BEGRÜNDUNG

Stadt Mittweida

Satzung

Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet ehemaliges RUMA-Gelände“

Stand 22.10.2021

IMPRESSUM

Auftraggeber
Stadt Mittweida
Markt 32
09648 Mittweida

Ansprechpartner:
Herr Killisch
Leiter Fachbereich Bau und Ordnung
Tel.: (037 27) 967 301

Auftragnehmer
PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 316 50
Fax: (034 362) 316 47
E-Mail: info@planernetzwerk.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Holger Schilke
Frank Speer, M. Sc.
Dipl.-Ing. (FH) Gabi Hannß

Mügeln OT Kemmlitz, 22.10.2021

Inhalt

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 1

2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS 2

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 3

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 6

4.1 Regionalplanung 6

4.2 Flächennutzungsplan 7

5 PLANUNGSERFORDERNISSE 8

5.1 Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen 8

5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete 8
5.1.2 Überschwemmungsgebiete 8
5.1.3 Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz 8
5.1.4 Denkmalschutz 8
5.1.5 Schallschutz 8
5.1.6 Kinderspielplätze 10
5.1.7 Baugrund und Altlasten 10
5.1.8 Bergbau 11
5.1.9 Kampfmittel 11
5.1.10 Radonschutz 12

5.2 Erschließung und Entsorgung 13

5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung 13
5.2.2 Stromversorgung 13
5.2.3 Gasversorgung 13
5.2.4 Telekommunikation 13
5.2.5 Trinkwasserversorgung 13
5.2.6 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 14
5.2.7 Löschwasserversorgung 14
5.2.8 Abfallentsorgung 15

6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 16

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 16

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 18
6.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 19

6.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 21
6.1.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 22

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 27

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Fassaden und Dächer 27
6.2.2 Einfriedungen 27

7 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ 28

7.1 Grünordnerische Hinweise 28

7.2 Vorgaben zum Artenschutz 29

8 RECHTSGRUNDLAGEN 31

9 QUELLEN 31

10 ANLAGEN 32

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet ehemaliges RUMA-Gelände“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer innerstädtische Brachfläche, Standort der ehemaligen Rundstrickmaschinenfabrik „RUMA“, an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße / Oststraße / Turnerstraße geschaffen werden. Die Stadt Mittweida plant diesen Bereich mit Wohnbebauung zu belegen.

Die Nutzbarmachung des Areals sorgt zudem für eine gezielte und städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung im Innenbereich.

Mit der Bebauung des Areals soll ein Quartier mit zeitgemäßer Architektur entwickelt werden, bestehend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das städtebauliche Konzept nimmt entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße die vorhandenen Gebäudestrukturen und -höhen auf und schafft entlang der Oststraße einen allmählichen Übergang zur Einfamilienhausbebauung.

Die Entwicklung des ca. 12.000 m² großen Areales soll darüber hinaus dazu beitragen, die aktuell steigende Nachfrage nach Bauland zur Selbstnutzung für Wohnzwecke zu bedienen. Die Fläche eignet sich aufgrund der relativ zentralen und innenstadtnahen Lage besonders für diese Entwicklung.

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Erschließung von drei Seiten kann auf eine innere Erschließung verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf einer Fläche von ca. 4.000 m² außerdem die bereits zur Umsetzung gebrachten Anlagen einer Grünfläche mit Spielplatz und Bolzplatz. Mit der Einbeziehung der vorhandenen Anlagen sollen diese baurechtlich langfristig gesichert werden.

2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB. Es kommen die Regelungen des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens zur Anwendung.

Begründung:

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche im zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Mittweida. Die Fläche des Geltungsbereiches schließt ca. 16.150 m² ein (incl. Spielplatz, Bolzplatz, bestehende Verkehrsflächen). Die maximal überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 3.300 m² und damit wesentlich unter der im § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren genannten Obergrenze von 20.000 m².

Wie der Anlage 1 (Darlegung der Umweltbelange) zu entnehmen ist, wird prognostiziert, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen, welche die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, zu erwarten sind.

Ebenso kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, da mit Darlegung der Umweltbelange (siehe Anlage 1) nachgewiesen wurde, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Ziel ist die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einschränkungen nach § 4 BauNVO.

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Mittweida liegt im Landkreis Mittelsachsen, ca. 20 km nördlich von Chemnitz.

Behördlich zuständig sind die Landesdirektion Sachsen (ehem. Direktionsbezirk Chemnitz) sowie das Landratsamt Mittelsachsen. Zugleich befindet sich die Stadt Mittweida innerhalb des Planungsbereiches des Regionalen Planungsverbandes Region Chemnitz.

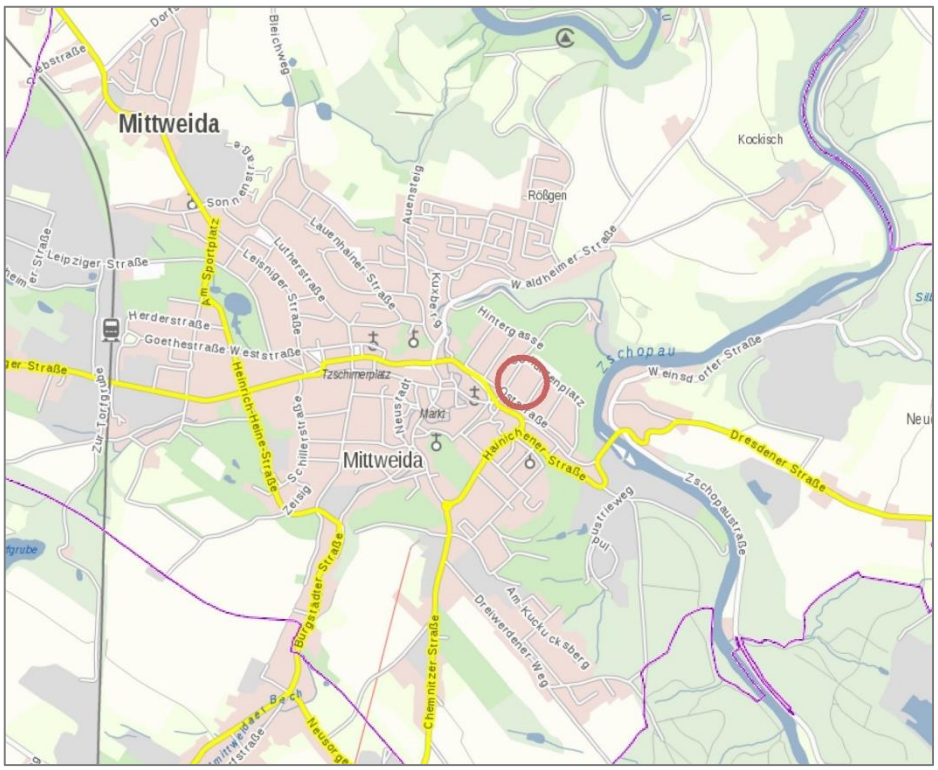
Angrenzende Kommunen sind die Gemeinden:

- Erlau
- Seelitz
- Königshain-Wiederau
- Altmittweida
- Lichtenau
- Rossau
- Kriebstein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wohngebiet „Ehemaliges RUMA-Gelände“ befindet sich im Osten der Stadt Mittweida, in unmittelbarer Nähe des Schützenplatzes. Das Areal wird begrenzt durch die

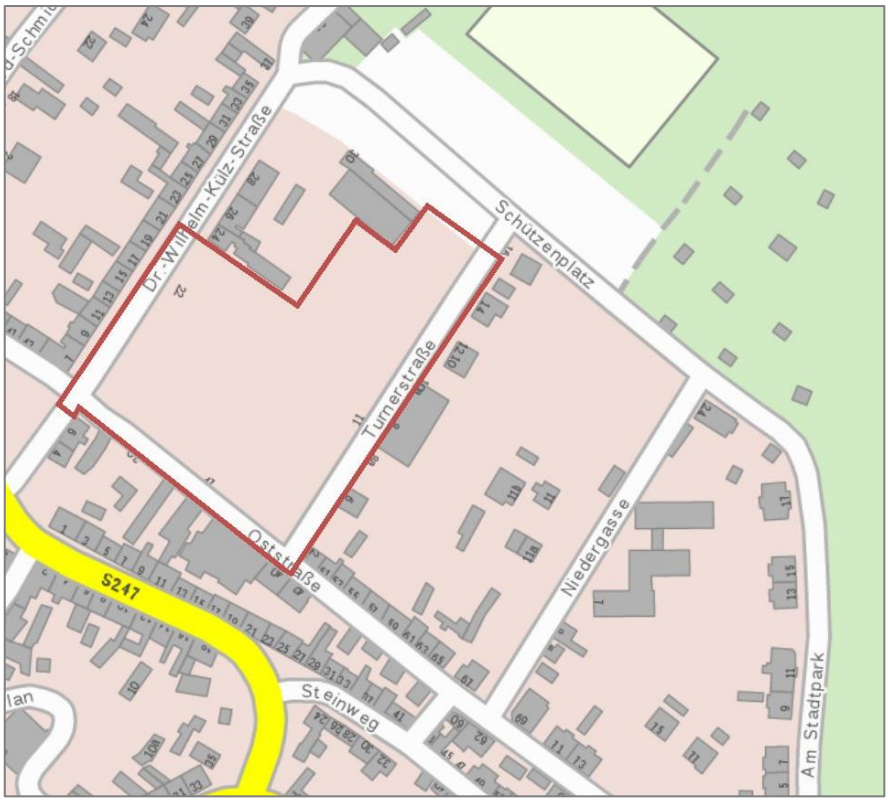
- Dr.-Wilhelm-Külz-Straße im Westen
- Turnerstraße im Osten
- Oststraße im Süden
- Straße „Schützenplatz“ im Norden.

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [01/2021],
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Abbildung 2: Kartenausschnitt, Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [01/2021],
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten einer offenen und geschlossenen (entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) Wohnbebauung und schließt die nördlich gelegene Grünfläche mit Spielplatz und den Bolzplatz mit ein. Es handelt sich um ein von Nordosten nach Südwesten abfallendes Gelände. Im Bereich der künftigen Wohnbebauung beträgt die Höhendifferenz ca. 6,00 m.

Der Bebauungsplan schließt folgende Flurstücke ein:

	Gemarkung	**Flurstück**
1	Mittweida	456 a (teilweise)
2	Mittweida	456 d (teilweise)
3	Mittweida	461/2
4	Mittweida	461/3
5	Mittweida	461/4
6	Mittweida	461/5
7	Mittweida	462
8	Mittweida	462 a
9	Mittweida	465
10	Mittweida	466
11	Mittweida	1044/2 (teilweise)
12	Mittweida	1047 (teilweise)
13	Mittweida	1048 (teilweise)

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung der Fläche	Größe	Anteil an Gesamtfläche
	GELTUNGSBEREICH	**16.159 m²**	**100,0 %**
1	**WOHNBAUFLÄCHEN**	**8.259 m²**	**51,1 %**
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 BauNVO	4.107 m²	25,4 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	4.152 m²	25,7 %
2	**VERKEHRSFLÄCHEN**	**3.932 m²**	**24,3 %**
3	**GRÜNFLÄCHEN**	**3.968 m²**	**24,6 %**
3.1	davon öffentliche Grünfläche: Spielplatz	3.354 m²	20,8 %
3.2	davon öffentliche Grünfläche: Bolzplatz	614 m²	3,8 %

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Mittweida ist dem Planungsverbandes Region Chemnitz zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen ist die Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 31.07.2008) maßgebend. Der Inhalt des Regionalplans Region Chemnitz – Entwurf für das Beteiligungsverfahren (Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015) ist zu beachten.

Aus der Raumnutzungskarte beider vorgenannter Unterlagen ist ersichtlich, dass das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet liegt.

Die Stadt Mittweida ist als Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum (Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge) und als Mittelzentrum (Regionalplans Region Chemnitz – Entwurf) ausgewiesen.

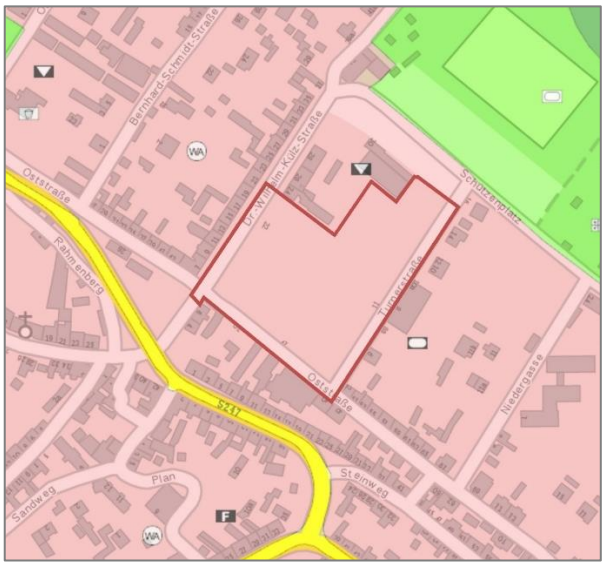
Die Planung knüpft an das Ziel 2.2.1.7 des LEP 2013 und an das Ziel 1.2.6 des Regionalplans Region Chemnitz – Entwurf an. Demnach ist auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen hinzuwirken.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen (vorbereitende Bauleitplanung mit Darstellung der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung und sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde) zu entwickeln.

Die Stadt Mittweida verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich befindet sich demnach vollständig im Bereich ausgewiesener Wohnbauflächen.

Abbildung 3: Kartenausschnitt, rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [01/2021],
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Die geplante Entwicklung des Gesamtareals mit Wohnbebauung und einem öffentlichen Spiel- und Bolzplatz deckt sich nicht vollumfänglich mit den Darstellungen im FNP. Aufgrund der geringeren Darstellungsschärfe eines FNP und des Umstands, dass die bestehenden Kinderspielflächen größtenteils als wohngebietstypisch einzustufen sind, ist eine Anpassung des FNP im Wege einer Berichtigung jedoch nicht zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan genügt immer noch der Anforderung seiner Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

5 PLANUNGSERFORDERNISSE

5.1 Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen

5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 46 SächsWG).

5.1.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vergleiche § 72 SächsWG).

5.1.3 Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete im Sinne

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)

werden von der Planung nicht berührt.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich in ca. 200 m Entfernung die Grenzen des FFH-Gebietes „Zschopautal“ und des Landschaftsschutzgebietes „Mittweidaer Zschopautal“.

5.1.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange oberhalb der Bodenniveaus sind nicht unmittelbar betroffen.

Es wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Textlicher Hinweis:

> **Beim Auftreten von Bodenfunden während der Bauarbeiten sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG zu melden.**

5.1.5 Schallschutz

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf Grund von Lärm, welche durch den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz in der Nachbarschaft zu erwarten sind, wird die Schallimmissionsprognose, welche durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast im Jahr 2009 erstellt wurde, herangezogen (siehe Anlage 3).

Der Vollständigkeit halber, ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass nach Ausfertigung der Schallimmissionsprognose die Sporthalle an der Turnerstraße abgerissen wurde und die entstanden Baulücken in den folgenden Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut werden konnten.

Die folgenden Aussagen wurden der vorgenannten Unterlage entnommen:

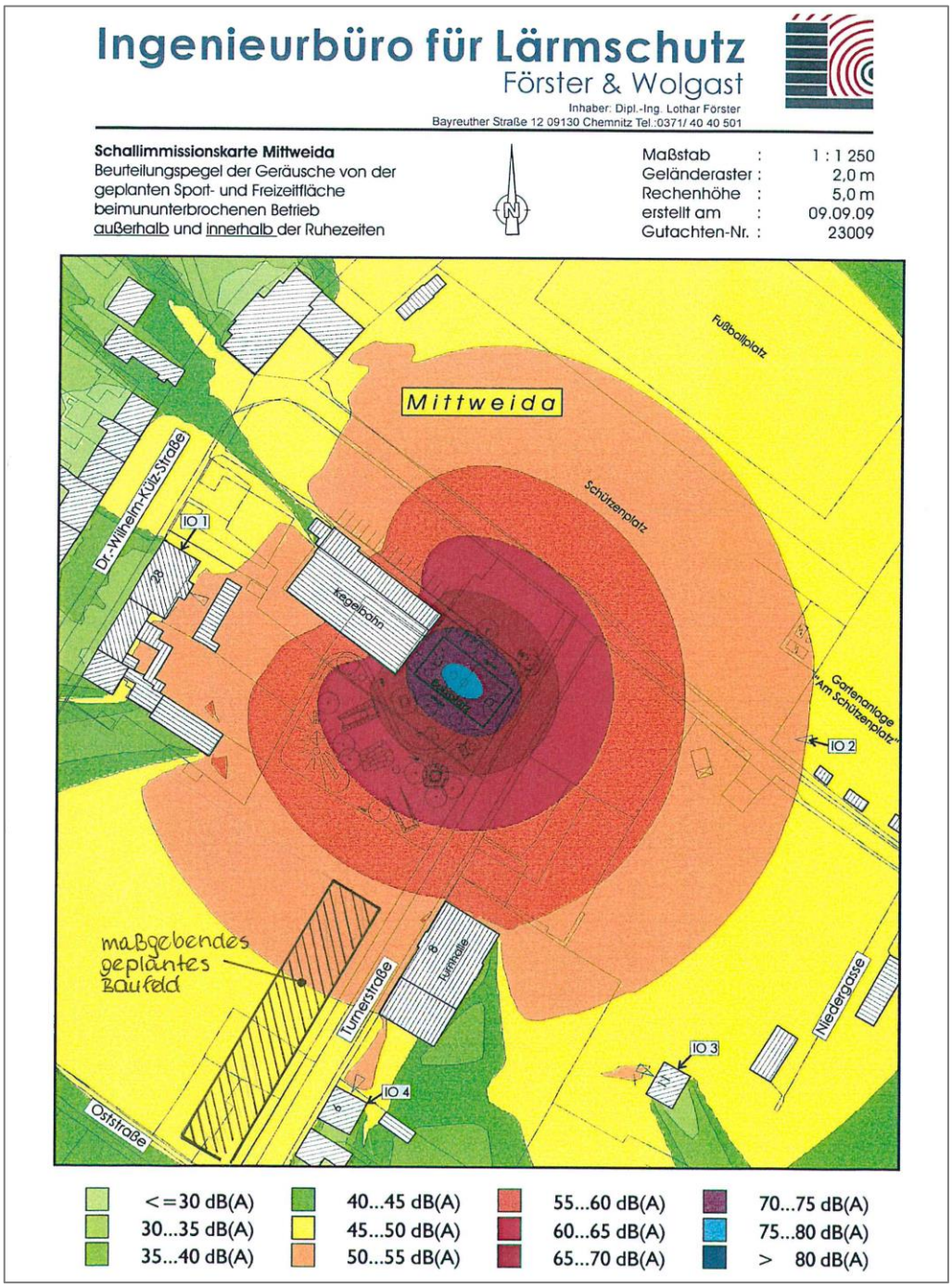
„Nach den Ergebnissen unter Punkt 7.1. ist der Bolzplatz für sich allein sowohl außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen (8 bis 20 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen (9 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr) als auch innerhalb der Ruhezeiten abends in der Zeit von 20 bis 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zusätzlich in der Zeit von 13 bis 15 Uhr uneingeschränkt nutzbar.“

„Innerhalb der relevanten Ruhezeiten, d.h., abends in der Zeit von 20 bis 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zusätzlich in der Zeit von 13 bis 15 Uhr muss jedoch der Betrieb innerhalb der jeweils 2-stündigen Beurteilungszeiten auf die Hälfte dieser Zeiten beschränkt werden.“

„Das bedeutet, dass die Nutzung des Bolzplatzes am Abend um 21 Uhr zu beenden ist und an Sonn- und Feiertagen eine Mittagspause von 13 Uhr bis 14 Uhr einzulegen ist.“

Die nachfolgende Abbildung stellt die geplanten Baufelder in der Schallimmissionskarte zur Tageszeit dar.

Abbildung 4: Auszug Schallimmissionskarte mit geplantem Baufeld



Quelle: Schallimmissionsprognose, erstellt durch Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast [2009] und eigene Darstellung des maßgebenden geplanten Baufeldes

Um die Vorgaben der Schallimmissionsprognose auch für das geplante Baugebiet umzusetzen, werden die nachfolgenden Hinweise in den B-Plan aufgenommen:

Textliche Hinweise:

> **Die Nutzung des Bolzplatzes wird zeitlich eingeschränkt. In den nachfolgend genannten Zeiten ist die Nutzung des Bolzplatzes möglich:**
> **Montag bis Samstag 08.00 - 20.00 Uhr**
> **Sonntag/Feiertag 09.00 – 13.00 Uhr und 14.00 - 20.00 Uhr**
> **Eine Nutzung der Anlage außerhalb dieser Zeiträume ist nicht zu lässig, mit Ausnahme im Rahmen von seltenen Ereignissen.**
> **Der Betrieb des Bolzplatzes im Rahmen von Seltenen Ereignissen nach 5 der 18. BlmSchV, wonach an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres die unter Punkt 4. genannten Richtwerte um 10 dB(A) überschritten werden dürfen, ist im Tageszeitraum sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten möglich.**

Diese Regelung bietet den Anliegern Ruhe in den Abend- und Nachstunden sowie sonn- und feiertags und und lässt gleichzeitig Nutzern der Anlage ausreichend Freiraum.

5.1.6 Kinderspielplätze

Gemäß § 8 Abs. 2 SächsBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Vor der Ausweisung einer Fläche für einen Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück kann abgesehen werden, da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein Spielplatz befindet. Dieser ist Teil des Geltungsbereiches des B-Planes und wird damit als „Öffentliche Grünfläche: Spielplatz“ festgesetzt.

5.1.7 Baugrund und Altlasten

Zur Erkundung des Baugrundes und Abschätzung einer möglichen Schadstoffbelastung wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Mittweida ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Das Gebietsgutachten des Ingenieurbüros Hupach aus Mittweida vom 25.03.2019 liegt der Begründung als Anlage 4 bei und wird damit zu deren Bestandteil.

Zusammenfassend ist festzuhalten (Quelle: Gebietsgutachten des Ingenieurbüros Hupach):

Aus bautechnischer Sicht sind bei der geplanten Bebauung des Areals mit Wohngebäuden keine nennenswerten Probleme zu erwarten. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind als überwiegend günstig einzuschätzen.

Die mit den durchgeführten Untersuchungen festgestellte Schadstoffbelastung der oberen Bodenzonen (Lockergesteinsdeckschichten) ist als gering bis moderat einzuschätzen.

Des Weiteren wurden bei den durchgeführten Untersuchungen keine Verunreinigungen des Bodens festgestellt, welche auf die historische industrielle Nutzung der Flächen zurückzuführen sind (z.B. maßgebliche Belastung mit Mineralölen u.dgl.). Falls auf dem Standort ursprünglich derartige Belastungen vorhanden gewesen sind, wurden diese offensichtlich beim Rückbau der Altbebauung und der nachfolgenden Rekultivierung der Fläche vollständig beseitigt.

5.1.8 Bergbau

Die Flächen des Geltungsbereiches liegt in einem Gebiet des Bergbauerlaubnisfeldes ENORA der Saxony Minerals & Exploration AG - SME AG mit Sitz in Halsbrücke.

Es wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Textlicher Hinweis:

> **Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.**

5.1.9 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Erkenntnisse vor, die konkret für eine Belastung mit Kampfmitteln sprechen. Kampfmittelvorkommen können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es obliegt den späteren Bauausführenden, im Zuge geplanter Bauvorhaben eine Bodenuntersuchung zur Gefahrenvorsorge durchführen zu lassen oder aber auch Vorkehrmaßnahmen zu treffen.

Es wird folgender Hinweis zum Thema Kampfmittel in den B-Plan aufgenommen.

Textliche Hinweise:

> **Erdeingreifende Maßnahmen sind mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen. Vorsorglich sollten die Verbauachsen sondiert oder der Erdaushub beobachtet werden. Inwieweit in der Vergangenheit bereits im Zuge von Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf Kampfmittel im Gebiet durchgeführt worden sind, ist hier nicht bekannt.**
>
> **Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln (VwV Kampfmittelbeseitigung) vom 07.03.2000 (Sächs. ABI. S. 836) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Hiernach ist die nächste zuständige Polizeidienststelle sofort zu benachrichtigen, welche den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen informiert.**

5.1.10 Radonschutz

Es wird folgender Hinweis zum Radonschutz in den B-Plan aufgenommen.

Textliche Hinweise:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

5.2 Erschließung und Entsorgung

5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene kommunale Straßennetz (Oststraße, Turnerstraße und Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) und weiter über den Stadtring.

Es ist geplant, alle künftigen Wohnbaugrundstücke an die äußere bzw. vorhandene Erschließung anzubinden und auf eine innere Neuerschließung zu verzichten.

5.2.2 Stromversorgung

Die enviaM Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) ist Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte der Stromversorgung in der Stadt Mittweida. Diese hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bevollmächtigt, alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Geltungsbereich des B-Planes verlaufen Nieder- und Mittelspannungsleitungen. Für alle erforderlichen Umverlegungen zur Baufeldfreimachung ist durch den Träger der Maßnahme ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten für die Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich für die MITNETZ STROM erst aus bestätigten Bebauungsplänen.

5.2.3 Gasversorgung

Die inetz GmbH Chemnitz ist Betreiber des Gasversorgungsneztes in der Stadt Mittweida.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine in Betrieb befindlichen Anlage der Gasversorgung vorhanden.

In den umliegenden Verkehrsflächen (Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, Oststraße und Turnerstraße) ist ein ausreichend dimensioniertes Leistungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohnstandortes möglich ist.

5.2.4 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Derzeit liegt noch keine Aussage zum Plangebiet vor. Die Angaben werden nach der TÖB-Beteiligung ergänzt.

5.2.5 Trinkwasserversorgung

Die öffentlich-rechtliche Aufgabe der Wasserversorgung übernimmt in der Stadt Mittweida der Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA Hainichen).

Das geplante Wohngebiet kann grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. Voraussetzungen dafür sind Rohrnetzerweiterungen in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Oststraße und der Turnerstraße vor Baubeginn der Wohnbebauung. Die Kosten dafür sind anteilig vom Erschließungsträger zu übernehmen. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZWA Hainichen und dem Erschließungsträger notwendig.

5.2.6 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die öffentlich-rechtliche Aufgabe der Abwasserentsorgung obliegt in der Stadt Mittweida ebenfalls dem Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA Hainichen).

Mischwasserentsorgung

Für das geplante Wohngebiet ist die Entsorgung des Mischwassers durch eine Anbindung an des vorhandene Mischwasser-Kanalnetz möglich.

Eine Auswechslung/Erweiterung des Mischwasserkanals in der Oststraße durch den ZWA wird aufgrund des Alters der Anlage in Zukunft notwendig werden. Im Rahmen dieser Planungen sind der bauliche Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit in den betreffenden Teilbereichen des Mischwasser-Kanalnetzes zu überprüfen.

Die Stadt Mittweida ist über den baulichen und hydraulischen Zustand der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informiert und wird dies bei künftigen Planungen zum Straßenausbau berücksichtigen.

Niederschlagswasserentsorgung (hier als Teil des Mischwasser)

Die Flächenversieglung der einzelnen Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten, um die Beaufschlagung des Mischwasser-Kanalnetzes mit Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten.

Eine Errichtung von Versickerungsanlagen nach ATV-A 138 zur dezentralen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachwasser oder Ablaufwasser von versiegelten Verkehrsflächen) ist am untersuchten Standort aufgrund der nur sehr geringen Durchlässigkeit der stark bindigen Lockergesteinsdeckschichten nicht möglich ($k_f < 5*10^{-6}$ m/s).

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind unter Berücksichtigung des geplanten Bauumfanges nicht notwendig. Das anfallenden Niederschlagswasser kann über in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Es wird folgende nachrichtliche Übernahme zum Anschluss- und Benutzungszwang/-recht in den B-Plan aufgenommen.

Nachrichtlicher Übernahme:

> **Der Umgang (Abschluss- und Benutzungszwang/-recht) mit dem anfallenden Abwasser (einschl. Niederschlagswasser) ist durch die Rumpfsatzung Abwasser (RsA) des Zweckverbandes „Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA) vom 08. November 2012 geregelt.**

5.2.7 Löschwasserversorgung

Laut Aussage des Zweckverbandes Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgs-vorland“ Hainichen (ZWA Hainichen) ist die Versorgung mit Löschwasser mit einer Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über das Trinkwasserleitungsnetz abgesichert.

5.2.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH, Abteilung Abfallwirtschaft ist im Stadtgebiet Mittweida für die Abfallentsorgung zuständig.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgt ausschließlich über das vorhandene Straßennetz (siehe Punkt 5.1.1). Grundsätzlich sind damit die geforderten Voraussetzungen, für das sichere und gefahrlose Befahren der Erschließungsstraßen durch die dreiachsigen Müllsammelfahrzeuge gegeben.

6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Textliche Festsetzung:

1.1.1 Im Geltungsbereich der Satzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.1.3 Sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke) bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Begründung zu 1.1.1 bis 1.1.3:

Die städtebauliche Lösung resultiert vornehmlich aus der zentrumsnahen Lage des Standortes „Ehemaliges RUMA-Gelände“ sowie aus der durch überwiegend von Wohnnutzung geprägten benachbarten Bebauung. Dieser Situation ist grundsätzlich eine lockere Einzelhausbebauung angemessen, wobei insbesondere angrenzend an die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße / Ecke Oststraße eine dichtere Bebauung gewünscht ist, welche die Struktur der gegenüberliegenden Straßenseite mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bebauung aufnimmt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da solche Einrichtungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und des Verkehrsaufkommens der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes nicht entsprechen würden.

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

Textliche Festsetzung:

1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Begründung zu 1.2.1:

Die Grundflächenzahl von 0,4 spiegelt die geplante Baudichte am Rand des innerstädtischen Bereiches wider. Mit der Festsetzung soll die Größe der maximal zu überbauenden Flächen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den natürlichen Wasserhaushalt, so gering wie möglich gehalten werden.

Textliche Festsetzung:

1.2.2 Im Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig. Im Wohngebiet WA 2 kann die GRZ zur Realisierung von Stellplatzflächen und deren Zufahrtswegen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 0,2 überschritten werden.

Begründung zu 1.2.2:

Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO im Wohngebiet WA1 wird eine übermäßige Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern vermieden.

Andererseits ist die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für Stellplatzflächen und deren Zufahrtswege im Wohngebiet WA2 notwendig, um die Realisierung der benötigten Stellplätze für die Anwohner zu ermöglichen. Auf Grund der Baufeldgröße und der festgesetzten Geschossigkeit für die Wohnbebauung ist davon auszugehen und auch beabsichtigt, dass sogenannte Mehrfamilienhäuser, mit entsprechendem Stellplatzbedarf, entstehen.

Textliche Festsetzung:

1.2.3 Im Wohngebiet WA 1 sind bauliche Hauptanlagen

- **mit maximal zwei Vollgeschossen entlang der Turnerstraße**
- **mit zwingend zwei Vollgeschossen entlang der Oststraße**

zulässig.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen ist auf 8,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße in der Mitte der zugeordneten Gebäudefront.

Begründung zu 1.2.3:

Im Wohngebiet WA 1 ist aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen anzustreben. Damit passt sich die Geschossigkeit an die geplante Nutzung mit Einfamilienhäusern und an die östlich gelegene vorhandene Bebauung an. Die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen entlang der Oststraße wird notwendig um sich an die Höhe der vorhandenen Bebauung südlich der Oststraße anzunähern und um einen harmonischen Übergang von der Mehrfamilienhausbebauung zur lockeren Einfamilienhausbebauung zu erreichen.

Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet (abfallendes Gelände nach Süden) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf einen in der Nähe liegenden Bezugspunkt definiert. Damit wird gleichzeitig auf das Nord-Süd-Gefälle Rücksicht genommen mit dem Ziel, ein harmonisches Wohngebiet zu erhalten. Der Stadt Mittweida ist wesentlich daran gelegen, dass sich die ermöglichte Bebauung in das Gesamtbild einfügt. Die Bebauungsstruktur berücksichtigt die Blickbeziehung nach Süden auf die Stadt.

Textliche Festsetzung:

1.2.4 Im Wohngebiet WA 2 sind bauliche Hauptanlagen

- **gemäß Planeinschrieb zwingend mit drei (III) bzw. vier (IV) Geschossen entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße**
- **mit zwei oder drei Vollgeschossen entlang der Oststraße**

zu errichten.

Weitere Geschosse, welche keine Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 SächsBO sind, sind nicht zulässig.

Begründung zu 1.2.4:

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Prägung entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Höhe der Bebauung innerhalb des Plangebietes mit der bestehenden Baustruktur der angrenzenden Gebiete zu harmonisieren.

Mit der festgesetzten, entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße abgestuften Geschossigkeit wird gleichzeitig auf das Nord-Süd-Gefälle Rücksicht genommen mit dem Ziel, ein harmonisches Wohngebiet zu erhalten. Der Stadt Mittweida ist wesentlich daran gelegen, dass sich die ermöglichte Bebauung in das Gesamtbild einfügt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.3.1 Bauweise: Im Wohngebiet WA 1 ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise (o) festgesetzt. Im Wohngebiet WA 2 ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in abweichender Bauweise (a) festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße beträgt mindestens 60 Meter, die Gesamtlänge entlang der Oststraße beträgt mindestens 25 Meter.

Begründung zu 1.3.1:

Die Festsetzung für das WA 1 verfolgt das Ziel, die in der Nachbarschaft bestehende lockere Baustruktur mit Einfamilienhäusern aufzunehmen und zu sichern.

Die festgesetzte abweichende Bauweise für das WA 2 entspricht grundsätzlich der geschlossenen Bauweise und berücksichtigt aber die gewünschten seitlichen Grenzabstände an der nördlichen und an der östlichen Baufeldgrenze des Wohngebietes WA 2. Ziel ist es, die Wirkung einer Blockrandbebauung (klare Orientierung der Wohnbebauung zur Straße als öffentlicher Bereich) entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße / Ecke Oststraße zu erreichen.

Textliche Festsetzung:

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche: Im Wohngebiet WA 2 kann die straßenseitige Bebauung um bis zu 20% der Gebäudetiefe und auf maximal 20% der Gebäudelänge in Richtung des Baufeldes zurückversetzt werden, d. h. vom Straßenraum abrücken. Außerdem ist in den Obergeschossen des WA 2 eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m und auf einer Breite von höchstens 20% der Gebäudelänge zulässig.

Begründung zu 1.3.2:

Die Festsetzung räumt eine gewisse planerische Freiheit bzw. Flexibilität bei der Gestaltung der straßenseitigen Fassadengliederung ein, um z.B. Eingangsbereiche besonders gestalterisch

hervorheben zu können ohne die Gesamtwirkung entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße / Ecke Oststraße zu schmälern.

Zur inneren Begrenzung der Blockrandbebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Für diese werden Überschreitungen in einem begrenzten Maß festgesetzt, um bauliche Zwangspunkte z.B. für Balkone zu vermeiden.

Textliche Festsetzung:

1.3.3 Im WA 2 ist das oberste Geschoss um mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Außenkante des darunter befindlichen Geschosses einzurücken.

Begründung zu 1.3.3:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, das oberste Geschoss als sogenanntes Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszubilden. Das mit seiner Fassade an der der Straßenseite eingerückte Geschoss passt zu einer lockeren, zeitgenössischen Architektur, der Gesamtbaukörper wirkt durch die sich im Prinzip verjüngende Fassade nicht so klobig und das Gebäude erhält trotz der Festsetzung eines Flachdaches einen „oberen Abschluss“, welcher sich in der Wahrnehmung an die in der Umgebung vorhandenen Steildächer anpasst.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung der Baulinie:

Die Festsetzung der Baulinien an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße verfolgt die Ziele, die städtebauliche Struktur entlang dieser Straße aufzunehmen und den breiten Straßenraum zu fassen. Im Bereich des Oststraße soll in Anlehnung an die gegenüberliegenden Gebäude ebenfalls eine Bebauung direkt an der Straßenbegrenzungslinie durchgesetzt werden.

Mit der Anordnung der geplanten Gebäude an der Baulinie und innerhalb der Baufenster wird darüber hinaus der gewünschte Effekt einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen erreicht. Weiterhin entsteht der angestrebte Abstand zur geplanten lockereren Bebauung mit Einfamilienhäusern.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.4.1 Im Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der vorgesehenen "Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten" zu errichten. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 6 m.

Begründung zu 1.4.1:

Im Wohngebiet WA 1 wird die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eingeschränkt, um das Gesamtbild des Wohngebietes möglichst einheitlich zu gestalten. Weiterhin sollen nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit bei einer ungeregelten Anordnung der Zufahrten und deren Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche vermieden werden.

Der Mindestabstand von Garagen zur Verkehrsfläche ergibt sich aus der Sicherung des ungehinderten Verkehrsablaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anordnung von überdachten Stellplätzen (Carports) soll ebenfalls nur zurückgesetzt möglich sein um, die unmittelbare Nähe des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten.

Textliche Festsetzung:

1.4.2 Im Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der vorgesehenen "Fläche für Gemeinschaftsstellplätze" zu errichten. Weitere Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

Begründung zu 1.4.2:

Die Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen im Wohngebiet WA 2 werden festgesetzt, um eine räumliche Konzentration dieser Anlagen zu bewirken und einer ungeregelten Versieglung der Grundstücksflächen entgegen zu wirken. So sollen die benötigten Flächen im Hinblick auf den Schutz des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Textliche Festsetzung:

1.4.3 Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind in WA 1 und WA 2 von der Festsetzung zur Geschossigkeit ausgenommen.

Begründung zu 1.4.3:

Für Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist davon auszugehen, dass diese entsprechend ihrer Nutzungen in der Regel eingeschossig errichtet werden.

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

Textliche Festsetzung:

1.5.1 Versieglungsbeschränkung (M 1):
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Begründung zu 1.5.1:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Textliche Festsetzung:

1.5.2 Verbot von „Schottergärten“ (M 2):
Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m² (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen, sind unzulässig.
Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugängigkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

Begründung zu 1.5.2:

Die Regelung dient der Eingriffsvermeidung. Ziel ist es, das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ auf den Grundstücken zu verhindern. Die Festsetzung wird getroffen, da sich die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 SächsBO, nur auf nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke beziehen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass es sich bei den Schottergartenflächen um überbaute Flächen handelt. Mit der Festsetzung soll die Intention des § 8 Abs. 1 SächsBO aufgenommen werden.

Ziel ist die Vermeidung der negativen Auswirkungen von Schottergärten auf das Mikroklima (Überwärmung), auf den Boden und Fläche (Überbauung) sowie auf die biologische Vielfalt, auf Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, Verhinderung von Biotopverbunden).

Mit der Einschränkung, dass Flächen bis 10 m² nicht unter das Verbot fallen, sollen kleinere aus gestalterischen und/oder funktionalen Gründen anzulegende „Schotterflächen“ wie sie beispielsweise im Bereich von Grillplätzen, Terrassen oder Pools häufig angelegt werden, zulässig sein, da von solchen kleinen Flächen nicht im erheblichen Maß die vorbenannten negativen Auswirklungen zu erwarten sind.

Mit der Regelung, dass Flächen auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von mehr als 70 % erreichen, nicht unter das Verbot fallen, werden klassische Steingärten ermöglicht. Wobei die Bezeichnung „flächiger Deckungsgrad“ klarstellen soll, dass der Mindestbedeckungsgrad auf der gesamten Fläche erreicht werden muss.

Dabei wird auch klargestellt, dass es sich explizit um Gräser und Kräuter handeln muss - eine Überschrimung mit Gehölzen (etwa einem Baum) genügt nicht.

6.1.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.6.1 Stellflächenbegrünung (M 3):

Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Bestehende Bäume, die die vorstehenden Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

Begründung zu 1.6.1:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Insbesondere aus mikroklimatischer Sicht ist die Baumpflanzung erforderlich, um einer Verschlechterung des Stadtklimas, ausgelöst durch die zusätzliche Flächenversiegelung und dem Verlust von Grünstrukturen, im Plangebiet entgegenzuwirken.

Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Die Bäume mindern die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkflächen.

Neben den positiven Eigenschaften der Bäume auf das Mikroklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund und als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.).

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb kurzer Zeiträume in der Lage sind, mikroklimatische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. Der hohe Kronenansatz ist erforderlich, um auch bei höheren Fahrzeugen das erforderliche Lichtraumprofil einhalten zu können.

Die festgesetzten mindestens 6 m² dauerhaft offene Bodenfläche bzw. der 2,50 m breite Pflanzstreifen dienen der Sicherung der Baumvitalität, ebenso der notwendige Überfahrschutz. Bei einer Pflanzstreifenbreite von 2,50 m kann sichergestellt werden, dass der erforderliche Wurzelraum und Bodenschluss der Bäume nicht durch Rückstützen von Borden soweit eingeschränkt wird, dass die Vitalität und Standsicherheit der Bäume langfristig gefährdet ist.

Mit der Anrechnung bestehender Bäume soll der Erhalt dieser gefördert werden. Geeignet wären die Robinie Nr. 7, die Sand-Birke Nr. 33 und die Vogel-Kirsche Nr. 55 (siehe Anlage 1, Tabelle 2).

Textliche Festsetzung:

1.6.2 Heckenpflanzung (M 4):

Im Baugebiet WA 2 ist auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 4 bezeichneten Fläche auf der gesamten Länge eine mindestens 2 m hoch aufwachsende Laubgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzgröße mindestens 60 -100 cm) als mindestens 2-reihige Pflanzung und mit einem Abstand zwischen den Pflanzen von höchstens 1 m anzupflanzen.

Eine Auswahl folgender Arten ist zu verwenden:

Cornus sanguinea	**-**	**Blutroter Hartriegel**
Corylus avellana	**-**	**Gemeine Hasel**
Crataegus monogyna	**-**	**Eingriffliger Weißdorn**
Rosa caesia	**-**	**Lederblättrige Rose**
Rosa canina	**-**	**Hundsrose**
Rosa dumalis	**-**	**Graugrüne Rose**
Rosa tomentosa	**-**	**Filzrose**
Rosa rubignosa	**-**	**Wein-Rose**
Viburnum opulus	**-**	**Gemeiner Schneeball**

Begründung 1.6.2:

Ziel der Pflanzungen ist eine Eingrünung der Gemeinschaftsstellplätze sowie eine Abschirmung dieser vom Baugebiet WA 1.

Neben der Eingrünungsfunktion ist die Hecke auch aus ökologischer (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.) und aus mikroklimatischer Sicht (Staubbindung, Beschattung) von Bedeutung.

Die Einschränkung auf standortheimische Sträucher benannter Arten begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Hecke. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung standortfremder Gehölze verfehlt, da solche Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Sträucher ist erforderlich, um deren Anwuchserfolg abzusichern und um vorbenannt beschriebene Ziele möglichst schnell zu erreichen.

Textliche Festsetzung:

1.6.3 Begrünung der Baugrundstücke (M 5):

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche, ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Begründung zu 1.6.3:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen einheimische und standortgerechtete Arten gewählt werden sollten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Pflanzungen soll sicherstellen, dass die vorbenannten Ziele schnell erreicht werden und die Pflanzungen auf den Baugrundstücken möglichst schnell anwachsen.

Textliche Festsetzung:

1.6.4 straßenbegleitende Baumreihen (M 6):

Auf der Straßenverkehrsfläche sind gemäß zeichnerischer Festsetzung entlang der Oststraße 7 Bäume der Art Ungarische Silber-Linde (Tilia tomentosa `Szeleste`) sowie entlang der Turnerstraße 6 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich an gleicher Stelle zu ersetzen.

Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

Unter den Bäumen ist eine Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche anzulegen und durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Begründung zu 1.6.4:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen der Art, der Pflanzqualität und der Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen Wert für das Gebiet. Der hohe Kronenansatz ist erforderlich, um auch bei höheren Fahrzeugen das erforderliche Lichtraumprofil einhalten zu können.

Bei den Baumarten Stiel-Eiche und Ungarische Silberlinde handelt es sich um einen großkronige Bäume, welche für Pflanzungen im Straßenraum besonders geeignet sind.

Die festgesetzten mindestens 6 m² Bodenfläche dauerhaft offener dienen der Sicherung der Baumvitalität, ebenso der notwendige Überfahrschutz.

Textliche Festsetzung:

1.6.5 Erhalt und Ergänzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (M 7):
Die Bäume auf dem Mittelstreifen der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. In die vorhandene Bestandslücke sind 2 Bäume der Art Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abgänge, sowohl der zum Erhalt festgesetzten Bäume als auch der Nachpflanzungen, sind artgleich an gleicher Stelle zu ersetzen.
Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Hochstamm.

Begründung zu 1.6.5:

Mit der Festsetzung soll der Fortbestand der ortbildprägenden Zierkirschenreihe sichergestellt werden. Dem dienen auch die Nachpflanzungen.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild, fördert die Baumreihe Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen der Art, der Pflanzqualität und der Wuchsform orientiert sich am Bestand und dient einem homogenen Erscheinungsbild der Straßenbaumpflanzung.

Textliche Festsetzung:

1.6.6 Erhalt dichter Gehölzbestände (M 8):
Die Gehölzbestände und Gebüsche auf den mit M 8 gekennzeichneten Flächen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind zu erhalten. Abgänge sind an gleicher Stelle durch Pflanzung standortheimischer, ungiftiger und nicht mit Dornen und Stacheln bewehrter Gehölze zu ersetzen, wobei Sträucher durch Sträucher und Bäume durch Bäume zu ersetzen sind.
Qualität und Größenbindung der Nachpflanzungen: Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm; Sträucher, Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm.

Begründung zu 1.6.6:

Mit der Festsetzung soll der Fortbestand der dichten Gehölzbestände auf dem Spielplatz sichergestellt werden. Dem dienen auch die Nachpflanzungen.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild (Strukturierung Kinderspielplatz), fördern die Gehölzbestände Flora und Fauna, ermöglichen einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und sind insbesondere aus Gründen des Artenschutzes (Lebensraum für Vogelarten, die in dichten Gehölzbeständen brüten) erhaltenswert.

Textliche Festsetzung:

1.6.7 Erhalt von Bäumen (M 9):
Die mit M 9 gekennzeichneten standörtlich festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzungen standortheimischer Laubbäume zu ersetzen (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm). Die Ersatzpflanzung hat innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu erfolgen.

Begründung zu 1.6.7:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Neben den positiven Eigenschaften der Bäume für das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund sowie als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.) und wirken sich positiv auf das Mikroklima (Schattenwurf, Staubbindung) aus.

Da der Bestand als solcher erhalten bleiben soll, ist es zulässig, abgehende Bäume nicht unbedingt am gleichen Standort zu ersetzen. Eine Nachpflanzung innerhalb der Grünfläche genügt, um den Bestandserhalt sicherzustellen. Dem dient auch die Festsetzung, das Nachpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen zu erfolgen haben (vgl. Auflistung in der Begründung zur Maßnahme 5).

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Fassaden und Dächer

Textliche Festsetzung:

2.1.1 Die Verkleidung der Außenwände sowie die Dacheindeckung mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.

Begründung zu 2.1.1:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine unerwünschte Spiegelwirkung durch die verbauten Materialien auszuschließen.

Textliche Festsetzung:

2.1.2 Im Wohngebiet WA 1 sind für Haupt- und Nebenanlagen nur Zelt- und Pultdachformen mit einer Maximalneigung von 25° zulässig. Im Wohngebiet WA 2 sind für Haupt- und Nebenanlagen nur Pultdachformen mit einer Dachneigung von höchstens 15° zulässig.

Begründung zu 2.1.2:

Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel – im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit der Gebäude – ein harmonisch wirkendes Wohnquartier mit zeitgemäßer Architektur zu entwickeln. Die Festsetzungen zur Dachneigung lässt genug Spielraum für eine individuelle Gestaltung und Nutzung der Häuser.

6.2.2 Einfriedungen

Textliche Festsetzung:

2.2 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen zulässig. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Blickdichte Zäune und Mauern unzulässig, außerdem ist die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf 1,50 m zu begrenzen.

Begründung zu 2.2:

Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Der Ausschluss blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.

7 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ

Die grünordnerischen Hinweise und Vorgaben zum Artenschutz (siehe Anlage 1 und 2) werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Grünordnerische Hinweise

Textliche Hinweise:

Grenzabstände für Bäume und Sträucher:
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.
Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Bodenschutz:
Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.
Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) besteht für den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsKrWBodSchG die Pflicht, dies der für die Überwachung zuständigen Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Vor Fortsetzung der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung durchzuführen, hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen, die evtl. erforderlich sind um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

Erhalt und Pflege der Pflanzung:
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen:
Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
Abweichungen von dieser Regelung erfordern einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen (§ 178 BauGB):
Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke muss spätestens 12 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein.

Schutzabstände:
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu Leitungen einzuhalten.

7.2 Vorgaben zum Artenschutz

Bei den Hinweisen zum Artenschutz (siehe Anlage 2) handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

Textliche Hinweise:

artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):
Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Betroffenheitsabschätzung), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine veränderte Lebensraumausstattung ist beispielsweise insbesondere dann gegeben, wenn eine Pflege der Rasenflächen aufgegeben wird und diese Flächen brach fallen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):
Zum Schutz der Vögel dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, beseitigt werden.
Müssen die Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen, ist alternativ V 3 durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3) (alternativ zu V 2):
Zeitnah zu geplanten Gehölzfällungen, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.
Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- **die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und**
- **ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.
Treten das Schädigungsverbot und/oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit den Gehölzfällungen bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):
Zum Schutz der gehölzbewohnenden Vogelarten sind die Gehölzgruppen Nr. 38 und 41 sowie die einzeln stehenden Gehölze Nr. 39, 40, 44, 45, 46 und 47, die sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bolzplatz befinden, zu erhalten.

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatschG) und des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

Der Zustand der Naturausstattung kann sich während der Geltungsdauer der Satzung verändern. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch nach Satzungsbeschluss Bereiche, welche dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, hinzutreten.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. 08. 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

9 QUELLEN

Planungsverbandes Region Chemnitz-Erzgebirge: Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 31.07.2008)

Planungsverbandes Region Chemnitz: Regionalplan Region Chemnitz – Entwurf für das Beteiligungsverfahren (Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015)

10 ANLAGEN

Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3, 04769 Mügeln OT Kemmlitz
vom: 19.03.2021

Anlage 2: Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3, 04769 Mügeln OT Kemmlitz
vom: 19.03.2021

Anlage 3: Schallimmissionsprognose

Ingenieurbüro für Lärmschutz
Förster & Wolgast
Bayreuther Straße 12, 09130 Chemnitz
vom: 09.09.2009

Anlage 4: Baugrunduntersuchung

Ingenieurbüro Hupach
Baugrund – Altlasten – Beweissicherungen
Bahnhofstraße 37, 09648 Mittweida
vom: 25.03.2019

Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange

Anlage 2: Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung

Anlage 3: Schallimmissionsprognose

Anlage 4: Baugrunduntersuchung