

61

| | |
|----------------------|---|
| Vorhaben: | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ |
| Gemarkung: | Siegmars |
| Flurstück(e): | 28, 171/17 -19, -21 bis -25 |

Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde 36.21

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 bestehen keine generellen Einwände. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

Niederschlagswasserentsorgung:

Im Sinne einer nachhaltigen wassersensiblen Stadtentwicklung müssen zwingend die Anforderungen an eine dem Stand der Technik entsprechende Niederschlagswasserentsorgung Berücksichtigung finden. Nach den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder anderweitig zu verwerten. Die Einleitung von Niederschlagswasser, welches nicht behandlungsbedürftig ist (Prüfung und Nachweisführung nach DWA-A102-2), in die Mischwasserkanalisation ist nur noch im Ausnahmefall zulässig.

Vorliegend wurde anhand eines Versickerungsversuches nachgewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen nicht möglich ist. Geplant ist deshalb eine Rückhalteeinrichtung (Volumen 100 m³) zu errichten und das Niederschlagswasser gedrosselt in den Kanal des ESC abzugeben. Ein Gründach ist vorgesehen, um Rückhalt und Verdunstung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Die folgenden Hinweise sind bei der weiteren Planung/Umsetzung zu beachten:

- Für die Errichtung und den Betrieb von wassertechnischen Anlagen (z. Bsp. Regenrückhaltebecken, Rigolen, usw.) ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 Abs. 2 SächsWG erforderlich.
- Die Zustimmung des ESC zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers ist einzuholen und im o. g. Wasserrechtsverfahren nachzuweisen.
- Der Anteil der Gründachfläche ist nicht angegeben; die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.
- Die Parkplatz- und Verkehrsflächen werden als vollversiegelt ausgeführt, hier sollte geprüft werden, ob durch versickerungsfreundlichere Befestigungen der Niederschlagswasserabfluss reduziert werden kann.
- Es sollte geprüft werden, ob durch Offenhaltung der Füllkörperrigolen eine, wenn auch geringe, Versickerung möglich ist. Der Anteil ist abzuschätzen.

Grundwasserschutz:

Die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung darf nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden (§ 39 Abs.1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – E-Ladesäulen:

Sofern mit wassergefährdenden Stoffen (beispielsweise Kältemittel) umgegangen wird, sind die §§ 62 und 63 Wasserhaushaltsgesetz und ggf. die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

Sollten die unterirdischen Ladekabel mit einem Kältemittel, das einer Wassergefährdungsklasse (WGK) zuzordnen ist, gekühlt werden, so fällt die Anlage in den Anwendungsbereich der AwSV.

Es handelt sich dann um eine HBV-Anlage (Herstellen, Behandeln, Verwenden) der Gefährdungsstufe A (vgl. § 39 AwSV).

Da Teile der Anlagen unterirdisch verlegt sind, sind die Anforderungen des anlagenbezogenen Gewässerschutzes einzuhalten. Dazu zählt insbesondere:

- der Pflicht der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde (§ 40 AwSV). Die Anzeige ist mindestens 6 Wochen im Voraus unter Verwendung des folgenden Formblattes (https://fs.egov.sachsen.de/formserv/findform?shortname=smul_lfulg_4301&formte-cid=2&areashortname=smul_lfulg_43) schriftlich bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dies kann parallel zum Bauantrag erfolgen.
- der Fachbetriebspflicht (vgl. § 45 AwSV). Die Fachbetriebszertifizierung richtet sich nach § 62 AwSV.
- der Prüfpflicht durch Sachverständige im Sinne von § 46 AwSV. Die Anlagen sind vor der Inbetriebnahme, wiederkehrend im Abstand von jeweils 5 Jahren und bei Stilllegung durch einen Sachverständigen im Sinne der AwSV prüfen zu lassen. Eine Liste der anerkannten Sachverständigenorganisationen findet sich unter: <https://www.wasser.sachsen.de/sachverstaendigen-organisationen-und-quete-und-ueberwachungs-gemeinschaften-4362.html>

Immissionsschutz

36.02

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist der Aldi-Markt genehmigungsfähig, wenn folgende Forderungen umgesetzt werden.

1. Die Belieferung des Marktes ist nur werktags zwischen 6.00 bis 22:00 Uhr zulässig.
2. Die Gebäudetechnik des geplanten Discounters ist an der Süd- und Westseite des Gebäudes zu installieren.

Diese Forderungen wurden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Weitere Forderungen und Hinweise bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht.

Untere Naturschutzbehörde

36.4

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

Sachverhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Disco-unter geschaffen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde bereits im Rahmen der Ämterbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im August 2024 beteiligt. Hieraus erging u.a. die Forderung zur Aufstellung eines Artenschutzgutachtens.

Die Untere Naturschutzbehörde prüft nachstehend die im Rahmen der Beteiligung eingereichten Unterlagen:

- a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“, Begründung zum Entwurf, Stand August 2025,
- b) Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen),
- c) Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben „Errichtung ALDI-Markt in Siegmara“, Stand Januar 2025.

Der oben benannte Bebauungsplan erfolgt in seiner Aufstellung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

Prüfung

- a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“, Begründung zum Entwurf, Stand August 2025:

- Das Kap. 4.5 ‚Artenschutzrechtliches Konzept‘ ist nach Überarbeitung des Fachgutachtens entsprechend anzupassen (vgl. Prüfung c) Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben „Errichtung ALDI-Markt in Siegmara“, Stand Januar 2025).
- Der Abschnitt ‚Erneuerbare Energien‘ im Kapitel 5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen sollte um die Aussage ergänzt werden, dass die Errichtung einer Photovoltaikanlage die Eingrünung einer Dachanlage nicht ausschließt.
- Der Abschnitt ‚Außen- und Dauerbeleuchtung‘ im Kapitel 5.3 ‚Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen‘ ist wie folgt anzupassen:
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m zu verwenden. Eine Lichtabstrahlung nach oben oder zur Seite ist unzulässig. Eine Dauerbeleuchtung von Gebäuden und dem umgrenzenden Freiraum, inkl. Gehölzen und Wegen, ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Der Abschnitt Vermeidung von Vogelschlag im Kapitel 5.3 ‚Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen‘ ist wie folgt anzupassen:
Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten (ggf. inkl. Unterteilung), sind mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen umgesetzt werden. Die hohe Wirksamkeit muss mittels anerkannter Methoden empirisch bestätigt sein (z.B. mittels Flugtunnelversuchen) oder mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Farbige

Glas, halbdtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind ebenfalls zulässig.

- Die Maßnahmen „Blühwiese“ und „Vogelnährgehölz“ sind nach Überarbeitung des Fachgutachtens entsprechend anzupassen (vgl. Prüfung c) Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben „Errichtung ALDI-Markt in Siegmar“, Stand Januar 2025).
 - Pflanzabsichten sind zusätzlich in ihrer Pflanzqualität zu bestimmen.
 - Es ist eine Pflanzenauswahlliste entsprechend den Pflanzqualitäten (z.B. großkronige Bäume, mittel- bis kleinkronige Bäume, Sträucher, Pflanzen für Dachbegrünung) zu definieren und in den Teil B Textliche Festsetzungen zu übernehmen.
 - Es fehlt die Übernahme/Einordnung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 in das Kapitel 5.3. ‚Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen‘.
 - Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „Errichtung ALDI-Markt in Siegmar“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BNatSchG kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Eine freiwillige Darlegung des Eingriffs-Ausgleichs-Erfordernisses in Anlehnung an die ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ ist jedoch grundsätzlich möglich.
 - Für die Bilanzierung von Gehölzen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz maßgebend (vgl. Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen Kap. 5.3.6).
 - Die Kategorie „Bäume von 10 bis 20 m Höhe“ ist in mittel- bis großkronige zu korrigieren.
- b) Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen):
- Die im Artenschutzgutachten gefassten Maßnahmen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) sind mindestens in den Teil B des Bebauungsplanes aufzunehmen. Flächenbezogene Maßnahmen (z.B. Schaffung Reptilienhabitat) sind zusätzlich im Teil A eindeutig darzustellen.
 - Es ist eine Pflanzenauswahlliste entsprechend den Pflanzqualitäten (z.B. großkronige Bäume, mittel- bis kleinkronige Bäume, Sträucher, Pflanzen für Dachbegrünung) zu definieren und in den Teil B Textliche Festsetzungen zu übernehmen.
- c) Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben „Errichtung ALDI-Markt in Siegmar“, Stand Januar 2025.

Fledermäuse

- Im Rahmen der worst-case-Betrachtung ist die Eignung als Winterquartiereignung (Fledermäuse) aktuell fehlend und somit nachträglich zu ergänzen. Ggf. ist das Maßnahmenspektrum anzupassen.

Maßnahmen

- Alle festgesetzten Maßnahmen (Vermeidungs- als auch Kompensationsmaßnahmen) sind in einen Übersichtsplan zu übertragen. Maßnahmen, wie die V1 oder das Ersatzha-

bitat für Reptilien, sind bevorzugt flächenbezogen darzustellen (--> Übernahme Bebauungsplan).

- Die Maßnahme V 3 ist zu konkretisieren. Die Notwendigkeit einer öBÜ wird hier nicht nur im Rahmen der Fällungen, sondern auch im Rahmen des Abbruchs und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Aufhängung Ersatzkästen und Errichtung Reptilienfläche) gesehen.
- Die Maßnahmen FCS 1 kann keinem artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis zugeordnet werden. Nahrungshabitate unterliegen nicht den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.
Grundsätzlich ist die Maßnahme jedoch zu begrüßen und sollte als Gestaltungs-/grünordnerische Maßnahme übernommen/erhalten werden.
- Die Maßnahme FCS 2 kann keinem artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis zugeordnet werden. Die mit dem Vorhaben zu fällenden Gehölz unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz. Die mit dem Fachgutachten im Rahmen der worst-case-Betrachtung abgehandelten Vogelarten werden alle als ‚häufige Brutvogelarten‘ kategorisiert und cursorisch abgehandelt. Ein rechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich hierfür nicht.
Grundsätzlich ist die Maßnahme jedoch zu begrüßen und sollte als Gestaltungs-/grünordnerische Maßnahme übernommen/erhalten werden.
- Das Kompensationserfordernis von 37 Stck. Ersatzkästen ist herzuleiten.
- Im Rahmen des Gutachtens ist davon auszugehen (worst-case-Betrachtung) das für die Artengruppe Brutvögel, im Speziellen dauerniststättenbewohnende Arten, und Reptilien mit der Vorhabenrealisierung zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt, welche vorgezogen (CEF) nicht ausgeglichen werden können. Entsprechend ist das Vorhaben nach § 45 Abs. 7 BNatSchG genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung). D.h., das eine Ausnahme nur zugelassen werden kann, wenn zumutbare Alternativen nachweislich nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nachweislich nicht verschlechtert. Die Ausnahmevoraussetzungen sind zu ergänzen. --> Alternativ kann nochmalig geprüft werden, ob die geforderten Ersatzkästen vorgezogen aufgehangen werden können. Gleiches gilt für die Errichtung der Reptilienfläche (CEF-Maßnahmen).

Aus dem Fachgutachten geht aktuell nicht eindeutig hervor, dass die Anbringung der geforderten 37 Stck. Ersatzquartiere am benachbarten Objekt (Flurstück Sigmar 26 und 171/23) angebracht werden können. Lediglich wird in Maßnahme FCS 3 dies empfohlen. Der geforderte Ersatzkastenausgleich ist in seiner Anzahl festzusetzen, nicht zu empfehlen und sollte im Vorhinein mit dem Bauherrn/Investor abgestimmt sein (CEF-Maßnahme?).

Der geforderte Ersatzkastenausgleich ist mindestens in den Bebauungsplan Teil B zu übernehmen.

Prüfergebnis und Forderung

Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Einarbeitung/Ergänzung der unter dem Punkt ‚Prüfung‘ aufgelisteten Anmerkungen erneut zu beteiligen.

Carina Kühnel
Amtsleiterin

**Stellungnahme zur
Ämterbeteiligung B-Plan Nr. 25/02 "ALDI-Markt Zwickauer Straße 403"**

Sehr geehrter Herr Butenop,
sehr geehrter

die Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden geprüft.

Bereits in der Stellungnahme des Grünflächenamtes vom 27.08.2025 wurde darauf hingewiesen, dass für nicht zu erhaltende geschützte Bäume Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz (1994) erforderlich werden. Im Rahmen der vorliegenden Ämterbeteiligung fand zwischen dem Grünflächenamt, Abteilung Grünplanung, und dem Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung, ein Abstimmungstermin bezüglich der notwendigen Ersatzpflanzungen für die beiden Eichen statt.

Gemäß der Baumschutzsatzung ist ein Ersatz im Verhältnis von 1:3 notwendig, sprich es werden 6 großkronige Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm gefordert. Da die 7 neuen Baumstandorte in den Stellplatzflächen vorgesehen sind, wird für einen besseren Anwuchserfolg der Bäume und auch auf Grund der vorherrschenden Platzverhältnisse ein geringerer Stammumfang von 14-16 cm empfohlen. Damit ist allerdings eine höhere Stückzahl an Nachpflanzungen (12 Stück) notwendig. Die Bilanzierung ist durch das Planungsbüro dementsprechend zu überarbeiten und es sind prüffähige Unterlagen erneut vorzulegen.

Zu der Begründung zum Entwurf gibt es seitens des Grünflächenamtes eine Anmerkung. Auf Seite 42 unter dem Punkt „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird vorgeschlagen, die Laubbäume entlang des Mitarbeiterparkplatzes des Simmel-Marktes unter einem Stammumfang von 20 cm umzupflanzen und zu erhalten. Dieses Bestreben wird seitens des Grünflächenamtes begrüßt. Aus unserer Sicht wäre eine Anpflanzung im südlichen Bereich mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am geeignetsten.

Bei einer Vor-Ort-Besichtigung wurde jedoch festgestellt, dass 2 der Jungbäume einen toten Leittrieb aufweisen und 1 Jungbaum bereits völlig abgestorben ist. Für diese 3 Bäume ist dementsprechend eine Neu- statt Verpflanzung vorzusehen.

Hinweis: Der Satz „Dennoch braucht es in vielen Fällen zusätzlich der Genehmigung des Ordnungsamtes der Stadt“ auf Seite 57 ist nicht korrekt. Für eine Genehmigung zur Fällung innerhalb der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September ist das Umweltamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, zuständig.

B-Plan Nr. 25/02 "ALDI-Markt Zwickauer Straße 403"

Mit freundlichen Grüßen

Peter Börner