

Änderung der Verwaltung

an den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zur Sitzung am 20.11.2018

zur Vorlage Nr. B-249/2018

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

öffentlich gemäß § 37 SächsGemO

nichtöffentlich gemäß § 37 SächsGemO

Gegenstand:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 "Ortskern Euba"

Änderung:

- Anlage 3: Seiten 10 - 12 und 15 werden ausgetauscht (siehe Änderungsliste nächste Seite)
- Anlage 4: Seiten 25 - 31 werden ausgetauscht (siehe Änderungsliste nächste Seite)

Begründung der Änderung:

Die Änderung der Verwaltung resultiert maßgeblich aus der parallel laufenden Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung.

Zwecks Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ 2. Änderung wurde Zug um Zug eine Grünordnungsplanung erstellt.

Soweit die Leitlinien der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung Vorgaben zur Baum- und Strauchpflanzung treffen, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Pflanzenauswahllisten 1, 2, 4 und 5 im Bebauungsplanentwurf sind an die vorgenannte Beschlussvorlage angepasst.

Die Pflanzenauswahllisten 3 und 6 widersprechen nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die beabsichtigte Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden im Schattenbereich und keine Vorgaben für die Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern im Verkehrsgrünbereich enthalten.

Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt.

Hierbei geht es um zwei Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba (siehe Festsetzung 8.2 und 9.3.)

Michael Stötzer

Unterschrift

Änderungsliste:

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen

Seite, Punkt	Textänderung
10, 8.1, Zeile 1 bis 3	In allen Baugrundstücken sind je 250 m ² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und zwei Sträucher gemäß Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10, 8.2, Zeile 4 und 5	Zwischen den bereits bestehenden Bäumen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang am Standort artgleich zu ersetzen.
11, 8.4, Liste 1 Liste 2 nach Liste 2 Erläuterung	2 x (F) ergänzt Heckenrose (F) <i>Rosa corymbifera</i> Gemeiner Liguster (F) <i>Ligustrum vulgare</i> (F) entspricht Baum/Strauch mit Früchten als Vogelnährgehölz
12, 9.1, Liste 4	Bruchweide <i>Salix fragilis</i>
15, 6., Zeile 1	gestrichen wurde: oder Ackerböden

Anlage 4 - Begründung:

Seite, Punkt	Textänderung
25, 10.5.2, letzten 3 Absätze ergänzt	<p>Soweit die Leitlinien der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung Vorgaben zur Baum- und Strauchpflanzung treffen, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Pflanzenauswahllisten 1, 2, 4 und 5 im Bebauungsplanentwurf sind an die vorgenannte Beschlussvorlage angepasst.</p> <p>Die Pflanzenauswahlliste 3 widerspricht nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die beabsichtigte Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden im Schattenbereich enthalten.</p> <p>Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt. Hierbei geht es um Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba.</p>
26/27, 10.5.3, letzten 2 Absätze ergänzt	<p>Die Pflanzenauswahlliste 6 widerspricht nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern im Verkehrsgrünbereich enthalten.</p> <p>Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt. Hierbei geht es um Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba.</p>
31, 16, 3. Absatz von unten, Formulierung korrigiert	Auf Grund der Gesetzeslage zu den Erholungsgärten werden bei einer fristgerechten Kündigung der Gärten durch die Stadt Chemnitz zum 31.12.2022 keine Entschädigungen an die Pächter fällig.

4. Ersatzpflanzungen von 5 Stieleichen als Ersatzmaßnahme gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
Gemäß Plandarstellung für die Ausgleichsfläche sind 5 Stieleichen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Vorkehrungen zur Lärminderung)
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der zur Talsperrenstraße und zur Eubaer Straße orientierten Fassaden sowie der seitlichen Fassaden der zur Talsperrenstraße orientierten Gebäude müssen gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1 mindestens ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB aufweisen, da diese Fassaden im zu erwartenden Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 liegen.

Zusätzlich ist für Schlafräume, die Fenster an Fassaden mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005-1 für nachts von 45 dB besitzen (siehe Anlage 2.7 der schalltechnischen Untersuchung vom 07.08.17) sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ein hygienisch erforderlicher Mindestluftwechsel sicherzustellen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 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 gemäß Pflanzenauswahlliste 2 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.
- 8.2 Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (GP 3 bis GP5) sind wie folgt zu begrünen:

GP 3 – Pflanzfläche entlang der Straße am Lehngrut

Zwischen den bereits bestehenden Bäumen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang am Standort artgleich zu ersetzen.

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. Bei der Aussaat von Rasen ist darauf zu achten, dass das Saatgut der Region sächsisches Löß- und Hügelland (Region 20) bzw. Region Erz- und Elbsandsteingebirge (Region 8) entspricht. Die Pflanzfläche 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.

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

8.4 Pflanzenauswahlliste 1 bis 3

Pflanzenauswahlliste 1 - Bäume für die Baumpflanzungen in den Grundstücken

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Echte Mispel (F)	<i>Mespilus germanica</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Obstbäume	<i>Birnen Äpfel, Süß- und Sauerkirschen, Pflaumen, in Sorten als Hochstamm mit Stammansatz bei mind. 1,80 m</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Zierapfel (F)	<i>Malus-Hybriden</i>

Pflanzenauswahlliste 2 - naturnahe Sträucher für Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Heckenrose (F)	<i>Rosa corymbifera</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Berberitze (F)	<i>Berberis vulgaris</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Graugrüne Rose (F)	<i>Rosa dumalis</i>
Haselnuss (F)	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Liguster (F)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche (F)	<i>Lonicera (in Sorten)</i>
Heim. Felsenbirne (F)	<i>Amelanchier ovalis</i>
Holunder (F)	<i>Sambucus (in Sorten)</i>
Hundsrose (F)	<i>Rosa canina</i>
Johannisbeere	<i>Ribes (in Sorten)</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

(F) entspricht Baum/Strauch mit Früchten als Vogelnährgehölz

Pflanzenauswahlliste 3 - Bodendeckende Gehölze und Stauden zur Unterpflanzung

Akelei	<i>Aquilegia</i>
Beinwell	<i>Symphytum (in Sorten)</i>
Bodendeckende	
Lorbeerkirsche	<i>Prunus laurocerasus „Mount Vernon“</i>
Dickmännchen	<i>Pachysandra terminalis</i>
Efeu	<i>Hedera (in Sorten)</i>
Elfenblume	<i>Epimedium (in Sorten)</i>
Frühlings-Gedenkemein	<i>Omphalodes verna</i>
Funkie	<i>Hosta (in Sorten)</i>
Gelber Lerchensporn	<i>Corydalis lutea</i>
Gefleckte Taubnessel	<i>Lamium maculatum (in Sorten)</i>
Gewöhnliche Haselwurz	<i>Asarum europaeum</i>
Golderdbeere	<i>Waldsteinia (in Sorten)</i>
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Kriechspindelstrauch	<i>Euonymus fortunei (in Sorten)</i>
Lungenkraut	<i>Pulmonaria (in Sorten)</i>
Mahonie	<i>Mahonia (in Sorten)</i>
Niedrige Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii „Hancock“</i>
Niedrige Prachtspiere	<i>Astilbe chinensis pumila</i>
Niedriges Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Schaumkerze	<i>Tiarella cordifolia</i>

Steinsame	<i>Buglossoides purpureocaerulea</i>
Storchschnabel	<i>Geranium (in Sorten)</i>
Teppichhartriegel	<i>Cornus canadensis</i>
Teppichknöterich	<i>Polygonum affine (in Sorten)</i>
Waldfrauenfarn	<i>Athyrium filix-femina</i>
Waldsimse	<i>Luzula sylvatica (in Sorten)</i>
Wurmfarn	<i>Dryopteris filix-mas</i>

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 9.1 Die planzeichnerisch als zu erhalten 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 ist zulässig) in gleicher Anzahl und der abgängigen Art, siehe Pflanzenauswahlliste 4, als Hochstamm mit Stammumfang 16 cm bis 18 cm zu ersetzen. Eine Ausnahme bildet die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) an der Hauptstraße, die bei Abgang durch eine andere Baumart der Pflanzenauswahlliste 4 zu ersetzen ist.

Pflanzenauswahlliste 4 - Bäume für Nachpflanzung von festgesetzten Einzelbäumen

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	nördlich vom Lehngutteich
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	im Wohngebiet
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	am Lehngutteich
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	am Lehngutteich
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	am Lehngutteich
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Straße am Lehngut
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	am Lehngutteich

- 9.2 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.

Pflanzenauswahlliste 5 - Bäume für die Pflanzung im zu erhaltenden Gehölzbestand

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

- 9.3 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.

-S 0505- Y20R, mit 5% Schwarzanteil; 5% Buntanteil davon 20% Rot
-S 1005- Y20R, mit 10% Schwarzanteil; 5% Buntanteil davon 20% Rot,
-S 2005- Y20R, mit 20% Schwarzanteil; 5% Buntanteil davon 20% Rot,
-S 2010- Y20R, mit 20% Schwarzanteil; 10% Buntanteil davon 20% Rot,
-S 3010- Y20R, mit 30% Schwarzanteil; 10% Buntanteil davon 20% Rot
zulässig.

Reine Farben wie Rot, Blau und Grün sowie die Farbbereiche Blau bis Blaugrün und Grün bis Grüngelb in der Putzabfärbung sind unzulässig.

Fensterrahmen, Balkonkonstruktionen und filigrane Brüstungsteile sowie Türen in WA1 und WA2 sind in den Farbanteilen nach NSC in Anlehnung an das Farbspektrum Schwarz, Gelb und Rot mit den Farbtonbeschreibungen

-S 5005-Y20R, mit 50% Schwarzanteil; 5% Buntanteil davon 20% Rot,
-S 5502-Y mit 55% Schwarzanteil; 2% Buntanteil
zulässig.

Bei Fensterrahmen, Balkonkonstruktionen und filigranen Brüstungsteilen sowie bei Türen in WA1 und WA2 können ausnahmsweise Farben aus dem Farbbereich Blau in Anlehnung an die Farbtonbeschreibungen

-S 6020-B, mit 60% Schwarzanteil; 20% Buntanteil,
-S 6030-B10G, mit 60% Schwarzanteil; 30% Buntanteil davon 10% Gelb
zu gelassen werden.

4. Einfriedungen

- 4.1 Als Einfriedung der Einfamilienhausgrundstücke sind nur Hecken bis 1,50 m Höhe und freiwachsende Sträucher bis zu 3 m Höhe zulässig.
- 4.2 Die Einhausung von Müllsammelbehältern im Wohnbaufeld WA2 ist als Hecke oder mit Holzelementen zulässig. Die Einhausung von Müllsammelbehältern als frei wachsende Hecke oder Formschnitthecke ist bis zu einer Wuchshöhe von 2,00 m zulässig.

5. Bodenbeläge

Bodenbeläge für Wege, Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind in den Sand-/Beige- oder Grautönen nach dem Natural Color System (NSC) in Anlehnung an das Spektrum der gelblichen Grautöne mit den Farbtonbeschreibungen S 1502-Y, S 2502-Y, S 3502Y sowie S 2005-Y20R auszuführen.

6. Schotterbeete

Das Errichten von Schotterbeeten anstelle von begrünten Flächen ist unzulässig.

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, Schwimmbekken) 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.

Soweit die Leitlinien der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung Vorgaben zur Baum- und Strauchpflanzung treffen, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Pflanzenauswahllisten 1, 2, 4 und 5 im Bebauungsplanentwurf sind an die vorgenannte Beschlussvorlage angepasst.

Die Pflanzenauswahlliste 3 widerspricht nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die beabsichtigte Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden im Schattenbereich enthalten.

Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt. Hierbei geht es um Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba.

10.5.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1Nr. 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 Lehn-

gut“ 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.

Die Pflanzenauswahlliste 6 widerspricht nicht der Beschlussfassung B-202/2018 Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung, da die Pflanzenlisten der B-202/2018 keine Arten für die Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern im Verkehrsgrünbereich enthalten.

Für die Ortsituationen, die nicht in den Pflanzenauswahllisten der B-202/2018 abgedeckt sind, hat der Grünordnungsplan die Festsetzungen fachlich untersetzt. Hierbei geht es um Gestaltungsmaßnahmen für den Ortskern Euba.

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 Zugang 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. Bauungen 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. Bauungen 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 Regenwasserrückhaltemaßnahmen 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 bestimmbar. 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 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.