

Stadt Chemnitz
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt



**Bebauungsplan Nr. 94/31
„Ortskern Euba“
2. Änderung**

Begründung des Planentwurfs

Stand: 14.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage, Einordnung in die Umgebung und derzeitige Nutzung	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Immissionsschutz/Schallschutz	7
3.	Technische und Soziale Infrastruktur	7
3.1	Soziale Infrastruktur	7
3.2	Technische Infrastruktur	7
4.	Planverfahren	8
5.	Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen	8
6.	Zulässigkeit von Verkaufsflächen	9
7.	Städtebauliches Konzept	9
8.	Grünordnung	10
8.1	Bestand und Bewertung	11
8.2	Grünordnerisches Konzept	15
9.	Artenschutz	16
10	Planinhalte und Festsetzungen	19
10.1	Art der baulichen Nutzung	19
10.2	Maß der baulichen Nutzung	19
10.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	20
10.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen	20
10.5	Grünordnerische Festsetzungen	20
10.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
10.5.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	24
10.5.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	25
11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Vorkehrungen zur Lärminderung)	27
12.	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	28
13.	Überbauung bzw. Flächenumwandlung der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Sportfläche	28
14.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
15.	Flächenbilanz	30
16.	Grobkostenermittlung	30
17.	Städtebaulicher Entwurf	32

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ wurde durch den Stadtrat am 04.04.2001 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 10.04.2002 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von 2002 keine bauliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes zu verzeichnen ist und sich der Vorhabenträger 2003 nach Vormerkung für den Flächenerwerb und die Entwicklung zurückzog, hat der Ortschaftsrat am 06.06.2017 die Überplanung des Ortskerns mit einer Änderung der städtebaulichen Ziele beschlossen.

Ein Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2010 zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94/31 mit der Absicht der Überplanung des Bereichs nördlich der Talsperrenstraße besteht. Dieses Areal ist bereits mit Einfamilienhäusern vollständig bebaut.

Aufgrund der Aufgabe der Planung des Wohnungsbaustandortes „An der Plauer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 98/13) ist die Entwicklung von Eigenheimen auf dem Areal des festgesetzten Mischgebietes seitens des Ortschaftsrates von starkem Interesse. Auf den Flurstücken 155/19 und 155/20 bestehen Bauabsichten zum Bau von Einfamilienhäusern, die zum Teil bereits verwirklicht werden.

Daraus folgend wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/31 "Ortskern Euba", 2. Änderung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 08.08.2017 gefasst (Beschluss-Nr. B-112/2017).

Der städtebaulichen Entwurf beinhaltet die neue Planzielstellung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Kernlage um den Lehngutteich. Dieses geänderte Planungsziel ist das Resultat der Planberatung vom 17.01.2017 im Ortschaftsrat und erfüllt den Zweck einer qualitativ anspruchsvollen und bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung in der Ortsmitte von Euba.

Die 2. Änderung umfasst mit seinem Geltungsbereich das Areal der zentralen Ortskernlage südlich der Talsperrenstraße mit dem Lehngutteich im Umring mit der Straße „Am Lehngut“, der Eubaer Straße und der Hauptstraße. Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung und die der 1. Änderung sind durch die Talsperrenstraße materiell voneinander getrennt.

Durch die aktuelle Änderung ist die Überplanung des Eubaer Ortskerns um den historischen Teich räumlich neu gefasst und enger begrenzt.

Diese zentrale Lage am ehemaligen Lehngut stellt erhöhte Anforderungen an eine bedarfsgerechte bodenrechtliche Entwicklung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß der prägenden ortstypischen Bebauung von Euba verlangt. Basis für die Gestalt und den Duktus der geplanten Gebäude bildet die Ortsgestaltungssatzung vom 13.07.2005.

Dem städtischen Konzept folgend, nachhaltigen Wohnungsbau zu etablieren, werden angemessen für die Ortskernlage, die Qualitäten

- zur abschnittswisen Offenlage des Eubaer Dorfbaches im Südosten und Osten,
- zur Platzgestaltung im Südosten,
- zum Erhalt des Lehngutteiches und des parkartigen Großgrüns im Südwesten und Westen,
- zur Erschließung des Areals und
- zur Einordnung der Wohnhäuser

neu bestimmt.

Die Bedarfssituation von Verkaufsflächen und deren Zulässigkeit werden an Hand des aktuellen Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz aufgenommen und beurteilt. Die Größenordnung der zukünftigen Verkaufsflächen orientiert sich am örtlichen Bedarf. Durch die Änderung der Mischgebietsfestsetzung, die Einzelhandelsbetriebe zulässt, zum allgemeinen Wohngebiet beinhaltet das neue Planungskonzept ausschließlich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die geplante Erweiterung der zu überbauenden Wohnfläche südlich der Talsperrenstraße hat zur Folge, dass die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche der bestehenden Ortssatzung auf ein in der Nähe gelegenes externes Flächenpotential verlagert werden muss.

Es ist eine mögliche sichere fußläufige Verbindung vom geplanten neuen Dorfplatz zum Lehngutteich und der Gaststätte „Am Lehngut“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Eubaer Straße und der Straße „Am Lehngut“ einzuordnen.

Der Erhalt des großkronigen Baumbestandes an der Straße „Am Lehngut“ und der Erhalt des parkartigen Großgrüns sind Bestandteil der städtebaulichen und bodenrechtlichen Neuordnung.

Das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der Talsperrenstraße steht als Rückhaltefläche nicht mehr zur Verfügung.

Klimaveränderungen erhöhen das Risiko für Starkniederschlagsereignisse. Die aktuelle Teiloffenlegung des Eubaer Dorfbachs bietet keine Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung. Ausreichende Retentionsflächen bestehen auf Grund der Bebauung im Bestand und der topografischen Gegebenheiten nicht, so dass die Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers neu gelöst werden muss. Zu diesem Zweck wird ein geschlossenes Regenrückhaltebecken südlich der Talsperrenstraße, im Bereich des Kreisverkehrs, neu eingeordnet.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Einordnung in die Umgebung und derzeitige Nutzung

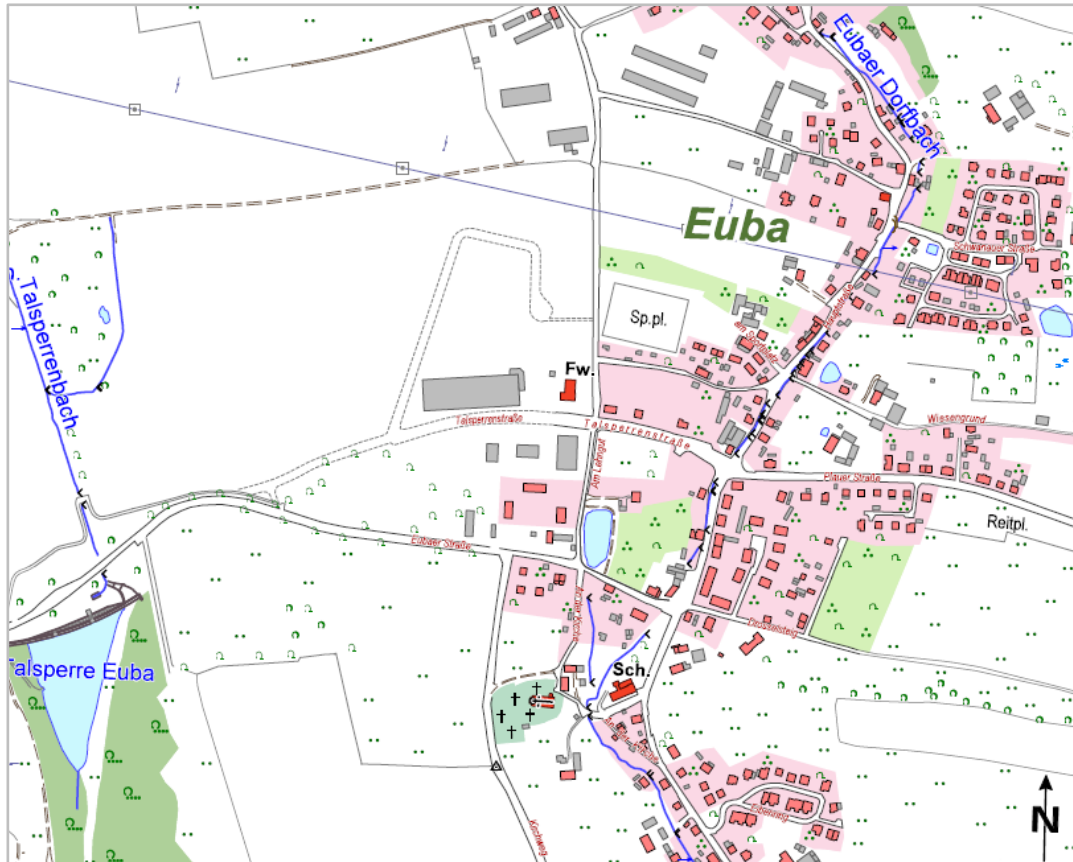


Abbildung: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der DGK , ohne Maßstab

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, 2. Änderung liegt in ca. 7 km Entfernung zum Chemnitzer Stadtzentrum im Stadtteil Euba.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 29.851 m² und wird begrenzt durch:

- die Talsperrenstraße im Norden,
- die Eubaer Straße im Süden,
- die Hauptstraße im Osten,
- die Straße „Am Lehngut“ im Westen.

Die Umgebung ist unterschiedlich bebaut. Nördlich der Talsperrenstraße stehen neu errichtete Einfamilienhäuser. Südlich der Eubaer Straße sind eine Bebauung aus locker angeordneten vorwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern, die Grundschule und die Ortskirche vorzufinden. Im Bereich der Kreuzung Eubaer Straße und Hauptstraße besteht eine platzartige Straßenaufweitung im Zusammenhang mit der aktuellen Bachöffnung, die sich als öffentliche Grünfläche nach Süden und Norden fortsetzt.

Östlich der Hauptstraße befindet sich eine zwei- bis dreigeschossiger Wohnblockzeile. Die integrierten Läden sind zum Teil nicht vermietet. Westlich der Straße „Am Lehngut“ im Kreuzungsbereich der Eubaer Straße liegt die Gaststätte „Am Lehngut“. Dem Straßenverlauf folgend steht ein verwaorlostes Mehrfamilienhaus. Im Anschluss befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem die Firmenansiedlung begonnen hat. Ein Großteil der Gewerbeflächen ist noch nicht belegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Euba:

- Nr. 149/5, 149/6, 150/2, 150/5, gesamtes Flurstück (Eigentümer: Stadt Chemnitz)
- Nr. 149/4, 149/7, 153, 155/19, 155/20, 155/21 gesamtes Flurstück (Eigentümer: privat)
- Nr. 143/9, 270/b, gesamtes Straßengrundstück (Eigentümer: Stadt Chemnitz)
- Nr. 141/4, 270/31, 271/5, 946/1, 954/2, Teilflächen der Straßengrundstücke (Eigentümer: Stadt Chemnitz)
- Nr. 148 und 152 Teilflächen des Flurstückes (Eigentümer: Stadt Chemnitz resultierend aus dem noch nicht grundbuchrechtlich vollzogenen Flächenaustausch zwischen der Stadt Chemnitz und dem Privateigentümer) - Künftige Flurstücke: 148/1 und 152/2
- Nr. 148 und 152 Teilflächen des Flurstückes (Eigentümer: privat resultierend aus dem noch nicht grundbuchrechtlich vollzogenen Flächenaustausch zwischen der Stadt Chemnitz und dem Privateigentümer) - Künftige Flurstücke: 148/2 und 152/1

Das Areal ist die Kernlage um das alte Lehngut und befindet sich in der Mitte der heutigen Ortslage von Euba in der Nähe der Grundschule und der Dorfkirche. In Nord-Süd-Richtung hat das Plangebiet eine Ausdehnung von ca. 200 m und in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von ca. 155 m.

Im Bereich Hauptstraße/ Ecke Eubaer Straße erfolgte über ein Plangenehmigungsverfahren die Teilöffnung des Eubaer Baches. Das angrenzende private Gelände der ehemaligen Brauerei war in das Verfahren mit einbezogen. Heute prägen den Standort eine Metallbauwerkstatt, eine Kleintierheilpraxis und gewerblich genutzte Garagen.

Zwischen dem Lehngutteich und den vorgenannten gewerblich genutzten Privatflächen befinden sich Erholungsgärten. In Richtung Norden durchfließt der Dorfbach öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie private Wohngrundstücke. Der Bach ist zum Teil verrohrt. Nördlich des Teiches befindet sich eine eingezäunte Volleyballsportanlage, die durch den Eubaer Sportverein 1992 e.V. und der Kindervereinigung Chemnitz e. V. genutzt wird.

Nordwestlich der Talsperrenstraße liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96/34 „Am Lehngut“. Dieser Bebauungsplan setzt Gewerbeflächen fest.

2.2 Erschließung

Durch die angrenzenden vier Straßen ist das Wohngebiet von allen Seiten erschlossen. Die notwendige innere Erschließung erfolgt von Norden über eine durchgehende öffentlich gewidmete Ortsstraße, die frei für den Anliegerverkehr ist.

Die geplanten südlichen Wohnhäuser an der Eubaer Straße werden direkt über diese Straße erschlossen.

Die Anbindung der zwei geplanten Häuser östlich des Teichdammes erfolgt über einen privaten Wohnweg, der in die neue Planstraße mündet.

Nördlich der ehemaligen Knochenmühle erschließt eine kurze öffentliche Anliegerstraße, von der neuen Planstraße ausgehend, das geplante Wohngrundstück westlich der Sportfläche. Ein 2,50 m breiter öffentlicher Weg bindet das parkähnliche Areal am Teich fußläufig an die geplante öffentliche Straße an.

Das an Stelle der Sportfläche geplante Wohngrundstück an der Straße „Am Lehngut“ und die neuen Häuser an der Talsperrenstraße sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die langfristige Verkehrsplanung sieht nach Fertigstellung des Südverbundes die Anbindung der Eubaer Straße an den Südring vor.

Die Platzaufweitung an der Ecke Eubaer Straße/Hauptstraße soll nach Anbindung von Euba an den Südverbund als öffentlicher Dorfplatz genutzt werden. Eine veränderte Verkehrsführung über die Talsperrenstraße und die sich daraus ergebende Reduktion der Verkehrsbelegung durch LKW-Fahrzeuge und PKW-Verkehr würden diese neue Platznutzung an der Grundschule ermöglichen.

Der Ortskern Euba ist durch die Stadtbuslinie 86 ab Gablenzplatz an das ÖPNV-Netz der Stadt Chemnitz angeschlossen. Vom Gablenzplatz bis zum Stadtzentrum sind es 2,5 km Fußweg. Mit der Straßenbahnlinie 5 ist die Innenstadt schnell erreichbar.

Die Bushaltestellen im Ortszentrum von Euba befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bzw. direkt südlich davon an der Eubaer Straße.

2.3 Immissionsschutz/Schallschutz

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005-1 vom 07.08.2017 die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Neben der Prüfung des Straßenverkehrslärms auf Grundlage ausführlicher Berechnungen erfolgte hinsichtlich möglicher Belastungen der sensiblen Nutzungen im Plangebiet des Weiteren eine Beurteilung des Gewerbe und Sportlärms. Die Untersuchungsergebnisse mit Aussagen zu den im Bestand vorhandenen Belastungen sowie zum Prognose- bzw. Planfall sind unter Punkt 11 zusammenfassend dargestellt.

3. Technische und Soziale Infrastruktur

3.1 Soziale Infrastruktur

Grundschule und Kindergarten sind 180 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Dem Oberschulbereich Planbezirk II der Stadt Chemnitz angehörend, befinden sich die Georg-Weerth-Oberschule, die Oberschule Gablenz, die Annenschule-Oberschule und die Friedrich-Adolf-Wilhelm-Diesterweg-Oberschule im Einzugsbereich. Die nahe gelegenen Gymnasien, Johannes-Kepler-Gymnasium und das Johann-Wolfgang-von-Goethe-Gymnasium, sind aktuell entsprechend den zur Verfügung stehenden Kapazitäten gut ausgelastet. Die realen Auswirkungen der künftigen Wohnbebauung werden bei der Teilschulnetzplanung der Gymnasien zeitnah eruiert und berücksichtigt.

Die oben genannten weiterführenden Schulen im Stadtgebiet von Chemnitz sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es für die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Waren über diesen Bedarf hinaus im Yorckgebiet und in der Nähe der Einmündung der Eubaer Straße in die Augustusburger Straße sowie im Gablenz-Center.

Die Bürgerservicestelle des Ortschaftsrates Euba befindet sich am Drosselsteig in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes.

3.2 Technische Infrastruktur

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an die Medien der Ver- und Entsorgung sind für das Planareal in der Eubaer Straße sowie in der Haupt- und Talsperrenstraße vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser, resultierend aus der Neuversiegelung durch die Bebauung, muss durch ein System der zentralen Regenwasserabführung gespeichert und gedrosselt abgeführt werden.

Gesonderte Regelungen zur Drosselung des anfallenden Regenwassers für die im Bestandschutz befindlichen Gebäude entlang des Eubaer Baches sind im Rahmen der Objektplanung bei der Neubebauung dieser Grundstücke zu treffen.

Den Geltungsbereich queren eine Elt-Freileitung und eine Trinkwasserleitung. Entsprechend den Vorgaben der Neubebauung und der öffentlichen Erschließung hält das Gutachten zur Realisierung der Erschließung vom 22.06.2018 die Umverlegung dieser Leitungen fest.

4. Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz stellt die Flurstücke Nr.148, 149/4, 149/6, 149/7,150/2 ,155/19 und 155/20 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 149/5, 150/5, 152, 153, 155/21, 270/31 und 954/2 der Gemarkung Euba als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 150/5 der Gemarkung Euba ist als Grünfläche dargestellt. Die neue geplante bauliche Entwicklung der 2. Änderung zur Satzung sieht Wohnbebauung an Stelle der gemischt genutzten Flächen und an Stelle eines Teils der Grünfläche des Flurstücks Nr. 150/5 vor. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Auch bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten, da sich im näheren Umfeld keine solchen geschützten Gebiete befinden. Dem entsprechend konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB anzuwenden.

Die Empfehlung des Ortschaftsrates Euba vom 06.06.2017 war Impuls für die 2. Änderung des Bauleitplanverfahrens.

Mit der Überplanung ergeben sich Handlungsmöglichkeiten für die Ortschaft Euba zur Errichtung von Eigenheimen in attraktiver Orts- und Wohnlage.

Der Umlegungsausschuss der Stadt Chemnitz hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2018 gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung folgendes beschlossen:

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes zwischen Eubaer Straße, Hauptstraße, Tal-sperrenstraße und Am Lehngut, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, Gemarkung Euba, wird die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Die Raumordnungskarte im Regionalplan weist den Bereich als bebauten Siedlungsbereich aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 inklusive aller Ergänzungen stellt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, als gemischte Baufläche und zum Teil als Wohnbaufläche und als Grünfläche sowie Wasserfläche dar. Die Darstellung der einzelnen Flächen sowie die notwendigen Korrektu-

ren im Rahmen der Rechtsetzung zur Änderung sind im obigen Kapitel 4, Absatz 1 näher beschrieben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Zulässigkeit von Verkaufsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte Baurecht für ein Mischgebiet zur Verdichtung der Ortsmitte mit zu entwickelnder Nahversorgungsfunktion. Die aktuelle Einwohnerentwicklung von Euba begründet Versorgungsfunktionen mit Verkaufsflächen, die innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind, nicht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz sieht in Euba keinen großflächigen Einzelhandel zur Versorgung der Ortslage vor.

Bereits bestehende Ladenflächen mit wesentlich geringerer Verkaufsfläche in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches gelegen, sind nicht für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs vermietet und stehen größten Teils leer.

Die Standortgegebenheiten, charakterisiert durch die Nähe des parkähnlichen Großgrüns um den Lehngutteich, sind für eine geplante Eigenheimbebauung im Wohnbau Feld WA 1 durch die Struktur der Baufenster prädestiniert.

Das Bau Feld WA 2, angrenzend an die platzartige Straßenkreuzung Ecke Eubaer Straße/Hauptstraße, lässt der Größe nach eine Ladenfläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zu.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz entspricht dies dem Typ des „Chemnitzer Ladens“. Die Zulässigkeit des für Chemnitz typischen Ladens mit einem Sortimentsbudget zur Grundversorgung, Waren des täglichen Bedarfs, und für Waren mit Zentrenrelevanz begründet sich am Standort aus der zentralen Ortslage sowie der Entfernung des Ortes Euba zu anderen Einrichtungen im Stadtgebiet von Chemnitz.

Die Neugestaltung der Bushaltestelle am geöffneten Teilabschnitt des Eubaer Baches und die Nähe zur Grundschule und zum Kindergarten können die Annahme einer solchen Verkaufsstätte als Einkaufsmöglichkeit begünstigen.

Das Verhältnis von Wohnnutzung und Ladengeschäft entspricht nach Lage und Größe hauptsächlich der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Wohnens im Plangebiet. Und so kann die konkrete Vereinbarkeit des Wohnens mit dem „Chemnitzer Laden“ nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet werden. Eine eindeutige Gewichtung für die Wohnfunktion besteht.

7. Städtebauliches Konzept

Die Ortschaft Euba hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 4 km. Aus dem ursprünglichen Waldhufendorf ist entlang des Eubaer Baches ein Reihendorf entstanden, dessen Ortszentrum sich um das Areal des Lehngutteiches und der Gaststätte „Am Lehngut“ entwickelt hat. Die Nähe der Grundschule und des Kindergartens südöstlich sowie die nicht weit entfernte spätbarocke Ortskirche südwestlich des Geltungsbereiches bilden einen sichtbaren Ortskern.

Die locker bebaute dörfliche Lage mit den großzügigen privaten Grünflächen südlich der Eubaer Straße charakterisiert das Plangebiet als landschaftlich wertvoll eingebettetes Areal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in drei Teile, die wie folgt näher zu beschreiben sind:

- Der Lehngutteich mit umgebenden Großgrün und mit einer Sportanlage (Beachvolleyballplatz) in Richtung Nordenwertet den Naturraum auf und ist Teilgebiet Nummer 1. Es wird als naturnaher Park mit vorhandener Wasserfläche bezeichnet.
- Die lockere dörfliche Bebauung entlang der Eubaer Straße und westlich der Hauptstraße am teilweise offen fließenden Eubaer Bach ist das Teilgebiet Nummer 2. Ortstypische historische Einzelhäuser mit großem Anteil Grün- und Gartenland und die ländliche „Schmiede“ (Metallbaubetrieb) prägen diesen Teilbereich.

- Das Gebäude der ehemaligen Knochenmühle liegt nordöstlich des Lehngutteiches. 14 Erholungsgärten östlich des Teiches ergeben das Teilgebiet Nr. 3 und verleihen dem Teil 3 momentan einen Freizeit- und Erholungscharakter.

Vorwiegend das letztgenannte Teilgebiet erfährt eine städtebauliche Neuordnung durch die Einordnung von Einfamilienhäusern. Dabei ist die locker bebaute dörfliche Struktur mit den zweigeschossigen Wohnhäusern entlang des Bachlaufes maßbildend für die Festsetzung der Baufelder für die geplante Wohnbebauung. Anliegen der Planung ist es, dem dorftypischen Gebietscharakter durch zweigeschossige Baukörper mit steilem Satteldach zu entsprechen. Dabei soll sich die Firstrichtung der Gebäude der innenliegenden Grundstücke parallel an der neuen Planstraße ausrichten.

Die Talsperrenstraße wird durch die Festsetzung von Baulinien die einen lang gestreckten Baukörper ermöglichen, traufseitig zur Straße räumlich gefasst. Bei Ersatz der Sportfläche kann im Anschluss an das parkähnliche Gelände ein Einfamilienhaus an der Straße „Am Lehngut“ entstehen.

An Stelle der vorhandenen gewerblichen Nutzung in Form von Garagen für Lagerzwecke und einer Metallbauwerkstatt im Südwesten ist bei Aufhebung des Bestandschutzes ein größeres Baufeld für Wohnnutzung und für die mögliche Etablierung eines Chemnitzer Ladens vorgesehen. Dieser Teilbereich gehört zum Wohnbaufeld WA 2.

Die Aufnahme des Bestandsgebäudes der Tierheilpraxis in neuen Baugrenzen prägt die alte und neue städtebauliche Ordnung. Die Festsetzung von Baulinien parallel zum Straßenverlauf forciert eine straßenbegleitende Bebauung.

Dem ländlichen locker bebauten Gebietscharakter wurde durch die stringente Einordnung von Baufenstern der Größe 13,0 m mal 11,5 m im Wohnbaufeld 1 von der Straße „Am Lehngut“ bis an die vorhanden privaten Grundstücke an der Hauptstraße Rechnung getragen. Entlang der Talsperrenstraße wurden größere straßenparallel angeordnete Baufelder ermöglicht.

Aktuell besitzen die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude im Südwesten Bestandsschutz. Sollten sich in naher Zukunft positive Verlagerungsumstände für das Metallgewerbe und die Garagenlager ergeben, bietet sich auf dem Flurstück Nr. 149/4 die vorgenannte städtebaulich Neuordnung an der entstandenen Offenlage des Eubaer Baches an.

Zukünftig bildet der aktuell geöffnete Abschnitt des Eubaer Baches die Grundlage im Straßenraum und im Haltestellenbereich eine erlebbare Platzsituation zu initiieren.

Die parkähnliche Anlage nördlich des Teiches wird fußläufig über die Festsetzung einer Anliegerstraße mit Anschluss eines öffentlichen Gehweges nördlich der ehemaligen Knochenmühle von der neuen Planstraße erreichbar sein und bildet damit ein erlebbares ländliches Flair für Anwohner und Besucher im Geltungsbereich.

In Anlehnung an die Ortssatzung werden die Baukörper mit einem 35 Grad steilem Satteldach festgesetzt. Zwecks sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden erfolgt die Vorgabe für zwei geschossige Wohnhäuser. Der bestimmte Gebäudeduktus adaptiert einerseits die Baukörper der historisch entstandenen Bausubstanz und trägt andererseits zum Erhalt von umgebender Grünfläche bei. Diese Vorgabe minimiert den Versiegelungsgrad in den geplanten Grundstücken.

Zur Drosselung des Regenwasserabflusses wird an der topografisch am niedrigsten gelegenen Stelle ein geschlossenes Regenwasserrückhaltebecken eingeordnet. Der gewählte Standort entspricht dem gesamt-konzeptionellen Kontext auf Basis von gutachterlichen Fachuntersuchungen.

8. Grünordnung

Der parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitete Grünordnungsplan widmet sich den aus der Flächeninanspruchnahme des geplanten Vorhabens ergebenden Auswirkungen für Natur und

Landschaft und formuliert in seinem Grünordnungskonzept entsprechende Ziele und Maßnahmen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der betreffenden Naturgüter. Die Anregungen der Fachplanung wurden, soweit sie geeignet waren und nicht anderes Recht oder Ausführungsmaßnahmen betreffen, in den Katalog der Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.

8.1 Bestand und Bewertung

Der Vegetations- und Habitatbestand (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung September 2017) entwickelte sich durch den hohen Anteil an Grün bis dato relativ ungestört. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit der Gebietsüberplanung wird bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erreicht werden.

Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Kleinlandschaftsraum Erzgebirgsnordrandstufe in der Raumeinheit Chemnitz-Ost des Stadtgebietes von Chemnitz. Die Erzgebirgsnordrandstufe stellt eine regionale Besonderheit in Form einer 100 m bis 130 m hohen Geländestufe dar.

Markante obere Höhenpunkte sind:

- der Galgenberg bei Euba (471,2 m ü. NN),
- der Adelsberg (508,4 m ü. NN) und
- das Gasthaus „Goldener Hahn“ (ca. 495m ü. NN) im Ortsteil Altenhain.

Relief

Die Fläche des Plangebietes folgt dem natürlichen Geländeverlauf der Erzgebirgsnordrandstufe und fällt von Südwest nach Nordost um ca. 12 Meter ab. Den tiefsten Punkt stellt das Grünland bzw. der Bachlauf an der Kreuzung Talsperrenstraße/ Hauptstraße dar. Dort liegt das Geländeniiveau bei ca. 370 m ü. NN. Am Höchsten gelegen ist der Kreuzungsbereich Eubaer Straße und Straße „Am Lehngut“. Den künstlich angelegten Teich stützt ein ca. 2,0 m bis 2,5 m hoher Damm an der Ost und Nordseite des Gewässers. Der Fußweg auf der Dammkrone des Teiches hat eine Geländehöhe zwischen 381 m und 382 m ü. NN.

Geologie

Die Gesteine der Erzgebirgsnordrandstufe sind eine Teilstruktur der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone. Die Gesteine (ursprünglich Sediment- und Vulkangesteine) des Betrachtungsbereichs bestehen hauptsächlich aus schwach metamorphen Phylliten, denen Kieseleschiefer, quarzistische Gesteine und Hornblende einlagert sind.

Im Besonderen stehen im Plangebiet graue bis hellbraune sowie rotbraune zersetzte Tuffe des Rotliegenden an. Sie sind oberflächlich meist zersetzt oder verwittert. Überlagert werden diese zersetzten Tuffe von pleistozänen Decklehmen sowie zwischengeschalteten Bachschotter und -kiesen. Die Oberflächenbedeckung besteht aus humosem Oberboden (Mutterboden). Die beschriebene natürliche geologische Abfolge kann im Zuge anthropogener Einflüsse abgetragen und durch verschiedenartige Auffüllungen überschüttet bzw. ersetzt worden sein.

Die Rammkernsondierungen des Baugrundgutachtens bestätigen grundsätzlich die Bodenarten, wobei deren Schichtenfolge in den jeweiligen Profilauszügen des Gutachtens entnommen werden kann. Der als Felsersatz aufgeschlossene Tuff wurde in allen Sondierungen aufgeschlossen. Allerdings ist der Verwitterungsgrad des zersetzten Tuffs im Untersuchungsfeld unterschiedlich ausgeprägt. An einigen Stellen ist der Tuff bereits sehr stark zersetzt. Tendenziell nimmt der Verwitterungsgrad mit zunehmender Tiefe ab. Häufig wurde der zersetzte Tuff als halbfester bis z. T. fester Ton der Bodenklassen 4 - 5 angetroffen.

Im Geltungsbereich kann der Untergrund in folgende Horizonte eingeteilt werden:

- Anthropogene Auffüllungen (Mutterboden, Auffüllung Wegbefestigung, Auffüllung Dammkörper, Auffüllung Boden)

- Natürlicher Boden (Decklehm; Bachschotter, -kiese; Fels zersetzt, Tuff zu Ton-Sand-Gemisch)

Boden

Die Karte der Bodenregionen in Sachsen weist den Boden des Plangebietes zu den Berg- und Hügelländern zugehörig aus. Dieser Boden hat einen hohen Anteil an Magmatiten und Metamorphiten. Lange Zeit der Verwitterung ausgesetzt, entstanden Gebirgsböden, die als Braunerde aus lösshaltigem Zersatz bezeichnet werden.

Nach der Bodenübersichtskarte für den Freistaat Sachsen (BÜK 1:400.000) werden für das Plangebiet und seine Umgebung folgende Hauptmerkmale angegeben:

- Leitbodentyp: Hanglehm-Podsol-Braunerde
- Begleitböden in der Fläche: Hangschutt-Ranker, Hanglehm-Podsol-Braunerde, Hangschlufflehm-Staugley
- Substrat: Fliesserde zum Teil lössbeeinflusst, über Hangschutt auf Tonschiefer, Phyllit, Glimmerschiefer, Grauwacke
- Bodenart des Oberbodens: vorwiegend kleinsteiniger Lehm bis schluffiger Lehm
- Bodenart des Unterbodens: lehmiger bis sandiger Schutt und schieferplattig verwittertes Gestein
- Wasserverhältnisse: gute bis eingeschränkte Wasser- und Luftführung
- Nutzbare Wasserkapazität: mittel
- ph-Wert: sauer
- Nährstoffpotential: gering
- Ertragsvermögen: mittel bis gering

Wasser

Oberflächenwasser

Das natürliche Fließgewässer, Eubaer Bach, entspringt ca. 1,5 km südlich vom Plangebiet in der Feldflur, fließt in nördliche Richtung und mündet nach ca. 6 km bei Niederwiesa in die Zschopau. Der begradigte Bach stellt im Geltungsbereich die natürliche Vorflut dar, fließt parallel zur Hauptstraße und ist mit Ufermauern verbaut. In der Gewässersohle befindet sich ein kleiner Absturz in Höhe des Flurstückes 153 und eine Rampe vor dem Zufluss in die Verrohrung unterhalb des Kreisverkehrs. Im Bereich von der Kreuzung Eubaer Straße/ Hauptstraße bis Hauptstraße 45 wurde 2017 eine Umverlegung des Eubaer Baches mit teilweiser Offenlegung realisiert.

Die wasserrechtliche Genehmigung zu dieser Maßnahme erfolgte mit Schreiben vom 13.09.2016 und bezieht sich auf die Flurstücke 152, 270b, 149/5 und 270/31.

Der sich im Südwesten befindliche künstlich angelegte Lehngutteich hat eine Wasserfläche von 2.057 m² und wird künstlich mit dem Wasser des Eubaer Baches über eine Zulaufleitung an der Südseite des Gewässers gespeist. Der Überlauf erfolgt in einen Teichmönch an der Nordseite. Am dortigen Dammfuß des Teiches läuft das Wasser ein paar Meter in einem offenen Graben, bevor es in einen Einlauf und über eine Rohrleitung dem Eubaer Bach wieder zugeführt wird. Die Leitung quert das Plangebiet von Südwest nach Nordost.

Die Gewässerstrukturkartierung Sachsen weist die Gewässerstruktur des Eubaer Baches im Areal der Überplanung als sehr stark und vollständig verändert aus. Der Bachlauf als tief eingeschnittener Graben mit Ufermauern zur Straße und zu den Wohngrundstücken hat eine befestigte Gewässersohle erhalten. Das Gewässerprofil und die Ufergestaltung sind als naturfern einzustufen.

In der Gewässergütekarte 2003 des Freistaates Sachsen wird für den Eubaer Bach keine Bewertung vorgenommen. Das Mündungsgewässer des Baches, die Zschopau, wird mit der Gewässergüte II (mäßig belastet, β -mesosaprob) dargestellt. Die Regenwasserentwässerung der angrenzenden Grundstücke an der Hauptstraße sowie zum Teil von westlich gelegenen Gebäuden über die Teichleitung erfolgt in den Bach.

Der Teich wird für die Fischzucht genutzt. Stockenten besiedeln das Teichgelände. Im GOP wird die Gewässerstruktur nach augenscheinlicher Prüfung (Tiefe, Verlandungsvegetation, Nutzung) als mesotroph bis schwach eutroph eingestuft.

Der die Hauptstraße begleitende und querende, durch private Siedlungsflächen fließende Bach ist auch im Ober- und Unterlauf stark verbaut bzw. in Teilabschnitten verrohrt. Diese Situation schränkt die Lebensraumfunktion für aquatisch lebende Tiere und Pflanzen ein.

So wird im Geltungsbereich die Leistungsfähigkeit des Eubaer Baches bezüglich des Reinigungs- und Retentionsvermögens aufgrund der Strukturarmut nur als gering eingeschätzt. Ein natürliches Gewässerprofil mit Retentionsfläche für anfallendes Regenwasser bei Starkniederschlägen ist nicht gegeben. Bei Starkniederschlagsereignissen müssen die Einleitmengen über Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den Bach geführt werden. Der Versiegelungsgrad durch Neubebauung ist dadurch zu begrenzen.

Ohne Wartungsarbeiten würde der künstlich geschaffene Teich im Laufe der Zeit verlanden. Er bietet Lebensraum für wassergebundene Tierarten, welche vom Menschen gefördert bzw. bei Wasservögeln nur ein geringes Abstandsverhalten zum Menschen bzw. besiedelten Bereich aufweisen. Als Laichgewässer besitzt das Gewässer untergeordnete Bedeutung. Vorrangig haben der Teich und seine Umgebung eine ortsnahe erhaltenswerte Erholungsfunktion für den Menschen.

Für das Plangebiet werden weiterhin zwei hydrogeologische Teilräume ausgewiesen:

- die Vorerzgebirgssenke (für den überwiegenden Teil des Plangebietes) mit der Gesteinsart Sediment und einer Durchlässigkeit von $<1E-5$ (gering bis äußerst gering),
- das Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum (im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Eubaer Straße) mit der Gesteinsart Metamorphit mit einer Durchlässigkeit $>1E-9$ bis $1E-7$ (sehr gering).

Hydrogeologisch befindet sich das Baugebiet im Einzugsbereich des Eubaer Baches, welcher im südöstlichen Ende in das Untersuchungsgebietes eintritt und am östlichen Rand, verrohrt weiter in Richtung Norden verläuft.

Eine Verbindung zwischen dem Teich und dem umverlegten Bach stellt der historische Steindecker dar, der im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes quer vom angelegten Teich im Westen nach Osten zum Bach verläuft.

Im gesamten Untersuchungsgebiet muss gemäß dem Baugrundgutachten mit drückendem Wasser vom Hang gerechnet werden. Mit Ausnahme der Rammkernsondierungen RKS 4, 14 und 15 wurde in allen Sondierungen Wasser angetroffen.

Wasserstände beim Bohren und nach Bohrende in m u. GOK Sondierung

Sondierung	Wasser erbohrt bei [Tiefe in m u. GOK]	Wasser nach Bohrende [Tiefe in m u. GOK]
RKS 1	3,75	3,75
RKS 2	3,80	3,80
RKS 3	3,20	2,30
RKS 4	-	-
RKS 5	2,30	2,30
RKS 6	2,40	1,60
RKS 7	3,00	1,00
RKS 8	1,10	0,90
RKS 9	1,00	1,30
RKS 10	2,75	2,75
RKS 11	1,90	1,90
RKS 12	1,00	1,10
RKS 13	1,00	1,15
RKS 14	-	-
RKS 15	-	-

Zum Ausführungszeitpunkt der Aufschlüsse für das Gutachten (Juli 2017) war erfahrungsgemäß ein mittleres Wasserdargebot anzusetzen. In Zeiträumen mit einem hohen Wasserdargebot, wie z.B. nach der Schneeschmelze oder nach lang anhaltenden Niederschlägen, ist zusätzlich verstärkt mit Sickerwasser in den Auffüllungen zu rechnen.

In der unterschiedlich mächtigen Verwitterungszone ist insbesondere in Abhängigkeit von den Niederschlagsverhältnissen verstärkt mit Schichtwasser zu rechnen, so dass bei der weiteren Planung darauf zu achten ist, dass kein Schichtenwasser, das zusätzlich abzuleiten bzw. zu bewirtschaften wäre, erschlossen wird. Eine Unterkellerung der Gebäude ist deshalb nicht zugelassen. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig.

Klima und Luft

Die Stadt Chemnitz liegt global betrachtet entsprechend der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen (1936) innerhalb des Klimatyps „warmgemäßigtes Regenlima, immerfeucht und sommerwarm“ (Cfb), wobei der kontinentale Einfluss überwiegt. In der Normalperiode 1961 bis 1990 betrug das Jahresmittel der Lufttemperatur in Chemnitz 7,8 °C. Im Referenzzeitraum 1991-2013 ist das Jahresmittel auf 8,7° C angestiegen. Dieser Trend hält seither weiter an. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 800 mm.

Die Klimafunktionskarte für die Stadt Chemnitz, Stand 2018, weist das Plangebiet als Vorstadt-Klimatop aus. In diesem Klimatop besteht auf Grund seiner lockeren Bebauung und guten Durchgrünung nur geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Das Gebiet ist gut durchlüftet.

Die größeren Offenlandbereiche (Acker- und Grünlandflächen) um Euba sind Kaltluftentstehungsgebiete, von denen flächenhafte Kaltluftabflüsse ausgehen. Der Eubaer Bachlauf stellt eine wichtige Sammel- und Transportbahn für die Kaltluft dar.

Eine Nutzungsintensivierung auf diesen Flächen bedarf der Berücksichtigung klimarelevanter Belange, denen durch die kleinteilige Bebauung sowie die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Maßnahmen Rechnung getragen wird.

Die Luftschadstoffbelastung für das Bebauungsplangebiet liegt laut gültigem Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz bei folgenden Werten:

- Gesamtbelastung für NO₂ ≤ 15 µg/m³
- Gesamtbelastung für PM₁₀ 16 - 20 µg/m³

und damit deutlich unter den gesetzlich festgesetzten Immissionsgrenzwerten. Der NO₂- und der PM₁₀-Jahresmittelwert betragen jeweils 40 µg/m³.

So ist von einer für die Verhältnisse im Stadtgebiet geringfügigen Luftbelastung auszugehen. Die genannte Gesamtbelastung ist als Vorbelastung zu betrachten. Relevante Zusatzbelastungen sind nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Spezielle Erhebungen zum örtlichen Erfassen von Pflanzenbeständen wurden nicht durchgeführt. Daten für das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Pflanzenarten liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Auf dem Areal sind überwiegend Biotoptypen von geringer bis mittlerer Bedeutung anzutreffen. Die Siedlungsbereiche mit den angrenzenden Zier- und Nutzgärten sowie die Erholungsgärten und Grünlandflächen sind anthropogen überprägt und werden intensiv vom Menschen genutzt.

Die Vegetation auf den straßennahen Ruderalflächen ist nitrophil geprägt. Einzelne höherwertige Biotopstrukturen (alte Einzelbäume bzw. eine Baumreihe, zusammenhängende Gehölzbestände) sind entsprechend ihrer Artenzusammensetzung relativ naturnah ausgeprägt.

Die örtliche Bestandserfassung ergab keinen Befund von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten. Die in der Biotopbeschreibung des GOP aufgezeigten Bäume, krautigen Pflanzen und Gräser zählen zu den weit verbreiteten Arten. Es handelt sich auch zum Teil um Ziergehölze. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit einhergehenden Nutzungsintensität kann daher das Vorkommen von streng geschützten bzw. seltenen Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Untersuchungen und Erhebungen zu besonders und streng geschützten Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG) liegen seitens der Stadt Chemnitz für das Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage im besiedelten Ortskern; der Größe, der Fläche und der biotischen Ausstattung nach (Gras-Kraut-Vegetation, Bäume unterschiedlicher Altersklassen) ist der Bereich der Plangebietsfläche überwiegend für die Tiergruppe Vögel geeignet.

Wie Bäume und Vegetationsstrukturen des Plangebietes von höhlenbrütenden Vogelarten zur Brut oder von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, wurde in einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) untersucht. Die Aussagen des Gutachtens zum Vorkommen bzw. zur Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie am Standort sind unter Punkt 9 Artenschutz zusammenfassend dargestellt.

Für diese Präsenzkontrolle im Geltungsbereich sind folgende zu überprüfenden Artengruppen zu benennen:

- Amphibien
- Europäische Vogelarten,
- Fledermäuse

8.2 Grünordnerisches Konzept

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem parallel erarbeiteten Grünordnungsplan und den entsprechenden Entwicklungszielen und -maßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen.

Die (potentielle) natürliche Vegetation bzw. die natürliche Waldgesellschaft findet im GOP unter anderem Berücksichtigung bei der Beurteilung der Standortangepasstheit und der Naturnähe von Pflanzenbeständen. Sie sind wichtige Orientierungshilfe hinsichtlich der Pflanzenauswahl für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Teile der nachfolgenden Begründung der grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Ziele

Die Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich führten zu folgenden allgemeinen Zielvorstellungen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, des Landschaftsbildes sowie der Pflanzen und Tiere:

- Erhalt und Schutz des Lehngutteiches mit seinem parkähnlichen Großgrün,
- Vermeidung unnötiger Oberflächenversiegelung und Bebauung sowie die Realisierung von Retentions- und Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser im Geltungsbereich zum Schutz und zur Regeneration von Böden, Wasser, Klima und Luft,
- Einzelne höherwertige Biotopstrukturen (alte Einzelbäume bzw. eine Baumreihe, zusammenhängende Gehölzbestände) sind entsprechend ihrer Artenzusammensetzung relativ naturnah ausgeprägt und sollen es bleiben,
- Integration der Neubebauung bei gleichzeitiger Erhaltung der Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der historisch gewachsenen offenen Baustrukturen sowie zur Einbindung des Wohngebietes in die umgebende dörfliche Landschaft (Kirche, Lehngut, Grundschule, „Schmiede“ und Lehngutteich),
- Erhaltung von schützenswertem Gehölzbestand entlang der Straße „Am Lehngut“ und der beiden Kastanien sowie die „Neuanlage strukturierter Grünflächen“ (Bäume, Sträucher, Staudenfluren, Wiesengesellschaften), um Pflanzen und Tieren funktions- und artgerechte Lebensstätten zu bieten,
- Realisierung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens und Beibehalt der aufgelockerten Bebauung mit Wiesen und Großgrün entlang der tieferliegenden Bachschneise,
- Festsetzung der Baumreihe im Westen „Am Lehngut“ als Bestandteil zur Erhaltung des parkartigen Erscheinungsbildes um den historischen Lehngutteich.

9. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme inklusive Relevanzprüfung hatte die Aufgabe, das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, zu kompensieren bzw. zu minimieren.

Das vorliegende Artenschutzgutachten stützt sich auf die während der Begehungen von März bis Juni 2017 nachgewiesenen Arten. Die Datenabfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde Chemnitz und aus der Artendatenbank des Freistaates Sachsen erbrachte den Einzelnachweis eines braunen Langohres in der Grundschule Euba (Chr. Scheinpflug 2015).

Die Relevanzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben insbesondere für die folgenden Vogelarten artenschutzrechtliche Belange berühren kann:

Arten deren lokale Population zu über 1 % vom Vorhaben betroffen ist:

- Gebirgsbachstelze (*Motacilla cinerea*)

Arten der Vorwarnliste für die spezielle Schutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Garten Grasmücke (*Sylvia borin*); Haussperling (*Passer domesticus*); Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)

Dauerniststätten nutzende Vogelarten (Gebäude-, Halbhöhlen- und Höhlenbrüter):

- Bachstelze (*Motacilla alba*); Blaumeise (*Parus caeruleus*); Buntspecht *Dendrocopus major*; Feldsperling (*Passer montanus*); Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*); Kleiber (*Sitta europaea*); Kohlmeise (*Parus major*); Star (*Sturnus vulgaris*)

Nachweis von 5 Fledermausarten innerhalb des Plangebietes, die artenschutzrechtlich von Relevanz sind:

- Regelmäßig jagend: Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus
- Einzelnachweis: Langohr (vermutlich braunes Langohr), Mopsfledermaus und großes Mausohr

Neben dem nachgewiesenen Nahrungshabitat existieren mehrere potentiell besiedelbare Quartiere im überplanten Bereich.

Das Prüfergebnis hält fest, dass ohne entsprechende Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 BNatSchG verstoßen wird:

- Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung) für Vogelarten der Gehölzbestände und Fledermäuse,
- Verbotstatbestand des § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG (Störungstatbestand) für ansässige Brutvögel, Fledermäuse
- Verbotstatbestand des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für mehrere Vogel- (Nischenbrüter und Höhlenbrüter) und Fledermausarten

Um ein Eintreten dieser Verbotstatbestände bei der Planrealisierung zu vermeiden, werden gemäß der Empfehlung des Gutachtens folgende Maßnahmen beachtet und durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen

- Dauerhafte Erhaltung des Lehngutteiches als Fortpflanzungsstätte für Amphibien, als Jagdhabitate diverser Fledermausarten, als Lebensraum von Bach- und Gebirgsstelze,
- Erfordernis eines separaten artenschutzfachlichen Gutachtens bzw. einer ökologischen Baubegleitung bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen,
- Erhaltung der vorhandenen Altbaumbestände um den Lehngutteich, im nördlich angrenzenden Gehölz sowie entlang der Straße „Am Lehngut“ (Quartier für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse); Erhaltung der vorhandenen parkartigen Grünstrukturen (Mosaik aus Strauch- und Rasenflächen) um den Lehngutteich (Bruthabitat; für Gebüschbrüter, Nahrungshabitat u.a. auch für Fledermäuse, Teil- Landlebensraum Amphibien),
- Realisierung eines Grüngürtels (mindestens Rasenfläche) ist in einem Abstand von 5 m zum östlichen Dammfuß des Teiches zum Ausschluss störender Randwirkungen auf den Teil-Landlebensraum für Amphibien und das Nahrungshabitat der Fledermäuse (Verschattung,
- Ersatzpflanzung einer Stieleiche an der Straße „Am Lehngut“ und von 5 Stieleichen auf der externen Kompensationsfläche,
- Erhaltung und Pflege eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens als begrünte Fläche (Teil-Landlebensraum Amphibien, Erhaltung Nahrungshabitat Gebirgsstelze),
- Bauzeitenregelung: Gebäudeabrisse und Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel/Sommerquartierzeit der Fledermäuse und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
- Sollten Veränderungen am Eubaer Bach (Durchlass-Sanierung, Verrohrung,...) durchgeführt werden, ist ein separates artenschutzfachliches Gutachten bzw. eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Nahrungshabitat + Fortpflanzungs-/Ruhestätte Gebirgsstelze).
- Bei baulichen Veränderungen an den vorhandenen Beton-Strommasten (Fortpflanzungs-/ Ruhestätte Feldsperling) ist ein separates artenschutzfachliches Gutachten bzw. eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Ersatzmaßnahmen

- **CEF 1:** Pro angefangene 500 m² je Grundstück ist eine Ersatzniststätte (an entstehender Bebauung oder an vorhandenem Baum) vorzusehen. Östlich der neuen Planstraße ist diese als Halbhöhle (Hausrotschwanz u.a.), im Übrigen als Höhlenkasten (Meisen, Stare,...) auszuführen.
- **CEF 2:** Im gekennzeichneten „fledermausrelevanten Bereich“ (heutige Gartenanlage) ist pro entstehendem Haus/Doppelhaushälfte ein Ersatzquartier für Fledermäuse (Flachkasten an entstehender Bebauung oder Fledermaushöhle an vorhandenem Baum) vorzusehen.
- **CEF 3:** Je 250 m² Grundstücksfläche sind:
 - ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm 12 - 14 cm Stammumfang sowie
 - 2 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die auf dem Grundstück stehenden und erhaltenden Bäume und Sträucher werden dabei angerechnet (Nahrungshabitat Vögel/Fledermäuse).
- **CEF 4:** Ein Kleingewässers ca. 900 m² groß ist mit extensiver Pflege des umgebenden Offenlandes bei Erhaltung des bestehenden Großgrüns auf einer ca. 1800 m² großen Fläche des Flurstückes 489/3 der Gemarkung Euba (ehemaliges Munitionslager) als Nahrungshabitat für Fledermäuse anzulegen.

Für die lokal nachgewiesenen Amphibienarten **Erdkröte** und **Teichmolch** entfalten die vorgesehenen Maßnahmen gleichzeitig eine Schutzwirkung, so dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die vorbezeichneten Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Voraussetzung ist, die o.g. Maßnahmen ordnungsgemäß und vollständig umzusetzen, so dass für keine der vorkommenden und behandelten Arten ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG eintritt.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 (2) BNatSchG ist bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkung zur Baufeldberäumung und Vorhandensein der Ersatzquartiere zu Beginn der neuen Brutsaison für keine der vorkommenden und behandelten Arten erforderlich. Werden die zeitlichen Beschränkungen nicht eingehalten, ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung durch den Vorhabenträger bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen **CEF 4** sind auf Grund der neuen städtebaulichen Ordnung in der geforderten Größe von 1800 m² Großgrünfläche und der Anlage eines Stillgewässers von 900 m² mit extensiver Pflege des umgebenden Offenlandes am Standort nicht realisierbar. Deshalb werden die festgesetzten Ersatzflächen auf dem Flurstück Nr. 489/3 der Gemarkung Euba, dem ehemaligen Munitionslager, durch die Stadt Chemnitz zur Verfügung gestellt.

Bei der Anlage des Stillgewässers ist eine Wassertiefe von 3 m mit einem ca. 100 m angrenzenden Flachwasserbereich zu realisieren. Die Ufer sind unverbaut und mit wechselnden Uferneigungen naturnah auszubilden. Die Gestaltung des Kleingewässers dient der artgerechten Nutzung.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ ist bei Umsetzung des obigen Maßnahmenkonzeptes (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) gegeben, so dass aus der 2. Änderung keine weiteren rechtlichen Erfordernisse resultieren.

10 Planinhalte und Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2 – 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA1 und WA2

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird in zwei Wohnbaufelder WA1 und WA2 gegliedert. Neben Einzel- und Doppelhäusern im Wohnbau Feld WA 1 sind im Wohnbau Feld WA2 auch solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Festsetzung zielt daraufhin, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, dass sich am örtlichen Bedarf orientiert.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, ohne dass sich konkurrierende oder zueinander unverträgliche Nutzungen entwickeln. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerkes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

bestimmt diese Zielrichtung. Die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden dem Planungsziel zuwiderlaufen, da Betriebe des Beherbergungsgewerkes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen auf Grund der Gebietsgröße eine Verträglichkeit mit dem individuellen Wohnen ausschließen und der gewünschten Kleinteiligkeit am Standort entgegenstehen.

Auch Gartenbaubetriebe benötigen zur Bewirtschaftung größere Flächen. Tankstellen sollten vorzugsweise an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden. Vorgenannte Voraussetzungen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht erfüllt.

Die Vorgabe aus dem Zentrenkonzept zu Einzelhandelsflächen und das städtebauliche Konzept der Eigenheimbebauung beschränken die Einzelhandelsnutzung auf das Bau Feld WA 2 zu Gunsten der Zulässigkeit des kleinen Ladentypus bis zu 100 m², den „Chemnitzer Laden“. Das aktuelle Zentrenkonzept bestimmt das für Chemnitz typische Geschäft für das bestehende und geplante Wohnumfeld.

10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahlen

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) zwingend. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Baugebiet WA 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Die Überschreitung um 50% gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten ist nicht zulässig. Diese Einschränkung begründet sich aus einer gewollten lockeren Bebauung mit Umgebungsgrün und einer Minimierung des Versiegelungsgrades.

Für das WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich aus dem zentralen Standort am geplanten „Dorfplatz“ mit dem geöffneten Eubaer Bach. Die gewollte größere Baumasse dient der Platzbetonung in der dörflichen Mitte. Die Nähe der Grundschule, des Sitzes des Ortschaftsrates, der Kindertagesstätte sowie der Gaststätte am Lehngut weiter westlich des Teiches befördern diese Platzwahl.

Die konkrete Festsetzung der Baufenster der Einfamilienhäuser in der Größe von 13 m mal 11,5 m legt den Standort der Baukörper fest, um die lockere Bebauung um den Lehngutteil zu gewährleisten und die Abstandsflächen zu wahren.

Die Gebäudehöhen wurden zwingend zweigeschossig festgesetzt. Die maximalen Traufhöhe von 7 m sowie die Vorgabe zum Bau eines Satteldaches von 35° lassen Gestaltungsraum für kompakte Grundrisslösungen und ermöglichen die Unterbringung von Nebenflächen im Erdgeschoss der Gebäude.

10.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Anordnung der Baukörper innerhalb des Plangebietes wurde eine offene Bauweise gewählt. Das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird durch eine stringente Festsetzung der Baufenster definiert (siehe Punkt 10.2), um das Ziel einer lockeren dörflichen Struktur zu verwirklichen. Die Festsetzung von Baulinien erfolgte entlang der Haupt- und Talsperrenstraße, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung straßenbegleitend zu erzielen.

Für den dörflichen Zentrumscharakter wichtigen Bereich westlich der neuen Bachöffnung wird das neue Baufenster im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern als Solitärbaukörper mit größerer Bau-masse bestimmt. Dabei soll die neue Bebauung gegenüber dem jetzigen unter Bestandschutz stehenden Gewerbebauten als Baukörper dominierend hervortreten, um aus der Blickrichtung der Grundschule und des Drosselsteiges die Lage des Platzes zu manifestieren.

10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen

Durch die Festsetzung von zweigeschossigen Baukörpern besteht die Möglichkeit Garagen im Hauptgebäude mit einzuordnen. Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Zahl der zulässigen Garagen oder Carports außerhalb des Baufeldes auf ein Carport oder eine Garage beschränkt. Im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,4 im WA 1 und 0,5 im WA 2 soll ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit der Versiegelung vorhandener Grünflächen erfolgen. Deshalb erfolgte die Flächenbegrenzung für Garagen und Carports.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Von den im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen wurden die Gebote zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes unter Integration der Anforderungen des Artenschutzgutachtens in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans übernommen. Die nachstehend bezeichneten Festsetzungen kommen wie näher begründet zur Anwendung.

Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Der Eubaer Bach ist ein Gewässer 2. Ordnung und unterliegt dem Sächsischen Wassergesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes. Für den Teilabschnitt im Geltungsbereich gilt für Ufer und Gewässerrandstreifen der § 24 SächsWG in Verbindung mit dem § 38 WHG. Damit wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen innerhalb bebauter Ortsteile bestimmt.

So ist gemäß Planzeichnung entlang des Eubaer Baches ein 5,00 m breiter Streifen (Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen) als begrünte Fläche zu unterhalten.

Entsprechend der oben genannten Gesetzesgrundlage dient dieser Uferstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Eubaer Baches, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Mit der Festsetzung wird geregelt, dass die Ablagerung von Gegenständen (z. B. auch Komposthaufen), die den Wasserabfluss behindern können, Geländeauffüllungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 7 und verkehrsfreie Anlagen nach § 61 SächsBO und des § 14 BauNVO, die nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, grundsätzlich untersagt sind. Ausnahmsweise lässt der Bebauungsplan bestehende Grundstückszufahrten zu.

Der südliche Teil der vorhandenen Zufahrten wurde in der separaten Plangenehmigung zur Gewässeröffnung des Eubaer Baches geplant und neu ausgeführt. Es bestehen optional Möglichkeiten, bei Neubebauung des Baufeldes WA 2 die Gewässeröffnung weiter fortzusetzen bzw. die Zufahrt nach der künftigen Objektplanung neu festzulegen.

Generell sind die Eigentümer oder Besitzer verpflichtet, den Gewässerrandstreifen standortgerecht zu bewirtschaften und zu pflegen, um dessen Funktion zu erhalten. Die Rasenfläche ist regelmäßig zu mähen. Eine gebotene extensive Pflege bedeutet Verzicht auf den Eintrag von Düngemitteln oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen. Auch Erdaufschüttungen sind in diesem Bereich verboten.

Die Verbesserung des Schutzgutes Eubaer Bach wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens sichergestellt.

Nach artenschutzrechtlicher Prüfung stellt der Gewässerrandstreifen des Eubaer Baches einen Teil-Landlebensraum für Amphibien und ein Nahrungshabitat für die Gebirgsstelze dar. Mit der Festsetzung des 5 m breiten Grünstreifens am Eubaer Bach wird der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, der Vorgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgend, vermieden.

Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser

Der Eubaer Bach fließt in nördliche Richtung und mündet nach ca. 6 km bei Niederwiesa in die Zschopau. Drei Kilometer nördlich des Plangebietes in der Ortslage Oberwiesa bis zum Mündungsbereich in die Zschopau wird der Eubaer Bach als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko, ermittelt ab 2011 nach Stichtag, ausgewiesen.

Auf Grund der bestehenden Siedlungs- und Infrastruktur sind Offenlegungen zur Herstellung von naturnahen Gewässerabschnitten kaum möglich. Das stark verbaute Fließgewässer sowie längere Verrohrungsabschnitte schränken das Retentionsvermögen stark ein.

Die Ausweisung der neuen Baulandflächen zieht eine festgesetzte Flächenversiegelung mit einer GRZ von 0,4 im WA 1 und 0,5 im WA 2 nach sich, die eine Erhöhung der Niederschlagsabflussmenge bedingt und zur Erhöhung von Abflussspitzen im Flussbett führt.

Dem Entwurf vorausgegangene Untersuchungen und Gutachten zur Entwässerung einschließlich der Regenwasserrückhaltung (Stand 22.06.2018) ergaben die Festlegung zur Begrenzung der Flächenversiegelung mit einer GRZ von 0,4 für das WA1 und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers.

Das anfallende Regenwasser im Geltungsbereich darf nur über ein Niederschlagswassersammelsystem mit Rückhaltung geordnet mit einem Abschlag von maximal 15l/ (s*ha A_{red}) in den Eubaer Bach abgeleitet werden.

Zur Drosselung des Niederschlagswassers ist im zentralen Bereich am tiefsten Punkt des Planungsareals ein geschlossenes Regenwasserrückhaltebecken auszubilden. Das Becken ist mit einem geeigneten Absetzraum für die anfallenden Sedimente im Rahmen der weiterführenden Planung auszustatten.

In den Eubaer Bach wird momentan innerhalb des Geltungsbereiches vom Gebäudebestand an der Hauptstraße das Niederschlagswasser in den Bach geleitet. Die bestehende Teichentwässerungsleitung schlägt anfallendes Regenwasser außerhalb des Geltungsbereiches in der Hauptstraße in den Bach ab. Vorgenannte Einleitmengen waren nicht Gegenstand der Untersuchungen des Gutachtens.

Bei Aufgabe des Bestandsschutzes der Einzelgebäude an der Hauptstraße sind in beiden Baufeldern WA 1 und WA 2 grundstücksbezogenen Regenwasserrückhalteanlagen für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis neu zu bemessen, da diese Baulichkeiten auf Grund der Nähe zum Bach nicht Bestandteil der Berechnungen im Gutachten waren.

Der vorhandene Teich mit seiner Teichentwässerungsleitung ist Bestandteil des Niederschlagswassersammelsystems im Ökosystem des Bebauungsplanareals der 2. Änderung. Die Drosselung des anfallenden Regenwassers im geschlossenen Regenwasserrückhaltebecken für die Neuplanung erfolgte getrennt vom Teich in einem separaten technischen System.

Überflutungen stellen eine potentielle Gefährdung von Lebensräumen für aquatisch gebundene Tierarten (Amphibien, Fische, Libellenlarven...) dar. Um der natürlichen hydromorphologischen Eigendynamik des Eubaer Baches und dem letztendlich begrenzten Abflussprofil (Rechteckprofil) gerecht zu werden, kann das natürliche Abflussregime allenfalls nur geringfügig erhöht werden. Es ist deshalb auch eine geordnete und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers mit Rückhaltung anfallender Sedimente erforderlich. Durch die Sedimentation der Schwebstoffe wird der (Schad-)Stoffeintrag in das Fließgewässer reduziert. Die relative Einhaltung der Fließgeschwindigkeit durch die gleichmäßige Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vermindert die Beeinträchtigung des Baches.

Die zentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser im geschlossenen Regenrückhaltebecken bestimmt das Fachgutachten vom 22.06.2018 zur Erstellung der Entwässerungskonzeption. Die Vorgaben des Gutachtens sind in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen

Die befestigten Flächen für Baugrundstücke (Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien, Zufahrten und Zugänge sowie befestigte Flächen für Gartenwege und Terrassen der Wohnbaugrundstücke) sind wasserteildurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6 C_m$ (entsprechend DIN 1986-100; 2016-9) auszubilden.

Die Maßnahme dient dem Schutz von Boden und Wasser, um die infolge der Neubebauung verursachte Erhöhung der Bodenversiegelung zu minimieren.

Zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit und des Oberflächenabflusses bei Niederschlägen durch neue Oberflächenversiegelung sind Bodenbeläge gemäß vorgenannter DIN z. B. als Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von $> 15 \%$, feste Kiesbeläge, Verbundsteine mit Sickerfuge, Rasengittersteine sowie Sicker- und Dränsteinen mit Zertifikat auszubilden. Auf diesen teilweise wasserdurchlässigen Flächen bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Wasserreinigung und Grundwasserneubildung zum Teil erhalten und es wird so nach § 1a BauGB die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Kompensationsmaßnahmen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG (CEF-Maßnahmen)

Pro angefangene 500 m^2 je Grundstück ist eine Ersatzniststätte an künftiger Bebauung oder an einem vorhandenen Baum anzubringen. Östlich der entstehenden Planstraße ist diese als Halbhöhle für den Hausrotschwanz und andere Vogelarten, im Übrigen als Höhlenkasten für Meisen, Stare und andere Vögel auszuführen.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlen- und nischenbrütenden Vögeln durch die Beräumung des Baugeländes für die zukünftige Bebauung bedarf es entsprechender Ersatzquartiere im gegebenen räumlichen Zusammenhang. Das betrifft folgende Quartiere/Dauerniststätten:

- 1 Halbhöhle (Hausrotschwanz) und
- 7 Höhlen bzw. Nistkästen (1 x Feldsperling, 1 x Star, 2 x Blaumeise, 3 x Kohlmeise).

Als Ersatzpflanzungen werden im Plangebiet an der Straße „Am Lehngut“ eine Stiel-Eiche und fünf Stiel-Eichen auf der externen Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgesetzt. Letztere

Ersatzpflanzung ist bezüglich des genauen Standortes mit der unteren Naturschutzbehörde ab zustimmen.

Die Nischenbrüter- und Halbhöhlennistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Bachstelze, Sperlinge) sind vorzugsweise an Gebäude ab 2,50 m Höhe (keine Nordexposition) anzubringen. Diese sind mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu integrieren und alle zwei bis drei Jahre zu reinigen.

Ersatzquartiere sind an den neuen Gebäuden oder am zu erhaltenden Gebäudebestand bzw. im vorhandenen Baumbestand in unmittelbarer Umgebung zu montieren und sollten mit Beginn der auf die Abrissmaßnahmen/Baufeldberäumung folgenden Brutsaison (ab März) zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise garantiert, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt, so dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.3 des BNatSchG vermieden wird.

Anderenfalls ist für die entstehende zeitliche Lücke ein entsprechender Antrag auf Ausnahme/Befreiung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Festlegungen zu den Standorten (ggf. auch nur zwischenzeitlich bis zur Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet), zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen, sowie zur Bauweise der Ersatzquartiere haben in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete „fledermausrelevante Bereich“ (heutige Lage der Gartenanlage) ist pro entstehendes Haus/Doppelhaushälfte ein Ersatzquartier für Fledermäuse (Flachkasten an entstehender Bebauung oder Fledermaushöhle an vorhandenem Baum) vorzusehen.

Neben den Jagdhabitaten existieren für die regelmäßig beobachteten fünf Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsgebietes eine Vielzahl von potentiellen Quartieren in Form von Nischen und Spalten an vorhandenen Häusern, Gartenbungalows und Altbaumbeständen. Regelmäßig beobachtet wurden der Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und die Zwergfledermaus. Im Einzelnen waren es die Arten Langohr (vermutlich braunes Langohr), Mopsfledermaus und großes Mausohr.

Für möglicherweise im Zuge der Beräumung des Baugeländes vernichtete Quartiere (Sommer- und Zwischenquartiere) von Fledermäusen sind entsprechende Ersatzquartiere im gegebenen räumlichen Zusammenhang zur Vermeidung dauerhaft nachteiliger Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen.

Die Ersatzquartiere sind an der neuen Bebauung oder am zu erhaltenden/sanierten Gebäudebestand anzubringen und sollten mit Beginn des auf die Abrissmaßnahmen/Baufeldberäumung folgenden Nutzungszeitraumes (ab April) zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise garantiert, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt, so dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.3 des BNatSchG vermieden wird.

Anderenfalls ist für die entstehende zeitliche Lücke ein entsprechender Antrag auf Ausnahme/Befreiung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Festlegungen zu den Standorten (ggf. auch nur zwischenzeitlich bis zur Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet), sowie zur Bauweise der Fledermauskästen haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von räumlich zusammenhängenden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten der Avifauna sind im Zuge der Neubebauung „entsprechende Ersatzquartiere“ zu schaffen. Mit Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz in Kombination mit einer Realisierung von wiederhergestellten bzw. neugeschaffenen strukturreichen Grünflächen (siehe Grünordnerische Ziele), kann die artenschutzrechtliche Zulässigkeit sichergestellt werden.

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

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung der Freiflächen des Geltungsbereiches sieht der Grünordnungsplan (GOP) bestimmte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage sonstiger begrünter, strukturreicher Flächen vor. Vom GOP empfohlene Gebote wurden als Pflanzgebote ihrem Sinn entsprechend in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans übernommen. Die Artenzusammensetzung hat in Anlehnung an die entsprechenden Pflanzenauswahllisten zu erfolgen. Die Pflanzgebote enthalten Regelungen zu Baumpflanzungen, Grundstückseinfriedungen, Müllstandorteinfriedungen und zur Dachbegrünung.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In allen Baugrundstücken sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf dem Grundstück bestehenden und erhaltenen Bäume und Sträucher werden angerechnet. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität auf den Grundstücken zu ersetzen.

Mit der Flächenneuordnung des Plangebietes sind umfangreiche Baumfällarbeiten notwendig. Nach der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist für die Wiederherstellung von Grünstrukturen innerhalb bebauter Bereiche das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ein wichtiger Bestandteil zur Gestaltung der neuen Siedlungsstruktur. Dem Verhältnis von bebauter Fläche und angemessenem Anteil von Grün wird hierbei große Bedeutung beigemessen.

Je nach Art und Alter bieten Bäume und Sträucher Lebensraum für verschiedene Tierarten und sind somit wichtige Elemente des Biotopverbundes in der Stadt Chemnitz und der Ortschaft Euba. Bei den zukünftigen Bauflächen handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgrundstücke. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme gewährleistet einen Mindeststandard der Freiraumgestaltung der Bauflächen in der Abwägung zwischen öffentlichen (z. B. Stadtklima, Artenschutz, Ortsbild) und privaten Belangen (z. B. persönlichen Gestaltungswünschen und Nutzung des Eigentumes nach eigenen Vorstellungen) nach § 1a BauGB.

Für eine praxisorientierte Umsetzung wurden mittel- bis kleinkronige Bäume, die überwiegend Zier- (in der Form von Blüten) oder Nutzcharakter (in Form von Erzeugung von Obst und Nüssen) besitzen, ausgewählt. Die Auswahl wurde dem Siedlungstyp und den klimatischen Bedingungen angepasst.

Blütenreiche Bäume dienen unter anderem als Bienennährgehölze. In der Pflanzenauswahlliste 2 werden gängige Sträucher, welche zum Teil heimisch oder dem Bauerngarten entstammen, aufgezeigt. Die meisten Sträucher sind auf Grund ihres Fruchtbehanges als Vogelnährgehölz zu betrachten. Bei den späteren Pflanzplanungen ist das Sächsische Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Gemäß den Zielen der artenschutzrechtlichen Prüfung können mit dieser Maßnahme ausreichend Lebensräume im Plangebiet erhalten bzw. regeneriert werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist festgesetzt, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (GP 3 bis GP 5) wie folgt zu begrünen:

- GP 3 – Pflanzfläche entlang der Straße am Lehngrut
- Zusätzlich zu den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Fläche mindestens mit Rasen oder mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Streifen darf nur für erforderliche Grundstückszufahrten von max. 3,50 m Breite außerhalb des Traufbereiches der Baumkronen unterbrochen werden.
- GP 4 und GP 5 – Pflanzflächen auf den Baugrundstücken an der Hauptstraße
- Die Flächen sind mindestens mit Rasen und auf mindestens 30 % der Fläche mit locker angeordneten Bepflanzungen aus Bäumen, Sträuchern und Stauden gemäß den Pflanzenauswahllisten 1 bis 4 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 7 und verfahrensfreie Anlagen nach § 61 SächsBO und des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Bei Realisierung der Überplanung werden verschiedene Vegetationsstrukturen im Plangebiet vernichtet, so dass für die Wiederherstellung von Grünstrukturen Anpflanzungen erforderlich werden.

Auf den Freiflächen entlang des Eubaer Baches fließt bodennahe Kaltluft ab. Diese Flächen sind funktionsfähig und emissionsarm sowie frei von abriegelnder Bebauung zu erhalten (siehe Ziele des Regional- und des Landschaftsplanes). Es schließt sich der 5 m breite Gewässerrandstreifen als Grünfläche an GP 4 und 5 an.

Die vorgenannten Festsetzungen zielen auf die nachhaltige Sicherung von erhaltenswerten Altbäumen (trifft insbesondere auf Fläche GP 3 zu), auf die Bewahrung der Kaltluftabflussrinne entlang des Eubaer Baches (Flächen GP 4 und GP 5), auf die Sicherung des Ortserscheinungsbildes, insbesondere entlang der Hauptstraße und auf die Wiederherstellung von Grünstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche. Damit das Ziel zur Anpflanzung bzw. zur Entwicklung einer Grünstruktur als eine Symbiose in der Praxis auch erreicht wird, ist der Ausschluss von jeglichen baulichen Nutzungen (z. B. Garagen, Gartenhäuser, Flüssiggastanks, Stallanlagen, Schwimmbecken) auf diesen Teilflächen der Baugrundstücke erforderlich.

Die Pflanzenliste 3 enthält Arten, die als niedrige flächige Pflanzungen für eine optisch ansprechende Gartengestaltung geeignet, zum Teil regional typisch sind oder auf Grund ihrer weiten Verbreitung als naturnah betrachtet werden können und überwiegend auch den Wurzel- und Schattendruck der zu erhaltenen Bäume ertragen.

Die auf der Fläche GP 3 zulässigen Sträucher können als abschirmende Pflanzung zur Straße „Am Lehngut“ gepflanzt werden. Alternativ zu Rasen kann auf der Fläche GP 4 zur Gestaltung der Gartenfläche eine Unterpflanzung des Altbaumbestandes mit Kleingehölzen oder Stauden erfolgen.

10.5.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bäume am gleichen Standort (max. 1,50 m Abweichung sind zulässig) und in gleicher Anzahl und der abgängigen Art, siehe Pflanzenauswahlliste 4, als Hochstamm mit Stammumfang 16 cm bis 18 cm zu ersetzen.

Im Geltungsbereich, insbesondere um den Lehngutteich, in den Gärten und in den geschlossenen Gehölzbeständen, wachsen eine Vielzahl von Bäumen unterschiedlicher Altersklassen. Dieser Baumbestand ist für die ansässige Tierwelt ökologisch wertvoll und entlang der Straße „Am Lehngut“ für das Ortsbild raumwirksam. Wie bereits unter Pkt. 4 beschrieben, sind Baumfällungen für die Realisierung des Vorhabens unumgänglich. Es gilt einen Teil der Raumwirksamkeit und des ortsbildprägenden Charakters des Baumbestandes zu bewahren. So müssen insbesondere Altbäume und raumgliedernde Einzelbäume des Plangebietes erhalten bleiben. Weiterhin zutreffend ist dies insbesondere für den Altbaumbestand um den Lehngutteich.

Mit der Erhaltung von Gehölzen wird dem Vermeidungsgebot nach § 13 BNatSchG Rechnung getragen. Unbeschadet können Bäume nur erhalten werden, wenn sich die geplanten Baumaßnahmen im ausreichenden Abstand (i. d. R. 1,5 m außerhalb des Kronenbereiches) befinden und wenn die zu erhaltenden Bäume während der Bauarbeiten, insbesondere im Stamm- und Wurzelansatzbereich ausreichend geschützt werden.

Grundsätzlich sind alle nicht von Fällung betroffenen Bäume zu erhalten und zu schützen. Um den Bestand an Großgrün langfristig zu bewahren, sind abgängige Bäume durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Erhaltung der vorhandenen Altbaumbestände um den Lehngutteich, in der nördlich angrenzenden Gehölzfläche und entlang der Straße „Am Lehngut“ sind Maßnahmen um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden. Die Altbäume bieten für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse Nahrungshabitat und Quartier.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche GP 2 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Laubbäume innerhalb der Fläche GP 2 in gleicher Anzahl durch Arten der Pflanzenauswahlliste 5 als Hochstamm mit Stammumfang 16 cm – 18 cm zu ersetzen. Die vorhandene Grünlandfläche ist durch Mahd zu pflegen.

Nördlich des Lehngutteiches befinden sich ein größerer geschlossener Gehölzbestand und eine kleinere mit Bäumen bestandene Grünlandfläche. Auf der Grünlandfläche stocken heimische Baumarten, der geschlossene Gehölzbestand besteht überwiegend aus Fichten (Blaufichten, einige Rotfichten).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) weist diese größere Gehölzgruppe mit dem Grünlandbereich als Brutplatz und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse sowie als Teillandlebensraum für Amphibien aus. Das Artenschutzgutachten bestimmt die Erhaltung der parkartigen Grünstrukturen um den Lehngutteich als eine wichtige Vermeidungsmaßnahme.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage dient demzufolge dem Artenschutz im Plangebiet.

Prämisse ist es, den vorhandenen Bestand aus Bäumen und Gras-Kraut-Flora zu erhalten und Pflanzungen nur in Ergänzung auf entstandenen Fehlstellen durchzuführen. Mit der zugeordneten Pflanzliste wird das Ziel verfolgt, den heimischen Charakter der Gehölze sowie deren derzeitiges Vorkommen auf dem Areal sichern.

Der straßenbegleitende Pflanzstreifen aus Rosen und Kleinsträuchern entlang der Hauptstraße, in der Plandarstellung als Fläche GP 6 festgesetzt, ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen gemäß Pflanzenauswahlliste 6 zu ersetzen. Die Fläche darf nur durch bauordnungsrechtliche Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden.

Die Hauptstraße verbindet die Ortschaft Euba mit Niederwiesa. Auf der rechten Seite der Straße ist Verkehrsfläche durch Parkbuchten ergänzt und durch einen Bepflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern gegliedert. Dieser Streifen bildet vor der dahinterliegenden Geschossbebauung ein wichtiges Gestaltungselement im Straßenraum. Die vorhandene Bepflanzung weist eine Wuchshöhe von 0,80 m bis 1,00 m auf. Die Pflanzenauswahlliste Nr. 6 bietet für den Straßenraum geeignete stadtklimataugliche Kleingehölze an.

Erhalt von Gewässern

Der Lehngutteich mit den umgebenden Vegetationsstrukturen ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen sind die erforderlichen wasserbaulichen Anlagen, die Wege zur Erschließung der Grünanlage und die Parkbänke.

Der Teich und umgebendes Grün als Orts- und Landschaftsbild prägende Freifläche sind für die Bewohner und Besucher der Gaststätte „Am Lehngut“ und den gesamten Ort attraktiv. Die Abfolge der Grün- und Freiflächen zwischen dem ehemaligen Lehngut und der Ortskirche wirken Standort gestaltend.

Das Süd- und Ostufer des Teiches ist mit einem kleinen Schilfgürtel aus Rohrkolben bewachsen, der nach § 21 SächsNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Es ist von öffentlichem Interesse, diese Wasserfläche als Biotop für den Artenschutz zu erhalten.

Eine angemessene Abgrenzung der Wasserfläche ist zur Erhaltung des Pflanzen- und Tierbestandes wichtig. Diese Abgrenzung besteht bereits aus dem Grünstreifen zur Straße „Am Lehngut“ und zur Eubaer Straße sowie zum rückwärtigen Ablaufgraben des Teiches.

Ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen am Dammfuß soll mit Überplanung des Gebietes neu geschaffen werden. Dieser Unterhaltungstreifen dient als Korridor für Kontrollgänge sowie als Zu-

gang bei notwendigen Ausbesserungs- und Unterhaltungsarbeiten und zur baulichen Sicherung des Dammbauwerkes. Des Weiteren hat er die Funktion eines Schutzstreifens zur Verhinderung von unkontrollierten Grabarbeiten oder zur Unterbindung der Errichtung von baulichen Anlagen. Die Festsetzung der Flächen um den Teich als öffentliche Grünfläche sichert eine dauerhafte Zugangsmöglichkeit und ist der Unterhaltung und Bewirtschaftung des Teiches sowie des Dammes dienlich.

Konkret sichern vorgenannte Flächen und das Gewässer die Fortpflanzung der Amphibien bzw. erhalten den Teil-Landlebensraum dieser Tiere. Die Bewahrung von Bruthabitaten, insbesondere für Gebüschbrüter und der Schutz des Jagdhabitates verschiedener Fledermausarten, sind durch die obige Festsetzung gegeben.

Der 5 m breite Streifen am Dammfuß bildet unter anderem auch eine Pufferzone gegen störende Wirkungen (optische und akustische Scheuchwirkungen, Beschädigung vorhandener Wurzelräume...), die von der geplanten Bebauung und deren Nutzung ausgehen können.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Vorkehrungen zur Lärminderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den schalltechnischen Untersuchungen wurden die Grundzüge der möglichen Bebauung in einem städtebaulichen Entwurf zu Grunde gelegt.

Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm liegen durch die das Plangebiet umgebenden Straßen, Gewerbelärm durch drei relevante (vorhandene) Gewerbebetriebe sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96/34 „Am Lehngut“, und Sportanlagenlärm durch den vorhandenen Sportplatz Euba (Fußball) vor. Das temporär vorhandene Volleyballsportfeld wurde auf Grund der zeitlich begrenzten Nutzung als Untersuchungsobjekt bezüglich der Lärmemission vernachlässigt.

Hinsichtlich des Gewerbe- und Sportanlagenlärms konnten für die möglichen neuen Baukörper keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1/5/ festgestellt werden.

Für die Betrachtung zum Straßenverkehrslärm wurde ein langfristiges Verkehrsmodell für das Jahr 2025, dem eine Erweiterung des Südrings mit Anbindung der Eubaer Straße bis zum Gewerbegebiet „Am Lehngut“ in Euba (B-Plan Nr. 94/34) und einer Anbindungsfortführung an die Talsperrenstraße zu Grunde liegt, angesetzt.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms werden vor allem die Nordfassaden entlang der Talsperrenstraße die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005-1/5/ mit bis zu 8 dB(A) in der Nacht zum Teil erheblich überschritten.

Für den Bebauungsplan werden deshalb Vorkehrungen zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Errichtung von Gebäuden erforderlich, die als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

Zur Entscheidungsfindung zwischen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde im Bereich der Talsperrenstraße eine mögliche aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand untersucht, um das Minderungs- und Ausgleichspotential einer derartigen Maßnahme aufzuzeigen. Mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand könnte das Erdgeschoss der Nordfassaden an der Talsperrenstraße geschützt werden. Eine relevante Schutzwirkung im 1. Obergeschoss tritt erst bei einer 4 m hohen Lärmschutzwand ein. Aus städtebaulicher Sicht ist eine derartige Maßnahme nicht umsetzbar. Deshalb zielen die Festsetzungen unter Punkt 7 auf die vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Rahmen der objektbezogenen Ausführungsplanung nach DIN 4109-2 zu führen.

12. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Steindecker

Die Fläche L1 (historischer Steindecker) ist durchgängig in einem 6 m breiten Korridor mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Chemnitz zu belasten. Bebauungen und Bepflanzungen mit Großgrün sind im Schutzstreifen der Trasse (6 m breit, je 3 m von der Achse gemessen) nicht zulässig. Die Ausnahme bildet die Nutzung der Trasse zur Erschließung mit erforderlichen Medien. Die Entscheidungen zur Medienführung werden in der weiterführenden Planung getroffen.

Für Regulierung des Wasserdargebotes im Teich, wurde seinerzeit eine gemauerte und unterirdisch verlaufende Verbindung zum Eubaer Bach, der sogenannte Steindecker hergestellt. Dieser war bis zur Sanierung des Teiches, im Jahr 1991, genutzt.

Der heute ungenutzte Steindecker ist mit einzelnen Metallplatten abgedeckt und mit Boden überschüttet.

Am 28.06.2017 wurde dieser durch die Fa. analytec Dr. Steinhau aus Chemnitz mittels Georadar geortet. Der detektierte Verlauf ist in die Planzeichnung aufgenommen. Er stellt eine Verbindung zwischen Teich und dem Bach dar, der im südlichen Teil des Plangebietes westlich vom Teich abgeht und in den Eubaer Bach mündet. Der Steindecker wurde mit einem Leitungsrecht belegt, da bei den Bauarbeiten im Rahmen der Offen- und Umverlegung des Eubaer Baches festgestellt wurde, dass der vorhandene Zufluss des Steindeckers in den Bach wasserführend war. Da noch keine dingliche Sicherung der Leitung erfolgte, ist dies geboten. Die dingliche Sicherung sollte zu Gunsten der Stadt Chemnitz erfolgen.

Teichentwässerungsleitung

Die Fläche L2 (die Teichentwässerungsleitung des Lehngutteiches mit drei dazugehörigen Einleitungen) ist durchgängig in einem 6 m breiten Korridor mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Chemnitz zu belasten. Bebauungen und neue Bepflanzungen mit Großgrün im Schutzstreifen der Trasse (6 m breit, je 3 m von der Achse gemessen) sind nicht zulässig.

Diese Leitung, ab dem Teich mit einem Schützbauwerk versehen und mit zwei Zuflüssen aus westlich gelegenen Grundstücken verbunden, dient der Ableitung des überschüssigen Wasserdargebotes aus dem Teich und der Ableitung von Regenwasser von den westlich gelegenen Gewerbestätten. Die Leitung bindet im Nordosten außerhalb des Geltungsbereiches in den verrohrten Eubaer Bach ein.

Der Durchmesser der Ableitung verjüngt sich in Richtung Bachzufluss. Im Rahmen der Regenwasserrückhaltmaßnahmen muss die vorhandene Leitung gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung auf den Flurstücken Nr. 155/20 und 155/21 um verlegt und neu im Osten in den Eubaer Bach eingebunden werden. Die Einleitstelle ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Da noch keine dingliche Sicherung der Leitung erfolgte, ist dies zu Gunsten der Stadt Chemnitz erforderlich.

13. Überbauung bzw. Flächenumwandlung der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Sportfläche

Eine Überbauung bzw. Flächenumwandlung der derzeitigen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Sportfläche ist dann zulässig, wenn diese Sportfläche von den Nutzern, der Kindervereinigung Chemnitz e.V. und dem Eubaer Sportverein 92 e.V., aufgegeben wird.

Mit Erweiterung der Wohnbaufläche wird die obige Sportfläche (Beachvolleyballfeld), überplant. Wann tatsächlich eine Bebauung an dieser Stelle erfolgt, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimm-

bar. Es ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eine äquivalente Ersatzfläche in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern und den Nutzern neu aufzubauen.

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll in positiver, strukturierter Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss genommen werden, ohne dass dabei die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Bauherren allzu stark eingeengt wird.

Die Festsetzungen zur Dachform, zu den Nebenanlagen, Garagen, Carports und Einfriedungen sollen der Ortsbildpflege dienen und dazu beitragen, dass das neue Wohngebiet einen modernen Charakter mit einer aufeinander abgestimmten Bebauung erhält, die aber gleichzeitig auch Spielraum zur individuellen Gestaltung der Bauherren zulässt.

In Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung von Euba lässt der Bebauungsplan eine Mindestdachneigung von 35 Grad zu. Das sind 2 Grad weniger als die Vorgabe in der Gestaltungssatzung. Die Neubebauung rechtfertigt diese Reduktion, da es sich nicht um ortstypische Einzelbauerngehöfte oder Dreiseit- und Vierseithöfe handelt.

Die Farbgebung der neuen Wohngebäude soll zugleich differenziert und konkretisiert auf Basis des herstellerunabhängigen Farbsystems „Natural Color System“ (NSC) erfolgen. Die Farbtonbeschreibungen zielen bei den Putzfassaden auf hellgetönte Farbbereiche ab. Für die Putzfärbung sind reine Farben, wie rot, gelb, grün und blau, unzulässig. Für Fenster, Türen und Balkonkonstruktionen sind intensivere Farbtöne festgesetzt. Der Bebauungsplan gibt vier Farbtonbeschreibungen für Letztere vor.

Die Farbe der Dacheindeckung ist nach dem NSC auf schieferfarbene beschränkt, um die rhythmische Strukturbildung durch Farbänderung der Dächer nicht zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Farbe (die in den Festsetzungen hilfsweise vorgenommene Farbtonbeschreibung) überwiegt bereits in der Umgebung des Ortskernes.

Der Farbausschluss bei den Dächern bezieht sich auf eindeutige Grundfarben. Die jüngere Rechtsprechung sieht bei der Festsetzung der Farbe „rot“ die Farbgebung bei der Dacheindeckung als hinreichend bestimmt an.

Durch die Grundstückseinfriedung wird die Abgrenzung bzw. der Wechsel vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche markiert. Die Regelung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung, insbesondere zur Verwendung standortgerechter heimischer Sträucher für geschnittene oder frei wachsende Hecken dient der Schaffung eines aufeinander abgestimmten Erscheinungsbildes und der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft.

Die naturnahe Parkanlage in der Umgebung des Lehngutteiches mit den bestehenden Häusern und natürlichen Gärten am Bach prägt die Grünstruktur des Planungsareals. Der typische Charakter des Gebietes soll im Rahmen der Überplanung erhalten bleiben. Deshalb sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung untypische Schotterbeete nicht zugelassen, weil diese auf den vorhandenen Gebietscharakter störend wirken.

15. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächengröße in m ²
WA 1	15.788
WA 2	1.697
Summe Wohnflächen	17.485
Öffentliches Grün	4.006
Privates Grün	915
Summe Grünflächen	4.921
Öffentliche Verkehrsfläche	4.713
Öffentlicher Weg	158
Summe Verkehrsflächen	4.871
Summe Wasserflächen (Teich+Bach)	2.137
Regenrückhaltebecken	437
Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	29.851

16. Grobkostenermittlung

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst rund 29.851 m². Davon sind 4.871 m² öffentliche Verkehrsfläche. Die Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) und Grünflächen haben in der Summe eine Größe von 22.406 m².

Die Stadt Chemnitz besitzt rund 66 % der überplanten Wohnbauflächen. 20 % der Wohnbauflächen sind Privatflächen im Bestand. In Privatbesitz befinden sich die Gebäude an der Eubaer Straße und der Hauptstraße.

Die Stadt Chemnitz prüft auf Grund des hohen Anteiles an städtischem Bauland, die Erschließung und Vermarktung des Wohnungsbaustandortes als Kommune selbst zu übernehmen.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung zur technischen Machbarkeit der Erschließung und der Regenwasserrückhaltung am Standort wurde eine Kostenschätzung für die Erschließung des Standortes erarbeitet.

Voraussetzung für die Eigenschließung durch die Kommune ist, dass die Erschließungsträger ESC, eins/inetz und enviaM die Erschließungskosten vorfinanzieren. Dieses Erschließungsmodell zielt darauf ab, die entstandenen Kosten anschließend auf die Verbraucher umzulegen.

Die Verantwortlichen bei den Medienträgern, ESC und inetz wurden dazu bereits kontaktiert. Im anschließenden Verfahrensverlauf werden weitere intensive Gespräche und Entscheidungen zu dieser Thematik notwendig.

Die folgende Kostenübersicht zeigt den aktuellen Status zur Kostenschätzung auf der Grundlage des Gutachtens zur Erschließung/Entwässerung vom 22.06.2018 auf. Determinante dafür ist die durchgehende neue Planstraße.

Nr.	Varianten der Kostenbeteiligung	Gesamtkosten in €/m ² brutto	nur öffentliche Kosten in €/m ² brutto
1	Erschließung Straße und Medien gesamt	74	53
2	nur Straßenerschließung mit Abwasser, Regenwasser und Regenrückhaltebecken	56	49
3	nur Straßenerschließung ohne Abwasser, Regenwasser und Regenrückhaltebecken	31¹	26²

¹ mit privaten Wohnstraßen, ohne Hausanschlüsse, ohne Abwasser- und Regenwasserkanal, ohne Trinkwasser- und Gasleitung, ohne Elt- und Telekommunikationsleitung, ohne Regenrückhaltebecken, ohne Teichableitung

² ohne private Wohnstraßen sonst wie¹

Die im WA 2 liegenden Grundstücke an der Eubaer Straße und der Hauptstraße und die beiden Wohnhäuser im Bestandsschutz an der Hauptstraße sind nicht Bestandteil der obigen Kostenschätzung.

Im Falle der Erschließung durch die Stadt Chemnitz werden die Erschließungskosten inklusive 19 % Umsatzsteuer kalkuliert. Die Stadt ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und so bestehen keine steuerrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Objektplanung war nicht Gegenstand des vorgenannten Gutachtens für den Bebauungsplan.

Der Zeitpunkt zur Umverlegung des Beachvolleyballplatzes wird im Laufe der Projektentwicklung in Abhängigkeit von Flächen für den Wohnbedarf und dem Ersatzflächendargebot bestimmt. Die geschätzten Kosten zum Neubau der Anlage betragen rund 30.000 €. Diese können in Abhängigkeit des notwendigen neu zu erschließenden Ersatzbaugrundes variieren.

Auf Grund der Gesetzeslage zu den Erholungsgärten werden bei einer fristgerechten Kündigung der Gärten durch die Stadt Chemnitz bis zum 31.12.2022 keine Entschädigungen an die Pächter fällig.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der neu zugeordneten 1.800 m² großen Teilfläche des Flurstückes 489/3 der Gemarkung Euba bezieht sich auf die Herstellungskosten für die zukünftige Flächengestaltung. Nach erster Schätzung betragen diese rund 67.000 € netto. Planungs- und Vermessungsleistungen blieben unberücksichtigt.

Die laufenden Kosten für die Erhaltung des Lehngutteiches und den angrenzenden öffentlichen Grünbereichen sind fortlaufende Unterhaltungskosten, die jährlich anfallen. Eventuell auftretende Sanierungskosten zählen ebenfalls zu den Unterhaltungskosten. Deshalb sind diese nicht Bestandteil der geschätzten Investitionsaufwendungen.

17. Städtebaulicher Entwurf

