gesichert werden.
Festsetzungen zur Bebaubarkeit oder zulässigen Intensität der Flächennutzungen sowie zu Maßnahmen der Durchgrünung werden getroffen. Die bestehende Wiesenfläche mit Gehölzen im Westen des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt und um eine neu anzulegende Feldhecke ergänzt.

Die ausgewiesene Baufläche erstreckt sich nur auf das Bestandsgebäude.

Für das Plangebiet ist die maximale bauliche Ausnutzung der Flächen über eine festgesetzte GRZ von 0,5 begrenzt, wobei Überschreitungen für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

6.2. Geologie, Boden und Altlasten

Boden – PLAN

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes einer GRZ von 0,5 wird eine Versiegelung von ca. 1.330 m² des Plangebietes zulässig, bzw. baurechtlich gesichert.

Die Flächenbefestigung stellt sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

	Fläche in m²	davon versiegelt
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	210	210
Gewerbe, vollversiegelt (Gebäude, Zufahrt, Befestigung)	180	180
Gewerbe, teilversiegelt mit Faktor 0,9 (Autoabstellfläche)	1.043	939
Grünfläche	1.221	0
Gesamt	**2.654**	**1.329**

Insgesamt steigt die Versiegelung gegenüber dem Referenzzeitpunkt der Betrachtung im Jahr 2005 um ca. 32,3 % (865 m²) von ca. 17,7 % auf ca. 50 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

Durch die in der Vergangenheit schon durchgeführten Versiegelungsmaßnahmen wurde über 800 m² Boden mit natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig geschädigt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Es ist auf Grund der Flächengröße und der Art der Oberflächengestaltung durch Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gekommen.
Durch die Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen überprägt, eingeschränkt oder vollständig unterbunden. Das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen wird erheblich beeinträchtigt. Dies wirkt sich auch negativ auf die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt aus. Damit kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. In den teilversiegelten Bereichen trifft dies zum Teil zu.
Durch die Versiegelung wird der Austausch zwischen Bodenkörper und Atmosphäre unterbunden und die Aktivität der Bodenlebewesen gestoppt. Der Lebensraum von Tieren, Pflanzen und Bodenorganismen wird vermindert (STN 2023a Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde, S. 3).

Aus Gründen des Schutzes vor einer Verlagerung bestehender Altlasten im Boden dürfen bestimmte vollversiegelten Flächen nicht entsiegelt werden, da ansonsten Sickerwasser die Schadstoffe in die unteren Bodenschichten und ggf. das Grundwasser verlagern würden.
Bei einer umfangreicheren Umnutzung ist eine Neubewertung der Altlastensituation erforderlich.

Im Zuge der Bauarbeiten der neuen Straßentrasse der Leipziger Straße und der Arthur-Lange-Straße wurden nach 2005 auch im Bearbeitungsgebiet Erdarbeiten durchgeführt, da die neuen Straßenkörper gegenüber dem Ausgangsbestand durch Auffüllung angehoben wurden. Es ist davon auszugehen, dass die anstehenden Bodenschichten bereits unabhängig und wahrscheinlich vor der Erweiterung der Stellflächen durch große Baumaschinen, Verdichtung und Erdbewegung anthropogen stark gestört wurden.

Im Rahmen von potentiell weiteren Planungen zur Bebauung

<u>Bewertung</u>

Auf Grund der lückenhaften Dokumentation von Urzustand und zeitlicher Abfolge der Eingriffe durch Straßenbau und Nutzungserweiterung Plangrundstück (Tankstelle) ist eine eindeutige Zuordnung der flächigen Bodenveränderungen zu einem Verursacher zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verlässlich möglich.

Mit der Umnutzung einer vormaligen Tankstelle zum Autohandel kann der stadtentwicklungspolitische Anspruch an eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung erfüllt werden.

Negativ zu bewerten ist die zusätzliche Verdichtung und Bodenbefestigung (PKW Stellplätze) im Plangebiet. Als Lebensgrundlage für Pflanzen stehen die großflächig befestigten Flächen nicht mehr zur Verfügung.

Die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Boden wird durch die wasserdurchlässige Befestigung (PKW Stellfläche über Schottertragschicht) gemindert. Somit kann im Boden im Gegensatz zu vollversiegelten Flächen Wasser anteilig versickern und zum Teil eine Filter-, Puffer-, Speicher- und Regelungsfunktion im Wasserhaushalt erfüllen.

Insgesamt ist im Bereich der gewerblich genutzten Fläche von einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden gegenüber dem Referenzzeitpunkt 2005 auszugehen.

6.3. Wasserhaushalt

Fließgewässer/stehende Gewässer – PLAN

Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf Fließgewässer oder stehende Gewässer zu erwarten.

Niederschlagswasser – PLAN

Die Flurstücke sind nicht zentral abwassertechnisch erschlossen.

Die Versickerung des auf den Dach- und Freiflächen anfallenden unbelastetes Niederschlagswassers am Standort soll beibehalten werden. Das Niederschlagswasser ist im Bearbeitungsgebiet zurückzuhalten, im Bereich der Schotterfläche und Grünfläche zu versickern und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten, dass Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Weiterhin ist bei der Planung von Versickerungsanlagen der notwendige Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand zu berücksichtigen. (STN 2025a, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, S. 6).

Aus Verpflichtung für einen vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz (§ 7 BBodSchG und § 5 Abs. 1 WHG) dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden, bei denen flüssigkeitsführende Teile undicht sind und tropfen können. Auslaufendes Öl, Benzin oder Diesel sind unverzüglich durch geeignete Bindemittel zu entfernen. Verunreinigte Bindemittel sind ordnungsgemäß zu entsorgen (STN 2023a Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde, S. 4).

Fahrzeugaufbereitungen, im speziellen Fahrzeugwäschen, sind auf unbefestigten Flächen aufgrund drohender Grundwasserverschmutzung gemäß WHG nicht erlaubnisfähig und nach § 103 Abs. 1. Nr. 1 WHG eine Ordnungswidrigkeit. (STN 2023a Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde, S. 5).

Die dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes hält Niederschlagswasser zurück/ versickern es und ermöglichen so lokal die Rückverdunstung.

Ein unter der Straße von Norden durchgeführtes Rohr leitet abfließendes Wasser der nördlich anschließenden Felder in das Plangebiet, das hier versickert.

Durch die als Festsetzung formulierte Verpflichtung zur Anlage extensiver Dachbegrünung bei Neubebauung kann eine weitere Verzögerung des Abflusses, Steigerung der Verdunstung und ein teilweiser Rückhalt von Niederschlagswasser realisiert werden.

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. (Härtel 2026, S. 12)

Grundwasser – PLAN

Mit der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird eine der Grundwasserneubildung zuträgliche Bewirtschaftung umgesetzt.

Mit Altlasten belastete Flächen, die aktuell an der Oberfläche durch Versiegelung überdeckelt sind, dürfen nicht entsiegelt werden, da ansonsten Sickerwasser die Schadstoffe in die unteren Bodenschichten und ggf. das Grundwasser verlagern würden.

Bei zukünftig erforderlichen Eingriffen, die mit Entsiegelung einhergehen, ist die Altlastensituation neu zu bewerten und ggf. eine Sanierung des betroffenen Standortes zu veranlassen.

Bewertung

Durch die Festsetzung zum Rückhalt und zur Versickerung des Niederschlagswasser in den Vegetationsflächen vor Ort kann trotz eines höheren Anteils befestigter Flächen gegenüber dem Referenzzeitpunkt 2005 der versickerungsdominierte Charakter des Plangebietes erhalten werden.

Die Umsetzung der Planung verursacht absehbar keine relevanten Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser.

6.4. Klima und Luft

Klima/Luft – PLAN

Der ansteigende Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur Situation im Jahr 2005 begünstigt die lokale Überwärmung. Dieser Effekt wird durch die Rückstrahlung von dem bestehenden Baukörper weiter verstärkt.
Durch den steigenden Versiegelungsgrad geht vormals bestehende Ruderalflur mit ihrer schnelleren nächtlichen Abkühlung und Kaltluftentstehungsfunktion verloren.
Dieser potentiellen klimatischen Verschlechterung wird mit Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen begegnet. So kann der Überwärmung durch Verdunstung und Beschattung entgegengewirkt werden.

Der westliche Grünbereich wird vor weiterer Versiegelung gesichert und wirkt sich als Kaltluftentstehungsfläche lokal positiv auf das Klima aus. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen in diesem Bereich tragen auch hier durch Transpiration zur Abkühlung der Umgebungsluft bei.
Durch die Filterwirkung der Vegetation – insbesondere der Belaubung des Baumbestandes – können außerdem Stäube und Schadstoffe in der Luft reduziert werden, was ebenfalls zu einer lokalen Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet führt.

Durch die Festsetzung zur Anlage einer Dachbegrünung bei Um- oder Neubau des Gebäudes 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. Von den durchfeuchteten Substraten wird Wasser verdunstet, das hierbei lokal zur Abkühlung beiträgt.

Bewertung

Insgesamt können die bioklimatische Situation als auch die Luftqualität im Plangebiet trotz der größeren befestigten Flächen durch die getroffenen Festsetzungen zur Gehölzpflanzung und Anlage von Dachbegrünung erhalten werden. Es bedarf allerdings mindestens 10 Jahre bis die neugepflanzten Bäume ein klimarelevantes Kronenvolumen entwickelt haben.
Die Klimaschutzmaßnahmen haben langfristig positive Effekte auf den Wasserhaushalt, den Schutz von Arten und Biotopen sowie die Bodenfunktionen und tragen zur Anpassung an den prognostizierten Klimawandel bei.

6.5. Biotopausstattung, Fauna und Flora

Biotope – PLAN

Der östlich liegende, gewerblich genutzte Bereich erfährt durch die enorme Vergrößerung der Befestigung für PKW-Stellplätze zwischen 2005 und heute einen starken Vegetationsrückgang. Es gehen vormals bestehende Ruderalfluren verloren. Nur die sich randseitig entwickelnde krautartige Vegetation mit Gehölzaufwuchs (Esche, Weide) auf der Böschung bleibt bestehen.

Die westlich liegende Grünfläche erfährt wahrscheinlich durch eine Zuführung von Niederschlagswasser der nördlich liegenden Felder und eine zusätzliche Vernässung.

Die erste Mahd auf der Grünfläche soll ab dem 31. Mai erfolgen, um die Erhaltung der Pflanzenvielfalt auf der Fläche zu fördern. (STN 2025b Umweltamt, S.3f.)

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. Daher darf im Plangebiet ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut ausgebracht werden. Die Artenzusammensetzung orientiert sich dabei am aktuellen Artenfilter des LfULG sowie an der Empfehlung für die Verwendung von Forstvermehrungsgut nach FoVG. (STN 2025b Umweltamt, S.2)

Auf dem Flurstück 1159/8 an der südlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Feldhecke neu zu pflanzen. Diese bietet insbesondere für Vögel und Insekten ein Futter- und Nisthabitat. Eine gezielte Verwendung heimischer Sträucher trägt zu einer Verbesserung der Biotopqualitäten bei.

Die als Festsetzung formulierte Anlage zur Dachbegrünung bei Neubebauung bietet eine aus unterschiedlichen Arten ausgebildete Vegetationsdecke auf dem Extensivsubstrat und stellt so über Blüten und Früchte Nahrung insbesondere für Insekten bereit. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop. Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Bäume auf Grundstücken – PLAN

Der Gehölzbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierungen erfasst und ist im Plan Nr. 2 „Planzustand" dargestellt. Insgesamt wurden neun Gehölze nachgewiesen.
Wegen ihrer ökologischen Bedeutung sind alle Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Sind Fällungen von Bäumen notwendig, ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ein Fällantrag zur Befreiung von der Erhaltungsfestsetzung zu beantragen. Mit Fällgenehmigung werden ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung beauflagt.

Im Bereich der Grünfläche sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Fortführung der bestehenden Baumreihe an der Leipziger Straße fünf Schwarz-Erlen zu pflanzen. Im Bereich der gewerblich genutzten Fläche sind an der nördlichen Gebietsgrenze zur räumlichen Fassung und Verschattung der versiegelten Flächen zwei Trauben-Eichen zu pflanzen. Die ausgewählten Gehölze sind gebietseigene (Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" oder Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland") und standortangepasste Baumarten. Das Pflanzgut hat über ein in Sachsen anerkanntes Zertifikat zu verfügen (VWW, pro-agro, EAB). Ein Nachweis über die Herkunft des Pflanzguts ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Pflanzen vorzulegen.

Artenschutz – PLAN

Es sind keine besonders oder streng geschützten Arten im Plangebiet bekannt.
Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe (z.B. Entfernung von Gehölzstrukturen, weitere Versiegelung) rechtskräftig werden, sondern der bauliche Bestand und die aktuelle Nutzung langfristig gesichert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen für vorkommende Arten zu erwarten.
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG sind durch den Vorhabenträger jederzeit zu wahren.

Da künstliche Außenbeleuchtung negative Auswirkungen auf Tiere (insbesondere nachtaktive Insekten und Fledermäuse, aber auch Vögel), Menschen und Pflanzen verursachen kann, ist eine Regulierung erforderlich. So werden durch die Festsetzung der Farbtemperatur hohe Blau- und UV-Anteile ausgeschlossen, die nachweislich verstärkt Insekten anziehen. Die Vorgaben zur Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten sowie die Festsetzung einer maximalen Abstrahlhöhe tragen dazu bei, dass weniger Licht in die Landschaft abstrahlt und sich insbesondere nachtaktive Insekten, die sich am Schwachlicht der Sterne orientieren, weniger beeinträchtigt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Bewertung

Der Verlust vegetationsbestandener Flächen (2005) wird durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen für Flora und Fauna kompensiert. So wird die vorhandene Staudenflur mit einer Feldhecke und Baumpflanzung ergänzt und der gewerblich genutzte Bereich mit zwei großkronigen Bäumen begrünt.
Bäume, Sträucher und ruderale Fluren bieten im ländlichen Umfeld wichtige Nahrungssammelflächen für Vögel und Insekten. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die Biotopausstattung bzw. Struktur- und Artenvielfalt erhalten und mittel- bis langfristig sogar verbessert werden. Dadurch steigt zukünftig der ökologische Wert der Fläche. Allerdings werden die Baum- und Strauchpflanzungen erst nach ca. 10 Jahren ein wirkungsvolles Grünvolumen entwickelt haben. Damit bleibt zwischen dem Zeitpunkt der Versiegelungserweiterung im Jahr 2005 bis zur Entfaltung einer wirkungsvollen Funktionalität der Neupflanzungen eine Verschlechterung für die Tierarten bestehen.
Die Festsetzung zur Dachbegrünung bei Neubebauung erweitert das Habitat auf versiegelten Flächen.
Die Nutzungsänderung als gewerblicher Autohandel stellt keine wesentliche Veränderung zur vormaligen Tankstellennutzung dar und verursacht absehbar keine relevante Verschlechterung für die vorkommenden Arten.

6.6. Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion

Stadt-/ Landschaftsbild – PLAN

Relevante Veränderungen des Standortes in Bezug auf das Stadt-/ Landschaftsbild finden nicht statt. Das Bestandsgebäude wird erhalten und als überbaubare Fläche im baurechtlichen Sinn

festgesetzt. Die zu pflanzenden Großbäume tragen zusammen mit der Feldhecke zur Eingrünung des Standortes bei.

Erholung – PLAN

Das Plangebiet bleibt weiterhin für die gewerbliche Nutzung ohne Erholungsfunktion bestimmt.

Bewertung

Mit der Revitalisierung des ehemaligen Tankstellenbetriebs als Autohandel wurde dem Standort eine neue Nutzung zugeführt. Das Plangebiet definiert zukünftig einen von Gebäuden und PKW-Stellflächen dominierten Raum, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen etwas aufgelockert und in das ländlich geprägte Umfeld eingebettet wird.

Die Entwicklung des Plangebietes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und bei voller Entwicklung der Gehölze zukünftig eine positive Wirkung haben.

6.7. Mensch

Mensch – PLAN

Die zusätzliche Bodenversiegelung von vormals ruderaler Vegetationsfläche führt zu einer höheren Überwärmung des Gebietes. Das festgesetzte Großgrün wirkt durch Beschattung und Verdunstung abkühlend und somit einer klimatischen Belastung entgegen.

Die auf das Gebiet wirkende Lärm- und Staubbelastung erhöhte sich deutlich mit der angrenzend neuen Straßenanbindung Arthur-Lange-Straße und der damit einhergehenden höheren Verkehrslast sowie den Stop-and-go-Verkehr im Kreuzungsbereich. Durch die Filterwirkung der Vegetation – insbesondere die Belaubung des Baumbestandes – können Stäube und Schadstoffe in der Luft reduziert werden, was zu einer lokalen Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet führt. Eine Überschreitung der Grenzwerte für NO_2 und Feinstaub ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die klimatische Ausgleichsleistung der festgesetzten Gehölzpflanzungen kann die kleinklimatische Situation im Gebiet erhalten werden.
Eine Verschlechterung der Luftqualität wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht prognostiziert.

6.8. Kulturgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter – PLAN

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter von der Planung betroffen.

7. Grünordnerische Planungsziele

Mit den grünordnerischen Planungszielen sollen die negativen ökologischen Auswirkungen des Eingriffs durch die bauliche Entwicklung 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 mehrere Schutzgüter und wirken multifunktional.
Die Entwicklung der Fläche wird verbal-argumentativ bewertet.

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.

- das Kleinklima nicht verschlechtern

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

- die Biodiversität fördern

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

8. Grünordnerische Festsetzungen mit Begründung dieser Maßnahmen

8.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

V1 – Erhaltung und Pflege der Vegetationsfläche

Auf der zum Erhalt festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) einschließlich der flächigen Vegetation dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Bäume sind im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen.

Abgängige Bäume sind auf dem Grundstück in gleicher Anzahl mit Arten der Pflanzenauswahlliste 2 als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, zu ersetzen.

Abgängige Sträucher im Bereich der Böschung zur PKW-Abstellfläche sind im Böschungsbereich, in gleicher Anzahl mit gebietseigenen Arten der Pflanzenauswahlliste 3 in einer Mindestqualität von 60-100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd ab dem 31. Mai eines Jahres stattfinden darf. Das Mahdgut ist auf der Fläche bis zum Ausreifen der Samen zu belassen und dann abzutragen.

Verminderungsmaßnahmen

V2 – Beleuchtung

Die Beleuchtungsdauer und -intensität von Gebäuden und Freiflächen ist durch tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 K), einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.
Das großflächige Anstrahlen der Fassade ist nicht gestattet.

V3 – Flächenbefestigung

Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,25 zulässig. Vorhandene Flächenversiegelungen sind zu erhalten.

V4 - Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

V 5 - Extensive Dachbegrünung

Ausschließlich bei Neubebauung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Fläche von 15 m² flächig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Nutzungsänderungen des Bestandsgebäudes sind von der Festsetzung ausgenommen.

Es sind mindestens 10 Arten gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden. Die durchwurzelbare Gesamtsubstratschicht muss mindestens 15 cm Höhe zuzüglich Drän- und Filterschicht betragen.
Eine Abweichung von der Pflanzenauswahlliste und der durchwurzelbaren Substratschicht ist bei der Verwendung von Gründach-Systemen zulässig.

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

Pflanzenauswahlliste 1 - Dachbegrünung

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Anthyllis vulneraria	Gewöhnlicher Wundklee
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata	Gewöhnliche Grasnelke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen

Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea s. str.	Echter Schafschwingel
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Papaver argemone	Sand-Mohn
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium agg.	Purpur-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

8.2. Maßnahmen der Grünordnung

G 1 – Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut

Für Gehölzpflanzungen (Bäume/ Sträucher) ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) oder Vorkommensgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden, welches über ein in Sachsen anerkanntes Zertifikat verfügt (VWWm pro-agro, EAB).
Ein Nachweis über die Herkunft des Pflanzguts ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Pflanzen vorzulegen.

G2 - Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der gewerblich genutzten Stellflächen

Im Bereich der gewerblich genutzten Stellfläche sind zwei Quercus petraea (Trauben-Eichen) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.
Die Baumstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

Die Pflanzung der Gehölze kann vom plangraphisch dargestellten Baumstandort aus gestalterischen, erschließungstechnischen oder funktionalen Gründen um bis zu 5 m abweichen.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene und standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 in der festgesetzten Qualität am Standort zu ersetzen.

G3 - Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der Grünfläche

Im Bereich der bestehenden Grünfläche sind fünf Schwarzerlen (Alnus glutinosa) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Gehölze kann vom plangraphisch dargestellten Baumstandort aus gestalterischen, erschließungstechnischen oder funktionalen Gründen um bis zu 5 m abweichen.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene, standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 in der festgesetzten Qualität am Standort zu ersetzten.

Pflanzenauswahlliste 2 - *Bäume*

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

G4 - Anpflanzen einer Feldhecke

Auf dem Flurstück 1159/8 ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Feldhecke, aus gebietseigenen Laubgehölzen (60 Stück) der Pflanzenauswahlliste 3 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität der Sträucher:
2 x verpflanzt, mit Ballen oder im Container, Höhe 60-100 cm

Pflanzenauswahlliste 3 - *Sträucher*

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Sträucher sind versetzt 3-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Sträuchern innerhalb einer Reihe zu pflanzen.

Abgängige Sträucher sind in gleicher Anzahl durch gebietseigene und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenauswahlliste 3 in der festgesetzten Mindestqualität am Standort zu ersetzen.

Hinweise

Baumschutzsatzung

Sämtliche Gehölze im Geltungsbereich sind bei notwendiger Fällung qualitativ entsprechend der Festlegungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz (Nr. 11/1994) zu kompensieren.

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.

9. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile" wird die aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert und der Fortbestand eines am Standort ansässigen Gewerbes ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen einerseits den Erhalt der vegetationsbestandenen Grünflächen, als auch die zukünftige Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Neuanlage von Dachbegrünung ist im Falle einer Neubebauung vorzusehen.

Die ästhetische Wirkung der Fläche in der Landschaft und deren ökologische Funktion werden verbessert.
Das Schutzgut Boden wird durch den steigenden 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.

10. Verzeichnis

10.1. Anlagenverzeichnis

Unterlage 1, Blatt 1
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile"
Bestandsplan Biotoptypen

Unterlage 1, Blatt 2
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile"
Planzustand Biotoptypen

Unterlage 1, Blatt 3
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile"
Grünordnungsplan

10.2. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (2011). 8
Abb. 2: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz. 9
Abb. 3: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz. 9
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Chemnitz (Stand 2001). 10
Abb. 5: INSEK - Chemnitz 2035, links: Ausschnitt Karte: Status Quo – Stadtökonomie; rechts: Ausschnitt Karte: Leitziel – traditionsbewusst, ideenreich, produktiv. 11
Abb. 6: Luftbilder; links: 2000 – 2004, rechts: 2005 (Quelle: GeoSN 2023). 16
Abb. 7: Fotos der ehemaligen Tankstelle vor dem Straßenumbau 2005, links: Blick Richtung Süden, rechts: Blick Richtung Südwest (Autor unbekannt, Aufnahmedatum unbekannt). 16
Abb. 8: Fotos des Geltungsbereiches vor dem Straßenumbau 2005; links: Blick auf straßenbegleitende Vegetation, rechts: Blick auf Vegetationsstruktur an östlicher Gebietsgrenze (Autor unbekannt, Aufnahmedatum unbekannt). 17

10.3. Literaturverzeichnis

LEP (2013) Landesentwicklungsplan 2013, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 14. August 2013.

RP (2024) Regionalplan Region Chemnitz, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 22. Februar 2024.

LP (2001) Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001), Neuausfertigung nach Einarbeitung der Auflagen und Hinweise gemäß dem Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 04. Juli 2001 (Aktenzeichen: 51 -2511.10/01.004 /61) mit Änderungsdatum vom 20. September 2001.

Härtel, Anja (2026): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile“ Begründing Entwurf, Dresden, 2026.

INSEK (2024) Integriertes Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035; Hrsg.: Stadt Chemnitz; 2024.

FNP (2011) Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz; Hrsg.: Stadt Chemnitz; in der Fassung vom 24.10.2001 einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen bis 04/2011.

Stadt Chemnitz (2017): Fortschreibung der Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, Klimafunktions- und Planungshinweiskarte; Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2017

Stadt Chemnitz (2011): Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz - 1. Fortschreibung; Chemnitz, 2011.

GeoSN (2023) Landesamt für Geobasisinformation Sachsen: Slider Historische Luftbilder, Online: https://geoviewer.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/hilubi/index.html?lang=de, abgerufen am: 08.08.2023.

STN (2023a) Gesamtstellungnahme der Unteren Wasser- u. Bodenschutzbehörde, des Immissionsschutzes und der Unteren Naturschutzbehörde, vom 24.03.2023: Antrag auf Einleitung vB-Plan für Autohandel an der Leipziger Straße. unveröffentlicht.

STN (2023b) Stadtplanungsamt Chemnitz, vom 23.01.2023: Antrag auf Bauleitplanverfahren. Unveröffentlicht.

STN (2025a) Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, vom 09.10.2025: Stellungnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile" – Vorentwurf vom 09.09.2025. unveröffentlicht.

STN (2025b) Umweltamt Chemnitz, vom 07.10.2025: Zum Vorhaben: Aufstellungsbeschluss vorhabenbez. B-Plan 23/04 „Pamir Automobile" an der Leipziger Straße 101. unveröffentlicht.

Schneider, P., Gottschalk, N., Helbig, M., Löser, R., Tunger, B., (2009) Umweltamt Stadt Chemnitz (Hrsg.), Studie Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz: Teilbericht: Klimawandel und Klimafolgen, Chemnitz. 2009. Online: https://www.chemnitz.de/chemnitz/media/unsere-stadt/umwelt/100325_cue_klimastudie_chemnitz_end.pdf, abgerufen im: Mai 2024.