



**Satzung**

**Begründung**

**zum**

**vorhabenbezogenen**

**Bebauungsplan - Nr. 09/20**

**Wohngebiet Am Heim, Altendorf**

**Vorhabenträger:** GIGARON  
Projektentwicklungs und  
Generalübernehmer GmbH  
Beyerstraße 25  
09113 Chemnitz

Fassung vom März 2014

**Planbearbeiter:** Dipl.-Ing. K. Götze  
Steinstraße 2, 09337 Bernsdorf

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Grundlagen</b>	
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.3 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter	6
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes	15
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung	15
1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	15
1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/ Denkmalschutz	16
1.8 Plangrundlage	17
<b>2. Höherrangige und überörtliche Planungen</b>	<b>18</b>
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	18
2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan,	20
<b>3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>23</b>
<b>4. Planinhalt</b>	<b>23</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Bauweise	24
4.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	24
4.5 Verkehrsflächen	25
4.6 Grünflächen	25
4.6 Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	26
4.9 Grünordnung	27
4.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
4.9.3 Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die	

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	32
4.10	Altlasten	33
4.11	Denkmalschutz	34
4.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
4.13	Nutzungsverträglichkeiten	35
4.14	Flächenbilanz	35
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>35</b>
5.1	Verkehrerschließung	35
5.2	Abwasserentsorgung	36
5.3	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung	36
5.4	Brandschutz	38
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>38</b>
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	38
6.1.1	Boden, Natur und Landschaft	38
6.1.2	Immissionsschutz	42
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	43
6.3	Auswirkungen auf den Bestand	44

### Anlagen

Anlage 1 Gestaltungsplan M 1 : 1000 vom 12.11.2013

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## Grundlagen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Durch die Firma GIGARON Projektentwicklungs- und Generalübernehmer GmbH mit Sitz in Chemnitz wurde mit Schreiben vom 08.07.2009 ein Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens gemäß § 13a BauGB zur Vorbereitung eines nach Baunutzungsverordnung gemischt genutzten Baugebietes gestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist dieser Bereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich Bebauungspläne nach § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben, sollte der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzen. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss fasste am 27.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/20 Wohngebiet Am Heim, Altendorf.

Im Oktober 2010 teilte die GIGARON GmbH dem Stadtplanungsamt mit, dass für die Umsetzung des geplanten Mischgebietes keine Nutzer gefunden werden konnten und stellte einen Antrag auf planerische Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Eignung des Standortes als Allgemeines Wohngebiet wurde durch eine Schall- und Immissionsprognose vom 15.02.2011 als grundsätzlich möglich bewertet. Die Richtigkeit der Ergebnisse der Prognose bestätigte das Umweltamt mit Schreiben vom 09.03.2011. Zudem bestätigte die Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, dass der Standort für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet ist.

Aus diesem Grund soll das Planungsziel von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Des Weiteren soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist seit dem 01.07.2007 für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m<sup>2</sup> die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Weiterhin wird bei diesem Planverfahren gem. § 13 Absatz 2 auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung) verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Planungs- und Umweltausschuss änderte mit Beschluss-Nr. B-254/2012 vom 11.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/20 (Beschluss-Nr. B -437/2009 des Planungs- und Umweltausschusses vom 27.10.2009). Es erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches und als Planungsziel wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO verfolgt.

Das Plangebiet befindet sich in drei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Altendorf und umfasst eine Fläche von 16.085 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten von einem ca. 90 m langen Garagenkomplex, der Straße Am Heim und den sich daran anschließenden Gewerbeflächen. Das drei- und viergeschossige Gebäude längs der Straße Am Heim wird dabei gegenwärtig kaum gewerblich genutzt. Auch eine Nutzung der Garagenanlage ist augenscheinlich (Bewuchs vor den Garagentoren) nicht erkennbar.
- Im Süden grenzt eine Freifläche mit Baumbestand an. Dabei grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich das Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“.
- Im Westen von Kleingärten sowie nordwestlich weiter angrenzend von den Parkflächen der Handwerkskammer.
- Im Norden von den Tiefbauhallen der Handwerkskammer sowie nordöstlich weiter angrenzend vorhandene Wohnbebauung an der Waldenburger Straße.

Der Vorhabenträger GIGARON Chemnitz plant die Umnutzung und Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten Areals zu einem den innerstädtischen Bestand ergänzenden Wohngebiet.

Gegenüber dem Änderungsbeschluss B-254/2012 vom 11.09.2012 erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt nochmals eine geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches. Nicht mehr enthalten ist nunmehr die südöstlich gelegene und für Lagerzwecke genutzte Halle auf Flurstück 267/15 und 267/10. Die Nutzung soll nicht von einer bestimmten Festsetzung beeinträchtigt werden. Die Fläche kann somit nach § 34 BauGB beurteilt werden.

## **1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf das anteilige Flurstück 267/15 der Gemarkung Altendorf.

Die nördliche, östliche und westliche Geltungsbereichsgrenze entspricht dem Flurstücksgrenzenverlauf des Flurstückes 267/15. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in ca. 130m parallel zur nördlich verlaufenden Flurstücksgrenze und ist identisch mit der nördlichen Begrenzungslinie des Flächennaturdenkmals „Alte Lehmgrube Altendorf“ und wird in Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der östlich verlaufenden Flurstücksgrenze geschlossen.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

### **1.3 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter**

Durch das Ingenieurbüro Bauwesen Chemnitz wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag mit Stand vom Juli 2013 sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 08.07.2013 in Zusammenarbeit mit der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet. Nachfolgende Ausführungen zum Bestand wurden auszugsweise diesen Fachbeiträgen entnommen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung ist dem Grünordnerischen Fachbeitrag bzw. dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

#### **a) *Naturraum, Landschaftsbild und Erholung***

Das Plangebiet befindet sich in drei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Altendorf. Es liegt im Borna-Siegmarer Hügelgebiet (Mikrogeochore). Dieses befindet sich innerhalb des Hohenstein-Ernstthaler Lösshügellandes (Mesogeochore) im Erzgebirgsbecken (Makrogeochore).

Die landschaftliche Situation des Areals wird bestimmt durch gewerbliche Bebauung und Garagen entlang der Straße Am Heim und nördlich der Limbacher Straße sowie einige Einzelhäuser. Im Westen des Plangebiets grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich das Areal der Handwerkskammer Chemnitz an.

Damit entspricht die Bebauung im Umfeld des Vorhabensstandortes der für dieses Stadtgebiet typischen inhomogenen Struktur, die südlich der Kalkstraße von gewerblichen Nutzungen und entlang der Limbacher Straße von Wohnbebauung mit privaten Gärten geprägt ist.

Die Planfläche selbst wird dominiert von den baulichen Überresten der einstigen Nutzung durch eine Ziegelei (Ringofen, Trockenregale) und die östlich angrenzende Garagenzeile sowie eine Baumateriallagerfläche und eine Fernwärmeleitung.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist geprägt von ruderalen Staudenfluren trockener Standorte. Der Ringofen wird umgeben von einer großen versiegelten Fläche (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) mit Betonplatten. Entlang der Überreste der Ziegeleigebäude im Westen der Fläche, der alten Fernwärmeleitung im Osten und auf den Schuttflächen im Süden, ist aus Sukzession Gehölzaufwuchs hervorgegangen. Dieser wurde im Februar 2013 teilweise entfernt. Verblieben sind insbesondere die Großgehölze entlang des 5 m breiten Gewässerrandstreifens und der Aufwuchs im Umfeld der Fernwärmeleitung sowie sämtliche gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geschützte Gehölze (v.a. im Norden des Bebauungsplangebietes).

Zusammen mit der südlich angrenzenden Freifläche- dem Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“- und den Kleingartenanlagen westlich und östlich der Straße Am Heim, bildet die Vorhabensfläche derzeit einen großflächigen Freiraum zwischen den Stadtachsen Limbacher- und Zwickauer Straße. Im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird der Bereich als „Fläche zur Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale“ ausgewiesen.

Das Gebiet um den Vorhabensstandort befindet sich am Fuße eines Hügels der von Norden nach Süden, entlang der Straße Am Heim leicht ansteigt.

Das Areal ist umzäunt und für die Öffentlichkeit bislang unzugänglich.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## Lärm

Auf Grundlage der Bebauungskonzeption vom November 2010 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabensgebiets durchgeführt, die den Einfluss der Verkehrswege Limbacher Straße und Waldenburger Straße sowie der nördlich und östlich gelegenen Gewerbebetriebe und Ausbildungsstätten untersucht hat. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass durch den Verkehrslärm mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Der Gewerbelärm, der hauptsächlich aus Schallabstrahlungen der Anlagen der Handwerkskammer resultiert, führt ebenso nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass es durch die Ausbildungsstätte der Gerüstbauer zu einer Überschreitung des Orientierungswertes Tag im nördlichen Bereich des Vorhabensstandortes kommt. Das gewerblich genutzte Gebäude längs der Straße Am Heim verursacht keine relevante Schallabstrahlung.

Die Fläche selbst besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholung, da sie einerseits der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist und andererseits stark durch die abgelagerten Baustoffe und die Fernwärmetrasse beeinträchtigt wird. Das Landschaftsbild wird weiterhin gestört durch die angrenzende Garagenzeile und die umliegenden Gewerbegebäude. Der zentral gelegene Ringofen hat zwar das Potenzial, die Landschaftsgestalt des Vorhabensstandortes positiv zu beeinflussen (hohe Eigenart und Schönheit), wirkt aktuell aber aufgrund der starken Vermüllung in den Brennkammern und der ihn umgebenden Betonplatten ebenfalls abwertend für das Schutzgut.

Die südlich angrenzenden Freiflächen können als wohnungsnaher Erholungsflächen der geplanten Bebauung Am Heim, der umliegenden Kleingartenanlagen sowie dem bestehenden Wohngebiet zwischen Dieselstraße und Zwickauer Straße (600 m südlich) dienen. Aufgrund der Kennzeichnung der Fläche als Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“ ist dabei jedoch dem Schutzzweck (u.a. Erhaltung der Teiche) Rechnung zu tragen.

**Insgesamt liegt eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes an diesem Standort vor.**

### ***b) Geologie und Boden***

Der geologische Untergrund wird von der Lage des Gebiets im Erzgebirgsbecken bestimmt. Für das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes zeigt die Geologische Übersichtskarte unteres Rotliegendes, das fast auf der gesamten Fläche des Vorhabensgebiets von einer Lössdecke aus der Weichselkaltzeit überlagert wird.

Die Bodenübersichtskarte Sachsen (M 1:400.000) zeigt einen Löss-Staugley als Leitbodentyp. Es treten Löss-Parabraunerde und Löss-Parabraunerde-Staugley als Begleitböden auf. Als Substrate kommen Löss über Geschiebelehm, Schmelzwassersand sowie Flussschotter oder Festgesteine vor. Die digitale Bodenkarte (M 1:50.000) zeigt als Bodentyp auf der Fläche des Vorhabensgebiets Regosol aus gekipptem kiesführendem Schluff.

Die Wasserverhältnisse betreffend, kann es lokal bei höherem Schlufflehmanteil im Ober- und Unterboden vereinzelt zu Staunässe kommen. Der pH-Wert ist hier entsprechend sauer. Die nutzbare Wasserkapazität ist gering bis mittel, das Nährstoff- und Ertragspotential sind eher gering.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Die Böden des Plangebietes sind anthropogen überprägt und zum Teil immer noch voll- oder teilversiegelt.

Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen sind in Pkt. 1.7 enthalten.

Die Bewertung der Böden erfolgt gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003). Dementsprechend ergibt sich die Bedeutung der Böden aus deren Funktion innerhalb der Landschaft beziehungsweise des Naturhaushaltes. Dabei spielen die biotische Lebensraumfunktion, die Funktion im Wasserhaushalt, die Seltenheit der Böden (Archivfunktion) sowie die Funktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (natürliche Ertragsfähigkeit) eine Rolle.

#### Biotische Lebensraumfunktion / naturnahe Böden

Es handelt sich bei der Fläche vor allem um Sukzessions- und Ruderalflächen die zum Teil gemäht werden sowie um versiegelte Teilflächen. Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei etwa 30 % der Gesamtfläche. Aufgrund der anthropogenen Überprägung eines Großteils der Böden (vermutete Auffüllungen, Versiegelung, Baumateriallagerung) ist ihre Bedeutung für die Naturschutzfunktion (biotischer Lebensraum) insgesamt als **gering** einzuschätzen.

#### Funktion im Wasserhaushalt

Im Untersuchungsraum haben die Böden eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Insgesamt kann bei den im Planungsgebiet überwiegenden Böden von einer **mittleren** Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion des Grundwassers ausgegangen werden.

#### Archivfunktion

In Anbetracht der anthropogenen Überprägung ist die Archivfunktion der Böden des Bebauungsplangebiets als **gering** einzuschätzen.

#### Natürliche Ertragsfunktion

Hierunter wird das natürliche Vermögen eines Standortes verstanden, nachhaltig Biomasse zu produzieren. Die Böden im Vorhabensbereich weisen keine diesbezügliche Nutzung auf, die Produktionsfunktion ist als **gering** einzuschätzen.

**Zusammenfassend handelt es sich aus Sicht des Schutzgutes Boden um einen gering empfindlichen Standort.**

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.02.2014 werden aufgrund bekannter anthropogener Veränderungen im Plangebiet für die Planung der Erschließungsstraße und von Neubauten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens nach DIN EN 1997-2 empfohlen. Werden dafür Bohrungen niedergebracht, besteht nach § 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG.



vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## c) **Wasser**

### Oberflächengewässer

An der Westgrenze des Plangebietes verläuft der alte Drainagegraben des Lehmtagebaus. Es handelt sich dabei um ein Gewässer im Sinne des § 2 SächsWG. Der Graben entwässert in den rund 300 m entfernten Pleißenbach im Norden des Vorhabensstandortes.

Gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG schließt sich an diesen landwärts ein 5 m breiter Gewässerstrandstreifen an, in dem die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen untersagt sind. § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG verbietet weiterhin, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

### Grundwasser

Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung. Es handelt sich um einen Poren-/ Kluftgrundwasserleiter. Da das Plangebiet derzeit teilweise versiegelt ist, kann das anfallende Niederschlagswasser nur auf den unversiegelten Flächen versickern.

Die Durchlässigkeit beträgt nach den Umweltkarten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  $1 \cdot 10^{-5}$  bis  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s (Zugriff: am 10.10.2013 unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice>).

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.02.2014 beziehen sich diese  $k_f$ -Werte auf das Anstehende — in dem Fall, die Sedimentite der Leukersdorf-Formation des Rotliegenden. Sie stellen mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte dar, die auf der statistischen Auswertung der in der jeweiligen hydrogeologischen Einheit gewonnenen Einzelmesswerte basieren. Diese sind vermutlich nicht mit den Werten der Bodenökologischen Konzeptkarte der Stadt Chemnitz vergleichbar, da sie möglicherweise unterschiedliche Bewertungshorizonte haben. Die Angabe „Poren-/Kluftgrundwasserleiter“ bezieht sich ebenfalls auf das anstehende Rotliegend-Festgestein.

Nach der Bodenökologischen Konzeptkarte der Stadt Chemnitz liegen die  $k_f$ -Werte des Oberbodens sowie des Bodensubstrates / Bodenausgangsgesteine jedoch zwischen  $10^{-6}$  und  $<10^{-8}$  m/s. Genauere Angaben könnten Beprobungen liefern, die für die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bauleitplanung aber wenig Aussagekraft besäßen und somit unsachgemäß wären.

Aus vorliegenden Aufschlussbohrungen unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes können Ergebnisse entnommen werden, nach denen in Hangenden ein Lößlehm (sandiger Schluff) mit einer Mächtigkeit von ca. 3 m im nördlichen Bereich und mit mehr als 3 m im südlichen Bereich angetroffen wurden. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3 bis 3,5 m innerhalb einer quartären Sand- / Kiesschicht. (Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, 30.09.2013)

Gemäß der Bohrungsdatenbank und Archivunterlagen der Abteilung Geologie des LfULG liegen in der östlichen Planungsfläche des Standortes Bohrergebnisse aus den 60er Jahren zum Bau einer Heiztrasse vor. Entsprechend dieser Aufschlüsse wurden oberflächlich zwischen 1,30 m und 3,40 m mächtige Auffüllungen/Bauschutt angetroffen. Darunter folgt in der nördlichen Bohrung ein 1,10 m mächtiger Lehm mit Steinen, der bis zum Bohrende in 5 m

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Tiefe von 2,60 m Grobkies unterlagert wird. Der Termingrundwasseranschnitt liegt in dieser Bohrung im Grobkies bei 2,60 m unter Gelände.

Die Bedeutung des Grundwassers wird anhand der Funktion "Nutzbarkeit für die aktuelle und potenzielle Trink- und Brauchwasserversorgung" bewertet. Kriterien zur Bewertung des Grundwassers sind:

- Grundwasserneubildungsrate/ Geschütztheitsgrad des Grundwassers
- Wasserschutzgebiete

Unter Ansatz der genannten Feststellungen zum Untergrundaufbau auf dem Nachbargrundstück ist von einer **mittleren** Grundwassergeschütztheit auszugehen. Das Grundwasser ist durch die flächige Verbreitung von Deckschichten von ca. 3 m Mächtigkeit relativ gut geschützt. (Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, 30.09.2013)

Der Gewässerrandstreifen des im Westen des Areals verlaufenden Gewässers ist ebenfalls von **hoher** Empfindlichkeit und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

**Zusammenfassend handelt sich aus Sicht des Schutzgutes Wasser um einen Standort mittlerer Empfindlichkeit.**

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.02.2014 wird in Sachsen für die qualitative Beurteilung der Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe und andere Belastungen die „Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung“ betrachtet. Ihre Ermittlung erfolgt unter Anwendung des zwischen den geologischen Diensten der Bundesrepublik abgestimmten Verfahrens nach „Konzept zur Ermittlung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung“ (Geol. Jb, Reihe C, Heft 63: 1-24, 5 Tab., Hannover) mit dem Ziel, die Gefährdung des Grundwassers durch die Verlagerung von Schadstoffen von der Erdoberfläche bis in das Grundwasser abzuschätzen. Als Kenngröße dient hierbei die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Bodenzone, aus der die zeitliche Abfolge von Schadstoffeinträgen abschätzbar ist.

#### **d) Klima/Luft**

Die Makroklimastufe ist die des Hügellandes und der Unteren Berglagen mit mäßig feuchtem Klima. Es ist immerfeucht und sommerwarm und wird geprägt vom Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte. Laut dem Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001) ist das großräumige Klima im Raum Chemnitz mit einer langjährigen Jahresmitteltemperatur von ca. 7,7°C als kühl anzusehen. Jedoch stieg die Jahresmitteltemperatur im Zeitraum von 2001 bis 2008 auf 9°C (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz). Die Niederschläge betragen seit 2001 im Mittel 899 mm pro Jahr (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz).

Die Mikrogeochore wird von der Lage im Übergang zwischen Stadt-, Stadtrand und einem Freiland-Klimatop charakterisiert. Während die westlich gelegene Kleingartenanlage zu einem Stadtrand-Klimatop gehört das gut durchgrünt ist, wo aber keine Kaltluftproduktion stattfindet, zählen die Fläche selbst und die gewerblichen Flächen im Norden und Osten zum Stadtkern. Besonders auf den umliegenden Gewerbeflächen bringt dies intensive Wär-

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

meineffekte, eine geringe Luftfeuchtigkeit, starke Windfeldstörungen, Austauschprobleme und eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft mit sich. Die Freifläche südlich des Bebauungsplangebiets gehört zu den Freiland-Klimatopen mit einem ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Sie ist windoffen und stellt einen Frisch- und Kaltluftentstehungsort dar. Aufgrund der Nachbarschaft zu Stadtrand- und Freiland-Klimatopen und durch den Bewuchs der Vorhabensfläche selbst, ist diese ein Kaltluftsammlgebiet. (Luftreinhalteplan Chemnitz, Stand 2011).

Die nicht versiegelten und damit nicht überwärmten Teilflächen des Plangebiets können durch die günstige Verdunstung von Niederschlägen aufgrund des Bewuchses mit Ruderalfluren und Großgehölzen positiv zum Lokalklima beitragen. Durch das südlich angrenzende Freiflächen-Klimatop wird die Fläche darüber hinaus hervorragend mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

**Insgesamt ist das Plangebiet aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft darum als hoch bedeutend einzustufen und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivierungen auf.** Mit einer aufgelockerten und stark durchgrüntem Bebauung, würde diesen Forderungen entsprochen (Stellungnahme Umweltamt, SG Klimaökologie, 16.09.2009).

#### **e) Arten- und Lebensgemeinschaften**

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Chemnitz vom 20. Dezember 2010 ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Oktober 2012 wurde diese Forderung dahingehend ergänzt, dass anstatt der zunächst vorgesehenen zwei Begehungen zur Kartierung der Vögel und Amphibien, mindestens eine weitere im Mai gefordert wurde.

Innerhalb des Artenschutzfachbeitrages wird dargestellt, inwieweit bezüglich des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird, Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahme- beziehungsweise Befreiungsmöglichkeiten gemäß BNatSchG zu prüfen sind.

#### **Fauna**

Es fanden drei Begehungen des Areals am 18.10.2012, 09.04.2013 und 19.04.2013 statt. Weiterhin wurden vom 04.07.2013 auf den Folgetag Molchtrichterfallen im FND gestellt. Bei den oben genannten Begehungen wurden folgende Arten im Plangebiet (PG) nachgewiesen:

#### **Weit verbreitete Vogelarten gehölzgeprägter Habitats**

Im Betrachtungsraum sind das Amsel, Buntspecht, Eichelhäher, Grünfink, Kernbeißer Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Amsel und Zaunkönig brüten im unmittelbaren Geltungsbereich. Alle weiteren Arten sind im Vorhabensgebiet mögliche Brutvögel (in den angrenzenden Habitats nachgewiesen, Habitatansprüche auch im PG erfüllt). Keine der Arten gilt in Sachsen als gefährdet. Die Arten nutzen keine Dauer-niststätten.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist zu prognostizieren, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Nist-Strukturen für die festgestellten Arten am Standort vorhanden sein wird.

### **Halbhöhlen- und Nischenbrüter**

Bachstelze (2 Nischenquartiere), Gartenrotschwanz (1 Nischenquartier) und Hausrotschwanz (1 Nischenquartier) sind im Geltungsbereich Brutvögel und nutzen die vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Ruinen als Nistplatz.

Der Ringofen auf dem Gelände bleibt erhalten. Allerdings ist im Zuge der Bebauung der Abriss bzw. die Beräumung der Trockenregale, weiterer kleiner Gebäude bzw. Ruinen notwendig. Damit gehen Nischenquartiere verloren. Der Verlust dieser Quartiere ist – insbesondere auch mit Blick auf den fortschreitenden Rückgang von Gebäudequartieren – ohne geeignete Maßnahmen nicht zu kompensieren.

### **Fledermäuse**

Die Abfrage der aktuellen Artdaten der Datenbank MultibaseCS lieferte einen Nachweis der Rauhauffledermaus aus 2004 innerhalb des Abfrageraums (PG inkl. 1km-Puffer). Die Art bevorzugt deutlich den Wald als Lebensraum. Insbesondere bei der Quartierwahl werden Baumhöhlen, Holzspalten oder Stammrisse im Wald oder Waldrand bevorzugt. Aber auch im Nahrungshabitat besteht eine hohe Präferenz zur Bejagung feuchter und wasserreicher Biotope in Verbindung mit Wäldern. Für die Rauhauffledermaus dürften damit insbesondere die mit Teichen verzahnten Gehölzbestände des FND's über Habitatbedeutung verfügen. Zuweilen werden auch Spaltenquartiere in waldnahen Gebäuden angenommen, sodass auch bauliche Anlagen des PG's genutzt werden könnten.

Konkrete Hinweise auf Fledermäuse über Kot oder Nahrungsreste liegen nicht vor. Allerdings existieren potenzielle Zwischen- oder Sommerquartiere insbesondere in Ritzen und Spalten an den Trockenregalen. Auch hier gehen mit den Abriss und der Beräumung entsprechende Sommerquartiere / Zwischenquartiere verloren.

### **Kammolch (und weitere Amphibienarten sowie Reptilienarten)**

Unmittelbar südlich grenzt das FND „Alte Lehmgrube Altendorf“ an den Geltungsbereich an. Für das FND liegen zahlreiche Nachweise von Amphibienarten vor (MultiBaseCS-Daten: Kammolch, Knoblauchkröte, Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch, Bergmolch, Seefrosch, Teichfrosch). Die Nacheise von Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch wurden im Rahmen der durchgeführten Erfassungen bestätigt. Der bestehende Nachweis des Kammolch konnte zwar im Rahmen der vorgenommenen Erfassungen nicht aktualisiert werden, jedoch ist das Auftreten der Art auch für den südlichen Teil des FND's und den Grenzbereich in den Geltungsraum hinein nicht auszuschließen. Vielmehr existieren hier im Grenzbereich zwischen FND und Geltungsbereich gut geeignete Habitats (vegetationsreiche Kleingewässer umgeben von Laubgehölzen an der Grenze zum Geltungsbereich in Kombination mit Schuttablagerungen/ Ruinen), sodass ein Vorkommen anzunehmen ist (worst-case).

Im Zuge der Baufeldberäumung gehen die wertvollen Habitatelemente (Ruderalflächen mit dichter Vegetation und Gehölzaufwuchs sowie Schuttablagerungen/ Ruinen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Laichgewässern) des Geltungsbereiches weitgehend verloren. Sie verfügen insbesondere im Bereich der Südgrenze des Geltungsbereichs über Bedeutung für den

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Kammolch und weitere Amphibienarten (Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch). Aber auch Reptilien (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) nutzen die beschriebenen Strukturen.

Die ausführlichen Ergebnisse können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand vom 08.07.2013 entnommen werden.

## Flora

### Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort in der Karte der Potentiell natürlichen Vegetation des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie auf der Website [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de) (Stand: 11/2012) ein Hochkolliner Eichen-Buchenwald beschrieben.

### Biotope

Bei der Vegetation im Plangebiet handelt es sich größtenteils um Ruderalflächen. Entlang des Entwässerungsgrabens im Westen, auf dem Rundofen sowie entlang der alten Fernwärmetrasse im Osten, ist durch fortschreitende Sukzession Gehölzaufwuchs zu verzeichnen.

Die verschiedenen Biototypen wurden im Bestandsblatt zum Grünordnungsplan als Ruderalflur (mit Gehölzaufwuchs) zusammen gefasst, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches aufgestellt wird und demzufolge auf die Durchführung einer Umweltprüfung (und damit auf die detaillierte Bilanzierung sämtlicher Teilflächen) verzichtet werden kann. Neben diesen unversiegelten Flächen weist der Standort auch versiegelte Wege und Flächen in großem Umfang auf. Mit einem Anteil von 29,42 % an der Gesamtfläche handelt es sich dabei vorwiegend um befestigte Flächen im Umfeld der Gebäude und des Rundofens sowie eine Zufahrt mit bituminöser Deckschicht.

Geltungsbereichsfläche:	16.085 m <sup>2</sup>
davon:	
voll- bzw. teilversiegelte Flächen	2.592 m <sup>2</sup>
<u>vorh. Gebäude</u>	<u>2.139 m<sup>2</sup></u>
Summe versiegelte Fläche Ist-Zustand	4.731 m <sup>2</sup> = 29,42 % der Gesamtfläche

Von besonderem ökologischem Wert innerhalb des Plangebiets ist der vorhandene ungleichaltrige Baumbestand entlang des Entwässerungsgrabens. Der Bestand setzt sich vorwiegend aus Birken, Ahornen und Weiden zusammen. Auf den übrigen Grundstücksflächen dominieren Pionierbaumarten wie Birke, Weide und Pappel.

Die Entscheidung ob ein Baum nach der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz oder dem Sächsischen Naturschutzgesetz geschützt ist, basiert zunächst auf der Feststellung, ob es sich um ein bebautes Grundstück handelt. Dabei definiert § 2 der Sächsischen Bauordnung „Gebäude“ als selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Im Falle des Grundstücks am Heim trifft dies nicht auf den Ringofen oder die sonstigen baulichen Reste der ehemaligen Ziegelei zu, wohl aber für ein Nebengebäude im Nordosten des Plangebiets. Dieses wird derzeit genutzt um Baumaterial u.ä. zu lagern. Folglich unterliegen auf dem Grundstück alle Laubbäume, deren Stammum-

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

fang größer als 1 m ist (gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden) dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz und dem Sächsischen Naturschutzgesetz. Nadel- und Obstbäume, Birken, Pappeln, Baumweiden und abgestorbene Bäume sind hingegen nicht geschützt.

Angaben zu weiteren geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor und wurden nicht kartiert.

Durch die geplanten Maßnahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden Ruderalfluren sowie versiegelte Flächen und einzelne Großgehölze betroffen. Die Bewertung der Flächen erfolgt auf Grundlage der Biotopwerte und der entsprechenden ordinalen Bewertungsklasse nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Die Flächen verfügen aufgrund ihres Biotopwertes (Ruderalflur → Biotopwert 15; Verkehrsflächen → Biotopwert 0-2) über eine mittlere beziehungsweise geringe Bedeutung. Einzelne Großgehölze sind von sehr hoher Bedeutung (Biotopwert 23) und sollten im Rahmen des Vorhabens weitestgehend berücksichtigt werden.

**Für das Schutzgut Arten- und Biotope ist die Fläche von hoher Bedeutung und weist eine mittlere Empfindlichkeit auf.**

#### **f) Kultur- und Sachgüter**

Im Zentrum des Vorhabensgebiets befindet sich ein Ringofen. Es handelt sich dabei um einen baulichen Überrest der ehemaligen Nutzung durch die Ziegelei Altendorf.

Das Funktionsprinzip eines Ringofens war es, in 14 bis 20 kreisförmig oder oval angeordneten Feuerstellen unabhängig voneinander Feuer zu unterhalten, um die getrockneten Ziegelrohlinge zu brennen. Nach Abschluss des Brennvorganges wurde das Feuer in einer Kammer gelöscht und in der benachbarten entfacht, sodass es in ein bis zwei Wochen rings um den Ofen wanderte. Durch Be- und Entlüftung der Kammern konnte zudem die Zuluft für das Feuer durch die gebrannten Ziegel erwärmt werden, wodurch diese wiederum schneller abkühlten. Die heißen Abgase trockneten zugleich die Rohlinge. Mit diesem System wurde die Ziegelindustrie des 19. Jahrhunderts revolutioniert, da der kontinuierliche Brand erstmals gleichbleibende Qualität der Ziegel ermöglichte und die Öfen Tag und Nacht ununterbrochen befeuert wurden. Da die Ziegelherstellung heute maschinell erfolgt, blieben nur wenige solcher Ringöfen erhalten. Die verbliebenen wurden als Industriedenkmale geschützt.

Der ovale Ringofen auf dem Vorhabensgelände weist 19 tonnenförmig gemauerte Eingänge auf. Der Schornstein ist erhalten, zeigt aber massive Schäden (Metallringe zerstört, Birkenaufwuchs im Gemäuer). Der Ofen selbst ist an der Südseite zum Teil bereits eingestürzt und weist ebenfalls einen massiven Birkenbewuchs auf. In den Eingängen wurden zudem im großen Umfang Schrott, Hausrat und Müll abgelagert.

**Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Dies bewirkt eine hohe Bedeutung für den Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen liegt jedoch nur eine mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut vor.**

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes**

Zusammen mit der südlich angrenzenden Freifläche- dem Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“- und den Kleingartenanlagen westlich und östlich der Straße Am Heim, bildet die Vorhabensfläche derzeit einen großflächigen Freiraum zwischen den Stadtachsen Limbacher- und Zwickauer Straße.

Die Planfläche wird dominiert von den baulichen Überresten der einstigen Nutzung durch eine Ziegelei (Ringofen, Trockenregale) und die östlich angrenzende Garagenzeile sowie eine Baumateriallagerfläche und eine stillgelegte Fernwärmeleitung.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist geprägt von ruderalen Staudenfluren trockener Standorte. Der Ringofen wird umgeben von einer großen versiegelten Fläche (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) mit Betonplatten. Entlang der Überreste der Ziegeleigebäude im Westen der Fläche, der alten Fernwärmeleitung im Osten und auf den Schuttflächen im Süden, ist aus Sukzession Gehölzaufwuchs hervorgegangen. Dieser wurde im Februar 2013 teilweise entfernt. Verblieben sind insbesondere die Großgehölze entlang des 5 m breiten Gewässerrandstreifens und der Aufwuchs im Umfeld der Fernwärmeleitung sowie sämtliche gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geschützte Gehölze (v.a. im Norden des Bebauungsplangebietes).

Das Plangebiet ist über die Straße Am Heim erreichbar.

#### **1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich in drei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Altendorf.

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung wird bestimmt durch gewerbliche Bebauung und Garagen entlang der Straße Am Heim und nördlich der Limbacher Straße sowie einige Einzelhäuser. Im Westen des Plangebiets grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich das Areal der Handwerkskammer Chemnitz an.

Damit entspricht die Bebauung im Umfeld des Vorhabensstandortes der für dieses Stadtgebiet typischen inhomogenen Struktur, die südlich der Kalkstraße von gewerblichen Nutzungen und entlang der Limbacher Straße von Wohnbebauung mit privaten Gärten geprägt ist.

Südlich des Plangebietes schließt sich eine Freifläche mit Waldbestand und dem Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“ an.

#### **1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Flurstück teilweise 267/15 - private Erbengemeinschaft (für die ap-zwo Grundbesitz GmbH ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen)

Die Zuordnung des Vorhabenträgers erfolgt im Durchführungsvertrag.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## **1.7 Altlasten / Kampfmittel/ Altbergbau/ Radon/ Denkmalschutz**

### **Altlasten**

Der nördliche Bereich des Flurstückes 267/15 der Gemarkung Altendorf ist als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V. m. § 3 (1) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 registriert (AKZ 61271053). Der südliche und außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Bereich des Flurstückes 267/15 wird als Altablagerung „Lehmgrube Altendorf“ (AKZ 61170060) geführt.

→ Altstandort „Ziegelei Altendorf“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst vollständig den Altstandort der ehemaligen Ziegelei Altendorf. Auf Grund des möglichen Gefährdungspotentials durch die ehemalige Nutzung als Ziegelei kann der Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Der Altlastenverdacht resultiert jedoch meist nur untergeordnet aus den branchentypischen Roh- und Hilfsstoffen, da vorwiegend natürlich vorkommende Materialien eingesetzt wurden. Verdachtsbereiche können insbesondere der Bereich des Ringofens, der Kohlelagerplatz sowie der Bereich der Rauchkanäle sein. Erkundungen und Untersuchungen für den Altstandort liegen nicht vor. Recherchen im Bohrarchiv ergaben, dass im Bereich der Ziegelei mit Auffüllungen (Bauschutt) zu rechnen ist.

Für die vorgesehene Nachnutzung als Wohngebiet sind weitere Untersuchungen erforderlich. Des Weiteren ergeben sich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Für die geplante Nachnutzung als Wohngebiet ergeben sich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllungen (siehe hierzu Pkt. 4.10).

Sollten während der Erschließung weitere Hinweise auf das Vorhandensein nicht unerheblicher Bodenbelastungen oder ein Altlastenverdacht festgestellt werden, ist die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 2 SächsABG darüber in Kenntnis zu setzen. Dieser Hinweis soll besondere Beachtung bei den Parzellen 6 bis 9 finden.

### **Kampfmittel**

Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln im genannten Bereich sind nicht bekannt. Ein Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Schacht - oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. Die nächste Polizeidienststelle ist zu verständigen.

### **Altbergbau**

Dem Planer sind keine Hinweise zu stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.



vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

### **Radon**

Das Plangebiet liegt entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.02.2014 in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumlufte auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU (2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

### **Denkmalschutz**

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG: Ringofen (0-9204729-0). Es handelt sich dabei um einen baulichen Überrest der ehemaligen Nutzung durch die Ziegelei Altendorf. Weitere Ausführungen dazu s. Pkt. 1.3 f.

Außerhalb jedoch unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“.

Des Weiteren sind die ausführenden Firmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## **1.8 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bildet ein amtlich vermessener Lage- und Höhenplan mit Baumbestandsvermessung im Maßstab 1:250 (2012, Vermessungsbüro Barth, Plauen/Vogtl.).

Eventuell betroffene vermessungstechnische Aufnahmepunkte (AP) oder Grenzmarken dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Andererseits sind diese nach SächsVermGeoG § 6 (2) zu sichern oder wiederherzustellen. Über eventuell gefährdete Festpunkte der Grundlagenvermessung (Raumbezugs und Höhenfestpunkte) des Freistaates Sachsen kann beim

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden erfragt werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten sind aktuelle Informationen aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters einzuholen.

## **2. Höherrangige und überörtliche Planungen**

### **2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung – beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008, formt den Landesentwicklungsplan örtlich aus. Der Regionalplan weist folgende für den Standort zutreffenden Grundsätze und Ziele aus:

Karte 1: Raumstruktur: Chemnitz ist als Oberzentrum und Verdichtungsraum dargestellt. Danach sind neben einem vielfältigen und ausreichenden Arbeitsplatzangebot auch die Wohn- und Lebensbedingungen durch die notwendige Neuausweisung von Wohnbauland sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.

Karte 2: Raumnutzung: Das Gebiet ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt und wird allseitig von selbigen umgeben. Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Vorrang der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers. Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Neuausweisung neuer Baugebiete haben.

Karte 4: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Der Pleißenbach wird als sanierungsbedürftig innerhalb eines regionalen Schwerpunktes der Fließgewässersanierung dargestellt.

Karte 5.1: Die Gehölzflächen westlich und südlich des Bebauungsplangebiets werden als Gebiete mit besonderen Anforderungen an den Klimaschutz ausgewiesen. Zudem liegt die Fläche innerhalb eines Gebiets mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, da eine geologisch bedingte hohe Grundwassergefährdung vorliegt.

G 2.6.10: Die Netzentwicklung der Ver- und Entsorgungssysteme der technischen Infrastruktur soll auf die Entwicklung der Siedlungsflächen und deren teilweisen Rückbau abgestimmt werden. Siedlungsentwicklung und öffentlicher Personenverkehr sollen besser aufeinander abgestimmt werden.

G 3.1.1: Die Vorkommen der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihre genetische Vielfalt; ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sollen in unbesiedelten und besiedelten Bereichen, auf genutzten und ungenutzten Flächen in ihrer natürlichen und kulturlandschaftlichen Vielfalt, ihrer besonderen Eigenart und Vernetzung gesichert sowie dem natürlichen Potenzial und dem Charakter der Kulturlandschaft entsprechend entwickelt werden.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

G 3.1.2: Als Schwerpunkte des Arten- und Biotopschutzes sollen die für die Landschaften der Region charakteristischen, natürlichen und naturnahen, gefährdeten, seltenen und nicht oder nur schwer regenerier- bzw. ersetzbaren Artvorkommen und Biotope gesichert und entwickelt werden.

G 3.1.8: Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden.

G 3.2.1: Die landschaftliche Attraktivität der Region soll gesteigert werden. Schwerpunkte liegen in den Landschaftsräumen mit hoher landschaftsästhetischer Wertigkeit sowie Erlebniswirksamkeit (Schutzbedürftige Bereiche) und in den siedlungsnahen Freiräumen. Das Landschaftsbild soll dabei in seiner natur- und kulturlandschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie räumlichen Differenziertheit bewahrt und dem Charakter der Landschaft entsprechend gestaltet werden. Die luft- und lärmhygienischen Erlebnisvoraussetzungen für die naturbezogene Erholung sollen gefördert, Bauwerke landschaftsgerecht errichtet werden.

G 3.3.4: Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine Flächen sparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. [...]

G 3.4.1 Siedlungsflächen und der Freiraum sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass sie die bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Siedlungsraum positiv beeinflussen. Dazu sollen siedlungsnaher Freiflächen, in denen bodennahe Kaltluft entsteht und in den Siedlungsraum abfließt, funktionsfähig und emissionsarm erhalten werden, Siedlungsrandbereiche, die für den Zutritt von bodennaher Kaltluft und von Frischluft bedeutsam sind, frei von abriegelnder Bebauung bleiben sowie Bereiche innerhalb der Siedlungen und am Siedlungsrand, die der Verminderung von Luftverunreinigungen dienen, in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt sowie erweitert werden (klimawirksame Vegetationsstrukturen, insbesondere Wald).

G 3.5.2: Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.

G 3.5.3: Ökologisch oder für die Erholung bedeutsame innerörtliche Grünbereiche sollen in räumlich-funktionalem Verbund mit dem regionalen Freiraum stehen.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Das Flächennaturdenkmal „Alte Lehmgrube Altendorf“ (Verordnung der Stadt Chemnitz zur Festsetzung des Flächennaturdenkmals Alte Lehmgrube Altendorf, vom 12 Juli 1994) ist

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Bestandteil der Regionalen Schutzgebietskonzeption und in der Anlage 3 zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte: E „Regionale Schutzgebietskonzeption“ mit dargestellt.

Die Planung geht mit den überfachlichen Zielen der Raumordnung konform und entspricht insgesamt einer organischen Siedlungsentwicklung.

## **2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich Bebauungspläne nach § 8 abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben, wird dieser gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001) zeigt südlich der Baufläche „Flächen zur Vernetzung der Natur- und Landschaftspotenziale“, die der Umsetzung von Pufferflächen zum festgesetzten FND dienen. Die nachfolgend genannten Leitbilder und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte treffen auf Grund der Bestandsituation und Lage auf das Plangebiet zu:

- |           |  |
|-----------|--|
| Leitbild: | Schutz, Erhaltung und Pflege der vorhandenen wertvollen Biotope  |
| Ziele:    | Erhaltung und Entwicklung von bedeutsamen Vegetationsgesellschaften beziehungsweise Tierhabitaten  |
| Leitbild: | Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Siedlungsbereichen sowie gewerblichen Bauflächen  |
| Ziele:    | Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen<br>Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Niederschlagswasserrückhaltung im belebten Boden und erhöhte Verdunstungsrate<br>Verbesserung des Habitatangebotes und der -vielfalt<br>Verbesserung des Stadtbildes |
| Leitbild: | Neuschaffung und Vernetzung Natur belassener oder naturnaher Biotope   |
| Ziele:    | Verbesserung der Biotopstruktur, Erhöhung der Habitatvielfalt<br>Anreicherung des Landschaftsbildes  |

Die Leitbilder und Ziele des Landschaftsplanes sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu konkretisieren.

### **Weitere Plangrundlagen**

Zusätzlich zu den vorgenannten planerischen Vorgaben wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Das BBodSchG verlangt mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inan-

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Flächeninanspruchnahme von natürlichen Böden für die Ausweisung von Baufläche ist nicht anzustreben. Diesen Anforderungen des Bodenschutzes kommt die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer bisherigen Gewerbebrache entgegen.

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, 2011.

### **3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Vorhabenträger GIGARON Chemnitz plant die Umnutzung und Neuordnung der ehemaligen gewerblichen Fläche zu einem den innerstädtischen Bestand ergänzenden Wohngebiet mit innerstädtischer Bebauungsstruktur. Es sind bis zu 13 Einfamilienhäuser, ggf. Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser geplant. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Konkretisierung der Vorhaben.

Die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von individuellen, modernen und familienorientierten Stadthäusern. Die zu beplanende Fläche wird als attraktiver Wohnstandort angesehen. Dies rührt zum einen aus der vorhandenen guten Erschließung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Zum anderen tragen der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand und die angrenzenden Freiflächen zu einem kleinklimatisch und landschaftlich angenehmen Wohnumfeld bei. Das Plangebiet wird gemäß dem Gestaltungsplan neu parzelliert und mit einer neu anzulegenden Verkehrsführung erschlossen. Die Grundstücksgößen liegen zwischen 700m<sup>2</sup> und ca. 1.100m<sup>2</sup>.

Die geplante Wohnbebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Mischbebauung dar und erzielt durch die Neuordnung eine Aufwertung des Stadtbildes. Es entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ist nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des dynamischen Stadtumbauprozesses, durch welchen zu den traditionellen Baulücken im zunehmenden Umfang neue innerstädtische Baulandpotenziale (Berräumung von Brachflächen) hinzukommen, gewinnt die Stabilisierung der Stadtstruktur durch eine Konzentration auf die städtische Innenentwicklung sichtbar Bedeutung.

Der Chemnitzer Stadtrat hat am 04.11.2009 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SE-Ko) für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen. Darin werden die Schwerpunktthemen der weiteren Stadtentwicklung von Chemnitz pro Innenstadt definiert. Vor diesem Hintergrund steht die zentrale Aufgabe, Chemnitz als Wohnstandort attraktiv zu gestalten und Wohnungspolitik als Standortpolitik zu verstehen mit dem Ziel, Bewohner zu binden und zusätzliche Einwohnerpotenziale für die Stadt zu mobilisieren. Als ein mögliches Aufwertungsinstrument wird der Siedlungswohnungsbau hinsichtlich seiner Potenziale im innerstädtischen Standortbereich herausgestellt. Die im Räumlichen Handlungskonzept (RHK) Siedlungswohnungsbau von 2005 formulierte Zielsetzung der zunehmenden Orientierung neuer

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Baugebiete auf Bestandsflächen findet in der jüngsten Vergangenheit seitens der Investoren und Bauwilligen verstärktes Interesse sowie praktische Umsetzung.

In Übereinstimmung mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die bis zum Jahr 2020 auf eine Flächeninanspruchnahme im Verhältnis von 3 : 1 der Innen- zur Außenentwicklung orientiert, sollen im Stadtgebiet von Chemnitz zukünftig etwa 75% der neuen Eigenheime im Bestand oder auf Brachen entwickelt werden.

Der Anteil des Siedlungswohnungsbaus am bewohnten Gesamtwohnungsbestand beträgt in der Stadt gegenwärtig ca. 17%. In westdeutschen Städten vergleichbarer Größe liegt diese Quote im Durchschnitt über 25%. Da das eigene Haus nach wie vor als eine favorisierte Wohnform der Deutschen gilt, kann im Sektor des Eigenheimbaus in Chemnitz trotz gegenläufiger Argumente von einem nachgefragten Marktsegment gesprochen werden. Insbesondere zeichnet sich eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnwünsche hinsichtlich der Lagequalitäten ab.

Städtebauliche Intension muss es daher zunehmend sein, für diesen zu erwartenden Bedarf attraktive Bauplätze im Stadtgefüge bereitzustellen und gewachsene Bebauungsstrukturen durch Neubebauung entsprechend „abzurunden“. Die geplante Bebauung ist als ein integrierter Standort im Stadtgefüge von Altendorf zu definieren.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich für

- die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Nutzung
- die Sicherung der Erschließung
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## Städtebauliche Planung

### 4. Planinhalt

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Grund der geplanten Nutzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Konkretisierung der Vorhaben sowie der dafür notwendigen Erschließung des Wohnbaustandortes.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, dass neben dem vorwiegenden Wohnen die Ansiedlung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig ist. Es wird damit eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung auch in Hinblick auf die das Plangebiet umgebende Nutzungsstruktur ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzungen zielen auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,35 (§ 17 Abs. 1 BauNVO max. Obergrenze 0,4) dient der Minimierung der Bodenversiegelung, gewährleistet aber trotzdem eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. III festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt und zielt auf die geplante Errichtung von Wohnhäusern in innerstädtischer Bebauungsstruktur ab. Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen, wobei noch eine ausreichend variable Gestaltung der Bebauung möglich ist.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt. Somit ist eine eindeutige und bestimmte Zuordnung möglich. Die Planstraße verläuft hinsichtlich ihrer Höhe kontinuierlich mit dem Gelände der angrenzenden Bauflächen.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Unter Beachtung der geplanten Bebauung im Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50m betragen.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten.

Die Festlegung der Baugrenze erfolgte dabei im Westen unter Berücksichtigung des nach § 59 Abs. 2 SächsWG geforderten Gewässerrandstreifens von 5m, gemessen ab Böschungsoberkante sowie des innerhalb des Gewässerrandstreifens festgesetzten Baumbestandes. Insbesondere auf der Parzelle 13 orientiert sich auch hier die Baugrenze maßgeblich am Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes. Der Abstand der Baugrenzen zu den Kronendurchmessern ist dabei mit 1,50 m festgelegt.

Lediglich für die zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 155 und 157 (Parzelle 2) orientiert sich die Baugrenze direkt am Kronendurchmesser. Damit ist die Einordnung der Wohngebäude auf der Parzelle 2 nicht zu stark eingeschränkt, sichert aber dennoch den Erhalt der Bäume.

Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 30m zur südlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze festgelegt. Entsprechend der Stellungnahme des Grünflächenamtes vom 10.08.2009 befinden sich südlich des Plangebietes Waldflächen i. S. des § 2 SächsWaldG. Der Verlauf der nördlichen Waldgrenze ist dabei jedoch noch nicht eindeutig definiert. In vorliegender Planung wird aber davon ausgegangen, dass die nördliche Waldgrenze mit der südlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze festgelegt wird. Somit ergibt sich gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG der Abstand von mindestens 30 m von baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald. Die bauliche Entwicklung ist damit auf den Parzellen 6 bis 9 stark eingeschränkt. Dabei wird jedoch die Nettobaulandfläche bis auf einen Abstand von 15m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze festgelegt. Den zukünftigen Grundstückseigentümern der Parzellen 6 bis 9 soll damit Handlungsspielraum zur Einordnung von Nebenanlagen, welche außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, eingeräumt werden. Das sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.Bsp. Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten). Zusätzlich wird für die Ermittlung der Überbauung eine sinnvolle maßgebliche Grundstücksfläche (= Nettobaulandfläche) für diese Parzellen vorgegeben auch in Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ringförmig eingeordnete Planstraße A mit Anschluss an die Straße Am Heim. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird die Planstraße A als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die private Planstraße wird nach ca. 40 m als Einbahnstraße (Ringstraße) in Richtung Parzelle 2 und weiterführend bis zur Parzelle 13 angelegt.

Die Fahrbahnbreite des Abschnittes von der Straße Am Heim bis zur Ringstraße wird mit 4,80 m zuzüglich beidseitig jeweils 0,25 m breite Freihaltebereiche festgelegt. Es ist somit eine Vorbeifahrt eines PKW's an einem haltenden LKW oder umgedreht möglich. Das Anhalten eines Fahrzeuges auf der Straße Am Heim, um das entgegenkommende Fahrzeug vorbeizulassen, wird somit vermieden.

Für die Ringstraße wird eine Fahrbahnbreite von 4,50m maßgebend. Die im Planteil dargestellte Verkehrsfläche der Privatstraße beinhaltet die Fahrbahnbreite von 4,50m zuzüglich beidseitig jeweils 0,25 m breite Freihaltebereiche. Zudem werden im Plangebiet zwei Feuerwehraufstellflächen mit jeweils 7 x 12m vorgehalten.

Im Plangebiet werden entsprechend Planteil A entlang der Ringstraße zusätzlich 4 Besucherstellplätze eingeordnet.

Die Privatstraße kann von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes sowie der Feuerwehr befahren werden. Am Tag der Müllentsorgung sind die Müllcontainer vor dem jeweiligen Grundstück an der Straße aufzustellen.

Für die Abfallentsorgung mit einem Seitenlader in Einmannbedienung und Kranbetrieb muss mindestens eine Fahrbahnbreite von 5m zur Verfügung stehen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer der Parzellen verpflichten sich zur Aufstellung der Abfallbehälter in einem Abstand von 1m zu der Privatstraße. Da nur rechtsseitig mit dem Seitenlader gekippt werden kann, erfolgt die Einbahnstraßenregelung in Richtung Parzelle 2 und weiter bis zur Parzelle 13. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass kein ruhender Verkehr an den Entsorgungstagen die Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung behindert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um Stellungnahme bzw. Mitteilung von ergänzenden Hinweisen zur geplanten Befahrung der Planstraßen mit Fahrzeugen der Feuerwehr und der Abfallentsorgung gebeten.

Auf weitere Ausführungen zur Verkehrserschließung wird auf Pkt. 5.1. verwiesen.

#### **4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für den an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Graben (Gewässer nach § 2SächsWG) besteht gemäß § 50 Abs. 2 Sächsischem Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite gemessen ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Erhaltung dient in Verbindung mit der Festsetzung der Pflanzbindungsfläche pbf1 (siehe textl. Festsetzung 7.2) dem Schutz des Gewässers und der Sicherung des Naturhaushaltes.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (pfb 1) sind der Umbruch von Grünland, die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Entfernung von Bäume und Sträuchern, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher und die Ablagerung von abschwemmbareren Stoffen verboten. Eine Niederschlagsentwässerung von den Grundstücken in den Bach, auch mit Rückhaltungen, ist nicht erlaubnisfähig.

Für die Parzellen 6 bis 9 werden in einer Breite von 15 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Reduzierung der Nettobaulandfläche (= maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der maximalen Überbauung) dieser relativ großen Parzellengrößen und soll den Anteil der zukünftig versiegelten Flächen minimieren. Gleichzeitig wird ein unverbaubarer Puffer zu dem südlich angrenzenden Flächennaturdenkmal (FND) „Alte Lehmgrube Altendorf“ erzielt.

Die nördlich des Plangebietes festgesetzte Pflanzfläche pf 1 wird zusätzlich mit einer Grünfläche hinterlegt. Die sich daran anschließende 126m<sup>2</sup> große Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt an den Eigentümer des Flurstückes 267/12 verkauft werden. Da eine Ausweisung dieses Streifens als Wohnbaufläche nicht sinnvoll ist, erfolgt die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten. Dies entspricht auch schon der jetzigen Nutzung, ermöglicht aber auch dem Grundstückseigentümer von 267/12 zugunsten der Abstandsfläche Handlungsspielraum für eventuelle Bautätigkeiten auf selbigem Grundstück.

#### **4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein

- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger auf der Privatstraße.
- Fahrrecht (F) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und der Anlieger auf der Privatstraße und
- ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Telekom auf der Privatstraße

#### **4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23a BauGB)**

##### **Luftschadstoffe**

Luftreinhaltepläne sind für mit Luftschadstoffen belastete Gebiete gem. § 47 Abs. 1 BImSchG zu erstellen. Der Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz ist mit der Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt am 10.07.2008 in Kraft getreten. Darin ist unter dem Kapitel „Beschllossene Maßnahmen, Maßnahmenummer R3“ festgelegt, dass die Stadt Chemnitz die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB nutzt, um den Feinstaubausstoß durch das Verbrennen fester fossiler Brennstoffe zu reduzieren.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde festgesetzt, dass die Verwendung fester fossiler Brennstoffe insbesondere zur Raumheizung und zur Erzeugung von Brauchwasser unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

## 4.9 Grünordnung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer ehemaligen Ziegelei- fläche zu einem Wohngebiet mit Eigenheimen. Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für den Erhalt einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft sowie ein dem Standort entsprechendes Stadt- beziehungsweise Landschaftsbild geschaffen werden.

### 4.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Innerhalb der Baugrundstücke sind Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise (Fugen- bzw. Porenanteil bis max. 20%) herzustellen. Weiterhin wird die GRZ in WA-Gebiet auf 0,35 begrenzt.

#### Begründung:

Durch die genannten Festsetzungen soll der Anteil der zukünftig versiegelten Flächen minimiert und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt verringert werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.02.2014 ist bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte — ,wasserdurchlässige Flächen) sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungen keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen sowie Instabilitäten des Untergrundes insbesondere im Bereich der Auffüllmassen verursachen dürfen. Es wird empfohlen, das Erdplanum der befestigten Flächen und Verkehrswege aufgrund des gering wasserdurchlässigen natürlichen Untergrundes entwässerungswirksam anzulegen und anzubinden.

2. Im Geltungsbereich sind folgende Ersatzquartiere zu schaffen:

- Je eine Nischebrüterhöhle (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz) an den neu entstehenden Gebäuden der Parzellen 2, 4, 7 und 12 in einer Höhe von 3 bis 4 m, keine Nordexposition
- Ein Fledermausflachkasten an dem neu entstehenden Gebäude in der Parzelle 6 in mindestens 5 m Höhe (Ost- oder Westexposition)

Die Kästen innerhalb des Plangebietes sind mit der Fertigstellung der zugeordneten Gebäude anzubringen.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Folgende Ersatzquartiere sind an der südöstlich des Geltungsbereiches gelegenen Lagerhalle zu schaffen:

- Vier weitere Nischenbrüterhöhlen (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz) in einer Höhe von 3 bis 4 m in gleichen Abständen
- Ein Fledermausflachkasten in mindestens 5 m Höhe

Die Kästen an der Lagerhalle sind bis März 2014 anzubringen.

Begründung:

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter zu erfüllen, werden Ersatznischen für Gebäude- und Höhlenbrüter, sowie Fledermäuse geschaffen. Diese Maßnahme stellt eine CEF-Maßnahme dar.

Da die Lagerfläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist diese Maßnahme als Hinweis unter den textlichen Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten. Es soll somit auch der Zusammenhang zu den anderen Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB dargestellt werden. Diese Maßnahme wird im Durchführungsvertrag als rechtskräftiger Bestandteil des B-Planes aufgenommen.

Die Montage der Ersatznistkästen an der Lagerhalle sind vom Artenschutzgutachter zu dokumentieren. Die Dokumentation ist zeitnah der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorzulegen.

**3.** Pflanzung und dauerhafte Erhaltung einer 5 m breiten 2-reihigen, frei wachsenden, gestuften Hecke (pf 2) entlang der FND Grenze gemäß Planzeichnung südlich in den Parzellen 6 und 7 mit Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 2 im Verband 2 x 2 m. Innerhalb der pf 2 - Fläche ist jeweils mittig ein eingestreuter Steinhaufen mit ca. 5 m<sup>3</sup> Material einzubauen. Die Steinhaufen sind mit ausreichend großen (rund 80% des Materials mit Durchmesser ca. 20 - 40 cm) Steinen herzustellen. Die Steinhaufen sind in einer 1 m tiefen Mulde mittig in die Hecke einzubauen und mit einer 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies auszupolstern. Auf der Südseite ist die Hecke abschnittsweise im Bereich der Steinhaufen zu unterbrechen. (9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese CEF-Maßnahme stellt eine Kompensationsmaßnahme dar, um durch die Baufreimachung verschwindende Habitate von Amphibien und Reptilien nahe des Gewässers wiederherzustellen. Insbesondere soll der streng geschützte Kammmolch davon profitieren. Die Strukturen bilden außerdem Lebensraum für Vögel und weitere Flora und Fauna. Gleichermaßen dient sie als Abpflanzung zum FND und soll so den Habitaten des Schutzgebietes eine gewisse Abschirmung gegenüber störenden / schädigenden Einflüssen des neu entstehenden Siedlungsgebietes bieten.

In der Mitte der Hecke (zwischen den beiden Pflanzreihen) sind 2 Steinhaufen wie folgt zu integrieren

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

- dazu kann Material aus dem Geltungsbereich verwendet werden (im Zuge der Baufeldberäumung zu beseitigende Ziegel und Steine sammeln) - rund 80 % des Materials soll eine Größe von ca. 20 – 40 cm aufweisen (Rest kann feiner oder gröber sein)
- Ausheben einer ca. 100 cm tiefen Mulde (frostsicher – Nutzung als Überwinterungsquartier möglich), Maße ca. 1,5m x 2m, mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies auspolstern und dann mit ca. 5 m<sup>3</sup> Steinen auffüllen, sodass ein Haufen entsteht
- auf der Nordseite (sonnenabgewandte Seite/ zum Geltungsbereich hin) Hecke durchziehen, auf der Südseite (sonnenzugewandte Seite/ zum FND hin) Hecke abschnittsweise im Bereich der Steinhaufen unterbrechen

Die Steinhaufen können sowohl Amphibien als auch Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse) geeignete Quartiere (aufgrund Frostsicherheit auch Winterquartiere) liefern. CEF-Maßnahmen sollen mit Verlust der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten wirksam sein, sodass die Maßnahme vor dem eigentlichen Baubeginn durchzuführen ist.

Hinweis: Die Grundstücksbesitzer der Parzellen 6 und 7 sind über die Hintergründe der Maßnahme zu informieren um unsachgemäße Beräumungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

4. Die zwei Amphibien-Laichgewässer im Norden des Flächennaturdenkmals sind durch Pflegemaßnahmen im regelmäßigen Turnus von 10 Jahren in der Frostperiode, dem Biotop entsprechend fachgerecht, freizuschneiden und zu pflegen. Für diese Maßnahme sind nur qualifizierte Firmen heranzuziehen. Stubben dürfen nicht gerodet werden, Eingriffe nicht in das Erdreich erfolgen. Anfallendes Holz ist als Strukturelement im FND zu belassen.

Diese Maßnahme muss zum Zeitpunkt der Baufeldberäumung voll wirksam sein, da hierbei gesetzlich geschützte Ruhestätten verloren gehen. Sie ist vom Fachgutachter zu begleiten, zu protokollieren und das Ergebnis zeitnah der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Endabnahme ist unter Beisein der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Da diese Maßnahme innerhalb des FND "Alte Lehmgrube Altendorf" durchgeführt wird, ist eine vorherige Einweisung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

#### Begründung:

Diese Maßnahme ist eine CEF-Maßnahme und dient der Habitataufwertung für Amphibien und Reptilien. Dadurch können Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben zu erwarten sind kompensiert werden. Insbesondere sind dies der Verlust von Lebensräumen durch die Entfernung von Strukturen, durch Versiegelung und durch die Beräumung von Schutt. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist diese Maßnahme als Hinweis unter den textlichen Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten. Es soll somit auch der Zusammenhang zu den anderen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt werden.

Die Amphibien-Laichgewässer im FND unterliegen durch aufwachsende Gehölze einer immer stärkeren Beschattung. Die Erdkröte nutzt sowohl besonnte als auch schattige Gewässer. Der Kammmolch jedoch und auch der überwiegende Teil weiterer Amphibienarten (so

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

auch die nachgewiesenen Arten Grasfrosch und Teichmolch) benötigen einen besonnten Laichplatz. Eine zunehmende Beschattung wirkt sich somit negativ auf die Habitatqualität aus. Ein Freistellen von Laichgewässern stellt daher eine geeignete Habitataufwertung dar, um die ansässigen Amphibienpopulationen (Kammolch und weiterhin insbesondere Teichmolch und Grasfrosch) zu stärken (Erhöhung des Fortpflanzungserfolges).

Zwei Amphibien-Laichgewässer im Norden des FND (südlich der Grenze des Geltungsbereiches) sind freizustellen. Dazu sind in den markierten Maßnahmenflächen (siehe Karte 1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) sämtliche Gehölze zu roden. Zur Maßnahmenplanung wurde das Gelände begangen, um die zu rodenden Bestände gezielt anhand deren Ausprägung bzw. der örtlichen Gegebenheiten abzugrenzen. Dabei wurde abgesichert, dass im Zuge der Fällungen keine wertvollen Habitate, wie Höhlenbäume, beseitigt werden. Um eine dauerhafte Wirksamkeit zu gewährleisten, sind die Rodungsmaßnahmen turnusmäßig zu wiederholen (10-jährig). Durchzuführen sind die Fällungen während der Frostperiode (keine Stubben roden – keine Eingriffe ins Erdreich/ Amphibien im Winterquartier). Das anfallende Holz ist als Strukturelement im FND zu belassen (konkreter Ablageort ist im Zuge der Fällungen mit der UNB abzustimmen). Unter dem liegenden Totholz finden Amphibien wiederum geeignete Winterquartiere. CEF-Maßnahmen sollen mit Verlust der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten wirksam sein, sodass die Maßnahme vor dem eigentlichen Baubeginn durchzuführen ist.

**5.** Die Baufeldberäumung (Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen, Gebäudeabriss) ist von Oktober bis Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln/ des Sommerquartiers von Fledermäusen) vorzunehmen.

Begründung:

Diese Maßnahme ist eine Vermeidungsmaßnahme um den Verlust von besetzten Nestern und Quartieren von vorn herein zu vermeiden. Dadurch kommt es zu keinen erheblichen Störungen während des Abrisses bei dem verlassen besetzter Nester und Quartiere. Der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich nicht. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 2 treten damit nicht ein. Diese Maßnahme ist als Hinweis 4 in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Sollte die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln/ des Sommerquartiers von Fledermäusen nicht möglich sein, besteht alternativ die Möglichkeit im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung den Nachweis zu erbringen, dass zum Zeitpunkt der geplanten Baufeldberäumung keine besetzten Nester/ Fledermausquartiere vorhanden sind.

Für diese alternative Vorgehensweise ist darauf hinzuweisen, dass es – für den Fall, dass im Rahmen der Bauüberwachung beispielsweise besetzte Nester gefunden werden - zu Erschwernissen bei der Baufeldberäumung kommen kann (zusätzliche rechtliche Erfordernisse wie Ausnahme nach § 45 [7] BNatSchG oder Antrag auf Befreiung nach § 67 [2] BNatSchG, außerdem zeitliche Verzögerungen/ zusätzliche Sicherungsmaßnahmen).

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **4.9.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1. Je 200 m<sup>2</sup> (Parzellen 6, 7, 8, 9) bzw. 300 m<sup>2</sup> (übrige Parzellen) nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß festgesetzter GRZ ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1, ein Nussbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen. Pflanzungen aus anderen Festsetzungen können angerechnet werden.

##### Begründung:

Diese Pflanzungen dienen als Ersatz für zu fällende Bäume sowie zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes bei. Die Festsetzung einer unversiegelten Fläche je Baum dient der Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.

2. Entlang der privaten Verkehrsfläche sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Begründung:

Diese Pflanzungen dienen ebenfalls als Ersatz für zu fällende Bäume sowie zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes.

3. Nördlich der Zufahrt des geplanten Wohngebietes (pf 1), ist eine frei wachsende Hecke anzulegen. Es sind dabei Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 im Verband von 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist die Anordnung einer Zufahrt in das Grundstück 267/12, jedoch nur in der dafür maximal erforderlichen Breite, zulässig.

##### Begründung:

Die Maßnahme dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes an der Zufahrt des Wohngebietes sowie zur Abgrenzung gegenüber den benachbarten Grundstücken.

Die Ausnahme zur Zufahrt in das nördlich angrenzende Grundstück 267/12 dient einer möglichen Option, da angedacht ist, die nördlich an pf 1 angrenzende Grünfläche (ca. 126m<sup>2</sup>) zu einem späteren Zeitpunkt an den Eigentümer des Flurstückes 267/12 zu verkaufen.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **4.9.3 Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

1. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenauswahlliste 3 am Standort zu ersetzen.

##### Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden 21 Bäume gemäß BauGB § 9 (1) 25b formal gesichert. Die Erhaltung dient der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Landschaftsbildes und der Sicherung des Naturhaushaltes.

Viele Gehölze entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zu erhalten (Gewässerrand). Weiterhin werden eine Baumgruppe im Bereich der Zufahrt des Wohngebietes und eine Baumgruppe im südöstlichen Teil der Parzelle 9 zum Erhalt festgesetzt. Dies erscheint aus dem derzeit eingeschätzten Zustand in Verbindung mit den geplanten Baugrenzen sinnvoll und möglich. Dabei wurden nur die Bäume festgesetzt, die mit der geplanten Bebauung auch sicher erhalten werden können. Im Zuge der Bauausführung ist es wahrscheinlich, dass weitere Gehölze erhalten werden können.

Hinweis: Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB §9(1)25b geschützten Bäume und Sträucher sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten.

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlich angenommenen Vegetationsperiode (Vegetationsperiode ist der Zeitraum vom 01.März bis 30 September) durchzuführen. Gehölzfällungen in der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG einer gesonderten Prüfung. Zum Erhalt der Bäume sind jegliche Eingriffe in den Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich auszuschließen.

Die Pflanzenauswahllisten 1 bis 3 sind den Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Von einer Aufzählung dieser in der Begründung wurde abgesehen.

2. Innerhalb des Gewässerrandstreifens (pfb 1) mit einer Breite von 5 m sind die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen untersagt. Weiterhin ist es verboten standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen, sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

##### Begründung:

Die Erhaltung dient dem Schutz des Gewässers und der Sicherung des Naturhaushaltes.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens und am Gewässer dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen ist nicht gärtnerisch nutzbar und ist naturnah zu gestalten oder zu belassen.



vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### **4.10 Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entsprechend den Ausführungen in Pkt. 1.7 ergeben sich für die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllungen bzw. zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt). Für eine ordnungsgemäße Umsetzung dieser Anforderungen wurden dazu entsprechende Festsetzungen im Teil B – Textliche Festsetzungen Pkt. 8.1.1 bis 8.1.3 aufgenommen.

Im Planteil erfolgt keine Kennzeichnung der Altstandortes „Ziegelei Altendorf“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um erhebliche Bodenkontaminationen handelt und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen wurden. Für die geplante Nutzung als Wohngebiet sind weitere Untersuchungen notwendig. Des Weiteren ergeben sich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Die geforderten Beprobungen werden als Vorsorgemaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse veranlasst. Die Beprobung und die Vorlage der Ergebnisse im Umweltamt lässt eine Beurteilung zu.

Auf Grundlage von Untersuchungsergebnissen von Bodenproben aus einzelnen Schürfen (Bericht vom 13.01.2014) wurden vertiefende Untersuchungen zum Pfad Boden-Mensch und Pfad Boden-Grundwasser zur abschließenden Gefahrenwertung und Ableitung von Abdeckmächtigkeiten durchgeführt. Der Umfang der vertiefenden Untersuchungen, die Auswertung der Ergebnisse und Ableitung von Maßnahmen wurden gemäß Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde umgesetzt. Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens „Gefährdungsabschätzung Wohngebiet Am Heim“ vom 11.03.2014 belegen, dass für den Beurteilungspfad Boden-Mensch auf Grund von flächendeckend vorwiegend geringfügig, in einem Schurf deutlich überschrittene Prüfwertüberschreitungen von kanzerogenen PAK nach BBodSchV Handlungsbedarf für eine Wohnnutzung besteht. Für den Pfad Boden-Grundwasser besteht kein Handlungsbedarf.

Für die sensiblere Nutzung als Wohngebiet ergeben sich auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse folgende Festlegungen:

Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. als Hausgarten vorgesehen sind, sind mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie einzuhalten. Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen. Die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen beträgt 0,35 m. Die Mindestmächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht in Hausgärten (Nutz- und Ziergärten) beträgt 0,60 - 0,80 m.

Die Abdeckung unversiegelter Flächen wird als Vorsorge- und Sicherungsmaßnahme für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse veranlasst, da damit ein Direktkontakt Boden/Auffüllung → Mensch unterbunden wird und so die im Boden/Auffüllung verbleibenden Schadstoffe keine Gefahren darstellen.

Die Vorsorgepflicht obliegt nach § 7 des BBodSchG dem Grundstückseigentümer.

Tiefbaumaßnahmen/Aushubarbeiten sind prinzipiell durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu überwachen; ein Entsorgungskonzept für Aushubmaterialien ist zu erstellen. Nicht wieder

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

einbaufähiges Aushubmaterial und/oder sonstige bodenfremde Abfälle, die im Rahmen von (Tief-) Bauarbeiten angetroffen werden, sind zu separieren, zu deklarieren ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Bei Antreffen von bisher nicht bekannten Bodenverunreinigungen (unterhalb der Bausubstanz) ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren, um entsprechende Maßnahmen (Dekontamination oder Sicherung) veranlassen zu können.

Die Bestimmung zur Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen beruht auf § 10 Abs. 2 SächsABG. Auf Grund der Nutzungsgeschichte und bisherigen Kenntnisse zum Flurstück sind grundsätzlich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gegeben. Mit der kurzfristigen Mitteilung soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei Notwendigkeit erforderliche Maßnahmen zeitnah festlegen zu können mit dem Ziel der baubegleitenden Umsetzung. Dieser Hinweis soll besondere Beachtung bei den Parzellen 6 bis 9 finden.

#### **4.11 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG: Ringofen (0-9204729-0). Es handelt sich dabei um einen baulichen Überrest der ehemaligen Nutzung durch die Ziegelei Altendorf. Weitere Ausführungen dazu s. Pkt. 1.3 f.

Das Kulturdenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und als Einzeldenkmal festgesetzt.

#### **4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil B unter Punkt II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Stadtbildes erforderlich.

Die Bauweise und die Anordnung von Gebäuden und Anlagen sowie die Gesamtgestaltung des Areals haben sich den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Bei der Gestaltung der Baukörper ist dem gewachsenen Stadtteil einerseits, den Wünschen und Ansprüchen der Bauherren nach Individualität andererseits, Rechnung zu tragen. Die bauordnungsrechtlichen Reglementierungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben. Die Festsetzungen genügen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Errichtung zeitgemäßer Stadthäuser

Da eine unmittelbare Einsicht in das Plangebiet nicht gegeben ist, wird auch von weiteren Festsetzungen wie z.Bsp. Anzahl eines Mindestvollgeschosses, Dachform, Dacheindeckungsfarbe, Fassadengestaltung abgesehen. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen (Textliche Festsetzung, Teil B II/Pkt.1) bewirkt eine städtebauliche Harmonisierung und Aufwertung des Straßenbildes.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

#### 4.13 Nutzungsverträglichkeiten

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

#### 4.14 Flächenbilanz

##### Flächenbilanz nach der Planung

<b>Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)</b>	<b>16.085 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon entfallen auf:		
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.424 m<sup>2</sup></b>	<b>9 %</b>
<b>Straßenbegleitgrün</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>	<b>1 %</b>
<b>Verkauf zu Flurstück 267/1</b>	<b>126 m<sup>2</sup></b>	<b>1 %</b>
<b>Kulturdenkmal Ringofen</b>	<b>1.188 m<sup>2</sup></b>	<b>7 %</b>
<b>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen</b>		
<b>Bepflanzungen sowie von Gewässern (Parz. 2 bis 6)</b>	<b>1.589 m<sup>2</sup></b>	<b>10%</b>
<b>Anteil private Gartenflächen (Parz. 6 bis 9)</b>	<b>1.651 m<sup>2</sup></b>	<b>10 %</b>
<b>Anteil Nettobaulandfläche</b>	<b>9.972 m<sup>2</sup></b>	<b>62 %</b>
davon überbaubare Fläche (9.972 m <sup>2</sup> x GRZ 0,35)	3.490,2 m <sup>2</sup>	22 %
davon nicht überbaubare Fläche	6.481,8 m <sup>2</sup>	40 %

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

In Ergänzung zu den Ausführungen in Pkt. 4.5 erfolgt die Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich der Feuerwehraufstellflächen durch den Erschließungsträger.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind Inhalt des Durchführungsvertrages. Gemäß § 12 BauGB erfordert das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss den Abschluss des Durchführungsvertrages.

Die privaten Verkehrsflächen bleiben in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil. Die künftigen Grundstückseigentümer erhalten eine rechtlich gesicherte Zufahrt durch Eintragung von Zuwegungs- und Leitungsbaulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Chemnitz.

Die Privatstraße wird von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes sowie der Feuerwehr befahren.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Die Gestaltung der Anbindung der privaten inneren Erschließungsstraße an die Straße Am Heim ist im weiteren Verlauf der Planung mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Für die Anbindung an die Straße Am Heim ist rechtzeitig eine Überfahrtgenehmigung im Tiefbauamt zu beantragen.

## **5.2 Abwasserentsorgung**

Für die Entwässerung des Plangebietes besteht gemäß der Stellungnahme des ESC vom 26. November 2009 grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an den im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen Mischwasserkanal DN 500/750 B in der Straße Am Heim. Es wird dazu ein Mischwasserkanal in der Planstraße eingeordnet, mit Anschluss an den vorh. Mischwasserkanal in der Straße Am Heim.

Es wird eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Das anfallende Regenwasser wird dazu über ein auf jedem Grundstück eingeordnetes Regenrückhaltebecken (Zisterne, 6m<sup>3</sup>) gedrosselt dem neu zu verlegenden Mischwasserkanal zugeführt.

Der Abfluss über die vorgesehenen Verkehrsflächen kann ungedrosselt erfolgen.

Für den Betrieb der Regenrückhaltungen auf den Grundstücken (Zisternen) ist den einzelnen Anschlussnehmern ein Merkblatt zu übergeben, in dem der Betrieb der Zisternen geregelt ist. Demnach müssen die Zisternen so angeordnet und betrieben werden, dass diese unmittelbar nach dem Regenereignis geleert werden und das Rückhaltevolumen wieder hergestellt wird.

Eine Niederschlagsentwässerung von den Grundstücken in den an der westlich gelegenen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Graben / Bach, auch mit Rückhaltungen, ist nicht erlaubnisfähig.

## **5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung**

### Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser kann gewährleistet werden. Die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Versorgungsnetz besteht aus Richtung Waldenburger Straße/ Am Heim. Ausgehend von der Leitung DN 200 kann die Versorgung errichtet werden. Der Versorgungsdruck beträgt 6,5 bar (Stellungnahme der eins energie vom 18.02.2014).

Die konkreten Anschlusspunkte und Bedarfsmengen sind noch abzustimmen.

### Strom

Die Stromversorgung des Plangebietes ist mit Anschluss an das vorh. Stromnetz gewährleistet. Die Erschließung kann über den vorhandenen Kabelverteiler V3421 Waldenburger Straße/Am Heim erfolgen. Von diesem Kabelverteiler wird ein entsprechendes Niederspannungsnetz zur inneren Erschließung neu errichtet. Auf Wunsch erfolgt die Erschließung der

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

einzelnen Grundstücke vorerst mittels Hausanschluss 1.BA (Kabel 1m im Grundstück auf spannungsfester Kappe).

### Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch Anschluss an die vorhandene Gasleitung möglich. Das Plangebiet befindet sich im Gasvorranggebiet der Stadt Chemnitz, d.h. die Erdgasversorgung des Baugrundstückes ist grundsätzlich möglich. Ausgehend von der ON-Leitung DN 150 PEHD Waldenburger Straße/Ecke Am Heim ist die Erdgasversorgung aufzubauen. Der Versorgungsdruck beträgt 70 mbar.

### Fernwärme

Im Planbereich befinden sich keine Fernwärme- bzw. Fernkältetrassen der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG.

Bei der im Plangebiet vorhandenen Fernwärmetrasse handelt es sich um die Sekundärtrasse des ehemaligen Gerätewerkes. Diese Trasse ist bereits seit längerem stillgelegt. Im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes wird die FW-Trasse durch den Erschließungsträger zurückgebaut.

Voraussetzung zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elt und Gas ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen Investor und der eins energie in sachsen GmbH & Co.KG. Eine ausschließliche Versorgung des Plangebietes mit Gas oder Fernwärme kann nicht vorgegeben werden, da auch in Hinblick auf die Erfüllung der Energieeinsparverordnung auf alternative Energiequellen (z. Bsp. Wärmepumpe) orientiert wird.

### Fernmeldeeinrichtungen

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Chemnitz in der jeweils gültigen Fassung.

Über die Erschließungsstraßen erfolgt die Müllentsorgung für die durch diese Straßen erschlossenen Grundstücke. Der Müllstandort ist auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

Am Tag der Müllentsorgung sind die Müllcontainer vor dem jeweiligen Grundstück an der Straße aufzustellen. Für die Abfallentsorgung mit einem Seitenlader in Einmannbedienung und Kranbetrieb muss mindestens eine Fahrbahnbreite von 5m zur Verfügung stehen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer der betroffenen Parzellen verpflichten sich zur Aufstellung der Abfallbehälter in einem Abstand von 1m zu den Privatstraßen.

Das Entsorgungsunternehmen Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz ist berechtigt, die Erschließungsstraßen unentgeltlich zu befahren. Von Instandhaltungsverpflichtungen ist das Entsorgungsunternehmen freigestellt.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

## **5.4 Brandschutz**

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s, WA) über einen Zeitraum von 2h bereitzustellen. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen.

Gemäß der Stellungnahme des Baugenehmigungsamtes vom 21.09.2012 befinden sich folgende Hydranten mit max. Entnahmemenge bei 1,5 bar:

Am Heim vor Flurstück 267/12, 192 m<sup>3</sup>/h, Entfernung zum BV 118m

Waldenburger Straße vor 63a, 192 m<sup>3</sup>/h, Entfernung zum BV 156m

Am Heim gegenüber Flurstück 267/8, 96 m<sup>3</sup>/h, Entfernung zum BV 91m

Gemäß der Stellungnahme der eins energie vom 18.02.2014 steht Löschwasser mit 96m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrbewegungsfläche eingeordnet werden kann. Standorte von Hydranten auf dem zu bebauenden Grundstück sind mit der Feuerwehr nach Erstellen der Feinplanung und vor Beginn der Bauausführung abzustimmen.

Die Privatstraßen können von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden.

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach §§ 4 und 5 SächsBO, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie den Bedingungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern.

## **6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1.1 Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag nach § 7 Abs. 2 SächsNatSchG erarbeitet (Stand Oktober 2013).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Größe der Grundfläche von unter 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzrecht kommt demnach nicht zur Anwendung.

vorhabenbez. B-Plan Wohngebiet Am Heim, Altendorf

Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13 a BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Leitbild ist das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Entsprechend dem § 11 BNatSchG werden darum für die Teile eines Gemeindegebietes die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen dargestellt. Diese sollen die in § 9 Abs. 3 genannten Angaben (wie den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, usw.) enthalten, soweit dies für die Darstellung der örtlichen Ebene erforderlich ist.

Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 08.07.2013) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz in Zusammenarbeit mit der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet. Das Artenschutzgutachten prüft das Vorhandensein eventueller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuordnung und Umnutzung einer Gewerbe- und Freiflächenbrache mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebietes zu entwickeln. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. Bsp. auf der „grünen Wiese“, wird hierdurch vermieden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und einen verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Ebenso bedeuten die Rodungen wertvollen Baumbestandes einen Eingriff für Natur und Landschaft.

#### **Gegenüberstellung versiegelte Flächen im Ist-Zustand und Planungszustand:**

	Versiegelte Flächen		Prozentualer Anteil von Geltungsbereichsfläche 41.221 m <sup>2</sup>
Ist-Zustand	Befestigte Flächen, vorh. Gebäude einschl. Ringofen, Fundamente Fernwärmetrasse	4.731 m <sup>2</sup>	ca. 30 %
Planungszustand	überbaubare Nettobaulandfläche = 3.490 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche = 1.424 m <sup>2</sup> Ringofen = 587 m <sup>2</sup>	5.501 m <sup>2</sup>	ca. 34 %













