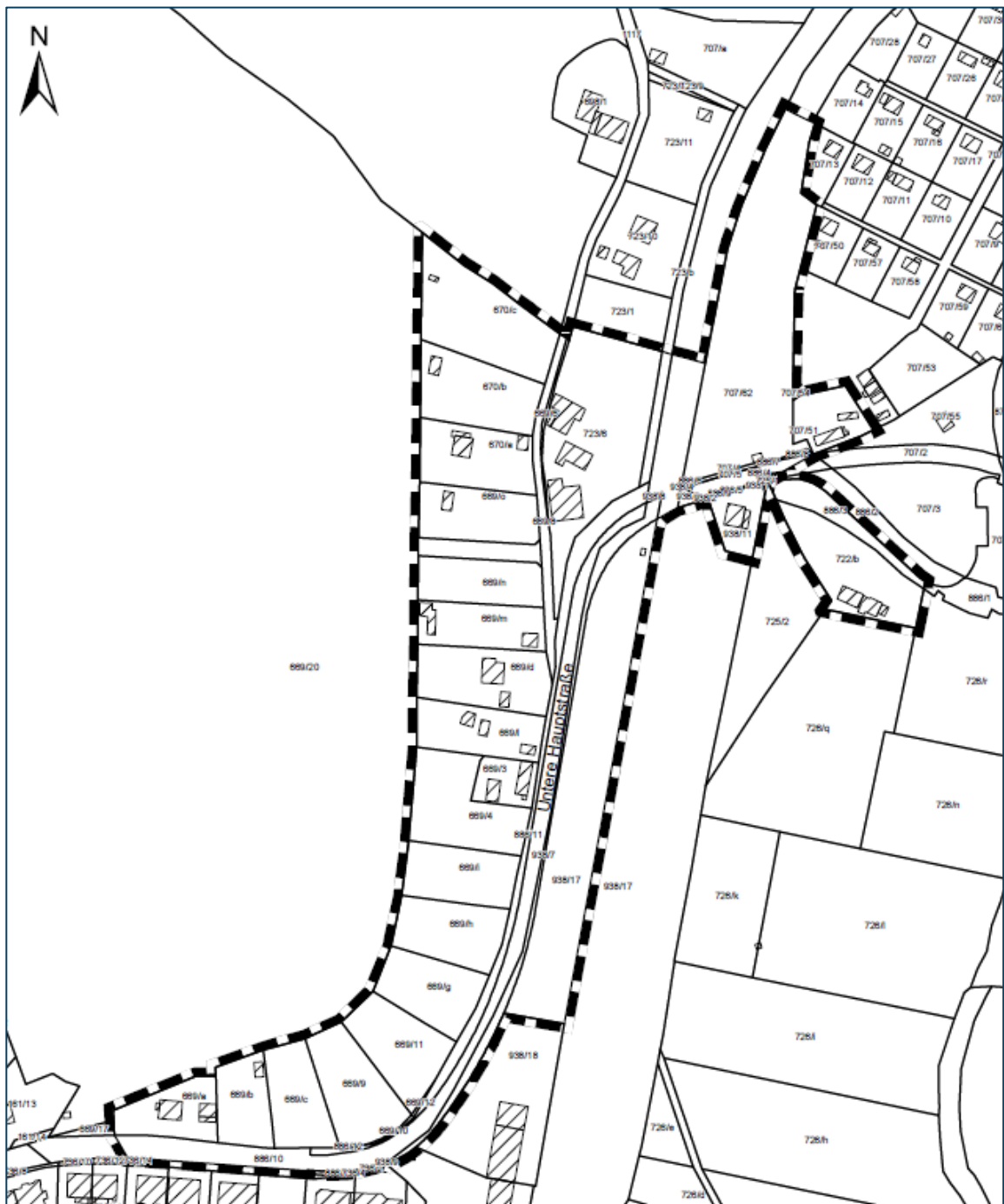


Bebauungsplan Nr. 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“

Begründung zum Entwurf



Stand: März 2024

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	4
1.1	Räumliche Situation	4
1.2	Verfahren.....	4
1.3	Planungserfordernis	6
1.4	Planungsziele.....	6
2	Plangebiet.....	6
2.1	Lage, Größe und Topographie.....	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Historische Entwicklung	6
2.4	Nutzungen im Plangebiet.....	6
2.5	Nutzungen in der Umgebung.....	6
2.6	Städtebaulicher Kontext.....	7
2.7	Denkmalschutz.....	7
2.8	Verkehrerschließung	7
2.9	Technische Infrastruktur	8
2.10	Natur und Landschaft.....	9
3	Erholungseignung.....	11
3.1	Immissionen	11
3.2	Altlasten.....	11
4	Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten	12
4.1	Landesentwicklungsplan.....	12
4.2	Regionalplan	12
4.3	Flächennutzungsplan	16
4.4	Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz.....	17
4.5	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan	17
4.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	18
4.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen	18
5	Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten.....	18
5.1	Städtebauliche Rechtfertigung und Konzept	18
5.2	Verkehrerschließung	18
5.3	Technische Infrastruktur	18
5.4	Grünordnung	20
5.5	Artenschutzrechtliches Konzept	20
5.6	Plangrundlage	22
6	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen.....	23
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
6.2	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen.....	31
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
6.4	Kennzeichnung	35

6.5	Nachrichtliche Übernahmen.....	35
6.6	Hinweise.....	35
7	Flächenbilanz.....	38
7.1	Flächengrößen.....	38
7.2	Versiegelung.....	39
8	Auswirkungen der Planung, Kosten.....	40
8.1	Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt.....	40
8.2	Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz und Dritte.....	40
8.3	Kosten.....	40
8.4	Dauer.....	41

Teil 2 Umweltbericht

1	Einleitung.....	42
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	42
1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan und sonstige fachliche Grundlagen.....	42
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen..	46
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	46
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	50
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	51
3	Zusätzliche Angaben.....	53
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	53
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	53
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53

Teil 1 Begründung

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

1.1 Räumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Chemnitzer Stadtteil Wittgensdorf am nördlichen Stadtrand unweit der Grenze zur Gemeinde Lichtenau und dem Chemnitzer Stadtteil Glösa-Draisdorf.

Anlass der Planung ist ein Anliegen des Ortschaftsrates zur Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnbaugrundstücken entlang der Unteren Hauptstraße sowie dem Waldweg. Zusätzlich werden von einem privaten Vorhabenträger Pläne für einen Radlerhof am Chemnitztalradweg forciert.

Der Geltungsbereich umfasst ungefähr 4 ha und reicht vom Schützwaldbach im Norden bis zur Bushaltestelle ‚Zum Chemnitztalradweg‘ an der Unteren Hauptstraße im Süden des Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 28.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 22/02 „Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße“ beschlossen. Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht entwickelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Für die beabsichtigte Entwicklung sind die künftigen Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ rechtswirksam auszugrenzen. Dafür wird das eigenständige Verfahren zur Festsetzung des LSG „Chemnitztaue, Draisdorfer Feldflur, Schutzwald und Umgebung“ durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz geführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt Ausgabe 06/2023 vom 10.02.2023. Die Planzeichnung mit Begründung wurden vom 20.02.2023 bis 06.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.02.2023.

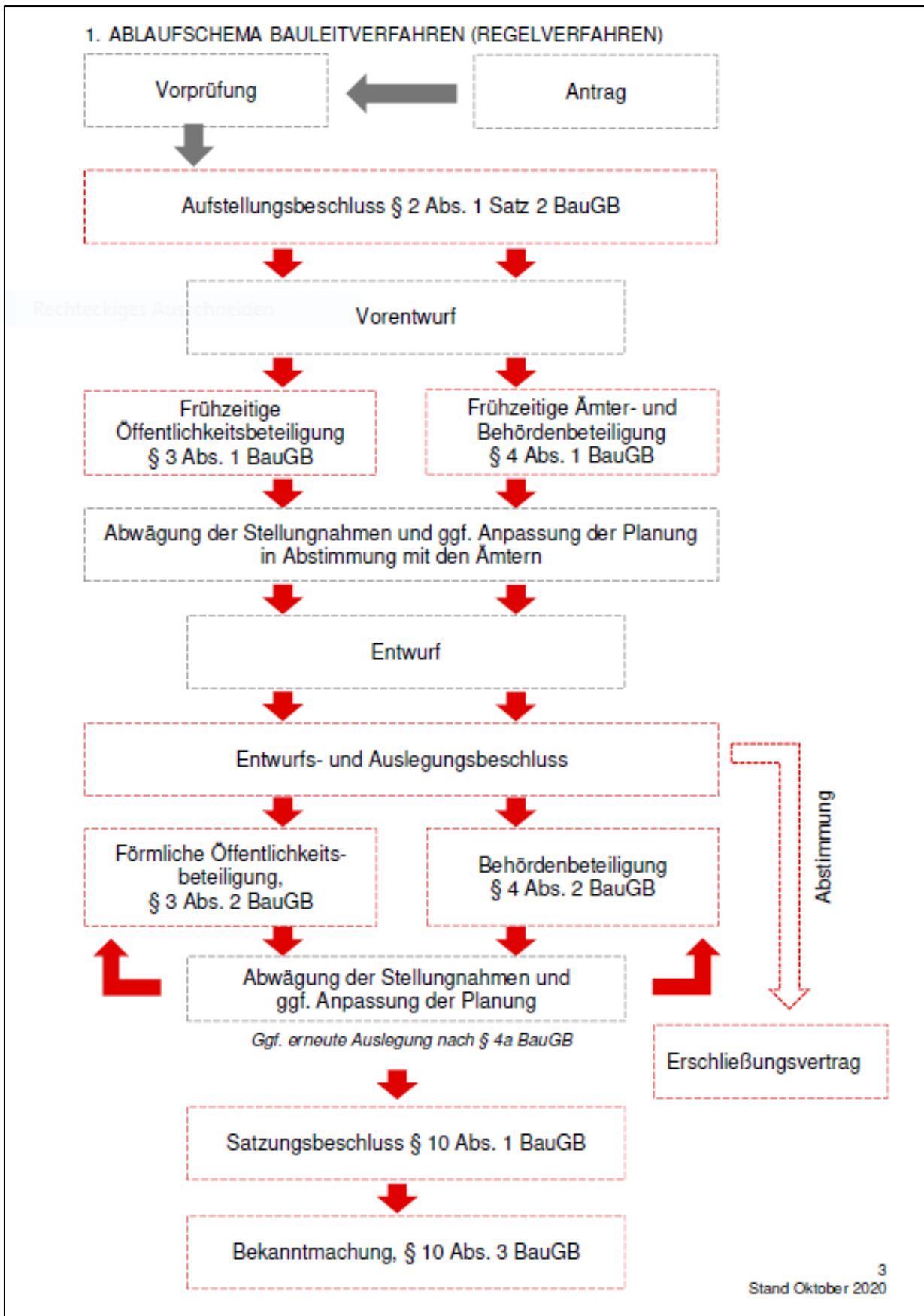


Abbildung 1 Ablaufschema

1.3 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus den verschiedenen Ansprüchen an die Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes sowie der Aufwertung des Chemnitztalradweges durch eine Radler-Raststätte mit Biergarten. Dies soll zum einen städtebaulich ermöglicht und zum anderen aufeinander abgestimmt werden. Dabei müssen auch Rahmenbedingungen geschaffen werden, die mit den lokal vorherrschenden natürlichen Gegebenheiten verträglich sind und eine nachhaltige zukunftsfähige Entwicklung des Standortes garantieren.

1.4 Planungsziele

Ziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges. Zusätzlich soll die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine Radler-Raststätte am Chemnitztalradweg mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturf lächen ermöglichen. Hinzu kommt die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topographie

Die ca. 4 ha große Fläche liegt am nördlichen Rand der Stadtlandschaft Chemnitz und grenzt südlich an die Landschaftseinheit Erzgebirgsbecken an. Der Geltungsbereich ist durch die Tallage des Flusses Chemnitz geprägt. Die Geländehöhe liegt ungefähr zwischen 275 und 295 Metern über Normalnull und erhöht sich Richtung Westen. Die Chemnitzer Innenstadt liegt ebenfalls bei einer Höhe von 295 m über Normalnull. [1] [2]

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf mit seinen zwei großen Grünflächen und dem Bestandsparkplatz befindet sich wie auch das öffentliche Straßennetz des Plangebietes im Besitz der öffentlichen Hand. Auch der Chemnitztalradweg ist öffentlich gewidmet. Die Flurstücke des geplanten sonstigen Sondergebietes werden von einem privaten Vorhabenträger entwickelt. Die Grundstücke der bestehenden und geplanten Wohnbebauung befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Historische Entwicklung

Wittgensdorf ist ein ländlich geprägter bis kleinstädtischer Stadtteil, der 1999 nach Chemnitz eingemeindet wurde. Schon im 19. Jahrhundert profitierte Wittgensdorf von der Lage an einer wichtigen Bahnverbindung. Die Eisenbahnstrecke 66 33 Wechselburg – KÜchwald, welche früher durch den Geltungsbereich führte, wurde mit dem Freistellungsbescheid vom 18.07.2007 von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. [3] [4] [5]

2.4 Nutzungen im Plangebiet

Die Untere Hauptstraße ist westseitig bereits überwiegend durch Garten- und Wohnnutzungen geprägt. Auch beidseitig des Waldweges und an der Wendeanlage vor der Chemnitzbrücke befinden sich Bestandswohngebäude.

Auf dem Verlauf der ehemaligen Bahnlinie existiert heute der Chemnitztalradweg, welcher fortwährend ausgebaut wird. Begleitend zieht sich ein Grünstreifen mit Bestandsvegetation von Nord nach Süd entlang des Bahntrassenradweges. [2]

Auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf existiert ein ca. 900 m² großer Bestandsparkplatz.

2.5 Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Gartenverein "Chemnitzzaue" Wittgensdorf e.V. Außerdem grenzt im Norden der Schützswald an den Bebauungsplan an. Östlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Grün- und Landwirtschaftsflächen ohne bauliche Nutzung. Im Süden

folgen kleinteilige Gewerbestrukturen und ein Wohngebiet mit gründerzeitlichen Geschosswohnungsbauten dem Verlauf der Unteren Hauptstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im unmittelbaren Umfeld existieren keine sozialen oder kulturellen Einrichtungen. Im Ortskern von Wittgensdorf in 2 bis 3 km Entfernung ist eine Kindertagesstätte (freier Träger), ein Hort (freier Träger), eine Grundschule (kommunal), ein Pflegedienst und eine Einrichtung für erzieherische Hilfen zu finden.

2.6 Städtebaulicher Kontext

Der Geltungsbereich ist von Wohngebäuden in Einzelhausbauweise geprägt. Bis zum Siedlungskern in Wittgensdorf zieht sich Bebauung entlang der Unteren Hauptstraße.

Im Gegensatz zum Einfamilienhausbaustil innerhalb des Plangebietes handelt es sich bei den südlich angrenzenden Gebäuden um gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten. Zusätzlich befinden sich entlang der Unteren Hauptstraße Richtung Südwesten Seithöfe und Einfamilienhäuser verschiedener Bauepochen. Die Bauweise ist in diesen Bereichen sehr ländlich geprägt.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Denkmäler. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Unteren Hauptstraße einzelne Hof- und Wohngebäude, welche als Kulturdenkmäler gelten. [6]

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals sind zahlreiche archäologische Kulturdenkmäler nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bekannt:

- D-21020-02 Wehranlage/Befestigung
- D-21440-01 mittelalterlicher Dorfkern
- D-21440-02 Hügelgräberfeld
- D21440-03 Dorfwüstung [7]

Das Plangebiet liegt in einem geschichtsträchtigen Altsiedelgebiet. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches gibt es viele archäologische Kulturdenkmäler, die die hohe archäologische Bedeutung des gesamten Gebiets betonen und gemäß § 2 SächsDschG unter Denkmalschutz stehen. [8]

2.8 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr sind die Untere Hauptstraße und der Waldweg. Die Untere Hauptstraße ist als Kreisstraße klassifiziert und bindet das Plangebiet über die Bundesstraße B 107 an den überörtlichen Verkehr an. [6]

Die Untere Hauptstraße besitzt lediglich an ihrer Westseite einen Gehweg, welcher vom geplanten Sondergebiet bis zur Chemnitzbrücke nicht durchgehend vorhanden ist. Der Chemnitztalradweg verbindet das Plangebiet mit der Chemnitzer Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer. Fußgänger und Radfahrer müssen zum Erreichen des Wittgensdorfer Ortskernes jedoch die Untere Hauptstraße nutzen. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Buswendeschleife mit der Haltestelle ‚Wittgensdorf, Chemnitztalstraße‘. Am Südenende des Bebauungsplanes befindet sich die Haltestelle ‚Zum Chemnitztalradweg‘. [6] Der öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf hat sich den Luftbildern zu Folge in den letzten 10 Jahren sukzessive vergrößert. [9]

Das Plangebiet ist durch folgende Buslinien an den ÖPNV angebunden:

Tabelle 1 ÖPNV-Anbindung

Linie	Verbindung
46	Glösa – Wittgensdorf – Borna
637	Mittweida – Oberlichtenau - Chemnitz

639	Chemnitz Garnsdorf - Mittweida
658	Wittgensdorf - Hartmannsdorf

Die genannten Busverbindungen gewährleisten eine Anbindung an den umliegenden SPNV (Schienenpersonennahverkehr). Folgende Verbindungen sind dadurch erreichbar:

Tabelle 2 SPNV

Linie	Verbindung
C 13 City-Bahn	Burgstädt - Aue
C 14 City-Bahn	Mittweida - Thalheim/Aue
RB 45	Chemnitz - Garnsdorf - Mittweida

Aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindungen, kann die Mindesterschließung und die Verbindungsqualität gemäß den Anforderungen des gültigen Nahverkehrsplanes für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau in Form der 4. Fortschreibung (2021 bis 2025) als erfüllt angesehen werden. [10]

2.9 Technische Infrastruktur

Wasser

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Wohnbebauung und das Sondergebiet kann sichergestellt werden, wobei entlang der Unteren Hauptstraße das bestehende Trinkwassernetz DN 100 genutzt wird. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 7 bar. Löschwasser steht mit 48 m³/h (1,5 bar/2h) zur Verfügung. [11]

Strom

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldutschen- Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten. [12] [13]

Abwasser

Es besteht mit den Eigentümern des Grundstücks Untere Hauptstraße 212 ein Mitbenutzungsvertrag über eine Abwasserleitung auf Flurstück 725/2 der Gemarkung Wittgensdorf. Die landwirtschaftliche Fläche ist verpachtet. [14]

Die Grundstücke der Unteren Hauptstraße sind vom südlichen Ende des Geltungsbereiches bis zum Flurstück 938/3 an den Mischwasserkanal angeschlossen. Ab dieser Stelle verläuft ein straßengebundener Regenwasserkanal Richtung Osten. Entlang des Waldweges verläuft ein Schmutzwasserkanal. [15]

Gas

Im Geltungsbereich werden Gasversorgungsanlagen der Druckstufe MOP 1,0 betrieben. Im Näherungsbereich dieser Anlagen sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Die Gasleitungen besitzen Schutzstreifen, wobei der Schutzstreifen der Mitteldruckleitung 2,0 m (1,0 m beidseitig der LA) beträgt. [11]

Stadtbeleuchtung

An der Unteren Hauptstraße sind verkabelte Beleuchtungsanlagen vorhanden. Die Maste stehen im Gehweg. Die Kabeltrassen sind teilweise in Schutzrohr und auch erdverlegt im Gehweg. Die Anlagen sind in Lage und Form zu beachten. [11]

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der Telekommunikationslinien beträgt in der Regel 0,3 bis 0,65 m im Gehwegbereich und 0,6 bis 1,2 m im Fahrbahnbereich. [16]

Sonstiges

Fernwärmeanlagen sind nicht vorhanden.

2.10 Natur und Landschaft

Naturraum

Naturräumlich gehört die Stadt Chemnitz zum südlichen lößbedeckten Tief- und Hügelland. [17]

Gemäß der Landschaftsgliederung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am nördlichen Rand der Stadtlandschaft Chemnitz, welche der Erzgebirgssenke zu zuordnen ist. Die Höhenstufen der Chemnitzer Stadtlandschaft reichen vom Hügelland (200 – 400 m) bis zum unteren Bergland (400 – 600 m). Der Anteil an Stadtbodenfläche ist mit ungefähr 70 % ähnlich intensiv wie in der Landeshauptstadt Dresden ausgeprägt. Durch die frühe und starke Industrialisierung von Chemnitz sind sonstige unversiegelte Kulturböden wie z. B. Hortisole, Rigosole und Kolluvisole nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Auf unversiegelten Flächen mit natürlich entstandenen Böden dominieren rund um die Stadt vorwiegend Pseudogleye (18,4 %). [18] [19]

Boden, Geologie und Hydrologie

Der Bebauungsplan befindet sich in einem Bereich, der vorwiegend durch Sandlehme, Auenböden und Metasedimente geprägt ist. Hydrogeologisch ist der Planungsbereich dem Mittelgebirge zuzuordnen, welches vorwiegend aus schwach diagenetisch verändertem Festgestein aufgebaut ist. [20]

Die Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen sind entlang der Flussaue sehr intensiv ausgeprägt. Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe sind als durchschnittlich zu betrachten. [21]

Die östlichen und nordöstlichen Teile der Planungsfläche erstrecken sich teilweise in die Aue des Chemnitz-Flusses, während der südliche Randbereich die Aue des Wittgensdorfer Baches im Mündungsbereich in die Chemnitz berührt. Die geologische Schichtenfolge in den Talauen beginnt, ungeachtet anthropogener Veränderungen, mit holozänem Auelehm in Form von sandigem Schluff. Darunter befinden sich weichselkaltzeitliche bis holozäne Auekiese und Auesande, die im Chemnitztal eine Mächtigkeit von bis zu 4 m erreichen können.

Außerhalb der Aue sind flache (< 2 m mächtige) weichselkaltzeitliche Solifluktuionsdecken aus Gehängelehm und Hangschutt möglich, die die Verwitterungsbildungen der anstehenden Festgesteine überlagern. Der Festgesteinsuntergrund besteht im Nordwesten und Südwesten aus Gneis mit Übergang zu Glimmerschiefer. In östliche Richtung schließt sich im Nordteil ein schmal begrenztes Gebiet von Quarzit und im Südtteil von Hornblende-, Amphibolschiefer- oder Amphibolit-Bildungen an. Im Großteil des Plangebiets findet sich Phyllit mit Übergängen zum Glimmerschiefer oder lokal auch Kieselschiefer. Diese Festgesteine sind an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt und weisen Lockergesteinseigenschaften auf. Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Fluss- und Bachablagerungen einen lokal begrenzten Talgrundwasserleiter (lokale Druckentlastungszone) mit einem zusammenhängenden Grundwasserhorizont. In der Talaue sind oberflächennahe Grundwasseranschnitte vorhanden, bei möglicherweise flurgleichen und aufgrund der Auelehmüberdeckung gespannten Grundwasserverhältnissen, abhängig vom Grundwasserzustrom. Hinsichtlich der Grundwasserführung ist mit Schwankungen in Abhängigkeit von meteorologischen Verhältnissen und der Wasserführung im Vorfluter zu rechnen. Auf den übrigen Flächen wird eine niederschlagsabhängige oberflächennahe Grundwasserführung des Zwischenabflusses innerhalb der Schuttdecken und Zersatzbildungen der Festgesteine erwartet. Die Festgesteine fungieren als Kluffgrundwasserleiter, wobei Grundwasser an das vorhandene hydraulisch wirksame Trennflächengefüge entlang von Klüften, Spalten oder Störungen gebunden ist.

Es wird ein lokaler, nördlich gelegener, erosionsgefährdeter Hangbereich durch das südlichste Plangebiet tangiert. Bei Starkregenereignissen unterliegt dieser angrenzende Hangbereich einer potenziellen Gefährdung für Lockergesteinsmassenverlagerungen. [22]

Restlöcher ehemaliger Steinbrüche sind im mittleren und unteren Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 bekannt. In diesem Bereich des Vorhabens ist mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. [23]

Klima

Nach der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte für die Stadt Chemnitz (Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018) liegt das Plangebiet in einem Freilandklimatop, welches durch

einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie von sehr geringen Windströmungsveränderungen gekennzeichnet ist. Die Planung findet in einem Gebiet innerhalb eines unbelasteten, nach Norden gerichteten Talwindes statt, der von Osten maßgeblich mit Kaltluft gespeist wird. Es handelt sich um einen Ausgleichsraum mit sehr hoher Bedeutung. Die klimaaktive Fläche hat einen direkten Bezug zum Siedlungsraum und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Das Plangebiet weist eine geringe Belastung durch NO₂ und Feinstaub mit sinkender Tendenz auf.

Wasserhaushalt

Östlich des Plangebietes befindet sich der Fluss Chemnitz als Gewässer I-Ordnung. Im nördlichen Teil des Planareals befindet sich der Schützwaldbach als Gewässer II-Ordnung, welcher nach 1 km Richtung Osten in den Fluss Chemnitz mündet. Der Stadtteil Wittgensdorf weist mit 75 bis 100 mm pro Jahr eine durchschnittliche bis geringe Grundwasserneubildungsmenge auf. [2] [20]

Durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Chemnitz das Hochwasserrisiko neu bewertet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100¹ des Flusses „Chemnitz“ nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG in Verbindung mit § 76 Abs. 1 WHG. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 2022 ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 75 Abs. 1 SächsWG. Der Ausweisung wurde ein HQ 300-Ereignis zugrunde gelegt.

Schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft

Entlang der Chemnitzaua verläuft das europäisch geschützte Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Chemnitztal, welches an den Bebauungsplan angrenzt und geringfügige Überschneidungen mit den Flurstücken 938/11, 886/3 und 722/b der Gemarkung Wittgensdorf aufweist. Eine gutachterliche FFH-Vorabprüfung kam zu folgendem Ergebnis: „Mögliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ‚Chemnitztal‘ sind, auch unter Beachtung möglicher kumulativer Wirkungen, nicht erheblich. Der Bebauungsplan Nr. 22/02 ist mit diesen Erhaltungszielen verträglich“ (Vgl. Gutachten FFH-Vorabprüfung). [9]

Auch das Naturschutzgebiet „Chemnitzaua bei Draisdorf“ grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, Überschneidungen sind jedoch nicht vorhanden. Der Bebauungsplan ist fast vollständig Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“. Die Neufassung des Geltungsbereiches aus dem LSG erfolgt in einem separaten Verfahren nach § 20 Abs. 1 SächsNatschG durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz. Aufgrund der umgebenden Schutzgebiete ergibt sich ein erhöhter Anspruch an die Grünordnung des Bebauungsplans. [2] [9]

Natürlich Radioaktivität

Das Plangebiet liegt außerhalb radioaktiver Verdachtsflächen und festgelegter Radonvorsorgegebiete. Es gibt jedoch Hinweise auf erhöhte Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft innerhalb der geologischen Einheit. Rückschlüsse auf einzelne Flurstücke können nicht getroffen werden.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration² in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Bauherren müssen Maßnahmen ergreifen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Bei baulichen Veränderungen, die die Luftwechselrate erheblich reduzieren, sollten Schutzmaßnahmen gegen Radon in Betracht gezogen werden. Radonvorsorgegebiete mit

¹ Ein HQ100 bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.

² Das radioaktive Edelgas Radon-222 entsteht aus Radium-226 als Teil der natürlichen radioaktiven Zerfallsreihe von Uran-238, das seit jeher in der Erdkruste enthalten ist. Bei den Umwandlungsschritten innerhalb der Zerfallsreihe wird ionisierende Strahlung abgegeben. Diese Eigenschaft bezeichnet man als Radioaktivität.

speziellen Schutzanforderungen wurden per Allgemeinverfügung festgelegt. In geologisch auffälligen Gebieten wird zusätzlich zum Feuchteschutz ein Radonschutz empfohlen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen nach StrlSchV §154 wird empfohlen. [22]

3 Erholungseignung

Die Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes ist durch das Chemnitztal und die Flusslandschaft der Chemnitz geprägt. Mit dem Chemnitztalradweg bietet der Standort ein hohes Freizeit- und Erholungspotential. Wittgensdorf verfügt über gut wahrnehmbare Erholungs- und Erlebnispotentiale, was diesen Stadtteil zu einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort macht. [19]

In Wittgensdorf vollzog sich seit Ende des 19. Jahrhunderts eine umfangreiche Überformung der dörflichen Siedlungsstruktur. Der Stadtteil ist heute durch eine überwiegend vorstädtische Gemengelage gekennzeichnet. Im letzten Jahrhundert entstanden prägende Kleinsiedlungen und Eigenheimstandorte. Das nahe gelegene Draisdorf zeichnet sich im Gegensatz zu Wittgensdorf durch eine erhaltene dörfliche Baustruktur aus. [19]

3.1 Immissionen

Gemäß der Lärmkartierung von 2017 ist der Geltungsbereich vom Verkehrslärm der Unteren Hauptstraße sowie der Chemnitztalstraße betroffen. Als Folge wirken Schallpegelbereiche von mehr $\geq 55 - 60 \text{ dB(A)}$ ³ und teilweise sogar $\geq 60 - 65 \text{ dB(A)}$ auf die entlang der Verkehrsflächen liegenden Grundstücke ein. [2]

Als potentielle Lärmquellen im Bestand wurde neben der Unteren Hauptstraße und der Chemnitztalstraße (B 107) auch eine gewerblich betriebene Tischlerei ausgemacht. Die Grundlage für eine Untersuchung der Schallimmissionen bilden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete:

- 55 dB(A) tags für alle Geräuschquellen
- 45 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche
- 40 dB(A) nachts für alle anderen Geräuscharten

Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Maßgeblich Immissionsorte sind die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 5. Bis auf den Immissionsorten im WA 3 und im Erdgeschoss des WA 5 werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm bis zu 10 dB unterschritten. Es sind keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erheblichen Belästigungen durch Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes zu erwarten (vgl. Schallimmissionsprognose).

3.2 Altlasten

Gemäß einem Gutachten zur Historischen Erkundung vom 02.11.1992 des Umweltamts, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz, bestehen aufgrund der Nutzungsgeschichte und bisheriger Kenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Bereich der Altablagerung. Die natürlichen Bodenverhältnisse auf der Teilfläche des Flurstücks 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf sind durch anthropogene Nutzung, Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen erheblich verändert. Der Boden entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, und naturnahe Böden sind nur noch untergeordnet vorhanden. [24]

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche der Altablagerung „Gartenland an der Chemnitz“ (AKZ 61110242) registriert. Im Bebauungsplan ist insoweit die Fläche des Sondergebietes betroffen. Die Ablagerung, besteht vorrangig aus Bauschutt und Bauabbruchmassen des Färbereigebäudes und nur untergeordnet Hausmüll. Da Färbereien nur eine sehr untergeordnete Altlastenrelevanz aufweisen, besteht für die Abbruchmassen kein konkreter Verdacht auf Kontaminationen. Die Nachnutzung der Fläche als Lagerplatz eines Baubetriebs und der Straßenmeisterei ist nicht von Altlastenrelevanz. Deshalb besteht kein Nutzungskonflikt bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welchem weiter nachgegangen

³ dB(A) = Dezibel - Bewertungskurve A (Maßeinheit des Schalldruckpegels)

werden muss. Weitere Altlastenuntersuchungen sind nicht erforderlich. Eine Bewertung nach BBodSchG im Rahmen der Umsetzung des B-Planes durch die Bauherren ist nach Einschätzung der Bodenschutzbehörde der Stadt Chemnitz nicht erforderlich.

Es ergeht folgender Hinweis zum Umgang mit der Fläche: Sollten bei Tiefbaumaßnahmen farblich und geruchlich auffällige Bodenbereiche angetroffen bzw. noch nicht bekannte Schadstoffbelastungen im Untergrund festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde durch den Bauherrn umgehend zu informieren. Anzeigepflicht ergibt sich aus § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG). Mit der kurzfristigen Mitteilung soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei Notwendigkeit erforderliche Maßnahmen zeitnah festlegen zu können mit dem Ziel der baubegleitenden Umsetzung.

4 Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel 1.3.6) und bildet zusammen mit Zwickau und kleineren Gemeinden in der Region den flächenmäßig größten Verdichtungsraum im Freistaat Sachsen (Grundsatz 1.2.1). Es verlaufen mehrere überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen durch den nördlichen Bereich der sächsischen Großstadt (Grundsatz 1.5.1 und Ziel 1.5.2).

Die Neuinanspruchnahme von Flächen soll vermindert (Grundsatz 2.2.1.1) und eine Zersiedelung der Landschaft gänzlich vermieden werden (Ziel 2.2.1.9). Eine zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich mehr an Anknüpfungspunkten zum ÖPNV orientieren (Ziel 2.2.1.10).

Die Radfernwege und regionalen Hauptradrouten sollen raumordnerisch gesichert werden, wobei die Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen als Grundlage dient. Der Landesentwicklungsplan unterstützt die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes in Sachsen, das die Bedürfnisse des Alltagsradverkehrs, des Schülerradverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt (Grundsatz 3.8.1).

4.2 Regionalplan

Der raumordnerische Rahmen des Landesentwicklungsplanes von 2013 wird in den Regionalplänen der regionalen Planungsverbände präziser ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Großstadt Chemnitz gehört zur gleichnamigen Planungsregion Chemnitz, organisiert im Planungsverband Chemnitz als Rechtsnachfolger der fusionierten Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. „Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der RPI-S RC mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt.“ [25]

Bis zum 22.02.2024 war der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 weiterhin wirksam. Da der Großteil des Bebauungsplanes unter dem nicht mehr aktuellen Regionalplan erarbeitet wurde, werden die regionalplanerischen Ausweisungen von 2008 weiterhin redaktionell benannt.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich. Gemäß Ziel 4.1.2. müssen Retentionsflächen und freie Flächen für das Hochwasserrückhaltevermögen und den Hochwasserabfluss erhalten bleiben. Gemäß des Regionalplans der Planungsregion Chemnitz gibt es für den östlichen Bereich eine Überschneidung mit einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich).

Der Geltungsbereich berührt zusätzlich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) des aktuell wirksamen Regionalplans. Dieses ist im Regionalplan der Planungsregion Chemnitz nicht dargestellt.

Gemäß Ziel Z 4.1.2 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge sollen Retentionsflächen geschützt und keine neuen Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Der Hochwasserschutz ist für das Sondergebiet am Chemnitztalradweg relevant.

Gemäß Ziel Z 2.2.2.2 des Regionalplans der Planungsregion Chemnitz soll in Hochwasservorranggebieten auf neue Siedlungsgebiete verzichtet werden, es sei denn, es gibt begründete Notwendigkeiten, die mit hochwasserangepassten Maßnahmen einhergehen.

Der neue Regionalplan der Planungsregion Chemnitz nimmt im Kapitel 3.7.1 Bezug auf das Thema Radverkehr: „In der Region ist ein flächendeckendes, mit den angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitradverkehr zu schaffen und auszubauen. Dazu sollen das touristische Hauptradroutennetz der Radfernwege und Regionalen Hauptradrouten und Straßen begleitende Radverkehrsanlagen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen ausgebaut und weitere Netz ergänzende Maßnahmen sowie Routen Anpassungen auf der Grundlage der vorliegenden abgestimmten Radwegekonzeptionen der Landkreise und Gemeinden der Region umgesetzt werden. (Ziel 3.1.7.1)“ [18]

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des Oberzentrums Chemnitz, welches Teil des Verdichtungsraumes Chemnitz-Zwickau ist. Eine Flächenneuanspruchnahme findet unter Einziehung einzelner Bestandsbauten durch den Bebauungsplan statt, eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan thematisiert mit dem Chemnitztalradweg eine regional bedeutsame Radwegeverbindung und orientiert sich an den vorhandenen ÖPNV-Anknüpfungspunkten.

Im Zuge der Aktualisierung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Stadt Chemnitz hat die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen eine Neubewertung des Hochwasserrisikos vorgenommen. Der Bebauungsplan liegt nahezu vollflächig außerhalb des im Mai 2022 festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008

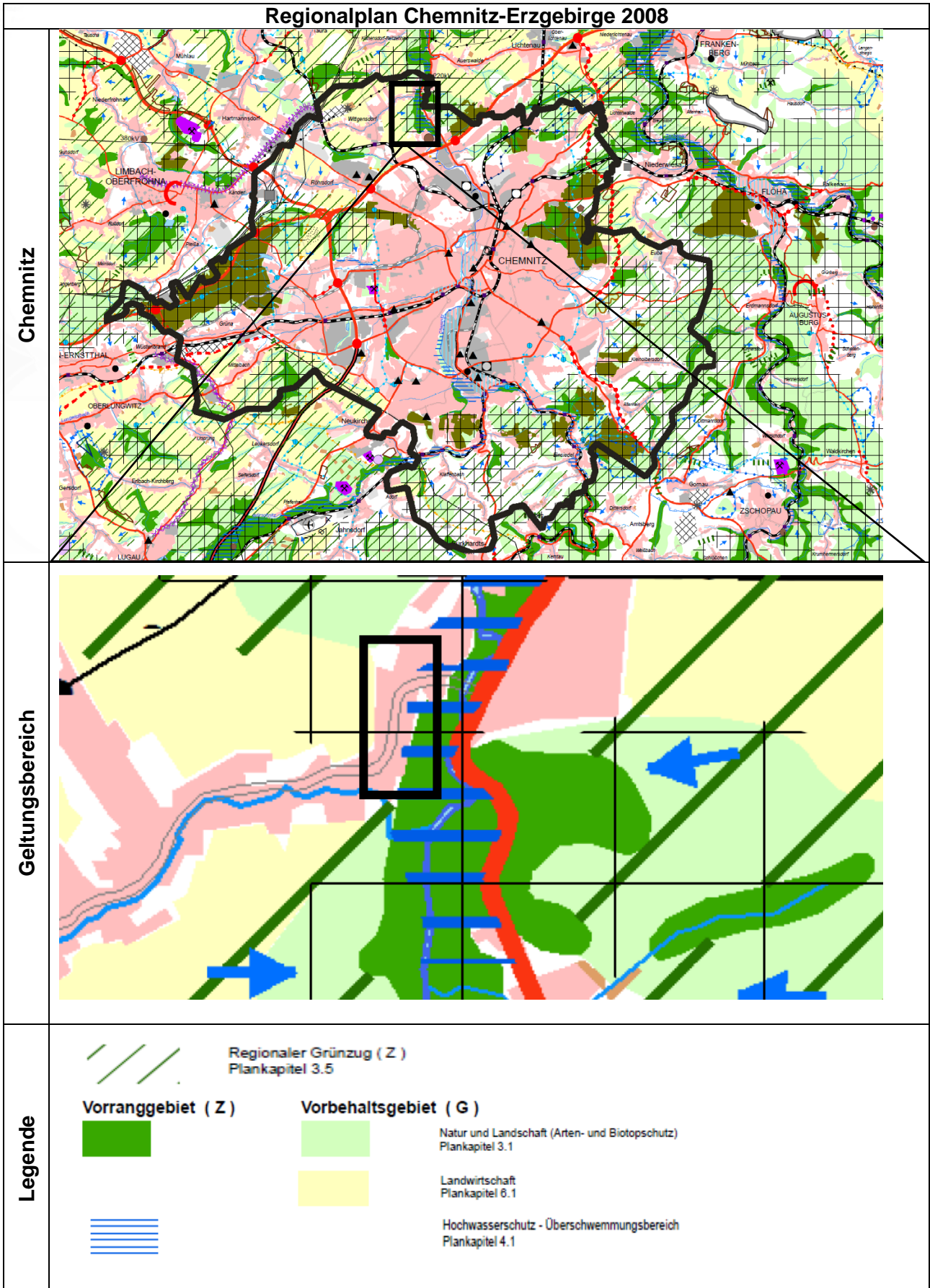
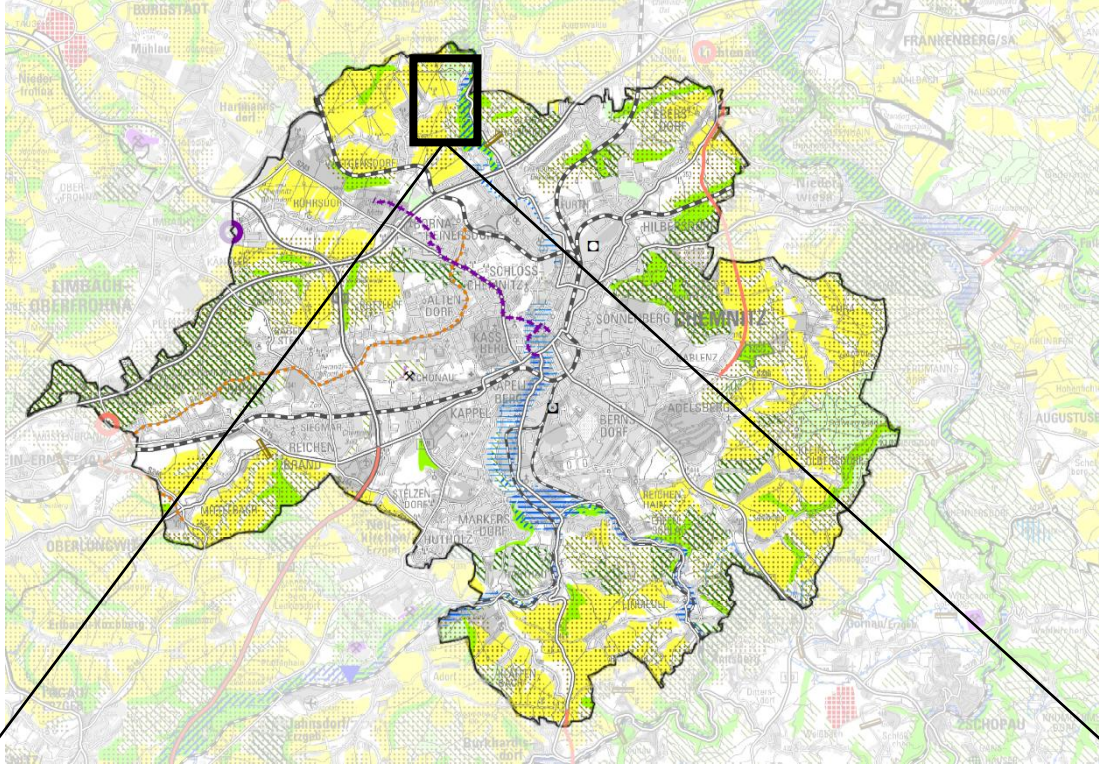


Abbildung 2 Regionalplan 2008

Regionalplan Planungsregion Chemnitz

Chemnitz



Geltungsbereich



Legende



Abbildung 3 Regionalplan Planungsregion Chemnitz

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche zur Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird durch die 57. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen stellt innerhalb des Plangebietes als bisherige Planungsabsicht folgende Nutzungen dar: Fläche für Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen, Fläche für Bahnanlagen sowie die Signatur des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“.

Das geplante Sondergebiet wird künftig im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt. Im Übrigen werden als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt.

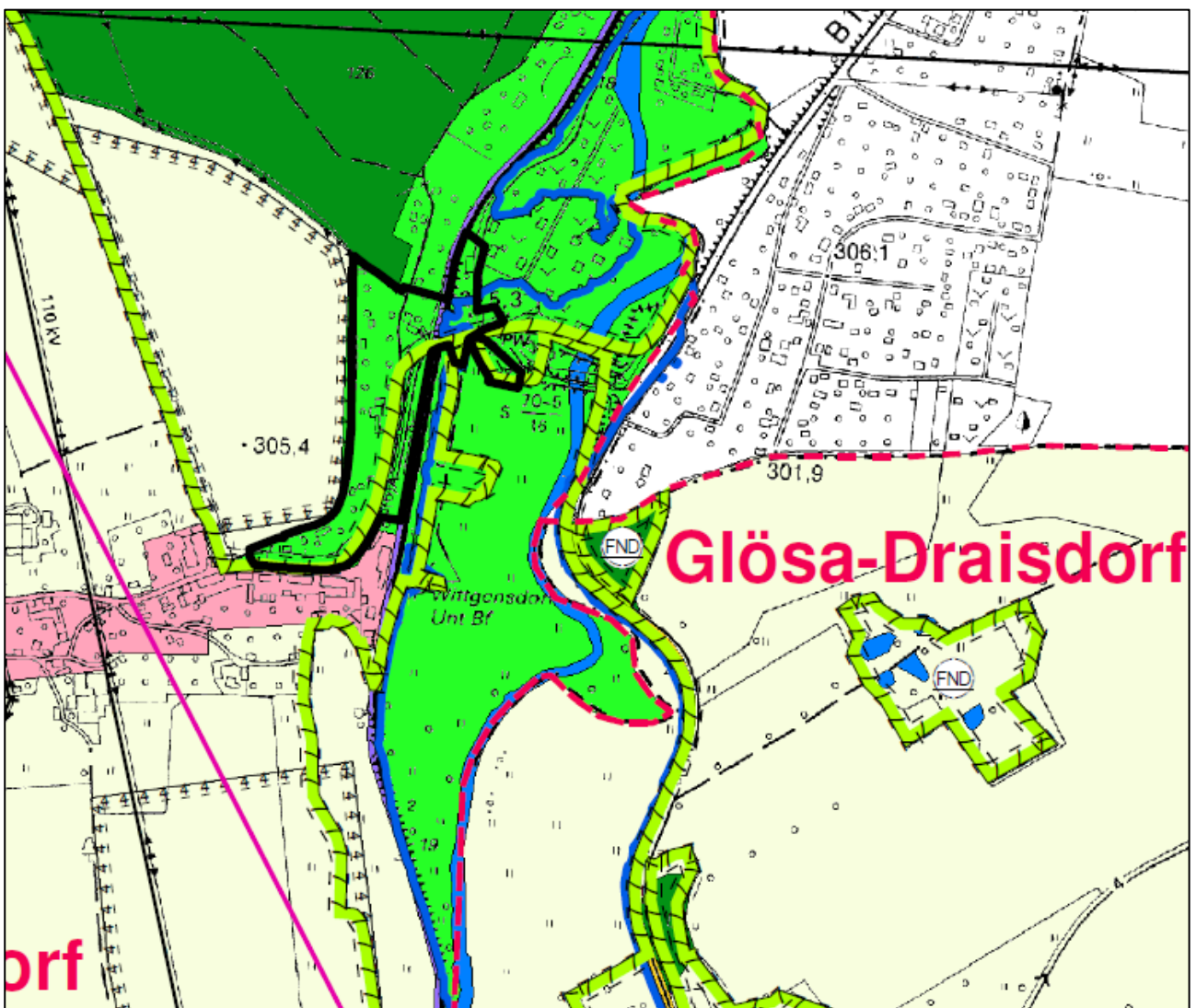


Abbildung 4 Flächennutzungsplan (bisherige Planung)

4.4 Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz, beschlossen am 13.09.2023, verfügt Wittgensdorf über ein D-Zentrum⁴. Dabei handelt es sich um ein „straßenbegleitendes Zentrum mit kleinteiligem Einzelhandel in den Erdgeschossen von Wohngebäuden sowie zwei solitäre Einzelhandelsimmobilien.“ [26]

Die angestrebten Planungsziele stehen im Einklang mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) 2035. Mit dem Leitziel natürlich, umweltbewusst, bewegt wird unter anderem die Vernetzung der blau-grünen Stadträume und deren Zugänglichkeit/Erreichbarkeit als Ziel benannt. Das Leitziel großstädtisch, nachbarschaftlich, mobil beschreibt als Ziel u. a. die enge Verknüpfung zwischen Stadtentwicklung, Mobilitätsangeboten und Freiraumqualitäten. Weiterhin sollen die ländlichen Ortschaften wie Wittgensdorf eine bauliche Bestandssicherung, Erneuerung und behutsame Entwicklung erfahren. Dabei ist der Schutz und die Zugänglichkeit der Grün-/ländlichen Räume (Wanderwege, Ausblicke) sowie die Stärkung und Vernetzung touristischer Anlaufpunkte eine weitere Zielstellung. [27]

Im Wohnbauflächenkonzeptes (WBFK) 2030 ist die Wohnbauentwicklung am Standort nicht vorgesehen. Sie entspricht auch nicht den Leitbildern des WBFK. Unabhängig davon wird die Entwicklung am Standort als legitim angesehen, da es sich um eine maßvolle Wohnbauentwicklung handelt.

4.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Parallel zur Bebauungsplanbearbeitung wurden folgende Fachgutachten erstellt. Deren Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen:

Artenschutzgutachten 16.10.2023
Vorabprüfung der FFH-Verträglichkeit 16.10.2023
Schallimmissionsprognose 30.11.2023
Entwässerungskonzept 05.02.2024

Vorabprüfung der Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeit

Das Gutachten befasst sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen auf das angrenzende Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 243 "Chemnitztal". Das Gutachten untersucht die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten, speziell des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets 243 "Chemnitztal", und führt eine Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG durch. Dabei werden zulässige Nutzungen im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet berücksichtigt, wobei Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben vermieden werden sollen. Zusammenfassend bewirkt der Bebauungsplan Nr. 22/02 überwiegend lokal begrenzte Auswirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Neuversiegelung von Flächen und möglichen Lärmeinwirkungen bis in das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Chemnitztal". Die Beeinträchtigungen auf hydrologische Verhältnisse und den Lebensraum des Großen Mausohrs sind insgesamt als tolerierbar eingeschätzt, und mögliche Auswirkungen auf das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet sind nicht als erheblich zu bewerten.

Schallimmissionsprognose

Die Schallimmissionsprognose hat die Aufgabe, die Eignung des geplanten Standortes als "Allgemeines Wohngebiet" hinsichtlich von außerhalb einwirkender Geräuschmissionen zu bewerten und die von der geplanten Sondergebietsfläche und umliegenden Geräuschquellen ausgehenden Emissionen zu untersuchen, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen zu beurteilen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden größtenteils überschritten, insbesondere an den Baufeldgrenzen im Tages- und Nachtzeitraum. Dabei werden verschiedene Maßnahmen wie der Trennungsgrundsatz, aktive

⁴ Umfassende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes

Lärmschutzmaßnahmen, Geschwindigkeitsbegrenzungen und schalloptimierte Bauweise vorgeschlagen, um den Lärmschutz zu gewährleisten und die Belästigungen durch Geräusche zu minimieren.

4.6 Benachbarte Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Bebauungspläne oder andere Satzungen.

4.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Geschützt sind entsprechend der Baumschutzsatzung:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden),
- langsam wachsende Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm,
- mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang in Summe von mindestens 50 cm,
- landschaftsprägende Hecken gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 11 SächsNatSchG,
- hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm.

Befreiungen können erteilt werden, wenn die Bäume krank oder abgestorben sind. [28]

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat am 23.11.2022 in seiner Sitzung beschlossen, dass Schotterungen von Gärten künftig unzulässig sind. Dies ist in der Satzung über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen auf bebauten Grundstücken verbindlich geregelt. [29]

5 Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten

5.1 Städtebauliche Rechtfertigung und Konzept

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht erstellt. Als Grundlagen dient der städtebauliche Entwurf der Stadt Chemnitz und abgestimmte Planungen des Vorhabenträgers.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Untere Hauptstraße und dem Waldweg. An der Wendeschleife, welche sich westlich der Brücke am Fluss Chemnitz befindet, existiert eine Bushaltestelle. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich am südöstlichen Ende des Bebauungsplanes. Mit dem Fahrrad kann der Geltungsbereich über den Chemnitztalradweg und über die Untere Hauptstraße befahren und erreicht werden. Entlang der Unteren Hauptstraße befindet sich ein einseitig vorhandener Gehweg (vgl. Kapitel 2.8).

Auf dem Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf, welches im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen ist, sind private Stellplätze vorgesehen. Innerhalb des Flurstückes 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf wird ein öffentlicher Stellplatz ausgewiesen, der bereits im Bestand vorhanden ist. Dieser wird geringfügig erweitert. Ein Teil dieses öffentlichen Stellplatzes soll als Wohnmobilstellplatz genutzt werden und mit E-Ladeinfrastrukturen ausgestattet werden.

5.3 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Eventuell ist eine Erweiterung des Ortsnetzes, insbesondere im Waldweg, erforderlich. Das Bepflanzen der Leitungsbereiche mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht erlaubt, und für den Schutz von Gas- und Wasserleitungen gelten die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts GW 125. [11]

Die Löschwasserversorgung ist anlehnend an die Arbeitsblätter W 405⁵ und W 331⁶ des DVGW⁷ zu gewährleisten. Für die vorhandene und auch die geplante Bebauung ist eine Löschwasserrate von 48 Kubikmeter je Stunde als Grundsatz erforderlich. Neue Standorte von Hydranten sind mit der Feuerwehr abzustimmen. [30]

Stromversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsender Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Niederspannungsleitungen verlaufen am westlichen Rand der Unteren Hauptstraße und des Waldweges. Östlich der Unteren Hauptstraße verlaufen zusätzlich Mittelspannungsleitungen. Beide Leitungen führen das geplante Sondergebiet in eine Netzstation im Flurstück 707/3. [31]

Während der Bauphase sind Mindestabstände zu den Kabeln einzuhalten. Empfohlene Schutzmaßnahmen und Umverlegungen sind erforderlich, falls Mindestabstände nicht eingehalten werden können. Im Bereich von Freileitungen sind gültige Normen zu beachten. Alle Umverlegungen erfordern einen rechtzeitigen schriftlichen Auftrag und eine Abstimmung der Baufeldfreimachung. [31]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Hoch-, Mittel- oder Niederspannungsanlagen in Rechtsträgerschaft der eins energie. [11]

Gasversorgung

Der Schutzstreifen der Mitteldruckleitung darf nicht als Lagerfläche genutzt oder bei unbefestigter Oberfläche mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Die Vorgaben des DVGW-Regelwerks sind zu beachten. Das Überbauen von Gasleitungen, einschließlich des Schutzstreifens, ist gemäß dem DVGW-Regelwerk unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen usw. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen in öffentlichen Grundstücken sind festgelegt, z. B. mindestens 0,20 m bei Kreuzungen und mindestens 0,40 m bei Parallellage zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Schutzstreifen von Gasleitungen ist bei Pflanzungen grundsätzlich freizuhalten. Änderungen des Oberflächenniveaus im Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Unternehmens. Mess- und Markierungssäulen im Baufeld dürfen nicht beschädigt oder umgesetzt werden. Eine gasseitige Erschließung von nicht gasversorgten Grundstücken ist möglich, sofern das Grundstück direkt von einer Versorgungsleitung erreicht werden kann; darüber hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht möglich. [11]

Telekommunikation

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastrukturen durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. [16]

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser kann über bestehende öffentliche Abwasseranlagen abgeleitet werden. Für anfallendes Niederschlagswasser ist aktuell eine Ableitung über öffentliche Abwasseranlagen nicht für die gesamte geplante Wohnbebauung gegeben. [32]

Es ist empfehlenswert, das Ableiten von Niederschlagswasser in bestehende Gewässer anstelle der Einleitung in das öffentliche Kanalsystem zu priorisieren. Bei neuen Bauprojekten sollte der Abfluss von Niederschlagswasser in das öffentliche Abwassersystem auf 10 % des Gesamtniederschlagsabflusses begrenzt werden. Bei geplanter Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die Inhalte des DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) zu beachten. [15]

⁵ Ermittlung von Löschwassermengen für den Fall

⁶ Genormte Hydranten

⁷ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein

Maßnahmen des Schwammstadtkonzeptes sollen zur Bewältigung von Niederschlagsmengen beitragen. Das Konzept der Schwammstadt ‚Sponge-City‘ ist ein Konzept der Stadtplanung, das versucht, sich dem natürlichen Wasserkreislauf in Städten wieder anzunähern. Anfallendes Regenwasser soll lokal aufgenommen und gespeichert werden, indem sich die Stadt mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen "vollsaugt wie ein Schwamm". Die Planungen variieren von Maßnahmen am Gebäude und auf dem angrenzenden Grundstück bis hin zu quartiersbezogenen Planungen. Sie stellen dabei eine Kombination aus Regen-Rückhalt, Entsiegelung, Abkopplung, Versickerung und Verdunstung dar. [33]

Abfallentsorgung

Die im Bebauungsplan geplanten Vorhaben erfordern den Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Voraussetzungen dafür sind der jeweils aktuellen Abfallsatzung der Stadt Chemnitz zu entnehmen. Dazu müssen insbesondere die Einhaltung der erforderlichen lichten Mindestfahrbahnbreite von 3,50 m sowie einer lichten Durchfahrthöhe von 4,20 m gewährleistet sein. Zudem muss die Straße eine entsprechende Tragfähigkeit aufweisen, die auf eine zulässige Gesamtmasse von 26 t ausgerichtet ist. Rückwärtsfahrten mit Entsorgungsfahrzeugen ist grundsätzlich ausgeschlossen. [34]

5.4 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in dem Bebauungsplan integriert. Der Geltungsbereich befindet sich in einer sensiblen natürlichen Lage mit besonderen Anforderungen an die Planung. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan einen hohen Grünanteil und umfangreiche Pflanzmaßnahmen vor. Dies soll die Verträglichkeit des Vorhabens mit den genannten Schutzgebieten, der charakteristischen Landschaft sowie der vorherrschenden Flora und Fauna sicherstellen. Zusätzlich zu den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft auch durch den Einsatz von Teilversiegelungen minimiert werden. Es sind umfangreiche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, aber auch Flächen für Anpflanzungen definiert. Auch Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind enthalten. Infrastrukturen zur Förderung der E-Mobilität sind ebenfalls in der Planung inkludiert.

5.5 Artenschutzrechtliches Konzept

Das Gutachten hat das Ziel, das relevante Artenspektrum zu ermitteln, Bestandsaufnahmen von möglichen Brut- und Quartierstätten durchzuführen, betroffene Arten zu identifizieren, Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen und die Voraussetzungen für Ausnahmen oder Befreiungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Am 14.11.2022 erfolgte eine Bestandsaufnahme von Strukturen im Gehölzbestand und an Gebäuden, um Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen zu identifizieren. Dabei wurden insgesamt 18 Bäume kartiert, von denen zwei als besonders geschützte Biotope gelten. Verfallende Lauben auf den Flurstücken 669/o und 669/4, die zahlreichen Spalten und Risse aufweisen, könnten potenzielle Quartiere für geschützte Arten darstellen. Der Zustand eines Teils des Flurstücks 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf wurde anhand älterer Luftbilder rekonstruiert, da er bereits ohne behördliche Genehmigung deutlich verändert wurde.

Tabelle 3 Baumstrukturen (Artenschutzgutachten)

ID	Baumart	Strukturen
1	Walnuss	3 Faulhöhlen
2	Kirsche	Spalten, lose Borke
3	Salweide	Spalten
4	Kirsche	Spalten
5	Salweide	Spalten
6	Birke	Drei Astlöcher
7	Apfel	Spalten
8	Birke	3 Buntspechthöhlen
9	Apfel	Höhlen

10	Fichte	Spalten, lose Borke
11	Kirsche	Spalten
12	Apfel	Höhlen, Spalten
13	Birke	Spalten
14	Kirsche	Spalten
15	Esche	Faulhöhle
16	Apfel	Spalten
17	Salweide	Spalten
18	Pflaume	Spalten

Der Bebauungsplan Nr. 22/02 "Ortseingang Wittgensdorf, Untere Hauptstraße" erstellt, um Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Sondergebiet für gewerbliche Nutzung sowie den Ausbau des öffentlichen Parkplatzes zu ermöglichen. Das Artenschutzgutachten zeigt, dass im Plangebiet und seinem Wirkraum Brutvorkommen von 25 europäischen Vogelarten, bis zu 16 Fledermausarten, der Blindschleiche und des Siebenschläfers nachgewiesen wurden. Bau- und betriebsbedingte Störungen sowie die Entfernung von Gehölzen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährden, daher werden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgeschlagen.

Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen

Folgende vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Es ist eine insektenschonende Außenbeleuchtung vorzusehen z. B. mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen mit nach oben abgekapseltem Gehäuse (keine Abstrahlung nach oben).
- Künstliche Lichtquellen sind in der privaten Grünfläche westlich der Wohngebiete WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
- Großflächige spiegelnde Scheiben und Fassaden an Gebäuden (über 3 m²) sind unzulässig oder müssen nachhaltig und nachweislich mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogel-schlag gesichert werden.
- Genehmigte Fällungen von Bäumen und die Rodung von Sträuchern sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Durchführung von CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung). Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich um zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg kontrolliert.

Folgende CEF-Maßnahmen werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die öffentlichen Grünflächen zwischen Unterer Hauptstraße und Chemnitztalradweg auf dem Flurstück 938/17 in der Gemarkung Wittgensdorf sind prioritär dem vorgezogenen Ausgleich der zu erwartenden Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Entfernung von Gehölzen dienen. Die Gestaltung dieser Flächen ist durch eine schonende Auflichtung im südlichen Teil und Pflanzung gebietsheimischer und standortgerechter Sträucher gemäß Pflanzauswahlliste B so zu strukturieren, dass die Eignung als Brutrevier vor allem für Vogelarten wie Goldammer, Rotkehlchen oder Neuntöter besonders günstig ist. Diese Flächen sind sehr extensiv zu pflegen. Eine sehr extensive Pflege ist folgendermaßen gekennzeichnet:
 - ein- bis zweischürige Mahd,
 - erster Schnitt ab dem 15. Juli (Schutz von Vogelbruten),
 - um Kleintiere zu schonen, ist eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm einzuhalten,

- Beräumung und Abtransport des Mähgutes jeweils innerhalb von 5 Tagen nach dem Schnitt,
 - grundsätzlich ist die Mahd gestaffelt, untergliedert in zwei Teilbereiche, durchzuführen.
 - ca. 20 % der Wiesenflächen sind als ungemähte Rückzugsbereiche auch über den Winter stehen zu lassen.
- Die Verluste von Quartieren für Fledermäuse sind durch die Anbringung von 6 Fledermaus-Großraumkästen für Kleinfledermäuse und von 6 Fledermaus-Universal-Langhöhlen, spaltenlastige Ausführung und von 6 Fledermausgroßraumröhren an geeigneten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Baugebiete zu kompensieren. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Verluste von Bruthöhlen sind durch jeweils 3 Nistkästen mit ovalem Flugloch und drei Nistkästen mit einem 48 mm Einflugloch für Stare an geeigneten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Baugebiete zu kompensieren. Die Ersatzbrutstätten sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Für die nachgewiesenen Gebäudebrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) ist je 10 m neu errichteter Fassadenlänge ein Nistplatz zu schaffen, indem für diese Arten geeignete Einbausteine integriert oder Kästen angebracht werden. Die Nistplätze für den Haussperling können als Mauerseglerkästen mit entsprechender Brutkammerzahl an einer geeigneten Stelle angebracht werden. Die Ersatzbrutstätten sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Für Spalten bewohnende Fledermäuse ist je 10 m neu errichteter Fassadenlänge ein Einbaustein integriert oder ein Fassaden-Sommerquartier anzubringen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Bei Beseitigung des Höhlenbaumes Nr. 15 (Esche) auf dem Flurstück 723/6 der Gemarkung Wittgensdorf sind auf dem Grundstück 2 Ersatznistkästen für Kleinmeisen (Einflugloch: 27mm) an geeigneten Bäumen anzubringen.

Rechtsfolgen des Artenschutzes für den Bebauungsplan

Die Überprüfung der Verstöße gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, ergibt, dass diese im Wesentlichen vermeidbar sind. Insbesondere treten Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Individuen häufig nur im Zusammenhang mit bestimmten Bauprojekten auf, nicht jedoch als systematische Folge des Plans.

Die Beseitigung von Gehölzen am Hang westlich der Unteren Hauptstraße könnte die Verbundfunktion für Fledermäuse unterbrechen, insbesondere während der Brut- und Aktivitätszeit. Bauaktivitäten können zu Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen führen, während Vogelschlag an Glasflächen durch Bau- und Betriebsaktivitäten auftreten kann. Störungen durch Lärm und Licht sind ebenfalls mögliche Auswirkungen der Bauvorhaben im Plangebiet. Diese Verstöße gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote sind jedoch vermeidbar, insbesondere durch die Implementierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, darunter Zeitenregelungen für Gehölzentfernung und Gebäudeabriss sowie Schutzvorkehrungen gegen Vogelschlag. Es wird betont, dass die Unterbrechung des Grünzuges am Westrand vermieden werden sollte, und es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Fortpflanzungs- und Ruhestätten empfohlen.

5.6 Plangrundlage

Als Grundlage dient der Vermessungsplan vom 16.03.2023. Die Grenzen wurden aus der amtlichen Flurkarte übertragen. Die liegenschaftsrechtliche Grundlage bildet die im Vermessungsamt geführte Flurkarte der Stadt Chemnitz.

6 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

Alle Festsetzungen gelten nach § 29 Abs. 1 BauGB bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Demnach ist der Eigentümer nicht verpflichtet seine baulichen Anlagen entsprechend der Festsetzungen umgehend zu ertüchtigen oder umzubauen. Erst wenn eine bauliche Anlage errichtet, geändert oder die Nutzung geändert wird, ist die bauliche Anlage entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Bestehende Gebäude unterliegen dem gesetzlich geregeltem Bestandschutz.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ ist die Nutzung eines Biergartens mit 145 Freisitzen und einer Spielanlage zulässig. Das Sondergebiet besteht aus drei Teilgebieten, dem Teilgebiet 1 „Biergarten“, dem Teilgebiet 2 „Stellplatz“ und dem Teilgebiet 3 „Ausstellung und Kultur“. Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: Schank- und Speisewirtschaft mit 145 Freisitzen, Sanitärgebäude, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Flächen für Spielanlagen, Ladestation für Fahrräder. Teilgebiet 2 ist als Fläche zur Errichtung von PKW-Stellplätzen vorgesehen. In Teilgebiet 3 sind Schank- und Speisewirtschaft mit 80 Sitzen, Räume für kulturelle Zwecke und Räume für künstlerisches Handwerk (Künstlerateliers) zulässig. Innerhalb des Sondergebietes ist der Verkauf von Gütern im Rahmen der Zweckbestimmung auf 50 m² Verkaufsfläche „Freizeit und Kultur“ zulässig. Stellflächen für PKW sind innerhalb des Sondergebietes ausschließlich in den als Stellplatzbereich ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begründung

Der Wohn- und Arbeitsstandort Wittgensdorf soll gestärkt und gleichzeitig die Erholungsfunktion entlang des Chemnitztals ausgebaut werden. Deshalb sollen vorhandene Wohngebäude durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete gesichert und neuer Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen werden. Aufgrund der sensiblen ökologlogischen bzw. landschaftlichen Lage und der Fokussierung auf den Bereich Wohnen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird durch das zu etablierende Sondergebiet zwischen Chemnitztalradweg und Flussaue Chemnitz aufgegriffen. Bislang gibt es auf dem Chemnitztalradweg nur wenige Einkehrmöglichkeiten mit WC-Anlagen. Mit der Einrichtung der Radler-Raststätte wird nun ein attraktives Ziel geschaffen.

Mit den Kultur- und Ausstellungsräumen möchte der Vorhabenträger einen Beitrag zur Kulturhauptstadt Chemnitz 2025 leisten. Im Pförtnerhaus des Teilgebietes 3 sollen wechselnde Ausstellungen und traditionsvolle Veranstaltungen stattfinden. Eine Nutzung für Vereine der Ortschaft sowie als Begegnungsstätte soll außerdem ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl beträgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 den Wert 0,4, im allgemeinen Wohngebiet WA 4 den Wert 0,5 und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 den Wert 0,2. Zwei Vollgeschosse sind in den Wohngebieten jeweils zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 14 Meter, im WA 2 16 Meter sowie 9 Meter in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5. Als untere Bezugspunkt für die Höhenlage dient bei den allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 sowie das Sondergebiet die Untere Hauptstraße und für das allgemeine Wohngebiet 1 die Waldstraße. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe bildet der jeweilige Dachfirst bzw. die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Im Sondergebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Zur Feststellung der Gebäudehöhe gelten dieselben Referenzpunkte, wie bei den allgemeinen Wohngebieten. Die Firsthöhe ist im Sondergebiet mit 7,5 Metern festgesetzt. Es kann 1 Vollgeschoss errichtet werden. Im gesamten Geltungsbereich ist je Vollgeschoss eine Höhe bis zu 3,50 Metern zulässig.

Begründung

Die Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 entspricht dem im § 17 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Orientierungswert. Im allgemeinen Wohngebiet 4 und 5 soll die Grundflächenzahl eine Sicherung des Bestandes und jeweils eine geringe Erweiterung ermöglichen. Die betreffenden Grundstücke sind bereits bebaut. Das sonstige Sondergebiet wird im zu ändernden Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamen Grünanteil ausgewiesen. Deshalb ist im Sondergebiet des Bebauungsplanes nur eine Grundflächenzahl von 0,2 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 beschränkt, damit die Bebauung sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügt. Dachgeschosse und Keller können zusätzlich zu 2 Geschossen gebaut werden, sofern diese nicht als Vollgeschoss errichtet werden und die maximal zulässige Höhe des Gebäudes nicht überschritten wird. Gemäß sächsischer Bauordnung sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die zulässige Maximalhöhe ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit 14 Metern und WA 2 mit 16 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die unmittelbar angrenzende Straßenverkehrsfläche. Je höher auf dem Hang das Wohngebäude errichtet wird, desto geringer ist die absolute Höhe des Gebäudes. So kann vermieden werden, dass Wohngebäude auf dem Hang thronen und das Landschaftsbild maßgeblich bestimmen. Das Wohnhaus Untere Hauptstraße 149 wird dieser Festsetzung gerecht. Eine darüberhinausgehende Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 durch große Baufenster festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind die Baugrenzen mit einer größeren Grundfläche als die Bestandsbauten festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet sind 3 Baufelder festgesetzt. Das mittige Baufeld dient dem Bau des Gastronomiegebäudes. Das Baufeld im Südosten des Sondergebietes dient dem Bau einer Kulturstätte. Das schmale Baufeld im Norden des Sondergebietes dient der Errichtung von Sanitäranlagen. Die Gebäude dieser 3 Baufelder müssen in einer offenen Bauweise jeweils als Einzelhaus realisiert werden.

Begründung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll die Bebauung im vorderen Teil der Grundstücke erfolgen, damit eine städtebauliche Raumkante entsteht und Richtung Westen der Übergang zur offenen Landschaft harmonischer übergeht. Ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist möglich. Die festgesetzte Bauweise stellt ein Einfügen der zu errichtenden Gebäude in die charakteristische vorherrschende Ortslage sicher. Die Baufelder gehen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 über den Bestand hinaus. In Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ist jeweils nur eine begrenzte Erweiterung möglich.

Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind der Waldweg und die Untere Hauptstraße gewidmet. Der Chemnitztalradweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Der Weg innerhalb des Sondergebietes mit Verbindung zum Chemnitztalradweg ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Parkplatz im Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Im gekennzeichneten Bereich ist das Abstellen von Wohnmobilen möglich. E-Mobilitätsinfrastrukturen für sind auf dem PKW-Stellplatz zulässig.

Begründung

Der Waldweg, Untere Hauptstraße und der Chemnitztalradweg sind bereits vorhandene öffentliche Erschließungen und sollen weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Der Anschluss an den Radweg ist Teil des privaten Vorhabens. Der Stellplatz im Flurstück 937/17 der Gemarkung Wittgensdorf soll planungsrechtlich gesichert werden. Für einen Teil des Stellplatzes ist das Abstellen von Wohnmobilen zulässig. Die Wohnmobilmutzung passt inhaltlich zur Erholungsfunktion, welche vom Chemnitztal und dem Radweg ausgeht. Ladestationen sollen als Klimaschutzmaßnahme zur Erhöhung der E-Mobilität vor Ort beitragen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze im sonstigen Sondergebiet sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Begründung

Damit können im Sondergebiet keine Parkplätze oder Garagen außerhalb der mit Stellplätzen markierten Fläche geschaffen werden. Stellplätze sind oft mindestens teilversiegelt und besitzen nur geringe ökologische Qualitäten. Das Konzept des Radlerhofes am Chemnitztalradweg orientiert sich primär am Rad- und Fußverkehr.

Geh-, Fahrrechte

Die zum Flurstück 669/20 der Gemarkung Wittgensdorf gehörende Fläche wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Flächenbetreiber und Eigentümer festgesetzt (GF 1). Auf dem Flurstück 723/b sowie einen Teil des Flurstückes 886/11 der Gemarkung Wittgensdorf wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlich anliegenden Grundstücke festgesetzt (GF 2).

Begründung

Das Flurstück 699/20 der Gemarkung Wittgensdorf ist Zufahrt der westlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Um eine Versiegelung zu vermeiden, ist diese Zuwegung als private Grünfläche dargestellt. Das Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 723/b der Gemarkung Wittgensdorf soll die Anbindung der nördlich anliegenden Grundstücke zwischen Waldweg und Chemnitztalradweg mit der Unteren Hauptstraße sicherstellen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen (Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz).

Begründung

Dies ist ein präventiver Schutz der lokalen Luft- und Klimaverhältnisse. Außerdem trägt diese Maßnahme zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen bei. Feste fossile Brennstoffe sind unter anderem Braunkohle, Steinkohle und Koks. Holz ist kein fossiler Brennstoff.

Verkehrsgeräusche von benachbarten öffentlichen Straßen

Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, sind soweit wie möglich an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.

Ist eine Grundrissorientierung entsprechend der vorgenannten Festsetzung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich, so ist bei baulichen Anlagen die Einhaltung des folgenden resultierenden Schalldämm-Maßes (erf. $R'_{w,res}$) für Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche und der nachfolgenden Tabelle erforderlich:

Tabelle 4 Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Außenlärmpegel L_a dB	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	Büroräume etc.
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Straßenzugewandte und dem Schlafen dienende Räume sind mit besonderen Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z. B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden auszustatten. Im Rahmen des nachgelagerten Anzeigeverfahrens ist der Nachweis der Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,res}$ in dB zu erbringen und den Unterlagen beizufügen. Dabei kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Begründung

Effektiver Schallschutz in Wohngebieten entlang befahrener Hauptstraßen ist von essentieller Bedeutung für die Gesundheit und Lebensqualität der Bewohner. Er reduziert die schädlichen Auswirkungen von Verkehrslärm, minimiert Gesundheitsrisiken wie Schlafstörungen und Stress und steigert somit die Wohnqualität erheblich. Besonders sensible Bevölkerungsgruppen wie Kinder und ältere Menschen profitieren von einer ruhigen Umgebung.



Abbildung 5 Lärmpegelbereiche im B-Plangebiet

Kontingentierung der Sondergebietsfläche

Zulässig sind auf den Teilflächen des Sondergebiets TG 1 bis TG 3 des Bebauungsplanes Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten.

Tabelle 5 Emissionskontingente Sondergebiet

Bezeichnung der Sondergebiets-Teilflächen (SO TG) des Bebauungsplans	Emissionskontingente	
	LEK,Tag in dB(A)/m ²	LEK,Nacht in dB(A)/m ²
SO TG 1	59	44
SO TG 2	63	51
SO TG 3	68	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich für jede der Teil-flächen „SO TG 1“ bis SO „TG 3“ des Bebauungsplanes die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente $LEK_{Zus.}$:

Tabelle 6 Zusatzkontingente Sondergebiet

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $LEK_{Zus.}$ in dB	
k	Winkel zwischen	Tags	Nachts
A	$\geq 190^\circ$ und $\leq 260^\circ$	+2	+2
B	$> 260^\circ$ und $\leq 50^\circ$	+3	+3
C	$> 50^\circ$ und $\leq 190^\circ$	± 0	± 0

Die Winkelangaben für $LEK_{Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem: x = 351740,00 (Nordwert); y = 5640190,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° , Westen 270° .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert LEK_i durch $LEK_i + LEK_{Zus.}$ zu ersetzen ist.

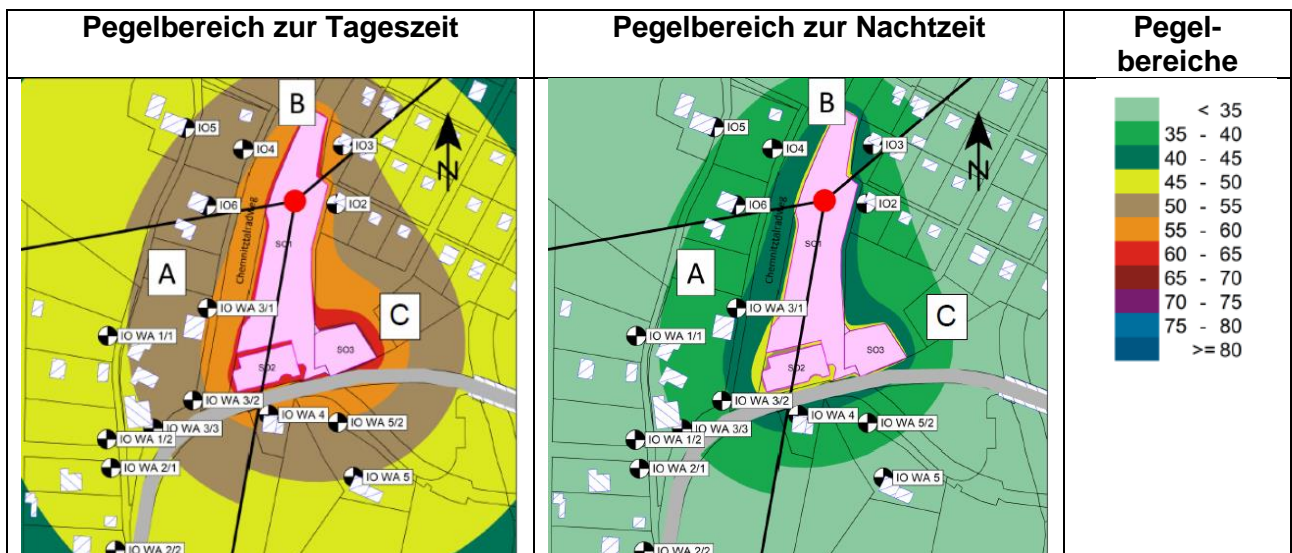


Abbildung 6 Lärmkontingente Sondergebiet

Die Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten für die Teilflächen kann den folgenden Tabellen entnommen werden:

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Tag																				
Immissionsort			IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO WA 1/1	IO WA 1/2	IO WA 2/1	IO WA 2/2	IO WA 2/3	IO WA 2/4	IO WA 2/5	IO WA 3/1	IO WA 3/2	IO WA 3/3	IO WA 4	IO WA 5	IO WA 5/2
Gesamtimmisionswert L(GI)			55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0
Teilpegel																				
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO WA 1/1	IO WA 1/2	IO WA 2/1	IO WA 2/2	IO WA 2/3	IO WA 2/4	IO WA 2/5	IO WA 3/1	IO WA 3/2	IO WA 3/3	IO WA 4	IO WA 5	IO WA 5/2
SO1	3308,2	59	53,8	51,3	49,4	44,9	48,5	42,8	40,8	40,3	38,4	34,7	32,1	30,9	49,6	45,2	42,5	46,9	42,4	45,7
SO2	533,1	63	39,9	37,4	38,0	36,8	40,1	40,8	40,1	39,7	37,4	32,8	29,6	28,2	46,5	47,5	43,0	51,3	42,0	45,8
SO3	602,7	68	47,0	44,3	43,5	41,8	44,6	43,1	42,4	42,2	40,8	37,2	34,4	32,9	47,6	46,6	44,2	50,7	48,3	53,2
Immissionskontingent L(IK)			54,7	52,3	50,6	47,0	50,4	47,1	46,0	45,6	43,9	40,1	37,2	35,8	52,9	51,3	48,1	54,8	50,1	54,6
Unterschreitung			0,3	2,7	4,4	8,0	4,6	7,9	9,0	9,4	11,1	14,9	17,8	19,2	2,1	3,7	6,9	0,2	4,9	0,4

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Nacht																				
Immissionsort			IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO WA 1/1	IO WA 1/2	IO WA 2/1	IO WA 2/2	IO WA 2/3	IO WA 2/4	IO WA 2/5	IO WA 3/1	IO WA 3/2	IO WA 3/3	IO WA 4	IO WA 5	IO WA 5/2
Gesamtimmisionswert L(GI)			40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Teilpegel																				
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO WA 1/1	IO WA 1/2	IO WA 2/1	IO WA 2/2	IO WA 2/3	IO WA 2/4	IO WA 2/5	IO WA 3/1	IO WA 3/2	IO WA 3/3	IO WA 4	IO WA 5	IO WA 5/2
SO1	3308,2	44	38,8	36,3	34,4	29,9	33,5	27,8	25,8	25,3	23,4	19,7	17,1	15,9	34,6	30,2	27,5	31,9	27,4	30,7
SO2	533,1	51	27,9	25,4	26,0	24,8	28,1	28,8	28,1	27,7	25,4	20,8	17,6	16,2	34,5	35,5	31,0	39,3	30,0	33,8
SO3	602,7	47	26,0	23,3	22,5	20,8	23,6	22,1	21,4	21,2	19,8	16,2	13,4	11,9	26,6	25,6	23,2	29,7	27,3	32,2
Immissionskontingent L(IK)			39,3	36,9	35,2	31,4	34,9	31,8	30,7	30,2	28,2	24,1	21,2	19,8	37,9	36,9	33,1	40,4	33,2	37,2
Unterschreitung			0,7	3,1	4,8	8,6	5,1	8,2	9,3	9,8	11,8	15,9	18,8	20,2	2,1	3,1	6,9	-0,4	6,8	2,8

Abbildung 7 Kontingentierung Sondergebiet

Festsetzungen zur Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind, einzeln oder in Kombination, zu ergreifen.

Ist eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal oder Gewässer begründet unvermeidbar, so kann das Wasser gedrosselt ausnahmsweise eingeleitet werden. Im WA 1 bis WA 5 ist eine Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 10% der anfallenden Niederschlagsmenge bei einem einjährigen Niederschlagsereignis zu errichten. Die Rückhaltung selbst ist nach DWA-Arbeitsblatt A117 auf ein mindestens 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen. Soll über die Zisternen auch eine Regenwassernutzung erfolgen, so ist dieses Volumen zusätzlich vorzusehen.

Begründung

Mit dem Ziel einer ausgeglichenen Wasserbilanz sollen auf den jeweiligen Grundstücken durch Mittel wie (Retentions-)Gründächer, Mulden-Rigolen-Systeme, Flächen- und Muldenversickerung, Regenbeet, Retentionszisterne mit integrierter Versickerungsanlage, naturnahe Außengestaltung oder Ähnliches das anfallende Niederschlagswasser verbraucht werden.

Gemäß der Entwässerungsstudie sind die Möglichkeiten der Versickerung im WA 1 und WA 2 aufgrund der Topografie und der geologischen Verhältnisse gering. Eine Versickerung innerhalb der WA 3 bis WA 5 sowie des Sondergebietes wird als möglich eingeschätzt. Ob eine Versickerung tatsächlich möglich ist, ist durch Schluckversuche nachzuweisen. Für die Bemessung der Versickerungsanlage sind in den jeweiligen Grundstücken Baugrunduntersuchungen mit kf-Wert-Ermittlung erforderlich.

Ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal oder Gewässer begründet unvermeidbar, so kann das Wasser gedrosselt ausnahmsweise eingeleitet werden. Eine Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB kann nur zugelassen werden, wenn nachweislich die geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen. Ermöglicht die Bodenbeschaffenheit nur eine Versickerung eines Anteiles des anfallenden Niederschlagswassers, so kann nicht grundsätzlich von einer Versickerung abgesehen werden; es sind Maßnahmen zur Versickerung zu ergreifen, auch wenn diese nur eine Teillösung darstellen. Versickern Teile des Niederschlagswassers, so kann entsprechend das Fassungsvermögen der Zisterne reduziert werden. Gleiches gilt für Maßnahmen der Verdunstung. Ziel ist, so viel wie möglich Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes zu verbringen.

Die Bemessung der Zisternengröße ist abhängig von der befestigten Fläche (z. B. für Wohngebäude, Carport oder Garage sowie Hof- und Terrassenflächen). Teilversiegelte Flächen sind im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die Rückhaltung ist nach DWA-Arbeitsblatt A117 auf ein mindestens 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen. Die Zisterne ist mit einem Drosselabfluss von 10% der anfallenden Niederschlagsmenge bei einem einjährigen Niederschlagsereignis auszustatten. Die Drosselung vor der Einleitung dient der Minderung von Abflussspitzen und leistet einen Betrag zum Hochwasserschutz.

Das sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ soll das anfallende Niederschlagswasser über einen bestehenden Kanal in den verrohrten Schützwaldbach eingeleitet und der Chemnitz zugeführt werden. Der bauliche Zustand des Kanals und des verrohrten Schützwaldbaches ist durch den Bauherrn zu prüfen. Auf den Flächen des sonstigen Sondergebietes erfolgt eine gewerbliche Nutzung. Demnach bedarf die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis und die Errichtung einer Einleitungsstelle am Gewässer einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Vorrangig sind jedoch die Möglichkeiten der Versickerung und Verdunstung im SO auszuschöpfen. Gemäß dem Entwässerungskonzept des IB Ehrler Oelsnitz/Erzg. sind gute Versickerungseigenschaften im SO „Sport und Freizeit“ zu erwarten.

Die Flurstücke westlich des Waldweges sind nicht an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Bei ergänzender Bebauung dieser Flurstücke ist – soweit das Regenwasser nicht versickern oder verdunsten kann – ein Regenwasserkanal mit DN 150 mit Anschluss an den Mischwasserkanal durch die Bauherren zu bauen und zu finanzieren.

6.2 Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Grünflächen

Nördlich und südlich des Parkplatzes im Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf sind große Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nördlich der Unteren Hauptstraße sind private Grünstreifen beidseitig des Chemnitztalradweges festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind die westlichen Grundstücksareale private Grünflächen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA5 sind die Überschneidungsflächen mit Überschwemmungs- und FFH-Gebiet als private Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Die öffentlichen Grünflächen im Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf sollen den Parkplatz einrahmen. Die schmalen privaten Grünstreifen nördlich der Unteren Hauptstraße dienen grünordnerischen Maßnahmen. Der zusammenhängende Grünstreifen im westlichen Randbereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 soll einen harmonischeren Übergang in die angrenzende Kulturlandschaft sicherstellen. Grünflächenbereiche sind nicht auf die Grundflächenzahl anrechenbar.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bereiche des sonstigen Sondergebietes außerhalb der Baufenster und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fahrradzufahrt) sind, wie auch die nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrten, Zuwegungen der allgemeinen Wohngebiete mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (mindestens 20 % Fugen- bzw. Porenanteil) herzustellen. Eine Ausnahme gilt für Behindertenparkplätze und für die Zufahrt zum Sondergebiet bis auf Höhe der Schank- und Speisewirtschaft.

Begründung

Die Festsetzung verpflichtet nicht dazu, Wege, Zufahrten und Stellplätze zu befestigen. Die Festsetzung findet nur Anwendung, wenn solche Flächen befestigt werden – dann nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit entsprechendem Fugen- bzw. Porenanteil.

Vollversiegelte Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke sollen über diese Regelung vermieden werden, um den Eingriff in Boden und Fläche zu begrenzen sowie die Leistungsfähigkeit des lokalen Wasserhaushaltes aufrecht zu erhalten. Das Sondergebiet wird in der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes als ein sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamen Grünanteil ausgewiesen. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, würden umfangreiche Vollversiegelungen diesem Entwicklungsgebot widersprechen.

Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen

Es wird eine insektenschonende Außenbeleuchtung zu verwendet, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweiße LED-Lampen mit nach oben abgekapseltem Gehäuse, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Insekten zu schützen. Künstliche Lichtquellen sind in der privaten Grünfläche westlich der Wohngebiete WA 1 und WA 2 nicht gestattet. Gebäude mit großflächigen spiegelnden Scheiben und Fassaden über 3 m² müssen entweder unzulässig sein oder nachhaltig und nachweislich mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden. Fällungen von Bäumen und die Rodung von Sträuchern sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar genehmigt.

Begründung

Von den in Deutschland vorkommenden Insektenarten sind etwa 70 % nachtaktiv. Viele davon sind bereits in ihrem Bestand gefährdet. Dies gilt nicht nur in urbanen Räumen, sondern auch in vermeintlich naturbelassenen Bereichen. Gleichzeitig sind Insekten wichtige Bestandteile des Ökosystems als Nahrung für andere Tiere oder als Bestäuber für Pflanzen. [35]

Vögel können Glasflächen selbst nicht direkt wahrnehmen und fliegen oft gegen Scheiben bzw. Fenster. Vogelsilhouetten allein haben keine ausreichende Wirkung gegen Vogelschlag. [36] Gemäß des Artenschutzgutachtens sollen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vögeln

durch Vogelschlag zusammenhängende Glasflächen größer als 1,5 m² vermieden werden. Werden unvermeidbar zusammenhängende Glasflächen größer 3 m² verbaut, ist zwingend Vogelschutzglas mit einer nachweislich wirksamen Markierung zu verbauen.

Gemäß des Artenschutzgutachtens mindert Ausschlusszeit von Fällungen das Mortalitätsrisiko verschiedener vorkommender Arten im Geltungsbereich. Zusätzlich wird im Gutachten empfohlen den Abbruch von Gebäuden im Zeitraum Dezember – Februar nach vorheriger Präsenzuntersuchung auf Fledermäuse und ggf. Siebenschläfer und Freigabe durchzuführen (vgl. Artenschutzgutachten).

Bebauungspläne müssen sicherstellen, dass diese Lebensräume und Arten angemessen geschützt werden.

Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen zwischen der Untereren Hauptstraße und dem Chemnitztalradweg auf dem Flurstück 938/17 in der Gemarkung Wittgensdorf werden vorrangig für den vorzeitigen Ausgleich der zu erwartenden Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Entfernung von Gehölzen genutzt. Diese Flächen sollen so gestaltet werden, dass sie als Brutreviere, insbesondere für Vogelarten wie Goldammer, Rotkehlchen oder Neuntöter, besonders geeignet sind. Die Gestaltung umfasst eine schonende Auflichtung im südlichen Teil sowie die Pflanzung gebietsheimischer und standortgerechter Sträucher gemäß der Pflanzauswahlliste B. Die Pflege dieser Flächen erfolgt äußerst extensiv. Dies beinhaltet ein- bis zweischürige Mahd, wobei der erste Schnitt ab dem 15. Juli erfolgt, um Vogelbruten zu schützen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm, um Kleintiere zu schonen, und das Mähgut muss innerhalb von 5 Tagen nach dem Schnitt beräumt und abtransportiert werden. Die Mahd wird grundsätzlich gestaffelt und in zwei Teilbereichen durchgeführt. Etwa 20 % der Wiesenflächen bleiben als ungemähte Rückzugsbereiche auch über den Winter stehen. Um Verluste von Quartieren für Fledermäuse zu kompensieren, werden 6 Fledermaus-Großraumkästen für Kleinfledermäuse, 6 Fledermaus-Universal-Langhöhlen und 6 Fledermausgroßraumröhren an geeigneten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Baugebiete angebracht. Diese Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Verluste von Bruthöhlen werden durch jeweils 3 Nistkästen mit ovalem Flugloch und drei Nistkästen mit einem 48 mm Einflugloch für Stare an geeigneten Bäumen kompensiert. Auch hier sind die Ersatzbrutstätten dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für nachgewiesene Gebäudebrüter wie den Haussperling und den Hausrotschwanz muss für jede neu errichtete Fassadenlänge von 10 m ein Nistplatz geschaffen werden, entweder durch geeignete Einbausteine oder Kästen. Ersatzbrutstätten sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen. Für Spalten bewohnende Fledermäuse wird für jede neu errichtete Fassadenlänge von 10 m entweder ein Einbaustein integriert oder ein Fassaden-Sommerquartier angebracht. Auch diese Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind bei der Beseitigung des Höhlenbaumes Nr. 15 (Esche) auf dem Flurstück 723/6 der Gemarkung Wittgensdorf zwei Ersatznistkästen für Kleinmeisen mit einem Einflugloch von 27 mm an geeigneten Bäumen anzubringen.

Begründung

Die Integration von CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan dient dazu, Verstöße gegen das BNatSchG zu verhindern und die ökologischen Belange angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG wird der § 44 Abs. 5 BNatSchG angewandt. Dieser ermöglicht die Vermeidung von Verstößen gegen Zugriffsverbote durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmen wurden aus dem Artenschutzgutachten übernommen.

Festsetzung zur Bindung und zum Anpflanzen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Nördlich und südlich des Parkplatzes im Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf sind die großen öffentlichen Grünflächen gleichzeitig auch Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auch die Teilflächen an der Westgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 sind als Areale für Anpflanzungen festgesetzt. Im und um das sonstige Sondergebiet sind teilweise konkrete Neupflanzungen festgesetzt.

Außerdem sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 je angefangener 100 m² versiegelter Grundfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist zusätzlich eine geschlossene zweireihige Hecke an der Westseite des Grundstücks zu pflanzen.

Auf den Stellflächen der Flurstücke 938/17 und 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist je 5 Stellplätze in direkter Zuordnung ein Laubbaum zu pflanzen.

Flachdächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15° sind flächig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschicht muss mindestens 10 cm Höhe betragen.

Sämtliche Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, zweimal verpflanzt, jeweils in eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen. Die Baumstandorte sind vor Befahrungen zu sichern. Die Anpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode auszuführen. Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität und Art gemäß der Pflanzenauswahllisten zu ersetzen.

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung sollen ab einer Größe von 12 m² oder einer Breite von 3 m mit standortgerechten, rankenden oder selbstklimmenden Kletterpflanzen gemäß Pflanzenauswahlliste C bepflanzt werden. Jede Pflanze erfordert eine Fläche von mindestens 0,5 m² als offene Pflanzscheibe, die vor Verdichtung durch Überfahren geschützt sein muss. Der durchwurzelbare Erdrum ist mit mindestens 1 m³ anzulegen. Es ist erforderlich, die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Rankgitter und Rankdrähte an der Fassade sind erlaubt.

Begründung

Die Pflanzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auch bestehende Pflanzungen innerhalb der festgesetzten Bereiche sind geschützt.

Bäume und Sträucher sind an diesem ökologisch wertvollen Standort ein wichtiger Baustein des Ökosystems. Außerdem tragen sie auch zur besseren Eingliederung des Vorhabens in die Landschaft bei. Deshalb sind in Randbereichen zur offenen Landschaft besonders große Gebiete zum Schutz der vorhandenen Vegetation sowie Neupflanzungen vorgesehen. Besonders Gehölze können einen Standort auch resilienter gegen Umwelteinflüsse und Extremwetterereignisse machen, denn sie tragen zur Verschattung und Kühlung an Hitzetagen. Auch Dachbegrünung reduziert den Anteil sich aufheizender Flächen und verzögert den Abfluss mit positiven klimatischen Effekten. Pflanzungen und Pflanzbindungen am westlichen Rand des Plangebietes tragen gemäß des Artenschutzgutachtens dazu bei, den Flugkorridor für Fledermäuse funktionell aufrecht zu erhalten.

Die jeweiligen Pflanzungen sind gemäß den Pflanzenauswahllisten A, B und C auszuführen. Das Einbringen anderer Pflanzen, insbesondere invasiver Arten ist nicht zulässig.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung dient der Verbesserung der städtebaulichen Ästhetik, Förderung ökologischer Vielfalt, Unterstützung im Klima- und Lärmschutz sowie der Steigerung der Lebensqualität.

Es wurden alle im Artenschutzgutachten erfassten Biotopbäume festgesetzt, vorausgesetzt, dass sich diese nicht mittig in den geplanten Baufeldern befinden. Städtebaulich schützenswerte Bäume, welche nicht als Biotop erfasst sind, wurden ebenfalls festgesetzt, sofern diese die Baugrenze nicht berühren oder durch eine Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 25b BauGB ohnehin geschützt sind.

Ausgleichsmaßnahme

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß §§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit §§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB folgende Flurstücke und Maßnahmen im Rahmen des

naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs für die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Sondergebietes „Sport und Freizeit“ festgesetzt.

Die Flurstücke 707/55; 707/62; 709/9; 878/14; 878/17 und 878/20 der Gemarkung Wittgensdorf dienen anteilig, wie in beistehender Abbildung dargestellt, dem Eingriffsausgleich. Die Maßnahmenfläche ist über alle Einzelmaßnahmen 2.934 m² groß.

Innerhalb der mit dem Präfix G gekennzeichneten Maßnahmenflächen G1 bis G7 ist ein linearer, mindestens zweireihiger strukturreicher Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern herzustellen. Es sind standortgerechte Sträucher verschiedener Arten der Pflanzenauswahlliste B zu wählen und im Abstand von höchstens 1,5 m zu pflanzen. Für zwischen die Sträucher gesetzte Bäume sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Pflanzenauswahlliste A zu wählen.

Maßnahmen der Bestandspflege für die Flächen G1 bis G7 sind:

- Auf-den-Stocksetzen einzelner Heckenabschnitte aller 10 bis 25 Jahre,
- abschnittsweise Verjüngung des Bestandes,
- kein Gehölzschnitt zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres,
- Schnitt möglichst spät im Winter,
- Saummahd aller 3 bis 4 Jahre, Ende September – nicht mulchen.

Innerhalb der mit dem Präfix B gekennzeichneten Maßnahmenflächen B1 bis B3 sind ein- oder mehrjährige krautige Kultur- und/oder Wildpflanzen des Ursprungsgebietes UG 20 „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu sähen.

Maßnahmen der Bestandspflege für die Flächen B1 bis B3 sind:

- Mahd im Spätsommer, Mahdgut entfernen,
- abschnittsweise Mahd in min. 10 cm Höhe,
- zweite Mulchschnitt jährlich alternierend zwischen den Abschnitten Mitte/Ende Mai und Anfang/Mitte August,
- bei besonders wüchsigen Beständen: zusätzlich im zeitigen Frühjahr (März) die im Winter abgestorbene Biomasse abmähen.

Begründung

Die Ausgleichsmaßnahme soll das im Textteil des Grünordnungsplanes erfasste Bilanzierungsdefizit kompensieren. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme und der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt im Grünordnungsbericht.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadenfarben

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 5 müssen mindestens 80 % der Putz- und Natursteinfassaden in hellen natürlichen Farben gestaltet sein. Diese Farben werden gemäß dem Natural Color System NCS wie folgt definiert:

- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %.
- Farben im Bereich von Gelb bis Gelbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %. Dabei muss der Buntanteil geringer sein als der Schwarzanteil.
- Farben im Bereich von Grüngelb (mindestens 60 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %. Auch hier muss der Buntanteil geringer sein als der Schwarzanteil.

Begründung

Die Festsetzung, dient der Schaffung einer ästhetisch ansprechenden Umgebung, die sich harmonisch in die natürliche Landschaft einfügt und zur Reduktion von Wärmeinseln sowie zur Förderung einer konsistenten und einheitlichen Gestaltung beiträgt.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Begründung

Kunststofffolien und Schottergärten tragen nicht zum Einfügen der Bebauung in einen ländlich geprägten Stadtteil bei, denn der Geltungsbereich befindet sich in einem wertvollen und ökologischen Bereich mit einem ausgeprägten Grünanteil. Schottergärten haben zusätzlich keinen positiven Effekt auf Biodiversität und Mikroklima.

Einfriedungen

Einzäunungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einhalten und dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücken zum Straßenraum ist unzulässig.

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig mit Einhausungen abzuschirmen. Die Einhausungen sind als Laubgehölzhecken oder als Rankgerüste in Kombination mit Klettergehölzen gemäß Pflanzauswahlliste C zulässig.

Begründung

Die Bodenfreiheit ermöglicht Kleintieren eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. Das Abschirmen von Grundstücken durch zu hohe Mauern oder der Verwendung von Maschendrahtzaun entspricht nicht dem angestrebten ländlich geprägten Wohnstandort.

Einhausungen mit Laubgehölzhecken oder Rankgerüsten tragen ebenfalls zur Begrünung des Vorhabens bei.

6.4 Kennzeichnung

Folgende Kennzeichnungen sind auf dem Bebauungsplan dargestellt:

- Flächen für Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, Tagebau
- Umgrenzung Schutzwürdiges Biotop
- Schutzwürdiges Biotop (mit lfd. Nr.)
 - B1 = Naturnahes Kleingewässer
 - B2 = Trockenmauer
 - B3 = Naturnahe Felsbildungen
- Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG
 - Höhlenbaum Nr. 1
 - Höhlenbaum Nr. 8

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Bereiche wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen:

- Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet gemäß § 65 NatSchG
- FFH-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 gemäß § 72 SächsWG
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß § 75 SächsWG

6.6 Hinweise

Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 Meter von Wäldern, Mooren und Heiden entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden.

Ufer- und Gewässerrandstreifen

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sind zu schützen. An das Ufer schließt sich landeinwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Stadtteilen ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an [§ 24 SächsWG – Ufer und Gewässerrandstreifen (zu § 38 WHG)].

Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe

Es ist mit archäologischen Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen im von Bautätigkeit betroffenen Areal zu rechnen. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten, einschließlich Einzelbaugesuchen, müssen archäologische Grabungen im von Bautätigkeit betroffenen Bereich bzw. im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Die dabei auftretenden Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. [8]

Kampfmittelbelastung

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.02.2020 verwiesen.

Anforderungen zum Radonschutz

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen in als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

Baugrunduntersuchungen

Für künftige Neubauten und Erschließungsbauwerke wird der Bauherrschaft empfohlen in den weiteren Planungsschritten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DINEN 1997-2 ausführen zu lassen. Außerdem wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen oder Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutz

Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Siebenschläfern nur im Zeitraum von Dezember bis Februar nach vorheriger Kontrolle durch einen geeigneten Fachgutachter vorzunehmen.

Ein Brutplatz des Haussperlings und des Hausrotschwanzes wurde am Gebäude in der Unteren Hauptstraße 155 (Flurstück 723/6 der Gem. Wittgensdorf) nachgewiesen. Sichergestellt werden muss, dass durch eine Sanierung des Gebäudes nicht die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden (Sanierung nur außerhalb der Brutzeit oder ökologische Baubegleitung und Kompensation durch Anbringung von Ersatzkästen).

Zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern sind Baugruben außerhalb der Bauzeiten (u. a. nachts) zu sichern (z. B. bündig verschließen oder bodenschlüssiger, lückenloser Kleintierschutzzaun).

Auf dem Flurstück 669i der Gemarkung Wittgensdorf befindet sich eine Trockenmauer. Gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG handelt es sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die

Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Beseitigung ist nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Von den 18 nachgewiesenen Spalten- und Höhlenbäumen unterliegen zwei Bäume dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (Nr. 1 und Nr. 8). Die Beseitigung ist nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Immissionsschutz (Luft-Wärmepumpe)

Für den Fall der Installation einer Luft-Wärmepumpe ist mittels Beteiligung eines Sachverständigen für Schallschutz unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen und der Gewährleistung des Schutzanspruches gem. Punkt 6.1 der TA Lärm ein geeignetes Gerät mit einem hinreichend niedrigen Schalleistungspegel bei Vollastbetrieb auszuwählen. Das Gutachten ist als Bestandteil der Bauvorlagen im Anzeigeverfahren einzureichen.

7 Flächenbilanz

7.1 Flächengrößen

Tabelle 7 Flächenbilanz ausführlich

Flächenbezeichnung	Größe in m ²
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	3.534
<i>Davon Baugrenze</i>	1.084
WA 2	10.385
<i>Davon Baugrenze</i>	6.458
WA 3	3.441
<i>Davon Baugrenze</i>	2.249
WA 4	409
<i>Davon Baugrenze</i>	136
WA 5	1.606
<i>Davon Baugrenze</i>	880
Sonstiges Sondergebiet	
SO TG 1	2.833
<i>Davon Baugrenze Gastronomiegebäude</i>	378
<i>Davon Baugrenze Sanitär</i>	247
SO TG 2	534
SO TG 3	565
<i>Davon Baugrenze Kulturstätte</i>	247
Grünflächen	
Private Grünflächen	6.696
<i>Davon am WA 1</i>	1.781
<i>Davon am WA 2</i>	3.733
<i>Davon am WA 4</i>	56
<i>Davon am WA 5</i>	285
<i>Davon am SO</i>	466
<i>Davon Geh- und Fahrtrecht (699/20)</i>	375
Öffentliche Grünflächen	3.832
<i>Davon nördlich Parkplatz (938/17)</i>	935
<i>Davon südlich Parkplatz (938/17)</i>	2.123
<i>Davon am Radweg (938/17)</i>	528
<i>Davon Geh- und Fahrtrecht (723/b)</i>	246
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	4.927
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.458
<i>Davon öffentlich Stellfläche (938/17)</i>	897
<i>Davon öffentliche Stellflächen für Wohnmobile (938/17)</i>	170
<i>Davon öffentlicher Rad- und Fußweg (938/17)</i>	198
<i>Davon privater Rad- und Fußweg (707/62)</i>	193

Tabelle 8 Flächenbilanz 2

Flächenbezeichnung	Größe in m ²
Allgemeine Wohngebiete	19.375
<i>Davon innerhalb Baufenster</i>	10.807
Sondergebiet	4.464
<i>Davon innerhalb Baufenster</i>	663
Grünflächen	10.526
Verkehrsflächen	6.385
Insgesamt	40.742

7.2 Versiegelung

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und den Gebietsgrößen ergeben sich folgende Versiegelungswerte:

Tabelle 9 Versiegelungsflächen

Gebietstyp	GRZ	Fläche	Versiegelungsflächen
WA 1	0,4	3.534	1.414
WA 2	0,4	10.385	4.154
WA 3	0,4	3.441	1.376
WA 4	0,5	409	205
WA 5	0,2	1.606	321
SO	0,2	4.464	893
Summe			8.363

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und bis auf den öffentlichen Stellplatz im Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf vollversiegelt. Der Stellplatz ist gemäß den Festsetzungen als teilversiegelt bzw. wasserdurchlässig herzustellen. Dies entspricht 4.927 m² Vollversiegelung und rund 1.067 m² Teilversiegelung.

Bei den circa 391 m² Rad- und Fußweg ist ebenfalls von einer Teil- bis Vollversiegelung auszugehen.

Insgesamt ergibt dies 13.290 m² Vollversiegelung zuzüglich 1.458 m² Teil- bis Vollversiegelung. Damit ist durch die Planung von einem Vollversiegelungsgrad von 33 % und einem Teilversiegelungsgrad von ungefähr 4 % auszugehen. Der größte Versiegelungsanteil entfällt auf das geplante allgemeine Wohngebiet WA 2.

8 Auswirkungen der Planung, Kosten

8.1 Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend im Umweltbericht und im Grünordnungsplan dargelegt.

8.2 Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz und Dritte

Auswirkungen des Sonstiges Sondergebietes

Der private Vorhabenträger hat die Absicht den ehemals vorwiegend brachgefallenen kleingärtnerisch geprägten Bereich, welcher stark vermüllt war, zu einem Radlerhof umzugestalten. Außerdem soll ein Stellplatz für PKW sowie Räumlichkeiten für Ausstellungen und sonstige kulturelle Zwecke geschaffen werden.

Da sich das Vorhaben direkt am regional bedeutsamen Chemnitztalradweg und in Nachbarschaft bereits vorhandener Wohnbebauungen befindet, sind sowohl öffentliche als auch die privaten Interessen der Anwohner durch die Planung berührt.

Die Entwicklung des Sondergebietes wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation haben und gleichzeitig das kulturelle Angebot der Stadt außerhalb der Innenstadt durch die Schaffung von Kulturflächen erweitern. Im Zuge dessen wird die Infrastruktur entlang des Chemnitztalradweges ausgebaut, was den Radweg touristisch attraktiver macht. Jedoch wird eine mögliche Folge des Sondergebiets ein erhöhtes Besucheraufkommen sein, das wiederum zu einer Zunahme von Lärm führen könnte.

Auswirkungen der allgemeinen Wohngebiete

Insgesamt werden im Zuge des Bebauungsplanes 5 allgemeine Wohngebiete § 4 Abs.1 BauNVO ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 schaffen Baurecht für aktuell unbebaute Grundstücke. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden einzelne Bestandswohnbebauungen mit einbezogen und gesichert. Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 verfügen im Vorplanungszustand keine Wohnbebauung. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 wird der vorhandene Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Allgemein werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Wohnen dienende städtebauliche Entwicklungen gesteuert und aufeinander abgestimmt.

Die Ausweisung der Wohngebiete wird Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Geltungsbereich haben. Das Bevölkerungswachstum wird durch die Schaffung von Wohnraum erhöht. Die Stärkung des Wohnstandortes im Ortsteil Wittgensdorf erhöht den Anteil der vorstädtischen Wohnform in der Stadt Chemnitz.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schüleraufkommen sind derzeit schwer abzuschätzen, da unklar ist, welche Bevölkerungsgruppen sich niederlassen werden. Mögliche Konsequenzen könnten sich in erhöhten Schülerzahlen im Grundschulbereich des Schulbezirks III zeigen, insbesondere für die Kirchner-Grundschule, wobei konkrete Auswirkungen und eine mögliche Umverteilung im Schulbezirk noch nicht abschätzbar sind. [37]

Auswirkungen auf sonstige Bereiche

Der öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 9387/17 der Gemarkung Wittgensdorf wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geordnet und um Stellflächen für Wohnmobile erweitert. Außerdem erhöht die Erweiterung um einen Bereich für Wohnmobile das verfügbare Freizeitangebot und fördert damit den Tourismus am Chemnitztalradweg und dem Chemnitztal.

Die Sicherung öffentlicher Grünflächen entlang des Chemnitztalradweges bewahrt die Lebensqualität für Menschen und trägt positiv zur Erholungs- und Freizeitfunktion bei. Insbesondere direkte Anlieger profitieren von einer Aufwertung des Umfelds.

8.3 Kosten

Kosten für die Stadt Chemnitz entstehen nicht. Bedingt durch die Planung gehen keine Flächen in das Eigentum der Stadt über oder müssen veräußert werden.

8.4 Dauer

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ wird unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut. Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden sukzessiv bebaut.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2022 gefasst. Dieser umfasst auf 40.750 m² private und öffentliche Flächen der Gemarkung Wittgensdorf im nördlichen Bereich der Unteren Hauptstraße. Unweit vom Geltungsbereich befindet sich die Stadtgrenze und die Nachbargemeinde Lichtenau.

Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Die Planungsaufgabe besteht darin, sowohl die Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes als auch die Aufwertung des Chemnitztalradweges durch die Einrichtung einer Radler-Raststätte mit Biergarten zu berücksichtigen. Dabei ist das städtebauliche Ziel, allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges festzusetzen. Zusätzlich soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets die Realisierung der Radler-Raststätte mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturf lächen ermöglichen. Gleichzeitig ist die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstücks 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf geplant. Alle Maßnahmen sollen dabei im Einklang mit den örtlichen natürlichen Gegebenheiten stehen und eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit des Standortes gewährleisten.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan und sonstige fachliche Grundlagen

Fachgesetze

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Naturschutzrecht

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt teilweise an das FFH-Gebiet 243 "Chemnitztal", einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie. Besonders die Flurstücke 722/b und 938/11 der Gemarkung Wittgensdorf überlappen mit dem FFH-Gebiet laut Grundschutzverordnung. Das betroffene FFH-Gebiet ist durch diese Verordnung als geschützter Bestandteil von Natur und Landschaft (SAC) eingestuft. Die Verträglichkeit des Bebauungsplans wird gemäß § 34 BNatSchG einer Vorabprüfung unterzogen. Im Falle potenzieller erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.

Das Naturschutzgebiet "Chemnitzau bei Draisdorf" mit der SG NR C 103 ist durch die Verordnung der Kreisfreien Stadt Chemnitz festgelegt worden (Rechtsverordnung 1: SächsGVBl. S. 457). Eine Berichtigung erfolgte am 12. August 2015 (Rechtsverordnung 2: SächsGVBl. S. 497). Dieses Schutzgebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Der Bebauungsplan liegt größtenteils innerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets. Das Landschaftsschutzgebiet hat die Nummer C 01 und wurde durch einen Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-

Marx-Stadt vom 12.07.1968 (Nr. 165/68) übergeleitet. Später wurde es durch die Verwaltungsanordnung 03/90 vom 27.08.1990 erweitert. Eine Änderung erfolgte durch die Verordnung des Landratsamtes Zwickau vom 27.12.2017 (SächsGVBl 2018 S. 28).

Wasserrecht

Die Chemnitz ist ein Gewässer 1. Ordnung, das vom Freistaat Sachsen (LTV) unterhalten wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100⁸ des Flusses „Chemnitz“ nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG in Verbindung mit § 76 Abs. 1 WHG. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 2022 ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 75 Abs. 1 SächsWG. Der Ausweisung wurde ein HQ 300-Ereignis zugrunde gelegt.

Die festgesetzten Auflagen betreffen die Vermeidung von Flächenversiegelung, Maßnahmen zur Verhinderung von Gewässerverunreinigungen und den Erhalt der vorhandenen Zuwegung. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nach § 75 Abs. 1 SächsWG Gebiete, die bei einem HQ > HQ100 überschwemmt werden, oder nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG Gebiete, die beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen für ein HQ \geq HQ100 überschwemmt werden können.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft außerdem der Schützwaldbach, ein Gewässer 2. Ordnung, welcher nach 1 km in den Fluss Chemnitz mündet und innerhalb des Plangebiets verrohrt ist. Im Bebauungsplan ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m um den Schützwaldbach im sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Ein Gewässerrandstreifen, der das Ufer und den angrenzenden Bereich umfasst, wird zum Schutz der Ufer und des Bewuchses der Gewässer festgelegt. Dieser erstreckt sich landeinwärts 10 m und wird innerhalb von im Zusammenhang bebauten Stadtteilen auf 5 Meter reduziert (§ 24 SächsWG – Ufer und Gewässerrandstreifen, § 38 WHG). Gemäß WHG des Bundes (§ 38 Abs. 2)) und gleichzeitig geltendem SächsWG (§ 24 Abs. 2)) schließt der Gewässerrandstreifen an das Ufer an und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG ist im Gewässerrandstreifen die Umwandlung von Grünland in Ackerland sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, außer forstwirtschaftlicher Entnahme, untersagt. Weiterhin sind das Verwenden von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschluss- und Wildverbisschutzmittel) in einer Breite von 5 m sowie die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Waldrecht

Gemäß § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden, und größere Abstände können verlangt werden, insbesondere aus Gründen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude. Die Entscheidung über Ausnahmen und größere Abstände trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 des Bebauungsplans gelten die genannten Bestimmungen hinsichtlich des erforderlichen Abstands zu Wäldern, Mooren und Heiden für bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie zwischen Gebäuden und Wäldern.

⁸ Ein HQ100 bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.

Fachplanungen

Übergeordnete Planungen und sonstige Grundlagen

Chemnitz ist im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 als Oberzentrum ausgewiesen und bildet den größten Verdichtungsraum im Freistaat Sachsen. Ein wesentliches Ziel des Landesentwicklungsplanes ist es, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern, eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung stärker an ÖPNV-Anknüpfungspunkten zu orientieren.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist der östliche Teil des Bebauungsplans teilweise als Vorranggebiet Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich ausgewiesen. Es gilt, Retentionsflächen und freie Flächen für das Hochwasserrückhaltevermögen und den Hochwasserabfluss zu erhalten. Die Überschneidungen mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Hochwasser sowie Natur und Landschaft werden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trägt zur Umsetzung des Radverkehrskonzepts für Sachsen bei, indem er Radfernwege und regionale Hauptradrouten raumordnerisch sichert. Er stärkt eine regionale Radwegeverbindung und orientiert sich an ÖPNV-Anknüpfungspunkten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ökologisch bedeutsame Gebiete festgelegt, darunter der Tal-Lebensraum "Chemnitztal Heinersdorf" mit einer Vielfalt an Vogelarten.

Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche in Teilfläche 1 (3,2 ha) als Fläche für die Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen, Teilfläche 2 (0,5 ha) als Fläche für die Vernetzung von Natur- und Landschaftspotenzialen und Teilfläche 3 (0,2 ha) als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Änderung in Wohnbaufläche ist für Teilfläche 1 geplant, während Teilfläche 2 als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil und der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ vorgesehen ist. Teilfläche 3, ein Abschnitt des Chemnitztalradwegs, soll als sonstiges Sondergebiet mit bedeutsamem Grünflächenanteil statt als Fläche für Bahnanlagen dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Mulden- und Chemnitztal" und steht im Zusammenhang mit Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten. Hierfür ist eine kritische Prüfung und Neudefinition der Schutzgebietsgrenzen erforderlich. Das Verfahren zur Überleitung in Bundesrecht und die Erstellung einer eigenen Schutzgebietsverordnung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz.

Stadtentwicklungskonzepte Chemnitz-

Im Gebietspass für den Stadtteil Wittgensdorf im Chemnitzer Norden steht der Leitgedanke "Wohnen und Arbeiten im Norden". Die Entwicklungsziele für Wittgensdorf betonen die Weiterentwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort, gestützt auf vorhandene Flächen und den Erholungs- und Erlebniswert der umgebenden Landschaft. Die Fortführung des Chemnitztalradweges ist ebenfalls als Ziel festgelegt, um den Norden von Chemnitz erlebbar zu machen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im äußeren "Stadt- und Siedlungsbereich" der sächsischen Großstadt Chemnitz, der vorwiegend durch ländliche Bebauung geprägt ist. Wittgensdorf weist im Vergleich zu anderen Stadtteilen einen überproportional hohen Anteil an privaten Haushalten mit Kindern auf.

Der Blick in die Zukunft, ins Jahr 2035, wirft Fragen nach dem internationalen und regionalen Stellenwert von Chemnitz auf, nach dem Leben in der Stadt von morgen, den Wohn- und Arbeitsbedingungen, Bildung und Kultur. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Chemnitz 2035 wird als übergeordnete strategische Richtschnur für zukünftige Planungen, Entscheidungen und Handlungen dienen. In enger Zusammenarbeit mit Politik, Verwaltung, Bürgern und anderen relevanten Akteuren sollen Zukunftsfragen bezüglich des internationalen und regionalen Stellenwerts von Chemnitz, des Lebens in der Stadt von morgen, der Wohn- und Arbeitsbedingungen, Bildung und Kultur wurde diskutiert.

Das INSEK baut auf dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept SEKo 2020 auf, integriert Ergebnisse aus Fachplanungen, Projekten der Stadt sowie Erkenntnisse aus der Evaluierung des SEKo 2020 und dem Morgenstadt-Projekt.

Integriertes Klimaschutzprogramm

Die Studie "Klimawandel und Klimafolgen", beauftragt im Rahmen der Entwicklung des Integrierten Klimaschutzprogramms für die Stadt Chemnitz, prognostiziert einen kontinuierlichen Anstieg der Lufttemperaturen in den kommenden Jahren. Besonders im städtischen Bereich werden verstärkte Wärmeinseleffekte erwartet, während die Jahresniederschläge voraussichtlich abnehmen. Hauptgefahren für die Stadt ergeben sich aus Extremereignissen wie Starkregen, Hagel, Sturm und Hitzeperioden, begleitet von einem Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Veränderungen im Wasserhaushalt mit abnehmender Grundwasserneubildung werden sich auf Flora und Fauna auswirken. Auch eine Zunahme der UV-Strahlung, erhöhtes Brandrisiko durch Temperaturerhöhung und Bodenaustrocknung, Veränderungen im Bodenstoffhaushalt mit Freisetzung von Schadstoffen sowie eine vermehrte Population von Schadpflanzen und/oder Parasiten aufgrund längerer Vegetationsperioden und vitalerer Überwinterung stellen Herausforderungen dar.

Die kommunale Anpassungsstrategie an den Klimawandel ist integraler Bestandteil des aktualisierten Integrierten Klimaschutzprogramms für die Stadt Chemnitz, das bis 2025 durch das Klimaanpassungsprogramm konkretisiert wird. Ein zentraler Schwerpunkt der Klimaanpassungsmaßnahmen liegt in der nachhaltigen Aufwertung von Hauptgrünzügen und Grünverbindungen zur Verbesserung der stadtoökologischen Verhältnisse. Diese Grünflächen erfüllen vielfältige Funktionen, darunter Biotopvernetzung, Regulierung des Wasserhaushalts, Hochwasserschutz, Verbesserung der Luftqualität, Sicherung städtischer Klimafunktionen sowie Steigerung der Erholungs- und Wohnqualität. Die Erhaltung bestehender Freiflächen und wertvoller Grünbestände gewinnt in diesem Zusammenhang zusätzlich an Bedeutung.

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Klimaanpassungsmaßnahmen, darunter die Vorgartengestaltung, Festsetzungen zur Baumbindung und -pflanzung, den Ausschluss fester fossiler Brennstoffe, Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Zulässigkeit von Photovoltaiknutzung und E-Mobilität. Diese Maßnahmen sollen die klimafreundliche Gestaltung des Bebauungsplans fördern und die Anpassung an klimatische Herausforderungen unterstützen. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Flächenversiegelung festgesetzt, die durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien und die Förderung begrünter Flächen die nachhaltige Entwässerung begünstigt und positive Auswirkungen auf das Mikroklima erzielen soll. Damit soll ein Beitrag zur Förderung des ökologischen Gleichgewichts und zur Minderung des Hochwasserrisikos geleistet werden.

Luftreinhalteplan

Die Qualität der Luft ist von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität in städtischen Gebieten. Die Emission von Schadstoffen, insbesondere von Feinstaub und Stickstoffdioxid, trägt zur Luftbelastung bei. Im Jahr 2011 erfolgte die Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2008 der Stadt Chemnitz gemäß § 47 Abs. 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz in enger Abstimmung mit dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Der Plan umfasst gezielte Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid, mit dem Ziel, Gesundheitsrisiken für die Bevölkerung zu minimieren.

Hochwasserschutzkonzept

Das Hochwasserschutzkonzept 2030 der Stadt Chemnitz verfolgt verschiedene Hauptziele, darunter den Hochwasserschutz auf der gesamten Stadtfläche, die Minimierung von Flächenversiegelung, die Renaturierung von Bach- und Flussauen, die Verbesserung der Niederschlagswasser-Rückhaltung und die Entwicklung eines flächendeckenden Systems zur natürlichen Regenrückhaltung. Zusätzlich wird die Anpassung der menschlichen Nutzung von Bach- und Flussauen betont, einschließlich der Schaffung weiterer Überschwemmungsflächen, der Überplanung von Auen, um Wohn- und Gewerbegebiete in von Überschwemmung bedrohten Bereichen auszuschließen und der Nutzung städtischer Auen als Erholungsgebiete, Frischluftschneisen und Überschwemmungsflächen. Maßnahmen zur Verbesserung der Gefahrenabwehr und der Widerstandsfähigkeit der städtischen Infrastruktur, wie die Anpassung gefährdeter Gebäude, Straßen, Schienen und Leitungen an temporäre Überflutungen sowie die hochwasserangepasste Nutzung von Kellern, sind ebenfalls Bestandteil des Konzepts.

Zudem läuft ein Planfeststellungsverfahren für den Neubau eines Hochwasserrückhaltebeckens am Draisdorfer Bach außerhalb des FFH-Gebiets, das als grünes Becken im Hauptschluss des Draisdorfer Baches errichtet werden soll.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Allgemeine Charakterisierung des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich in der Naturregion des Erzgebirges, in der Untereinheit Unteres Mittelerzgebirge. Es liegt am Rand des Erzgebirgsbeckens und entlang des Chemnitztals im Wittgensdorfer Stadtteil von Chemnitz. Der Fluss Chemnitz verläuft östlich des Planungsgebiets. Der regional bedeutsame Chemnitztalradweg durchquert den Geltungsbereich entlang der Route einer ehemaligen Bahnverbindung.

Die Untere Hauptstraße im Bestand wird vorwiegend durch Garten- und Wohnnutzungen auf der westlichen Seite geprägt. Ebenfalls befinden sich Bestandswohngebäude sowohl beidseitig des Waldweges als auch an der Wendeanlage vor der Chemnitzbrücke. Ein Grünstreifen mit bestehender Vegetation erstreckt sich von Nord nach Süd entlang des Bahntrassenradweges [2].

Auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf existiert ein etwa 900 m² großer Bestandsparkplatz. Insbesondere die Grundstücke westlich der Unteren Hauptstraße und des Waldweges sind im Vorplanungszustand größtenteils unbebaut und dienen teilweise als Garten- und Grabeland. Das Gebiet des geplanten Sondergebiets war vor der bereits erfolgten Beräumung ein Kleingartengrundstück mit umfangreicher Vegetation.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch:

- das Wochenendhausgebiet und den Schützwald im Norden,
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen,
- Grünflächen, den Chemnitztalradweg und den Fluss Chemnitz im Osten,
- sowie kleinteilige Gewerbestrukturen und gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau im Süden.

Schutzgut Mensch

Potenzielle Lärmquellen, darunter die Untere Hauptstraße, die Chemnitztalstraße (B 107) und eine gewerblich genutzte Tischlerei, wurden in der Schallimmissionsprognose identifiziert.

Wohnbebauung und Gartengrundstücke entlang der Unteren Hauptstraße tragen zur Vielfalt des Gebiets bei und bieten den Bewohnern zusätzliche Freiräume.

ÖPNV

Das Bebauungsgebiet ist durch Buslinien wie 46 und 658 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, wodurch auch Verbindungen zum Schienenpersonennahverkehr (SPNV) wie C 13 und RB 45 gewährleistet sind. Die vorhandenen ÖPNV-Anbindungen erfüllen die Mindesterschließung und die Verbindungsqualität nach den Anforderungen des aktuellen Nahverkehrsplans für den Raum Chemnitz/Zwickau (2021 bis 2025).

Chemnitztalradweg

Der Chemnitztalradweg erstreckt sich entlang des Flusses Chemnitz durch die Stadt Chemnitz und die umliegenden Landschaften. Der überwiegend asphaltierte Radweg bietet eine angenehme Fahrradfahrt durch naturbelassene Abschnitte, grüne Ufer, Wiesen und Waldgebiete. Mit Rastplätzen, Parks und Zugang zu lokalen Einrichtungen ist der Radweg sowohl bei Einheimischen als auch Touristen beliebt. Er hat regionale Bedeutung als Freizeitroute und führt zu touristischen Attraktionen entlang der Strecke.

Der Chemnitztalradweg verläuft über das Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf durch und neben dem Geltungsbereich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biodiversität

Schutzgebiete

Das europäisch geschützte Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Chemnitztal“ erstreckt sich entlang der Chemnitzau und zeigt geringfügige Überschneidungen mit den Flurstücken 938/11, 886/3 und 722/b der Gemarkung Wittgensdorf, die durch eine gutachterliche FFH-Vorabprüfung als nicht erheblich beeinträchtigend für die Erhaltungsziele eingestuft wurden. Der Bebauungsplan Nr. 22/02 wurde als verträglich mit diesen Zielen bewertet.

Das Naturschutzgebiet „Chemnitzau bei Draisdorf“ grenzt ebenfalls an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, zeigt jedoch keine Überschneidungen. Der Bebauungsplan liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“.

Biotoptypen und Nutzung

Der Bebauungsplanbereich weist vielfältige Bodennutzungen auf, wie aus der Biotop-Landnutzungs-kartierung (BTLNK) hervorgeht. Die unbebauten Grundstücke westlich der Unteren Hauptstraße und des Waldweges sind als Garten, Gartenbrachen oder Grabeland klassifiziert. Westlich der Unteren Hauptstraße gilt der Bereich als anthropogene Sonderfläche oder Lagerfläche mit Ruderalvegetation. Grundstücke mit Bestandsgebäuden sind vorwiegend als dörfliche Mischgebiete ausgewiesen, während die Flurstücke 670/a und 670/b als Einzel- und Reihenhaussiedlung gelten. Das Flurstück 938/11 wird als Einzelanwesen bzw. Landgasthof eingestuft, und das Flurstück 722/b trotz Bebauung als Garten, Gartenbrachen oder Grabeland. Die Fläche des Sondergebiets ist überwiegend als Kleingartenanlage eingestuft, wobei Teilgebiet 3 sowohl als Ferienhaussiedlung als auch im westlichen Bereich als Parkplatz bzw. sonstige unversiegelte Plätze erfasst ist.

Biotop- und Artenschutz

Offenlandbiotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Östlich befindet sich die Chemnitz als naturnaher sommerkalter Fluss (Biotopnummer § 10041) und nordöstlich des Bebauungsplanes Teile des Schützwaldbaches (Biotopnummer § 058522) als naturnaher sommerwarmer Bach (Tiefenbach).

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde am 23.11.2022 eine systematische Bestandsaufnahme von Strukturen im Gehölzbestand und an Gebäuden durchgeführt, die als Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen genutzt werden können. Insgesamt wurden 18 Bäume kartiert, die vorwiegend Spalten, teils auch Höhlen aufweisen. Zwei dieser Bäume, darunter eine starke Walnuss und ein toter Birkenstumpf, sind aufgrund mehrerer Höhlen als besonders geschützte Biotope (Biotopbäume) einzustufen. Die verfallenden Lauben auf den Flurstücken 669/0 und 669/4 weisen zahlreiche Spalten und Risse auf und könnten an der Fassade mögliche Spaltenquartiere bieten.

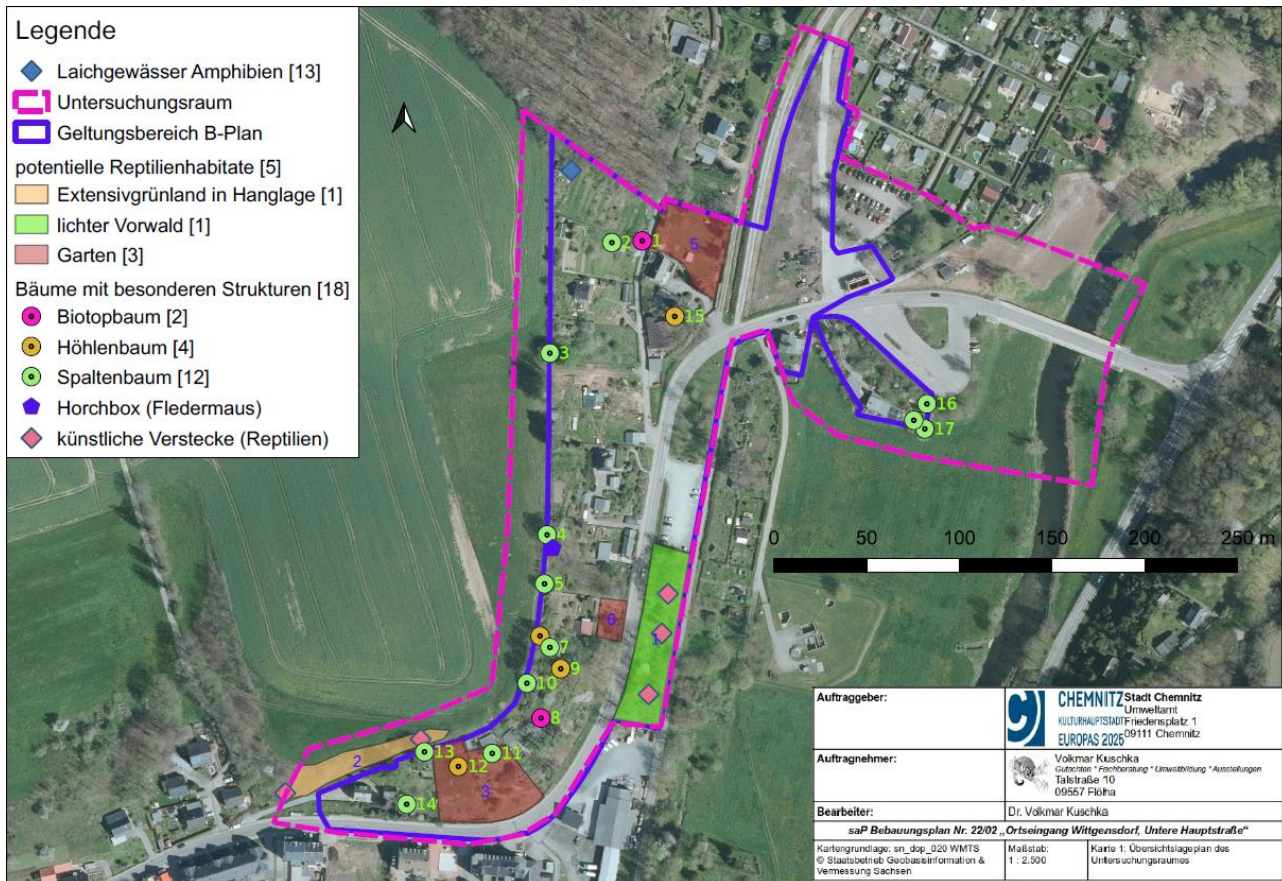


Abbildung 8 Kartierung Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Plangebiet und sein Wirkraum intensiv auf das Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht. Dabei wurden Brutvorkommen von 25 Arten europäischer Brutvögel, bis zu 16 Arten Fledermäuse, der Blindschleiche und des Siebenschläfers nachgewiesen. Biber und Fischotter sind außerhalb des Plangebiets an der Chemnitz vorhanden, und das Vorkommen des Springfrosches ist möglich. Im Gebiet wurden insgesamt 18 Bäume kartiert, die besondere Strukturen, insbesondere Spalten, aufweisen und von Vögeln zur Brut oder von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können, darunter zwei Biotopbäume. Fledermäuse wie die Breitflügelfledermaus, das Große Mausohr und die Zwergfledermaus nutzen die am Westrand des Gebietes vorhandenen Gehölzsäume als Leitstrukturen und Flurkorridor zwischen Quartier und Jagdhabitat.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit unterschiedlichen Bodentypen, darunter Sandlehme, Auenböden und Metasedimente. Die Bodenfruchtbarkeit ist in den Auenböden sehr hoch (Stufe V), während sie im Westen als hoch (Stufe IV) eingestuft wird. Das Wasserspeichervermögen ist besonders in den Auenböden sehr gut (Stufe V), während es westlich der Unteren Hauptstraße durchschnittlich ist (Stufe III). Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für Schadstoffe wird insgesamt als mittel eingestuft (Stufe III). Die Feldkapazität und nutzbare Feldkapazität sind als hoch bzw. mittel eingeschätzt. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist mittelmäßig.

Besonders an den Hängen westlich der Unteren Hauptstraße besteht ein hohes Risiko für Wassererosion.

Altlasten

Das Flurstück 707/62 der Gemarkung Wittgensdorf ist Teil der Altlast "Gartenland an der Chemnitz" im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA). Die Altlast entstand durch den Abriss von Betriebsgebäuden der ehemaligen Färberei Hermsdorf bis Mitte der 1940er Jahre. Nach einem Brand wurde die Färberei stillgelegt, Gebäude abgerissen und das Grundstück als Lagerplatz genutzt. In den

1980er Jahren erfolgte der Abriss der verbliebenen Gebäude und die Umwandlung in eine Gartenanlage. Die Ablagerung besteht hauptsächlich aus Bauschutt (90%) und Hausmüll (10%). Derzeitige Nutzung und Abdeckung führen zu keiner Gefahr, aber bei zukünftigen Veränderungen könnten Neubewertungen erforderlich sein. Da Färbereien bezüglich Altlasten eine untergeordnete Relevanz haben, besteht kein konkreter Verdacht auf erhebliche Kontaminationen durch die Abrissmassen.

Fläche

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Vorplanungszustand unversiegelt oder nur teilweise von Versiegelung geprägt. Vereinzelt sind bauliche Anlagen im Bestand bereits vorhanden. Der höchste Anteil der Bestandsversiegelung entfällt auf Straßen bzw. Wegeinfrastrukturen. Die Versiegelungsgrade im Vorplanungszustand sind sehr unterschiedlich stark ausgeprägt.

Schutzgut Wasser

Östlich des Plangebietes fließt der Fluss Chemnitz als Gewässer I. Ordnung. Im Norden des Planareals befindet sich der Schützwaldbach als Gewässer II. Ordnung, welcher nach ungefähr 1 km Richtung Osten in den Fluss Chemnitz mündet. Der 10 m fassende Gewässerrandstreifen des Baches gemäß § 24 SächsWG verläuft durch den nördlichen Teil des geplanten Sondergebietes. Standgewässer und Wasserschutzgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Hochwasser

Im Zuge der Aktualisierung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Chemnitz hat die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen eine neue Bewertung des Hochwasserrisikos vorgenommen. Der Bebauungsplan erstreckt sich größtenteils außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ 100 der Chemnitz gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG in Verbindung mit § 76 Abs. 1 WHG. Zusätzlich zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde das überschwemmungsgefährdete Gebiet gemäß § 75 SächsWG im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen, insbesondere betroffen sind die östlichen Bereiche des Geltungsbereichs.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet zählt zu einem Freiland-Klimatop mit herausragender Klimaaktivität und starkem Frisch- und Kaltluftaustausch. Es befindet sich in einem Kaltluftstehungsgebiet, umgeben von Frischluftstehungsgebieten. Die unversiegelten Freiflächen ermöglichen eine effektive Luftzirkulation und Kühlung. Die Nähe zum Fluss Chemnitz unterstützt die Verdunstung und sorgt für kühlende Effekte.

In Zeiten des Klimawandels gewinnen Freiflächen an Bedeutung, da sie zur Aufrechterhaltung der Luftzirkulation und natürlichen Luftfilterung beitragen. Versiegelte Bereiche können Hitzeinseln verursachen. Die vorhandene Bestandsvegetation, vor allem an den Hängen westlich der Unteren Hauptstraße, beeinflusst das Mikroklima positiv.

Bisher wurden keine wesentlichen Klimaanpassungsmaßnahmen wie Photovoltaikanlagen oder Elektromobilitätsladestationen innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem östlich liegenden Chemnitztal und einer großflächigen landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft (westlich). Der Chemnitztalradweg, welcher ebenfalls durch das Gebiet verläuft, ist auch ein wichtiger Bestandteil der lokalen Landschaft. Nördlich des Bebauungsplanes befinden sich Wald- und Kleingartenflächen. Der Geltungsbereich ist durch Grünstrukturen und dörfliche Bebauung geprägt. Wittgensdorf hat seine Siedlungsstruktur seit dem 19. Jahrhundert verändert, während Draisdorf eine erhaltene dörfliche Struktur aufweist.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, aber das Gebiet ist Teil eines archäologisch relevanten Altsiedelgebiets. In unmittelbarer Nähe gibt es archäologische Kulturdenkmale, darunter ein mittelalterlicher Dorfkern, ein Hügelgräberfeld und eine Dorfwüstung, die nach § 2 SächsDschG geschützt sind. Der Chemnitztalradweg, Teil einer früheren

Zugverbindung, bereichert das kulturelle Erbe und bietet Freizeitmöglichkeiten. Das alte Pförtnerhaus im Sondergebiet ist ein historisches Zeugnis, das sich harmonisch in das kulturelle Erbe einfügt.

Wechselwirkung

Es bestehen komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Die Auswirkungsverlagerungen und ihre Sekundärauswirkungen sind grundsätzlich, jedoch nicht qualitativ oder in Größenordnungen genau vorhersehbar. Dabei können additive, potenzierende, aber auch verminderte oder aufgehobene Wirkungen auftreten.

Im Zuge des Bebauungsplanes ergeben sich die Wechselwirkungen insbesondere in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen, die bisher eher durch ein Grünlandnutzung bzw. Gartennutzung geprägt waren. Die Zunahme der Flächenversiegelung wirkt sich am stärksten auf die anderen Schutzgüter aus.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Grund des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:

Tabelle 10 Art der Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Baufeldfreimachung – Gehölzrodungen – Beseitigung von Gartenland – Abbruch von Gebäuden – Aushebung von Baugruben – Baustellenreinrichtungen – Geländeprofilierung am Hang – Gehölzentfernungen in den Baufeldern – Baugruben und -absperungen – Lärm durch Bautätigkeit – Erschütterungen durch Bautätigkeit – Baustellenverkehr – Stoffeinträge – Bodenverdichtung
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Intensivierung der Grünpflege – Zunahme Verkehr – Lärmbelastung – Lichtverschmutzung – Zunahme menschlicher Präsenz
Anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Errichtung von Gebäuden – Verschattung durch Gebäude – Veränderung Landschaftskulisse durch Gebäude – Errichtung von Nebenanlagen – Wärmeabstrahlung von Anlagen – Grünflächenentzug – Zunahme Versiegelung (Vollversiegelung und Teilversiegelung) – Stärkere Aufheizung Mikroklima – Veränderung der Habitatsstruktur – Umgestaltung Grünflächen – Barrieren durch Einfriedungen – Abnahme der Gehölzdichte

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Intensivierung der Bebauung ausbleiben. Die neuen Wohngebiete und das Sondergebiet würden nicht entwickelt. Die bereits vorhandenen Wohnbebauungen hätten Bestandsschutz, aber keine Möglichkeit zur Erweiterung ihrer baulichen Nutzung. Eine Weiterentwicklung und Erweiterung des öffentlichen PKW-Stellplatzes würde ausbleiben. Die Grundstücke westlich der Unteren Hauptstraße und des Waldweges würden weiterhin vorrangig durch Garten- und Grünlandnutzung geprägt. Die in Tabelle 10 aufgeführten Auswirkungen der Planung fänden nicht statt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Ziel ist, eine Vereinbarkeit der Entwicklung und Erweiterung der geplanten Bebauung sowie der Erweiterung in die wertvolle Landschaft des Chemnitztals zu gewährleisten und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft verträglicher zu gestalten. Der Standort soll seinen naturbelassenen Charakter nicht verlieren. Das geplante Vorhaben soll sich außerdem an die Funktion des Chemnitztalradweges anpassen und die ökologischen Funktionen der Flussaue des Flusses Chemnitz weiterhin gewährleisten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Flora und Fauna sollen trotz der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich vermieden werden.

Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Werte für den Tag werden nur an einem Immissionsort eingehalten oder leicht unterschritten, während sie an anderen Orten um bis zu 10 dB überschritten werden. Für die Nachtzeit gibt es Überschreitungen um bis zu 13 dB an allen Orten. Die als zulässig geltenden Lärmgrenzen werden tagsüber um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 2 dB unterschritten.

In den Außenwohnbereichen werden die Schutzanforderungen weitgehend eingehalten. Schutzbedürftige Räume sollen gemäß DIN 4109 an der Straßenseite der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden, die von der Hauptlärmquelle abgewandt ist.

Wenn eine solche Anordnung nicht möglich ist, gelten spezifische Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1. Schlaf- und straßenzugewandte Räume müssen spezielle Fensterkonstruktionen oder gleichwertige Maßnahmen für ausreichende Belüftung erhalten. Im Anzeigeverfahren ist der Nachweis der geforderten Luftschalldämmung zu erbringen. Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzanforderungen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Gewerbelärm

Im schalltechnischen Verfahren für das vorgesehene Sondergebiet im Bebauungsplan soll die Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 angewendet werden. Dies gewährleistet, dass bei Bebauung oder Nutzung der Sondergebietsfläche die festgesetzten Lärmkontingente nicht überschritten werden. Die Untersuchungen berücksichtigen die höchstmöglichen Geräuschemissionen von verschiedenen Teilflächen des B-Plangebiets. Dies ist notwendig, um sicherzustellen, dass nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden, unabhängig von Änderungen in Nutzung, Teilflächenverkauf oder dem Wegfall abschirmender Einflüsse.

Bei den Untersuchungen wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes gutachterlich betrachtet. Die von diesem Gewerbe ausgehenden Geräuschemissionen sind jedoch insgesamt als irrelevant im Hinblick auf die im Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen in Form einer Geräuschvorbelastung anzusehen und wurden deshalb nicht berücksichtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Um Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen nach dem CEF-Prinzip.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben das übergeordnete Ziel, den Einfluss auf die Tierwelt zu minimieren und den Artenschutz in der Umgebung sicherzustellen. Dazu zählt das Verbot von künstlichen Lichtquellen in bestimmten Grünflächen sowie die Sicherung von großflächigen spiegelnden Scheiben an Gebäuden gegen Vogelschlag. Auch wurden zeitliche Beschränkungen für Baumfällungen und Strauchrodungen festgesetzt, um Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren zu schützen.

Die Pflege und Strukturierung öffentlicher Grünflächen ist darauf ausgerichtet, den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen und diese Flächen als Brutrevier für bestimmte Vogelarten zu erhalten. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Kompensation von Quartieren für Fledermäuse und Bruthöhlen festgelegt, darunter die Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen für verschiedene Vogelarten.

Insgesamt zielen diese Maßnahmen darauf ab, die Beeinträchtigungen der Natur zu minimieren und einen Ausgleich für die durch Bauvorhaben entstehenden Eingriffe zu schaffen, um den Schutz der Tierwelt in der betroffenen Umgebung zu gewährleisten.

Pflanzen

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Bepflanzung und Pflanzbindung haben das übergeordnete Ziel, die ökologische Qualität des Gebiets sicherzustellen und nachhaltige, grüne Strukturen zu schaffen. Hierbei spielen verschiedene Aspekte eine Rolle:

Es wurde festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° flächig und dauerhaft mit extensiver Begrünung versehen werden sollen. Diese Maßnahme fördert nicht nur die ökologische Vielfalt, sondern unterstützt auch die Regenwasserretention und hat positive Auswirkungen auf die Energiebilanz der Gebäude.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen sowie in Wohngebieten ist eine Maßnahme, die nicht nur zur Verschönerung beiträgt, sondern auch dem Schutz von Vogelarten und der Förderung der ökologischen Vielfalt dient.

Die Begrünung von Außenwandflächen sowie die Anpflanzung geschlossener Hecken an bestimmten Standorten sind Maßnahmen, die nicht nur die Ästhetik fördern, sondern auch Lebensraum für Insekten und Vögel schaffen.

Alle diese Maßnahmen erfolgen unter Beachtung bestimmter Standards, darunter die Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzen gemäß den Pflanzauswahllisten A, B und C. Die Umsetzung dieser Vorgaben zielt darauf ab, die Umweltbelastung zu reduzieren, die Lebensqualität für die Bewohner zu verbessern und einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Gleichzeitig sollen sie zur Kompensation von Eingriffen in die Natur beitragen.

Schutzgut Boden

Wertvolle Böden der Grünflächen im Flurstück 938/17 sollen erhalten bleiben. Die Versiegelung soll unter anderem durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen begrenzt werden. Insbesondere im geplanten Sondergebiet ist eine geringe Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dadurch ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens trotz Befestigung besser als bei vollversiegelten Flächen. Die Festsetzung von Grünflächen verhindert die Bebauung in bestimmten Teilen des Bebauungsplans, insbesondere westlich der Wohngebiete WA 1 und WA 2 und auf dem Flurstück 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf.

Schutzgut Wasser

Durch den Erhalt der Grünflächen auf dem Flurstück 938/17 und die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl wird die Bodeninanspruchnahme und damit die Versiegelung auf ein recht geringes notwendiges Maß begrenzt. Zudem sind Teilversiegelung für befestigte Flächen festgesetzt. Die Festsetzung zur Grünordnung verhindern die Überbauung bestimmter Teile, auch innerhalb der Wohngebiete. Durch die enge Wechselwirkung dienen die boden- und flächenschonenden Maßnahmen auch dem Erhalt des Wasserhaushaltes.

Schutzgut Landschaft

Festsetzungen zur Art und Maß der Bebauung sowie ausgewählte Grünordnungsfestsetzungen wurden getroffen, damit sich das Gebiet auch zukünftig in die Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang in die Landschaft gewährleistet wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung entstehen im Sondergebiet Nutzungen, die die Funktion des Chemnitztalradweges stärken und es werden Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen geschaffen. Geschützte Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für die geplanten Wohnbebauungen in der Stadt Chemnitz sind denkbar. Das vorgesehene Sondergebiet, mit seiner geplanten Nutzung als Radlerhof, kann nur entlang touristischer Radwege umgesetzt werden. Diese Flächen sollten dem privaten Eigentümer zur Verfügung stehen. Der Standort entlang des regional bedeutenden Chemnitztalradwegs bietet sich für die Realisierung des Sondergebiets an.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt. Die Bewertung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgt aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen zum Bebauungsplan. Der Untersuchungsraum dieses Gutachtens umfasste mehr Fläche als den Bebauungsplan. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe erfolgte verbal-argumentativ. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, Lärmschutz, sowie des Schutzgutes Luft wurden auch die Einwirkungen aus dem direkten Umfeld des Plangebietes im Lärmschutzgutachten beachtet und in den Umweltbericht und den Bebauungsplan integriert.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden haben gemäß § 4c BauGB die Aufgabe, die signifikanten Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung der Bauleitpläne ergeben, zu überwachen. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Identifikation unvorhergesehener nachteiliger Effekte, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Sollten während der Umsetzung des Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden bei Bedarf angemessene Maßnahmen ergriffen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung zielt darauf ab, sowohl den Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln als auch den Chemnitztalradweg durch die Einrichtung einer Radler-Raststätte mit Biergarten aufzuwerten. Das städtebauliche Ziel besteht darin, allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO entlang der Unteren Hauptstraße und des Waldweges festzusetzen. Zusätzlich soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets die Realisierung der Radler-Raststätte mit Biergarten, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kulturflächen ermöglichen. Gleichzeitig ist die Sicherung und Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes auf einem Teil des Flurstücks 938/17 der Gemarkung Wittgensdorf geplant. Alle Maßnahmen sollen im Einklang mit den örtlichen natürlichen Gegebenheiten stehen und eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit des Standortes gewährleisten.

Das Gebiet des Bebauungsplans weist unterschiedliche anthropogene Prägungen auf, mit bereits bebauten und versiegelten Abschnitten, darunter Grundstücke, Straßen, Erschließungsanlagen und einen öffentlichen Parkplatz. Trotzdem sind die überwiegenden Flächen im Vorplanungszustand unversiegelt.

Die geplante Ausweitung anthropogener Nutzungen, insbesondere im westlichen Bereich der Unteren Hauptstraße und des Waldweges sowie im öffentlichen PKW-Stellplatz und im Sondergebiet, wird durch anlagebedingte und baubedingte Effekte beeinflusst. Dies umfasst den Bau neuer Gebäude, Flächenversiegelung, Gestaltung von Grünflächen und andere infrastrukturelle Maßnahmen. Anlagebedingte Auswirkungen zeigen sich vor allem im direkten Flächenentzug, wie Gebäudeerrichtung, Versiegelung, Teilversiegelung, PKW-Stellplätze, Sportanlagen und Spielbereiche. Dies beeinflusst auch den Bestand von Gehölzen, wobei einige verloren gehen, während neue Strukturen in privaten Grünflächen und im Sondergebiet entstehen. Bauprojekte, inklusive Freimachungen, Gehölzrodungen, Gebäuderückbau, Geländeprofilierungen und Baumaschineneinsätze, beeinflussen zudem Boden, Wasserkreislauf, Akustik und Seismik. Diese Auswirkungen beeinträchtigen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie die menschliche Gesundheit, wobei sowohl positive als auch negative Effekte zu erwarten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Landschaft, Klima und kulturellen Gütern ist derzeit nicht vorhersehbar.

Die zu erwartenden Auswirkungen beeinträchtigen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie die menschliche Gesundheit, mit positiven und negativen Effekten. Um diese Einflüsse auf Natur und Umwelt zu begrenzen, wurden grünordnende, artenschutzrechtliche und baubeschränkende Festsetzungen getroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Landschaft, Klima und kulturellen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

Quellenverzeichnis

- [1] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), „Landschaftsgliederung - Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm,“ Dresden, 2014.
- [2] Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), „geoportal.sachsen.de,“ [Online]. Available: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>. [Zugriff am 14 10 2022].
- [3] FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, „Chemnitz-in-Zahlen.de,“ [Online]. Available: <https://www.chemnitz-in-zahlen.de/profile-1/wittgensdorf/>. [Zugriff am 14 10 2022].
- [4] Kultur- und Heimatverein Wittgensdorf e.V., „wittgensdorf.de,“ reichert internet & computerservice GbR, 2020. [Online]. Available: <https://wittgensdorf.de/geschichte/chronologie/mitte-des-18-bis-ende-des-19-jahrhunderts/>. [Zugriff am 14 10 2022].
- [5] Eisenbahnbundesamt , *Stellungnahme 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz*, Außenstelle Dresden, 2022.
- [6] Stadt Chemnitz, „Themenstadtplan Chemnitz,“ [Online]. Available: <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de>. [Zugriff am 23 10 2022].
- [7] Stadt Chemnitz, Baugenehmigungsamt, *Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss*, Chemnitz, 2022.
- [8] Landesamt für Archäologie, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Dresden, 2023.
- [9] Stadt Chemnitz, Umweltamt , *Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss*, Chemnitz, 2022.
- [10] Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [11] inetz GmbH, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [12] Mitnetz Strom , *Stellungnahme 57. Änderung des Flächennutzungsplanes*, Markkleeberg, 2022.
- [13] Mitnetz Gas, *Stellungnahme 57. Änderung des Flächennutzungsplanes*, Freiberg, 2022.
- [14] Stadt Chemnitz, Liegenschaftsamt, *Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss*, Chemnitz, 2022.
- [15] Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [16] Deutsche Telekom Technik GmbH, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [17] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, „Naturregionen, : Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm, naturräumliche Potenziale, Empfindlichkeiten und Landnutzung im Freistaat Sachsen,“ Dresden, 2014.
- [18] Planungsverband Region Chemnitz, „Regionalplan Planungsregion Chemnitz,“ Zwickau, 2023.
- [19] Stadt Chemnitz , „Gebietsspass Stadtgebiet Chemnitz Nord,“ Chemnitz, 2011.

- [20] Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, „Geoportal,“ [Online]. Available: <https://www.geoportal.de/>. [Zugriff am 15 11 2022].
- [21] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, „iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertungen,“ [Online]. Available: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>. [Zugriff am 29 10 2022].
- [22] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Dresden, 2023.
- [23] Sächsisches Oberbergamt, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Freiberg, 2023.
- [24] Stadt Chemnitz, Umweltbundesamt, *Altlasten und Ablagerungen*, Chemnitz, 2022.
- [25] Planungsverband Region Chemnitz, „Regionalplan Region Chemnitz - Satzungsbeschluss,“ [Online]. Available: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php. [Zugriff am 11 03 2024].
- [26] Dr. Landmann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz, Hambrug: Stadt Chemnitz, 2016.
- [27] Stadt Chemnitz, Städtebauliches Entwicklungskonzept, Chemnitz, 2009.
- [28] Stadt Chemnitz, Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz, Chemnitz, 1994.
- [29] Stadt Chemnitz, „Stadtrat beschließt Satzung zur Verhinderung von Schottergärten,“ [Online]. Available: <https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/aktuell/presse/pressemitteilungen/2022/767.html>. [Zugriff am 05 12 2022].
- [30] Stadt Chemnitz, Feuerwehr, *Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss*, Chemnitz, 2022.
- [31] Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [32] Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, *Stellungnahme 57. Änderung des Flächennutzungsplanes*, Chemnitz, 2022.
- [33] BUND, „Der natürliche Wasserkreislauf,“ [Online]. Available: <https://www.bund-berlin.de/themen/stadtnatur/stadtwasser/schwammstadt/>. [Zugriff am 30 11 2022].
- [34] ASR, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [35] BUND, „TODESFALLE LICHT - Insekten sterben massenweise durch nächtliche Beleuchtung,“ [Online]. Available: <https://www.bund-naturschutz.de/pressemitteilungen/todesfalle-licht-insekten-sterben-massenweise-durch-naechtliche-beleuchtung>. [Zugriff am 21 11 2022].
- [36] BUND, „Vogelschlag – Was tun dagegen?,“ [Online]. Available: <https://www.bund.net/bund-tipps/detail-tipps/tip/vogelschlag-was-tun-dagegen/>. [Zugriff am 21 11 2022].
- [37] Schulamt, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.
- [38] Stadt Chemnitz, Grünordnungsplanung, *Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss*, Chemnitz, 2022.

- [39] Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, „Landesentwicklungsplan,“ o.J.. [Online]. Available: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-4887.html>.. [Zugriff am 19 05 2021].
- [40] Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden, 2013.
- [41] Planungsverband Region Chemnitz, „Öffentliche Auslegung und Beteiligung am Entwurf,“ [Online]. Available: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_beteiligung.php. [Zugriff am 19 05 2021].
- [42] Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Zwickau, 2008.
- [43] Planungsverband Region Chemnitz, „Rechtsgültige Regionalpläne für die Planungsregion,“ 2023. [Online]. Available: <https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan.php>. [Zugriff am 08 04 2023].
- [44] Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Planungsregion Chemnitz, Zwickau, 2023.
- [45] sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie , *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Dresden , 2023.
- [46] Landestalsperrenverwaltung, *Stellungnahme frühzeitige Beteiligung*, Marienberg, 2023.
- [47] Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz, *Stellung frühzeitige Beteiligung*, Chemnitz, 2023.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ablaufschema	5
Abbildung 2 Regionalplan 2008	14
Abbildung 3 Regionalplan Planungsregion Chemnitz	15
Abbildung 4 Flächennutzungsplan (bisherige Planung)	16
Abbildung 5 Lärmpegelbereiche im B-Plangebiet	27
Abbildung 6 Lärmkontingente Sondergebiet	28
Abbildung 7 Kontingentierung Sondergebiet	29
Abbildung 8 Kartierung Artenschutzgutachten	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 ÖPNV-Anbindung	7
Tabelle 2 SPNV	8
Tabelle 3 Baumstrukturen (Artenschutzgutachten)	20
Tabelle 4 Lärmpegelbereiche	26
Tabelle 5 Emissionskontingente Sondergebiet	28
Tabelle 6 Zusatzkontingente Sondergebiet	28
Tabelle 7 Flächenbilanz ausführlich	38
Tabelle 8 Flächenbilanz 2	39
Tabelle 9 Versiegelungsflächen	39
Tabelle 11 Art der Auswirkungen	50