

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 12/11**

**Wasserschloßweg/Eschenweg, Klaffenbach**

**BEGRÜNDUNG  
FASSUNG VOM 17.06.2015**

Planbearbeitung :

H+H, Architekten und Ingenieure  
Meyer & Partner  
Beyerstraße 28  
09113 Chemnitz

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **Teil I: Grundlagen**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - 1.1 Lage, Abgrenzung und Größe
  - 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 1.3 Geländeverhältnisse, Topographie
  - 1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes
  - 1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung
  - 1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - 1.7 Altlasten, Baugrund
  - 1.8 Plangrundlage
  - 1.9 Verfahren
  
- 2. Höherrangige, überörtliche und Fachplanungen**
  - 2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Fachplanungen und Gutachten
  
- 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Planungsanlass und -erfordernis
  - 3.2 Wohnungsbedarf

## **Teil II: Städtebauliche Planung**

### **1. Planinhalt und Begründung der Festsetzung**

- 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 1.3 Flächenbilanz

### **2. Stadttechnische Erschließung**

- 2.1 Abwasserbeseitigung/Oberflächen- und Grundwasser
- 2.2 Trinkwasser
- 2.3 Löschwasser
- 2.4 Elt- und Gasversorgung
- 2.5 Wärmeversorgung
- 2.6 Abfallentsorgung
- 2.7 Wertstoffeffassung

### **3. Belange des Umweltschutzes**

- 3.1 Umweltprüfung
- 3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 3.3 Belange des Bodenschutzes und der Altlasten
- 3.4 Belange des Immissionsschutzes
- 3.5 Eingriffsregelung
- 3.6 Hinweise

### **4. Kostenschätzung**

## **Teil I: Grundlagen**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt Chemnitz, im Ortsteil Klaffenbach. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km.

Der Stadtteil Klaffenbach ist überwiegend durch ländliche Bebauung und gemischte Bauflächen geprägt. Einzelne geschlossene Wohngebiete entstanden in den letzten 20 Jahren. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich keine im Stadtteil.

Der Naherholungsbereich Wasserschloß/ Tiergarten ist fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet am Wasserschloßweg (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04/11), das Grundstück 412/2 (Ergänzungssatzung Nr. 07/22) und teilweise den Golfplatz (einfacher Bebauungsplan Nr. 99/07),
- im Osten durch Wohnbebauung am Wasserschloßweg,
- im Süden durch das Wohngebiet am Eschenweg (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92/105) und
- im Westen durch den Golfplatz (einfacher Bebauungsplan Nr. 99/07).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.827 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst teilweise die Flurstücke 20/1, 268, 412/2, 412/3 und 509/8 der Gemarkung Klaffenbach. Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 02.10.2012 geringfügig erweitert worden:

A.) um 330 m<sup>2</sup> des Grundstückes 509/8, um die Erschließung der Grundstücke vom Eschenweg aus und die Sicherung der öffentlichen Pkw- Stellplätze am Eschenweg festsetzen zu können.

Dieser Flächenanteil ist zugleich die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 92/105 »Wohnbebauung Klaffenbach 27 WE – Eigenheimstandort«.

B.) um 226 m<sup>2</sup> der Grundstücke 412/2 und 412/3, im Bereich des Flurstückes 412/2, um die Erschließung der Grundstücke über den Wasserschloßweg zu sichern und im Bereich des Flurstückes 412/3, um im weiteren Verlauf des Wasserschloßweges ausgehend vom bestehenden Weg die Aufteilung des aus den vorgegebenen maßgeblichen Begegnungsfällen resultierenden Flächenbedarfes auf die Flurstücke 20/1 und 412/3 bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12/11 zu klären und festzusetzen.

Dieser Flächenanteil wird 1. Änderung zum Bebauungsplan »Golfplatz Klaffenbach«.

#### **1.3 Geländebeziehungen, Topographie**

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet an der Nordflanke der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone (Erzgebirgs-Nordrandstufe). Im gesamten Plangebiet steht oberflächlich das variszische Grundgebirge an. Es stellt eine monotone Serie von metamorphisierten sandig- tonigen Sedimenten mit nur geringmächtigen Einlagerungen dar, die vorwiegend SW-NO streicht und nach NW einfällt.

Das Plangebiet liegt im Würschnitztal, welches sich am Südrand des Erzgebirgischen Beckens befindet. Das Relief steigt demzufolge von der ebenen Würschnitzaue in südliche Richtung bis auf Höhen von ca. 352 m üHN leicht an und bildet so den Übergang zur erzgebirgischen Nordrandstufe.

#### **1. 4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes**

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit als Futterwiese genutzt.

Im Ostteil befindet sich das ehemalige Bauerngut Weiß, welches derzeit vom Eigentümer bewohnt wird, im Zuge der Bebauung aber abgerissen werden soll. Das Ensemble steht nicht unter Denkmalschutz und wird seit 30 Jahren nicht mehr als Gehöft bewirtschaftet.

Die Zufahrt zum nördlichen Plangebiet erfolgt ausgehend von der Klaffenbacher Hauptstraße über die bestehende Zufahrt des Wasserschloßweges. Im südlichen Bereich besteht mit dem Eschenweg eine Wohngebietsstraße mit Parktaschen und straßenbegleitendem Großgrün.

#### **1. 5 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Wasserschloß Klaffenbach mit seinen vielfältigen Einrichtungen: Museumsbereiche, Klein- und Schauhandwerk, Hotel, Gaststätten und Golfclub.

Im Westen erstrecken sich die Flächen der Bahnen 10-18 der Golfanlage der Golfclub Chemnitz GmbH & Co. KG Wasserschloß Klaffenbach.

Südlich grenzen geschlossene Wohngebiete (Am Eschenweg und Kircheck) an.

Im Osten erstreckt sich die Klaffenbacher Hauptstraße als zentrale Verkehrsader durch den Ort, die beidseitig bis in die dritte Reihe bebaut ist.

Im Norden des Plangebietes befinden sich wiederum Flächen des Golfplatzes und die Wohnbebauung am Wasserschloßweg. Daran schließen sich der Mühlgraben und die Bahnstrecke Chemnitz-Stollberg an.

Das Plangebiet ist an das Liniennetz der CVAG angeschlossen. Buslinien verkehren in der Klaffenbacher Hauptstraße. Über den Haltepunkt Klaffenbach kann die City-Bahn Richtung Hauptbahnhof Chemnitz genutzt werden. Beide Haltepunkte sind fußläufig in ca. 500 m Entfernung erreichbar.

#### **1. 6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 20/1; 268, 412/2 und 412/3 der Gemarkung Klaffenbach befinden sich im Privatbesitz, das Flurstück 509/8 der Gemarkung Klaffenbach befindet sich im Besitz der Stadt Chemnitz.

#### **1. 7 Altlasten, Baugrund**

Punktueller Bodenvorbelastungen können durch Altstandorte und –ablagerungen hervorgerufen werden. Laut Aussage des Umweltamtes liegt im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche vor.

Aus der Kenntnis der Situation der umgebenden Standorte ist nicht von einer großflächigen Belastung auszugehen.

## 1.8 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen Daten der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte und der digitalen Stadtgrundkarte der Stadt Chemnitz vom 10.05.2010.

## 1.9 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im Bereich Wasserschloßweg und Eschenweg erfolgte seit Beginn der 1990er Jahre eine Wohnbebauung in mehreren Abschnitten bis zuletzt 2010.

Das Plangebiet selbst wird von diesen Bebauungsgebieten eingeschlossen. Somit kann hier von einer Ortsrandabrundung und Nachverdichtung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung nach §13a BauGB ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 8.827 m<sup>2</sup>, die Fläche, die als Reines Wohngebiet festgesetzt wird beträgt 6.391 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist im WR eine zulässige Grundfläche von max. 2.237 m<sup>2</sup> möglich. Damit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten.

§ 13 a ist damit uneingeschränkt anwendbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall ( $GR \leq 20.000 \text{ qm}$ ) nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgesetzt, was jedoch nicht daran hindert, z.B. Grünbestände planerisch zu sichern oder die Herstellung neuer Anpflanzungen vorzusehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Abs. 1 Satz 5), da solche Gebiete nicht tangiert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Wie nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entfallen der Umweltbericht (§ 2a BauGB), die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) und die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie das Monitoring (§ 4c BauGB). Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich eventueller Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Daher kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB von der Darstellung im Flächennutzungsplan (Darstellung als Dorfgebiet) abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

## **2. Höherrangige, überörtliche und Fachplanungen**

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

Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen (in Kraft getreten am 31.08.2013) als auch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) haben die Mobilisierung innerstädtischer Baulandreserven in ihren Zielsetzungen grundlegend thematisiert.

Die Ziele des Landesentwicklungsplans wurden bei der Planung berücksichtigt.

Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung 1, Anlage 2 F, Ziele des LEP 2003 für die Regionale Siedlungsentwicklung und den Stadtumbau heißt es:

*»Z 5.1.4 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.«*

Im Plankapitel 2.6 des Regionalplanes wird unter Grundsatz 2.6.13 ausgewiesen:

*»G 2.6.13 Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.*

Die Planung strebt die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Hofstelle und die Abrundung des Ortsrandes an und steht somit nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

In der Stadt Chemnitz gilt der wirksame Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen.

Der Bereich zwischen Wasserschloß- und Eschenweg, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einschließt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2, Nr. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die geplante Wohnbebauung mit maximal neun Einfamilienhäusern erfolgt in Anbindung an bestehende Bebauung.

Die Erschließung der Wohngebiete am Wasserschloßweg und am Eschenweg, ausgehend von der Klaffenbacher Hauptstraße kann genutzt werden. Die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern ordnet sich in vorhandene Strukturen in beiden Wohngebieten ein. Somit ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, dass aus der bisherigen Darstellung als Dorfgebiet jetzt die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt.

Zwischen den Geltungsbereichsgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99/07

»Golfplatz Wasserschloß Klaffenbach« und dem Bebauungsplan 12/11 »Wasserschloßweg/ Eschenweg, Klaffenbach« verbleibt ein Bereich von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, der bislang als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diesen Bereich außerhalb der Bebauungsgrenzen mit in die Berichtigung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen, sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Im Rahmen einer zukünftigen generellen Aktualisierung des Flächennutzungsplans wird dieser Bereich als »sonstige bedeutsame Grünfläche« dargestellt werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren rechtfertigt die geringe Größe der Fläche nicht.

### **2.3 Fachplanungen und Gutachten**

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen worden sind:

- Marko Eigner, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 12/11 »Wasserschloßweg/ Eschenweg, Chemnitz-Klaffenbach«, Chemnitz, Mai 2013

Das Plangebiet wird durch Planverfahren anderen Planungsträger nicht berührt.

#### 2.3.1 Artenschutzrechtliches Konzept

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten), eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich.

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Innerhalb eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzulegen. Dazu zählen geeignete Maßnahmen, durch die Verbotstatbestände vermieden werden können oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Zu beachten sind auch die Anforderungen der Ausnahmenvorschrift des Art. 12 und 16 FFH-RL sowie Art. 5 der VogelschutzRL im Rahmen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

Das zu untersuchende Artenspektrum ist grundsätzlich auf jene geschützten Arten einzugrenzen, die auf Grund der Planung tatsächlich betroffen sein können. Deshalb wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten für Fledermäuse und Brutvögel durch Umweltpädagogen Marco Eigner erstellt.

#### 2.3.2 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Bei den Erfassungsterminen wurden Vorbeiflüge des Großen Abendseglers und der Breitflügelgedermäus registriert. Weiterhin wurde ein Vorbeiflug einer Mopsfledermäus erfasst. Hinweise auf Wochenstuben wurden nicht gefunden. Alle drei Arten sind streng geschützt.

Für die Bauabschnitte, die mit dem Abriss der Altgebäude einhergehen, sind nochmalige Nachuntersuchungen und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt wurden 9 Brutvogelarten nachgewiesen, die ausnahmslos im Bereich der Altgebäude nisten.



Vor Abriss der Altgebäude soll eine erneute Prüfung der Bruttatbestände erfolgen, aus der geeignete Maßnahmen herzuleiten sind.

Die Rodung von Gehölzen soll auf den Zeitraum Oktober bis Anfang März begrenzt werden, um die Zerstörung möglicher Nester zu vermeiden.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsanlass und –erfordernis**

Die SATEC Plan Partner GmbH beabsichtigt, Teile der Flurstücke 20/1 und 268 der Gemarkung Klaffenbach entsprechend dem Antrag vom 12.04.2012 als Standort für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Das Plangebiet soll als Reines Wohngebiet entwickelt und mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Nähe zum Golfplatz, zu den Naherholungsbereichen von Wasserschloß Klaffenbach und Tiergarten, zum Sportplatz und dem Ortszentrum macht den Standort sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen attraktiv.

Die Verkehrserschließung sowie die stadttechnische Erschließung erfolgen nördlich über den vorhandenen Wasserschloßweg. Dieser ist bis zum Wasserschloß öffentlich gewidmet (ohne Widmungsbeschränkung), so dass eine Umfahrung gesichert ist und eine Wendeanlage nicht erforderlich wird.

Bis zum westlichen Ende des Flurstückes 21a ist er als Ortstraße und ab da in Richtung Wasserschloß als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Mit Verweis auf die Erschließungsfunktion des mit der Umsetzung des B-Planes auszubauenden Abschnittes ist eine Umstufung erforderlich. Die auszubauenden Verkehrsflächen werden im Zusammenhang mit der Umstufung als öffentliche Verkehrsfläche (Ortsstraße) gewidmet.

Südlich wird das Gebiet über den vorhandenen Eschenweg an die Klaffenbacher Hauptstraße angeschlossen. Dieser ist als Wohngebietsstraße in Schleifenform angelegt und als Ortsstraße gewidmet.

Insofern kann zur Erschließung der Wohnanlage, ausgenommen erforderlicher Ausbaugrade, auf eine Neuversiegelung von Flächen weitgehend verzichtet werden, indem vorhandene Infrastruktur moderat mitgenutzt werden kann. Das kommt wiederum den Zielen der überörtlichen Planungen entgegen, die eine Nachverdichtung, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und das Vermeiden einer Zersiedelung als vorrangig benennen.

Der Gebietspass Süd-Ost aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020, zu dem der Ortsteil Klaffenbach gehört, weist aus:

*»Die vorwiegend ländlich geprägten Stadtteile im Süden und Osten von Chemnitz zeichnen sich durch ihre Qualitäten für eine moderate Weiterentwicklung der Wohnfunktion speziell im Bereich des Siedlungswohnungsbaus aus. Dabei liegt künftig das Augenmerk auf der Komplettierung bereits erschlossener Wohnungsbaustandorte und auf Ergänzungen im gewachsenen Bestand.«*

Somit entspricht die moderate Entwicklung einer Siedlungsbaufäche zwischen zwei vorhandenen Baugebieten in integrierter Lage im Stadtteil Klaffenbach der gesamtstädtischen Strategie zur Wohnflächenentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 02.10.2012 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gefasst.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2014 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 12/11 Wasserschloßweg/ Eschenweg, Klaffenbach mit Begründung in der Fassung vom 21.03.2014 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Vom 09.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014 hat der Entwurf einschließlich der Begründung öffentlich ausgelegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

### **3.2 Wohnungsbedarf**

In der Stadt Chemnitz besteht weiterhin Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Bildung von Wohneigentum. Dabei stellt das freistehende Einfamilienhaus die bevorzugte Wohnform dar. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen werden zukünftig Standorte in städtisch integrierten Bereichen als auch an exponierten Standorten mit besonderer Wohnqualität in randstädtischen Lagen gesucht werden.

Die Entwicklungsplanung in der Stadt Chemnitz richtet sich darauf aus, die stetige Ausweitung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung einzudämmen und den Siedlungswohnungsbau verstärkt auf die Nutzung von Baulücken und Brachflächen zu lenken.

Mit Fortschreibung des Räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen (RHK) – Siedlungswohnungsbau 2005 in Verbindung mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Reduzierung der Planungsflächen um 85 ha. Zielsetzung war es, Wohnbauflächen in den Randgebieten zu verkleinern und gleichzeitig die Wiederbelebung von Brachflächen und die Verdichtung vorhandener Strukturen zu fördern.

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

Im Konzept Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau, das der Stadtrat am 06.04.2011 zur Kenntnis genommen hat, wird ein Leitbild der stadtstrukturellen Entwicklung ausgewiesen, welches den veränderten demografischen Rahmenbedingungen entspricht und die Stabilisierung der Stadtstruktur durch eine vorrangige Entwicklung innerstädtischer Gebiete forciert.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen am Wasserschloßweg in Klaffenbach in den letzten Jahren ist Ausdruck einer Nutzung und Beplanung von Verdichtungspotentialen in den ländlichen Stadtteilen. Durch die Abrundung bereits bestehender Wohngebiete entsteht so ein geschlossener Ortsrand, der Zersiedlungsstrukturen entgegenwirkt und Brachflächen nachnutzt.

Insofern handelt es sich bei der Entwicklung der Flächen zwischen Wasserschloß- und Eschenweg um eine solche Verdichtung am Ortsrand aber auch um die Entwicklung einer Brachfläche, da die nicht genutzte Hofstelle zu einer solchen verfallen würde.

Damit entspricht die Entwicklung des Standortes der gesamtstädtischen Strategie zur Wohnflächenentwicklung.

## **Teil II: Städtebauliche Planung**

### **1. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

#### **1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der folgenden Begründung der Festsetzungen ist jeweils zunächst die textliche Festsetzung des Bebauungsplans vorangestellt

##### 1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Nebenanlagen, die nicht der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder zum Abstellen von Fahrzeugen dienen, sind ausgeschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes im Bereich Wasserschloß-/Eschenweg wird durch kleinteilige Baustrukturen Allgemeiner Wohngebiete bestimmt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich am Eschenweg Reihenhäuser in hoch verdichteter Bauform.

Mit der geplanten Bebauung sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Für die künftige Entwicklung sind weitere im WR zulässige Nutzungen ausgeschlossen, um den Charakter der klassischen Einfamilienhaussiedlung zu wahren. Das Plangebiet dient der Abrundung und Verdichtung der Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand und soll in erster Linie dem Wohnen dienen. Eine Festsetzung als WA ist geprüft und aus diesem Grund verworfen worden.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Diese Festsetzungen sind nach § 16 Abs. 3 BauNVO regelmäßig notwendig, um die dreidimensionale Ausbildung von Baukörpern zu bestimmen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf höchstens eins orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets und soll dem Abrundungscharakter Rechnung tragen. Unter Annahme üblicher Geschosshöhen im Siedlungswohnungsbau wird eine nicht zu stark variierende Höhenentwicklung der Wohngebäude erzielt.

Entsprechend § 17 BauNVO liegen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten bei einer GRZ von 0,4. Im Baugebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der hier angemessenen Grundflächenzahl ging es darum, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB), d.h. die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO möglichst zu unterschreiten. Zum anderen soll trotzdem eine bedarfsgerechte Bebauung und Freiflächengestaltung ermöglicht werden.

##### 1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser mindestens 5 m zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen. Bei der Festsetzung der Baugrenze in Richtung Eschenweg wurden die öffentlichen Pkw- Stellplätze beachtet.

In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und öffentliche Verkehrsfläche keine Nebenanlagen, sofern sie nicht der Medienversorgung dienen, Garagen und Carports zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann. Garagen und Carports sind mind. 5 m von der Verkehrsfläche im Grundstück einzuordnen, damit noch eine weitere Abstellmöglichkeit für PKW vor der Garage gegeben ist. Nicht überdachte Stellplätze sind vor den Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch Festsetzung einer Baugrenze werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

### 1.1.3 Bauweise

- Es sind einzelstehende Wohnhäuser zulässig, deren Seitenlänge auf maximal 15,00 m begrenzt ist.

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um der Eigenart der umgebenden Bebauung gerecht zu werden und eine gute Durchlüftung des Baugebietes zu sichern.

Die Seitenlängen der Gebäude werden auf 15 m begrenzt. Damit sollen langreihige Bauten verhindert und der Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Für einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum wurde auf eine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Firstrichtung senkrecht oder parallel zur Straße) verzichtet. So können die Bauherren die für sie günstigsten Gebäudestellungen zur topographischen Einordnung ihres Bauvorhabens und zur Erzielung einer bestmöglichen Ausnutzung der Sonneneinstrahlung, z. B. zur Nutzung von Sonnenenergie, selbst bestimmen.

### 1.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze sind vor den Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Aufstellplätze und -behälter für Mülltonnen sind in den Vorgärten zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen dienen in erster Linie dazu, ein ungeordnetes Zubauen und Zuparken der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden Stellplätze, Garagen und Carports auf den als überbaubar ausgewiesenen Teil der Grundstücksfläche beschränkt. Dadurch soll außerdem die Beeinträchtigung der Wohnungsgärten der rückwärtigen Nachbargrundstücke durch ein zu nahes Heranrücken von Garagen vermieden werden.

Die Vorgartenzone der Baugrundstücke soll angemessen gestaltet und bis auf den notwendigen Zugang und die Zufahrt sowie ggf. einen Stellplatz für Müllbehälter nicht weiter für bauliche Anlagen genutzt werden. Die Festsetzung eines Abstandes von 5 Metern dient dem Zweck, im Bereich der Zufahrt zur Garage oder zum Carport einen zweiten Pkw-Stellplatz, beispielsweise für den Zweitwagen oder für Besucher, vorzusehen, damit die schmale Fahrbahn der Straße nicht zum Parken genutzt werden muss.

### 1.1.5 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Klaffenbacher Hauptstraße soll die verkehrliche Erschließung für das nördliche Plangebiet über den Wasserschloßweg und für das südliche Plangebiet über den Eschenweg erfolgen.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wasserschloßweges erfolgt die Flächensicherung im Bereich von zwei Ausweichstellen für den Begegnungsfall Lkw/Lkw mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, im Bereich zwischen den beiden Ausweichstellen für den Begegnungsfall Lkw/Pkw mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und ab der westlichen, bereits vorhandenen Ausweichstelle, bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12/11 für den Begegnungsfall Pkw/Rad mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m.

Um die Umsetzung der für den Nachweis einer gesicherten Erschließung der geplanten Bebauung erforderlichen baulichen Maßnahmen durch den Erschließungsträger des Bebauungsplanes zu sichern, ist ein Erschließungsvertrag zwischen ihm und der Stadt Chemnitz abgeschlossen worden. In diesen sind zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung aufgenommen:

- der Ausbau des Wasserschloßweges im Bereich von der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Grenze zum Flurstück 21a) bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 412/2 entsprechend den hier im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen,
- die im Bereich des Eschenweges aus der Einordnung von vier Grundstückszufahrten resultierenden Umbaumaßnahmen,
- eine Verpflichtung zur Einhaltung der Vorgabe, dass der Baustellenverkehr für alle Parzellen, auch die am Eschenweg gelegenen, über den Wasserschloßweg zu erfolgen hat,
- die Errichtung einer Straßenbeleuchtung für den zum Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Eigenheimbebauung auszubauenden und zur Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Abschnitt des Wasserschloßweges.

Der Bebauungsplan bindet an die Erschließungsanlagen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 92/105 (Eschenweg) und 04/11 (Wasserschloßweg) an.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Abschnitt des Eschenweges besitzt eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und einen einseitigen Gehweg von 1,40 m Breite. Die Breite des nördlichen, zum Straßenflurstück gehörenden Seitenraumes beträgt 3,00 m bis 4,50 m.

Für die geplante Wohnbebauung im Bereich des Eschenweges entfallen für erforderliche Grundstückszufahrten Längsparkplätze. Diese werden durch die Neueinordnung von drei Stellplätzen senkrecht zur Fahrbahn ersetzt. Ein Besucherstellplatz, ebenfalls in Senkrechtaufstellung, wird zusätzlich ausgebaut. Die erforderliche Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche des Eschenweges für eine Einordnung von Parkständen in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn ist im Erschließungsvertrag mit dem Tiefbauamt abschließend abgestimmt und präzisiert worden (sh. Abb. 1- Umgestaltung der Parktaschen und Einordnung der Einfahrten zu den Grundstücken am Eschenweg).

Die zusätzliche Einordnung von zwei Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum ist Bestandteil des Erschließungskonzeptes. Neben der Erweiterung des öffentlichen Parkplatzangebotes um einen Stellplatz im Bereich des Eschenweges wird ein weiterer öffentlich nutzbarer Stellplatz als Parkbucht am Wasserschloßweg ausgebaut.

Die Stellplätze entsprechend VVV zur SächsBO sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Je Wohneinheit sind zwei private Stellplätze herzustellen.

### 1.1.6 die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, soll zu 90 % gedrosselt und kontrolliert der Vorflut zugeführt werden. Das dient dem Hochwasserschutz und dem Erhalt der Nutzungsfähigkeit der Abwasseranlagen.

Für die Grundstücke am Eschen- und Wasserschloßweg ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Dabei ist ein fünfjähriges Regenereignis der Bemessung zugrunde zu legen.

Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser kann jeweils in bestehende öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Chemnitz über Straßenkanäle im Wasserschloßweg und im Eschenweg erfolgen. Die Nutzung privater Anlagen ist nicht erforderlich oder vorgesehen.

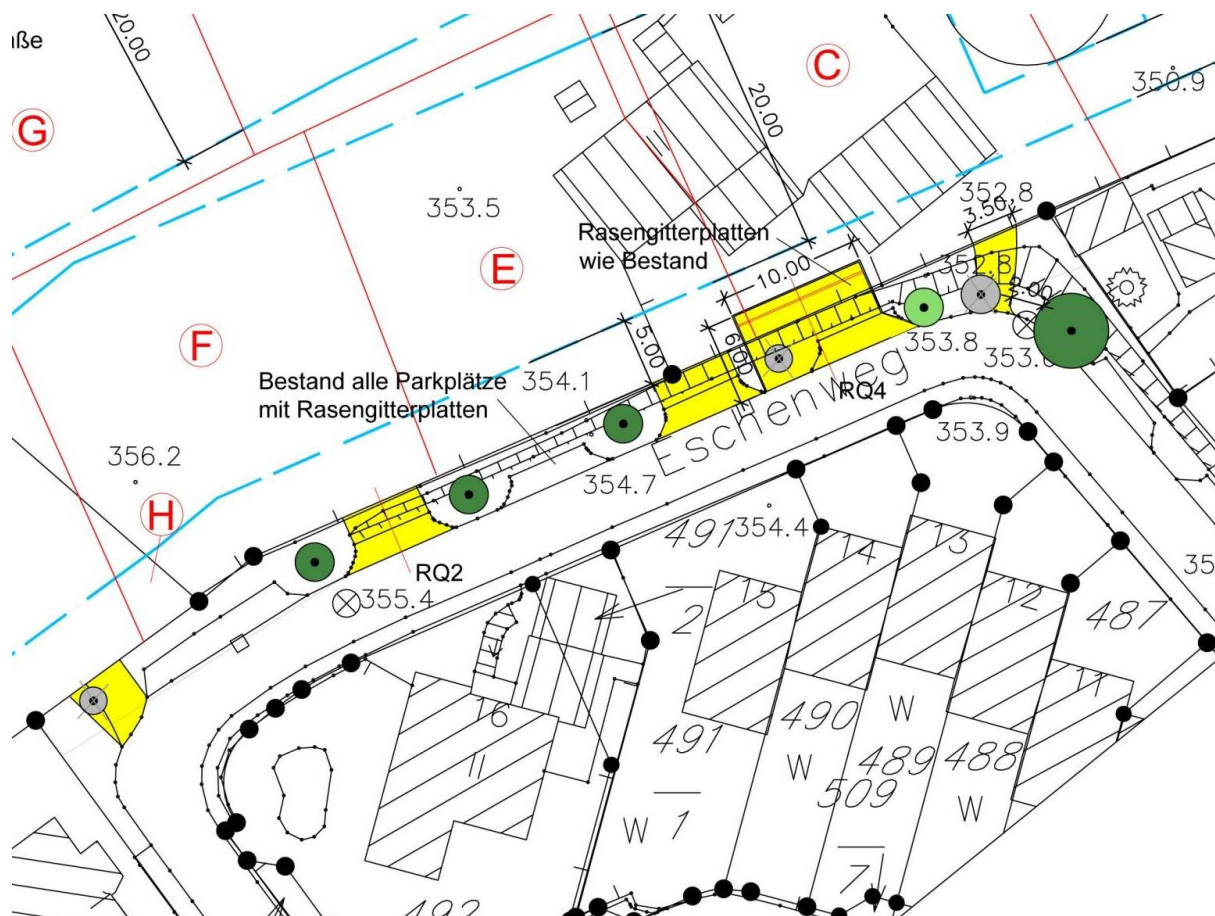


Abbildung 1: Umgestaltung der Parktaschen und Einordnung der Zufahrten zu den Grundstücken am Eschenweg, Planausschnitt aus Anlage 2 zum Erschließungsvertrag

### 1.1.7 Grünflächen

Grünflächen nach § 9 (1) Nr.15 BauGB sind innerhalb des Plangebietes als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Hausgarten« festgesetzt.

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Verbesserung des Klimas im Wohngebiet und der Abrundung des Ortsrandes als nach außen sichtbaren Grünrandabschluss.

### 1.1.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Deckschichten), deren Durchlässigkeit mindestens 30 % betragen muss.
- Das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken auf Dächern, Wegen, Plätzen usw. anfällt, ist durch geeignete Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu 90% zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuführen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein fünfjähriges Regenereignis ist der Bemessung zugrunde zu legen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernäsungserscheinungen und/ oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden kann.
- An Gebäuden mit kartierten Artvorkommen hat der Abriss außerhalb der regelmäßigen Brutzeiten zu erfolgen. Vor Abrissbeginn ist dem Artenschutzgutachter Gelegenheit zu geben, das Gebäude nochmals hinsichtlich gebäudebewohnender Tiere zu prüfen. Für jede wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind drei Ersatzstätten zu schaffen, deren Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die fachgerechte Anbringung dieser Ersatzquartiere ist ein Monitoring durchzuführen (§ 4c BauGB).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die Bodenversiegelung und Bodenverdichtung im Zuge der Bebauung und der Anlage befestigter Flächen hat Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist Voraussetzung für die Grundwasserneubildung. Die Festsetzung soll zur Minderung der negativen Auswirkungen der Versiegelung und Überbauung der Flächen im Gebiet beitragen.

Durch die Teilversiegelung bleiben das Bodenleben und die Grundwasserneubildungsrate zumindest teilweise erhalten. Geeignete wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind beispielsweise Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, sandgeschlämmte Schotterdecke. Die Nutzungsfähigkeit der Flächen ist kaum eingeschränkt und die Kosten für Anlage und Pflege dieser Flächen ist unter Mitbetrachtung der geringeren Abwasserbewirtschaftungskosten unwesentlich höher als bei voll versiegelten Flächen.

Für die Teil- Niederschlagswasserableitung zum Wasserschloß- und Eschenweg sind zunächst mit dem ESC/eins energie die Auswirkungen auf die Bemessung und den genehmigungsfähigen Betrieb des dort vorhandenen Regenwasserkanals zu Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zu prüfen und im Rahmen des gesondert durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Für das Gebiet erfolgte die Kartierung von Fledermäusen und Brutvögeln.

An Gebäuden mit kartierten Artvorkommen hat der Abriss außerhalb der regelmäßigen Brutzeiten von März bis Mitte August zu erfolgen.

Vor dessen Beginn ist dem Artenschutzgutachter Gelegenheit zu geben, das Gebäude nochmals hinsichtlich gebäudebewohnender Tiere zu prüfen (§4c BauGB).

Für jede wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind drei Ersatzstätten zu schaffen, deren konkrete Ersatzstandorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Nach § 4c BauGB ist über die fachgerechte Anbringung und die artgerechte Ausführung der Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse ein Monitoring durchzuführen.

### 1.1.9 Festsetzung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- Die Verwendung von fossilen festen Brennstoffen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Diese Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB i. V. m. Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz, die rechtlich dem Immissionsschutz und inhaltlich auch dem Klimaschutz dient, wird wie folgt begründet:

Das Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe resultiert aus dem wirksamen Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz, welcher gemäß § 1 (6) Nr. 7g BauGB i. V. m. den §§ 44 und 47 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Die Festsetzung dient der Einhaltung der Luftschadstoffgrenzwerte im Plangebiet.

### 1.1.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung

- Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) oder zwei Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzen sind der Pflanzenauswahlliste 1 bzw. der Auswahlliste für Obstbäume zu entnehmen.
- Am westlichen Plangebietsrand ist eine zweireihige, wildwachsende Hecke auf einer Breite von 5.00 m nach den Arten der Pflanzenauswahlliste 2 anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5 % sind vollflächig zu begrünen. Die herzustellende Vegetation ist als artenreiche Sedum-, Gras- und Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu pflegen.

Bäume bereichern und gliedern das Wohngebiet, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, dienen der Orientierung, besitzen einen hohen ästhetischen Eigenwert und tragen wesentlich zur Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Biotopvernetzung bei. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Die freiwachsende Hecke dient der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft und stellt den optischen Abschluss zur angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten her. Gleichzeitig kommt ihr ökologische Bedeutung als Habitat für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, sowie zum Windschutz zu.

Dachbegrünungen besitzen mikroklimatische, staub- und schadstoffbindende Funktion, reduzieren den Niederschlagsabfluss durch Regenwasserrückhaltung und wirken als Lebensraum für Flora und Fauna. Damit beeinflussen sie die ökologischen Flächenleistungen am Standort positiv.

## **1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Für die Deckung der Dächer sind nur nichtglänzende Materialien aus Schiefer bzw. schieferähnlichem Material, Ton oder Beton zulässig.
- Dachdeckungen sind nur in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 5008 (Grau-blau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun) bzw. 8019 (Graubraun) zulässig.

Die Umgebung des Standortes ist im Wesentlichen durch Satteldächer am Eschenweg und Walm- bzw. Satteldächer am Wasserschloßweg geprägt, deren Farbgebung dunkelgraue, schieferfarbene oder anthrazitfarbene Materialien dominieren.



Der einheitliche Charakter der Bebauung soll mit den Festsetzungen gewahrt bleiben, sie sollen der Ortsbildpflege dienen und dafür sorgen, dass sich das neue Baugebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

Es soll mit den Festsetzungen verhindert werden, dass die Dachlandschaft des topographisch exponierten Gebietes durch ortsuntypische rote Dachdeckungen hervorsticht und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

### 1.3 Flächenbilanz

Nutzung	Bestandsflächen		Planflächen	
	Größe in m <sup>2</sup>	davon versiegelt in m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	davon versiegelt in m <sup>2</sup>
überbaute und versiegelte Flächen	1.077	1.077		
teilversiegelte Flächen	276	138		
begrünte Flächen	7.474			
Wohnbauflächen GRZ 0,35 und Haustiefe 15,00 m			4.295	1.503
teilversiegelte Flächen bei GRZ 0,35			2.096	524
private Grünflächen			1.527	
öffentliche Straßenverkehrsflächen			909	909
Summe versiegelte Flächen		1.215		2.936
Gesamtfläche Plangebiet	8.827		8.827	

## **2. Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene Leitungen im Wasserschloß- bzw. Eschenweg.

Vorhandene Leitungen im Wasserschloßweg sind über die Länge des neu auszubauenden Bereiches bis an das letzte zu erschließende Grundstück heranzuführen.

Zur Sicherung der Erschließung werden erforderliche Leitungsrechte festgesetzt. Eine dingliche Sicherung der Rechte ist bei der weiteren Bearbeitung vorzunehmen.

Die Abstimmung der Planung zur Leitungsführung erfolgt mit der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, die für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung und Reinigung von Abwässern zuständig ist.

Die Leitungsverlegung hat entsprechend DIN 1998 zu erfolgen.

### **2.1 Abwasserbeseitigung/ Oberflächen- und Grundwasser**

Die Einleitung von Schmutzwasser erfolgt zu jeweils in die Kanalanlagen in Wasserschloß- und Eschenweg.

Der Regenwasseranfall ist durch geeignete Maßnahmen der Regenbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken auf 10% zu drosseln und kann ebenfalls in bestehende Regenwasserleitungen in Wasserschloß- und Eschenweg abgeleitet werden. Dazu sh. die Ausführungen unter Teil II, Pkt. 1.1.6.

Bei einer geplanten Bebauung mit 9 Häusern und deren Garagen und Stellplätzen kann von einer wirksamen Fläche von ca. 2.936 m<sup>2</sup> inklusive der Straßen ausgegangen werden.

Bei einer Bemessungsregenspende von  $r_{15,2} = 167 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$  ergibt sich eine rechnerische Brutto-Einleitmenge von ca. 57 l/s, die auf 6 l/s für das gesamte Gebiet zu begrenzen ist.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 ist zu beachten.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **2.2 Trinkwasser**

In Wasserschloß- und Eschenweg sind Trinkwasserleitungen vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen werden kann.

## **2.3 Löschwasser**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Gebiet ist entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden erforderlich. Diese Menge ist aus dem öffentlichen Netz bereitzustellen.

## **2.4 EIt- und Gas- Versorgung**

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie ist gesichert. Entsprechende Leitungsnetze der Versorgungsunternehmen sind in Wasserschloß- und Eschenweg vorhanden.

## **2.5 Wärmeversorgung**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Netzen zur Fernwärmeversorgung.

## **2.6 Abfallentsorgung**

Zuständig ist der Entsorger Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR).

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vorzusehen. In Klaffenbach werden Seitenlader mit Einmannbedienung zur Abfallentsorgung eingesetzt. Die Abfallbehälter müssen dafür am Entsorgungstag an der Straße bereitgestellt werden. Zum Kippen mit dem Kragarm ist eine Straßenbreite von min. 5,00 m erforderlich. Behinderungen durch Bäume, Leitungen oder Verkehrszeichen sind auszuschließen. Da die Kippung nur rechtsseitig erfolgt, müssen die Behälter vor den neuen Grundstücken stehen, was bei der Einordnung der PKW- Stellplätze und der Zufahrten durch den Erschließungsträger zu beachten ist.

Die abfallrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Einordnung und Errichtung eines entsprechenden Standplatzes für die Abfallbehälter auf dem Grundstück sowie der Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung sind entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Chemnitz einzuhalten bzw. umzusetzen.

## **2.7 Wertstofferrfassung**

Zur Entsorgung von Wertstoffen (Altglas) sind die vorhandenen Wertstoffcontainerplätze in der Gemeinde zu nutzen. Die Erfassung von Altpapier und Gelben Säcken erfolgt ebenfalls über Wasserschloß- und Eschenweg.

# **3. Belange des Umweltschutzes**

## **3.1 Umweltprüfung**

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet nur von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie der Angabe der verfügbaren umweltrelevanten Daten.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt jedoch unberührt.

### **3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflegegetroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebiete. Geschützte Biotope i. S. des § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt oder kartiert.

### **3.3 Belange des Bodenschutzes und der Altlasten**

Mit der Überplanung erfolgt eine Neuversiegelung inkl. Verkehrsflächen auf ca. 1.721 m<sup>2</sup>. Eine offenporige Teilversiegelung (>30% Fugen- bzw. Porenanteil) im Bereich der Stellplätze und Wege wird maximal ca. 524 m<sup>2</sup> betragen können.

Alle weiteren Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig befestigt bzw. als Grünflächen gestaltet werden.

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, insbesondere mit Mutterboden zu achten. Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden vollständig abzuschleppen, in Mieten zu sichern und vorzugsweise am Entnahmeort wieder einzubauen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen sind zu vermeiden. DIN 18300 \*Erdaushub\* und 18915 \*Bodenarbeiten\* sind einzuhalten. An dieser Stelle sei auch auf den »Leitfaden Bodenschutz« des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie verwiesen.

Entsprechend Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde (untere Abfallbehörde) mitzuteilen.

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

### **3.4 Belange des Immissionsschutzes**

Es ist darauf hinzuweisen, dass es aufgrund der Lage des Baugebietes die Wahrnehmung landwirtschaftstypischer Gerüche nicht ausgeschlossen werden kann. Das kann z.B. das saisonbedingte Ausbringen von Gülle verursachen. Infolgedessen sind ortsübliche und von den Bewohnern des Wohngebietes zu dulden Geruchs- und Staubimmissionen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und Fahrverkehr nicht auszuschließen.

Lärmintensive gewerbliche Nutzungen sind in der Nachbarschaft nicht zu verzeichnen. Der Verkehrslärmeintrag kann als niedrig eingeschätzt werden.

Wie für die umliegenden Wohnbauflächen wird innerhalb des Plangebietes mit Schallimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung, durch den Golfplatz und mit Freizeitlärmeintrag durch Veranstaltungen im Wasserschloß zu rechnen sein.

Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ungesunde Wohnverhältnisse infolge Geruchs- und Lärmbelastung zu erwarten wären.

### **3.5 Eingriffsregelung**

Da der Bebauungsplan auf Grund seiner geringen Größe (unter 20.000 m<sup>2</sup>) und der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB Abs. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt wird, sind eine formale Ein- und Ausgleichsberechnung gemäß § 18 BNatSchG sowie die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen nicht erforderlich.

### **3.6. weitere Hinweise zu Auswirkungen der Planung, Durchführung der Erschließung und Bebauung**

Nachfolgend werden für die weitere Planung und Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes weitere Hinweise gegeben. Themen sind dabei Bodenschutz, Belange der Archäologie, Entwässerung, Baumschutz sowie die Nachbarschaft des Plangebietes zur Landwirtschaft und Hinweise zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz. Diese Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren und der interessierten Öffentlichkeit.

#### Bodengutachten

Bei der Errichtung der Einfamilienhäuser, der Erschließungsstraße und von Stauraumkanälen sollte eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 ausgeführt werden.

#### Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Chemnitz hinzuweisen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren nach § 14 Abs. 3 SächsDSchG an den daraus entstehenden Kosten beteiligt.

#### Baumschutz/ Pflanzenqualität

Zu erhaltende Gehölzbestände sind gemäß DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-LP 4, Ausgabe 1999, vor Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

#### Hinweise zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz

Im Bereich des Plangebietes können sich Vermessungs- oder Grenzmarken befinden, die nach § 6 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes nicht in ihrer Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigt werden dürfen.

#### Hinweise zum vorsorglichen Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 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 Fragen zum Radonschutz kann man sich an die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Prof.-Dr.-Rajewsy-Str. 4, 08301 Bad Schlema, wenden.

Geodaten

Im Umfeld des Plangebietes liegen Bohrungsinformationen teilweise mit Grundwasserinformationen vor. Diese können auf der Internetpräsenz des Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft recherchiert und zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung genutzt werden.

**4. Kostenschätzung**

Erschließungskosten	in €
<u>Verkehrerschließung</u>	
Straßenbau	
Neuanlage Wasserschloßweg 600 m <sup>2</sup>	60.000
Neuanlage Parktaschen und Zufahrten Eschenweg 110 m <sup>2</sup>	7.700
<u>Medienschließung</u>	
Abwasserentsorgung	
Schmutzwasser	32.000
Regenwasser	18.000
Wasserversorgung	40.700
Versorgung mit Elektroenergie	27.000
Gasversorgung	34.200
Telekommunikation	2.560
<u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>	7.000
<u>Planungs- und Nebenkosten</u>	12.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>241.160</b>

Die Kostenschätzung ist im Rahmen der weiteren objektkonkreten Planung in Abstimmung mit eins energie in sachsen zu präzisieren.

Auf die Stadt Chemnitz entfallen keine Kosten. Die Kostenübernahme erfolgt durch einen Erschließungsträger. Er hat sich im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Chemnitz dazu verpflichtet.