LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
- ausschließlich per E-Mail an: stadtplanungs-amt-beteiligung@stadt-chemnitz.de -

nachrichtlich per E-Mail an:
& Büro und Stadt
Planungsverband Region Chemnitz

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
[redacted]

Durchwahl
Telefon [redacted]
Telefax

[redacted]*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/395/131

Chemnitz,
9. Oktober 2025

Stadt Chemnitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04 "Pamir Automobile"
E-Mail & büro und stadt vom 12. September 2025 mit Planunterlagen Stand Vorentwurf 09/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Zuge der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand vorliegender Planunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Erfordernisse der Raumordnung werden der Planung nicht entgegengehalten.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer die Voraussetzungen für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung des Planbereichs als Autohandel zu schaffen. Am Standort südlich der Staatsstraße S243, im Bereich des Kreisverkehrs Leipziger Straße, soll eine ca. 0,26 ha große Fläche städtebaulich geordnet werden und anteilig für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Fläche für Landwirtschaft dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verweis auf die geringfügige Fläche nicht beabsichtigt.

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Umsatzsteuer-ID: DE287064009

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Region Chemnitz (RPl RC 2024)

3. raumordnerische Bewertung

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Die Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Festlegungen ist im Zuge der weiterführenden Planung zu ergänzen und zu vertiefen. Mit Karte 9 RPl RC 2024 wird der Planbereich als Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz dargestellt. Laut Karte 11 RPl RC 2024 erfolgt die Zuordnung zu einem Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung und Schwerpunkt der Strukturanreicherung. Mit Karte 13 RPl RC 2024 ist ein sehr relevanter Raum mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse festgelegt.

4. Hinweise

Im Digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1250175 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Ergänzende fachliche Hinweise aus Sicht des Referates 35 (Ansprechpartnerin [redacted]):

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen dieses Verfahrens sollte noch geprüft und dargestellt werden bzw. ggf. in das Normalverfahren gewechselt werden.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert weitere fachliche Hinweise. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Referentin Raumordnung, Stadtentwicklung

Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de
post@undbs.de

& büro und stadt
Bischofsweg 40
01099 Dresden

Ihre Ansprechperson
[redacted]

Durchwahl
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]

[redacted]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.09.2025

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/8/137

Dresden,
9. Oktober 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04
„Pamir Automobile“ - Vorentwurf vom 09.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

[1] Schreiben des Planungsbüros Büro und Stadt aus Dresden, Frau Härtel vom 12.09.2025 mit digitalen Planunterlagen [2]

[2] Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt: Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pamir Automobile“ bestehend aus Erläuterungstext vom 09.09.2025 mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (bearbeitet durch Büro und Stadt aus Dresden, Frau Härtel) sowie Grünordnungsbericht (bearbeitet durch Dipl.-Ing. Chr. Hein, Freier Landschaftsarchitekt aus Dresden)

Täglich für
ein gutes Leben.

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.

2025/160464

[3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: komplexer Archiv- und Datenbestand des staatlichen geologischen Dienstes aus Bohrungsdaten, Gutachten, Berichten, thematischen Karten, Untergrundmodellen mit digitaler geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete, Maßstab 1 : 50.000, Blatt 2766 Chemnitz

[4] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb, Stand: Oktober 2024 (neu)

[5] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.

[6] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.

[7] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.

[8] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich …

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [5] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.
  Wir machen aber darauf aufmerksam, dass das zugrundeliegende Kataster [5] keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, da sich die nach der Wiedervereinigung durchgeführten Erkundungen primär auf die Bewertung bergbaulicher Hinterlassenschaften / Objekte konzentrierten.

- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [8] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.2 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [6] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [7] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [8] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [6] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

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

2.3 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
  Telefax: (0371) 46124-299
  E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
  Internet: https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html
  Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Prüfergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.
In der weiteren Planung empfehlen wir aus geologischer Sicht nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.2 Hinweise

3.2.1 Geologisch-hydrogeologische Situation im Plangebiet

Es wird empfohlen, die Angaben zur standörtlichen Geologie in [2]/Grünordnungsplan in den Abschnitt „Geologie…“ aufzunehmen:

> 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 Trocken-perioden 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.

3.2.2 Versickerungseignung der Baugrundschicht Gehängelehm/Fließlehm

Der oberflächig/oberflächennah ausgebildete 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.

Im Fall von bindigen natürlichen oder aufgefüllten Böden im Erdplanum wird empfohlen, dieses entwässerungswirksam anzulegen um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden.

3.2.3 Versickerung von Oberflächenwasser

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

Weiterhin ist bei einer Planung von Versickerungsanlagen im Untergrund der notwendige Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand gemäß [4] zu berücksichtigen.
In diesem Zusammenhang wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Planung der Bemessung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser das Arbeitsblatt [4] / DWA-A 138-1 **(neu)** in der Fassung vom Oktober 2024 zugrunde zu legen ist sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten sind.
Zur Ableitung des Bemessungswasserstandes (nach [BWK-M8]) sowie zur Planung von Versickerungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß DWA-A138-1 neu ([4]) sind standortkonkrete hydrogeologische Untersuchungen in und an Aufschlüssen (Schürfe, Bohrungen) im Bauleitverfahren erforderlich.
Informationen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung gibt die Broschüre unter: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/41613.
Dabei sind die fachlichen Anforderungen ([4]) an den Untergrund:
- Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen/Schadstofffreiheit
- Versickerungsfähigkeit
- Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW)
- ausreichend großer Sickerraum

im Bauleitverfahren zu beachten.

Wasserrechtliche Fragestellungen sind im Verfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Chemnitz abzuklären.

3.2.4 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.

3.2.5 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Die im Rahmen solcher Baugrunduntersuchungen erforderlichen geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten sind dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.
Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an das LfULG zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

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 https://www.erdaufschluss-digital.de/
Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

3.2.6 Vorhandene Geodaten

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [3] 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 [2] sind im Geodatenarchiv des LfULG [3] 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 (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten)“ abrufbar. Hier sind digitale Dokumente des Geoarchivs, Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen und gesetzliche Regelungen/Nutzungsbedingungen zusammengestellt.

3.2.7 Frosteinwirkungszone

Im Zusammenhang mit der Richtlinie RStO 12/24 (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen Ausgabe 2012/Fassung 2024 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement aus Köln) ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

Datum: 23. September 2025
Bearbeiter: [redacted]
Telefon:
E-Mail:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/04 „Pamir Automobile“ der Stadt Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben des Planungsbüros & büro und stadt anja härtel vom 12. September 2025 lagen folgende Unterlagen bei:
- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 9. September 2025
- Begründung des Vorentwurfs vom 9. September 2025c

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23/04 „Pamir Automobile“ gebeten.

Sachverhalt

Der seit 2005 betriebene Gebrauchtwagenhandel südwestlich der Leipziger Straße und südöstlich der Arthur-Lange-Straße im Stadtteil Röhrsdorf soll planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zulässige Nutzung „Autohandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen die Außenkante des bestehenden Gebäudes. Die überbaubare Grundstücksfläche ist umgeben von Flächen für Stellplätze zur Präsentation von ca. 40 Fahrzeugen. Ca. die Hälfte des ca. 0,26 ha großen Geltungsbereiches wird als Fläche mit Pflanzbindung bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.
Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPl RC 2024).

Hausanschrift
Planungsverband Region Chemnitz
Verbandsgeschäftsstelle
Werdauer Straße 62
08056 Zwickau

Postfachanschrift
wie Hausanschrift

Kontakt
Telefon (0375) 289 405 0
Telefax (0375) 289 405 90
E-Mail * info@pv-rc.de
Internet www.pv-rc.de

Mitglieder
Erzgebirgskreis
Landkreis Mittelsachsen
Vogtlandkreis
Landkreis Zwickau
Kreisfreie Stadt Chemnitz

*Der Planungsverband hat ausschließlich unter der E-Mail-Adresse post@pv-rc.de den Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente eröffnet.

Regionalplanerische Beurteilung
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.
Dennoch ist sich im Bebauungsplanverfahren mit folgenden regionalplanerischen Festlegungen auseinanderzusetzen:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen" des RPl 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 RPl 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).
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 13a BauGB zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Eine Befassung mit den o. g. regionalplanerischen Festlegungen hat deshalb im Bebauungsplanverfahren zu erfolgen.

Verfahrenshinweis
Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler
Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
& büro und stadt

ENTSORGUNGSBETRIEB DER STADT CHEMNITZ
· Entwässerung ·

ESC · PF 13 43 · 09072 Chemnitz

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

per E-Mail an:

stadtplanungsamt-beteiligung@stadt-chemnitz.de

Datum	24.09.2025
Unser Zeichen	esc/mpatz/20250924
Telefon	[redacted]
Telefax	
E-Mail	
Auskunft erteilt	
Zimmer	
Datum & Zeichen Ihres Schreibens	12.09.2025 …

Bebauungsplan Nr. 23/04 „Leipziger Straße 101, Pamir Automobile“
Beteiligung TÖB

Stellungnahme ESC

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage von eins energie in sachsen GmbH & Co.KG (**eins**) erhalten und nehmen hiermit zu den Belangen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC) Stellung.

Seitens des ESC bestehen keine Einwände zur einfachen Bebauungsplan Nr. 23/04 „Leipziger Straße 101, Pamir Automobile“.

Das Plangebiet ist Abwasserseitig nicht erschlossen. weder für Schmutz- noch für Regenwasser.
Wie bereits im Erläuterungstext zum Vorentwurf des B-Plans beschrieben, soll im Rahmen der baulichen Umsetzung, schmutzwasserseitig die bereits vorhandene abflusslose Grube erneuert werden. 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 verweisen wir auf das „Informationsblatt zur Errichtung und Betrieb von abflusslosen Gruben im Stadtgebiet Chemnitz“.
Ferner soll auf dem Plangebiet nicht oder kaum verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt werden, so dass keine Ableitung in die öffentlichen Abwasseranlagen erfolgt. Maßnahmen zum Verbrauch, zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen.

Bei Änderungen am bestehenden Grundstück, welche die Entwässerung betreffen, ist der ESC frühzeitig zu beteiligen, um die konkrete Entwässerungslösung abzustimmen.

Nach § 9 Satzung der öffentlichen Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz (Entwässerungssatzung) vom 16.11.2010 in der aktuell gültigen Fassung bedürfen die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung der schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC).

Folgende Punkte sind bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen und zu prüfen:

1. Es besteht die Grundsatzvorgabe, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zu verbringen ist.

2. Für Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist der Nachweis der schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100) zu erstellen. Als Mindestbemessung ist hier die Differenz zwischen dem 30-jährigen Regenereignis und dem 2-jährigen Bemessungsregen, bei einer Regenspende von 5 Minuten, anzunehmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Abteilungsleiter Abwasser

36 [redacted], 07.10.2025

61

Vorhaben:	Aufstellungsbeschluss vorhabenbez. B-Plan 23/04 „Pamir Automobile“ an der Leipziger Straße 101
Gemarkung:	Röhrsdorf
Flurstück(e):	1127/1; 1127/2; 1159/8

Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde
36.22 [redacted]

Gegen den Aufstellungsbeschluss bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Hinweise unserer Stellungnahme von 2023 zum Antrag auf Einleitung des Planverfahrens wurden berücksichtigt.

Hinsichtlich des Grünordnungsberichtes, Stand 11.09.25, wird noch auf folgende fehlerhaften Angaben hingewiesen:

- Punkt 5.3 Wasserhaushalt
  Es ist korrekt, dass sich das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) befindet. Die Rechtsgrundlage für die Ausweisung von ÜSG findet sich jedoch nicht in §100 SächsWG, sondern in §76 WHG und § 72 SächsWG.
  Zudem decken sich die Aussagen zur Abwasserentsorgung nicht mehr mit den Ausführungen im Erläuterungstext zum Vorentwurf.

- Die unter Punkt 6.3 formulierte Aussage, dass das Niederschlagswasser durch das extensive Gründach verzögert abgegeben wird und damit über die Kanalisation und die Kläranlage „nicht weiter kostenintensiv zu bewirtschaften ist“, erschließt sich nicht, da am Standort gar keine Kanalisationsanlagen zur Ableitung vorhanden sind.

36.21 [redacted]

<u>Niederschlagswasser:</u>
Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch Versickerung im Bereich der Schotterflächen/ der Grünfläche erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig am Standort versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Eine Ableitung ist nicht vorgesehen.
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 wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist in jedem Falle auszuschließen.

Untere Naturschutzbehörde
36.4 [redacted]

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

Sachverhalt:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird seit 2005 eine Teilfläche als Gebrauchtwagenhandel genutzt. Für diese Nutzung existierte keine baurechtliche Genehmigung. Um den Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern und damit die weitere Nutzung des Flurstücks zu gewährleisten, stellte der Grundstückseigentümer einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Dieser wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Prüfung:

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

Artenschutz
Mit dem Bebauungsplan soll die aktuelle Nutzung des Gebietes langfristig sichergestellt werden. Eine bauliche Änderung am vorhandenen Gebäude, das Entfernen von Gehölzstrukturen oder eine zusätzliche Versiegelung von Grünflächen sind aktuell kein Bestandteil der Planunterlagen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG sind durch den Vorhabenträger jederzeit zu wahren.

Im Rahmen von grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen sollen innerhalb des Vorhabengebietes Gehölzneupflanzungen erfolgen. 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 Verkehrsaufkommen 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).

Schutzgebiete/ Biotope
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine der Unteren Naturschutzbehörde bekannten gesetzlich geschützten Biotope 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. Eine solche ist mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes aktuell nicht zu erwarten.
Das Vorhaben befindet sich zudem nicht innerhalb oder in der Nähe von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Prüfungsergebnis:

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Bebauungsplan unter Einhaltung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise zu.

Forderungen

1. Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) oder Vorkommensgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden, welches über eines in Sachsen anerkanntes Zertifikate verfügt (VWW, pro-agro, EAB). Ein Nachweis über die Herkunft des Pflanzguts ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Pflanzen vorzulegen.
2. Die folgenden Gehölzarten sind aus dem Bebauungsplan zu streichen und durch gebietseigene Gehölzarten entsprechend des aktuellen Artenfilters des LfULG (Stand Mai 2020) bzw. der Empfehlung für die Verwendung von Forstvermehrungsgut nach FoVG (Stand Februar 2020) zu ersetzen:
    a. Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
    b. Purpurerle (Alnus x spaethii)
    c. Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
    d. Hybridulme (Ulmus Hybride)
    e. Rote Kornelkirsche (Cornus mas)
    f. Zwerg-Prupur-Weide (Salix purpurea „Nana“)
3. In Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen wird der Zeitpunkt für die erste Mahd der Grünfläche auf frühestens den 15. Juli bestimmt. Damit erfolgt eine faunaschonende Mahd, die insbesondere bodenbezogene Brutvögel fördern soll. Die Grünfläche ist jedoch aufgrund des nahen Straßenverkehrs stark akustisch und visuell vorbelastet und wird voraussichtlich nicht durch die entsprechenden Brutvogelarten genutzt werden. Daher sollte die erste Mahd ab dem 31. Mai erfolgen, um stattdessen die Erhöhung Pflanzenvielfalt auf der Fläche zu fördern.

Carina Kühnel
Amtsleiterin

67 – Grünflächenamt

14.10.2025
[redacted] (67.21)
[redacted]

61 – Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

Stellungnahme
Vorentwurf B-Plan Nr. 23/04 „Pamir Automobile“

Sehr geehrter Herr Butenop,
sehr geehrter [redacted],

die bereitgestellten Unterlagen zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 23/04 „Pamir Automobile“ wurden im Grünflächenamt geprüft.
Grundsätzlich bestehen seitens des Grünflächenamtes keine Einwände zum Entwurf des B-Plans. Vom Vorhaben sind keine Grundstücke in der Verwaltung des Grünflächenamtes betroffen.

Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz (1994) zu beachten.

Wir möchten bei den Festsetzungen zu den Einzelbäumen auf dem Flurstück 1159/8 Gemarkung Röhrsdorf darauf hinweisen, dass ausschließlich eine Festsetzung von ortsbildprägenden und gesunden Einzelbäumen empfehlenswert ist.
Im vorliegenden Plan werden sehr eng stehende Bäume (Pappeln) an der südlichen Grenze zum Flurstück 1159/9 Gemarkung Röhrsdorf festgesetzt. Ebenso sind im nördlichen Teil des Flurstücks 1159/8 zwei sehr eng stehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Vor Ort ist die Situation sogar noch beengter als im Plan dargestellt.
Bei einer später notwendig werdenden Nachpflanzung wären diese festgesetzten Standorte nicht zukunftsträchtig, auf Grund des hohen Konkurrenzverhaltens.

Es ist daher zu prüfen, ob eine Festsetzung dieser Einzelbaumstandorte überhaupt sinnvoll ist.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. [redacted]
Peter Börner