



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel**

Fassung vom: 20.06.2018

Vorhabenträger:  
Dipl.-Ing. Daniel Hüttner  
Schloßteichstraße 9  
09113 Chemnitz

Planbearbeitung:  
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
Tel. 0371 / 3674170  
Fax 0371 / 3674177

Stadtplanungsamt  
Technisches Rathaus  
Bahnhofstraße 25  
09111 Chemnitz

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

---

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10  
„Alte Baumschule“, Einsiedel**

**Fassung vom: Juni 2018**

Stadt: Chemnitz  
Stadtteil: Einsiedel  
Landesdirektion: Sachsen  
Land: Freistaat Sachsen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse  
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann  
Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich  
Verantw. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stephanie Wächtler

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juni 2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL I - GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
1.1 Lage, Abgrenzung und Größe	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3 Geländebeziehungen, Topographie	4
1.4 Besitz- und Eigentumsbeziehungen	4
1.5 Plangrundlage	4
1.6 Verfahren	5
<b>2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Fachplanungen	7
<b>3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
3.1 Planungsanlass und –erfordernis	7
<b>TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>1 PLANINHALT</b>	<b>8</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.4 Bauweise	9
1.5 Zahl der Wohnungen	9
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	10
1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	11
1.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	11
1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz	11
1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	11
1.11 Zuordnungsfestsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz	11
1.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1.13 Flächenbilanz	12
<b>2 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>13</b>
2.1 Verkehr	13
2.2 stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
<b>3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>14</b>
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.1.1 Naturschutz und Landschaftspflege	15
3.1.2 Immissionsschutz	22
<b>4 HINWEISE FÜR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>22</b>
<b>Anhänge</b>	
Anhang - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz	
Anhang - Auszug aus dem Luftbild	
Anhang - Standortfotos	
Anhang - Bestandserfassung	
Anhang - Vorhaben- und Erschließungsplan	

## **TEIL I - GRUNDLAGEN**

### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

#### **1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE**

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Stadtteils Einsiedel und grenzt direkt an die nördlich gelegene Wohnbebauung Am Feld.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Nordosten:	Wohnbebauung Am Feld
im Südosten:	Fläche für die Landwirtschaft, Feldgehölze und Wald
im Südwesten:	Fläche für die Landwirtschaft, Waldbach
im Nordwesten:	Wohnbebauung Eibenberger Straße, Fläche für die Landwirtschaft und kleine Teiche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

#### **1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 344/t und 344/13 der Gemarkung Einsiedel.

Das Plangebiet ist unmittelbar geprägt durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung Am Feld und an der Eibenberger Straße. Die Eigenheimsiedlung Am Feld ist vollständig bebaut. An der Eibenberger Straße ist westlich der Eigenheimsiedlung eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung vorhanden, wobei hier größere Grundstücke mit guter Durchgrünung vorherrschen.

Der im Plangebiet befindliche Teilbereich des Flurstücks 344/13 ist bereits durch die frühere Gartennutzung, baulich geprägt (vorhandene Lauben). Bereiche des Flurstücks 344/13 mit hoher naturschutzfachlicher Relevanz (Waldbach, Teiche, Gehölzbestand) liegen außerhalb des Plangebietes.

Das Flurstück 344/t wurde früher durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche genutzt. Deshalb liegt bereits eine anthropogene Überprägung des Grundstücks vor.

Beide Flurstücke sind zum Landschaftsraum hin vollständig eingezäunt. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einer Hecke mit Baumanteil umgeben.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und stellt dadurch eine siedlungsnahe Außenbereichsfläche dar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen ist für beide Grundstücke durch Wegerechte gesichert.

#### **1.3 GELÄNDEVERHÄLTNISSE, TOPOGRAPHIE**

Das Gelände des Plangebietes steigt von Nordosten nach Südwesten von ca. 371 m bis 379 m (Höhenreferenzsystem DHHN 2016) leicht an.

#### **1.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Flurstücke 344/13 und 344/t der Gemarkung Einsiedel befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **1.5 PLANGRUNDLAGE**

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaats Sachsen, Stadt Chemnitz, Stand August 2014.

## 1.6 VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird somit unterschritten.

Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) Rechnung getragen.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt direkt an die nördlich gelegene Wohnbebauung Am Feld (Bebauungsplan Nr. 96/31 Waldsiedlung an der Eibenberger Straße) an und knüpft somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzgebung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit der Beschlussnummer B-234/2017 am 12.12.2017 in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses beschlossen. Die einzuhaltende Frist bis zum 31.12.2019 für die förmliche Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde somit eingehalten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird **im beschleunigten Verfahren gemäß § 12 i. V. m. § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann entweder durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht notwendig. Ebenfalls entfällt die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe.

## 2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

### 2.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Für das Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese Ziele sind im **Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013)** verankert. Der LEP 2013 ist mit der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten.

#### Fazit für Planvorhaben:

Laut dem Schreiben vom 21.12.2017 vom Sächsischen Städte- und Gemeindegtag e. V. bezüglich der Siedlungsentwicklung – Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit kann insbesondere die Größe des räumlichen Geltungsbereichs herangezogen werden. Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, handelt es sich um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Derart kleinräumige Planungen beeinträchtigen auch nicht den sonst geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung.

Die Stadt Chemnitz gehört zum **Planungsverband Region Chemnitz**, am 01.08.2008 hervorgegangen aus dem Zusammenschluss der Regionen „Südwestsachsen“ und der um den ehemaligen Landkreis Döbeln erweiterten Region „Chemnitz – Erzgebirge“. Für das Plangebiet ist der seit 31.07.2008 in Kraft getretene **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** relevant. Darin ist das Plangebiet frei von regionalplanerischen Darstellungen.

Der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** ist nicht in Kraft. Dennoch sind die im Planentwurf als in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und somit im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Karte 1.1 - Raumnutzung des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Das Plangebiet wird jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine Feldhecke, die zur Erhaltung festgesetzt ist, von der Landwirtschaftsfläche getrennt. Durch die Vornutzung als Gärtnerei liegen anthropogen überprägte Böden vor, die nicht die Schutzwürdigkeit „IV“ besitzen. Somit ist die Festsetzung als Vorranggebiet Landwirtschaft nicht gerechtfertigt. Ein wesentlicher Teil der Fläche des Flurstücks 344/t bleibt zudem entsprechend den Festsetzungen im Plangebiet als Grünlandnutzung erhalten.

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (wirksam seit dem 24.10.2001) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung von 3 Wohngebäuden im Plangebiet stellt eine abschließende und maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Für die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich mit dem Planungsziel eines Reinen Wohngebietes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

### **3.3 FACHPLANUNGEN**

Das Plangebiet wird durch Planverfahren anderer Planungsträger nicht berührt.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **3.1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS**

Der Vorhabenträger Dipl.-Ing. Daniel Hüttner plant die Errichtung von drei Wohngebäuden (2 Wohngebäude auf dem Flurstück 344/t und 1 Wohngebäude auf dem Flurstück 344/13) mit je max. 2 Wohneinheiten in ein- bis zweigeschossiger Bauweise einschließlich der privaten Erschließung auf dem Flurstück 344/t und einem Teil des Flurstückes 344/13 der Gemarkung Einsiedel.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung Am Feld ist vollständig bebaut. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll daher weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung können ausgehend von den umgebenden öffentlichen Straßenräumen hergestellt werden.

Damit kann der Bereich am Ortsrand von Einsiedel abschließend städtebaulich geordnet werden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist ausgeschlossen, da im Osten, Süden und Westen bereits durch Gehölzbestände und eine markante Feldhecke mit Baumanteil eine Abgrenzung zur freien Landschaft besteht. Die geplante lockere Bebauung sowie die zur Erhaltung festgesetzten, wertvollen Grün- und Gehölzbeständen sichern eine gute Durchgrünung des Plangebietes und tragen dazu bei, einen angemessenen Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum herzustellen.

## TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 PLANINHALT

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können sowohl Baugebiete nach BauNVO oder konkrete Vorhaben festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, ein Baugebiet festzusetzen.

Für die angrenzende Wohnbebauung Am Feld ist durch den Bebauungsplan Nr. 96/31 „Waldsiedlung an der Eibenberger Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Jedoch sind die gebietstypischen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Das nördlich gelegene Wohngebiet entspricht daher eher einem Reinen Wohngebiet. Durch die siedlungsnahen Erweiterung um ca. drei Wohngebäude mit je max. 2 Wohneinheiten soll der bestehende Gebietscharakter erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden die Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Derartige Nutzungen ziehen starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in dem Wohngebiet zu Lärmbelastigungen führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB).

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das gesamte Baugebiet wird eine max. Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) von 1.900 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Baufelder, festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche folgende Grundflächen mitzurechnen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird



Laut des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel bestehen folgende Grundflächen:

- südliches Gebäude mit Terrasse	ca. 480 m <sup>2</sup>
- Zufahrt für südliches Gebäude	ca. 390 m <sup>2</sup>
- Medienzuführung	ca. 300 m <sup>2</sup>
- nördliche Gebäude mit Terrassen	ca. 330 m <sup>2</sup>
- Zufahrt für nördliche Gebäude	ca. 190 m <sup>2</sup>

Um die geplante lockere Bebauung des Siedlungsrandes zu erzielen und einen harmonischen Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum herzustellen erfolgt die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche.

Die Unzulässigkeit von Überschreitungen der max. festgesetzten GR dient dem Bodenschutz. Die Einordnung der Gebäude und Erschließung wird durch die Festsetzung nicht erschwert.

In dem Baugebiet erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Regelung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die benachbarte Bebauung ist ebenfalls durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt.

### **1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine Bebauung im Flurstück 344/13 nur dort errichtet werden kann, wo bereits eine Versiegelung vorhanden ist und im Flurstück 344/t nur eine Bebauung im nordwestlichen Bereich zulässig ist.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### **1.4 BAUWEISE**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen.

In dem gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, um dem städtebaulichen Ziel der Anpassung an die umgebende Bebauung Rechnung zu tragen. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung von 3 Gebäuden vorgesehen.

### **1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt. Diese Festlegung erfolgt aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten geprägt ist.

## 1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUM ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** insbesondere für die Artgruppen Vögel und Fledermäuse (igc) sowie Amphibien (M. Eigner) durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR in Zusammenarbeit mit Marko Eigner (Amphibien) vom 18.09.2015 erarbeitet.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz untersucht. Hierbei wurde insbesondere für Vögel, Amphibien und Fledermäuse geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt werden.

Die Relevanzprüfung ergab, dass das geplante Vorhaben für Höhlen und Halbhöhlen bewohnende Vogelarten wie Garten- und Hausrotschwanz, für alle 6 Amphibienarten, besonders aber für Kammmolch und Erdkröte sowie die 6 nachgewiesenen Fledermausarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berühren kann, so dass für diese Arten eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte. Für die weiteren besonders geschützten Vogelarten konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen werden, sodass eine weitergehende Prüfung für diese Arten entfallen konnte.

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es durch das Vorhaben mit Wohnbebauung sowie Fällungen von Gehölzen (überwiegend Koniferen) und Gebäudeabbrissen (Gartenlauben) zum Verlust von Brutstätten von Höhlen und Halbhöhlen bewohnenden Vogelarten, vor allem aber zu Einschränkungen bei der Amphibienwanderung zum Laichgewässer (besonders Erdkröte und Kammmolch) von und zu den Kleingewässern im Untersuchungsgebiet bzw. zu und von den benachbarten Brauereiteichen sowie zum Verlust von nicht auszuschließenden, potenziellen Fledermausquartieren (Sommerquartiere) kommen kann.

Für eine artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sind **im Plangebiet** folgende Maßnahmen erforderlich:

- V1 - Amphibiengerechte Bauweise, insbesondere Vermeidung von Absturzfallen (z. B. durch Abdichtung von Lichtschächten und Gullydeckeln mittels feinmaschigem Gitter, Sicherung von Treppenlöchern durch Barrieren,...).
- V2 - Durchführung einer ökologischen Baubegleitung mit folgenden Inhalten:
  - Errichtung und Betreuung einer mobilen Schutzeinrichtung um den gesamten Baubereich sowie Kontrolle durch einen ausgewiesenen Artenschutzexperten (speziell für Amphibien) während der Arbeiten. Die mobile Schutzeinrichtung muss mindestens von Mitte März bis Mitte Mai gestellt werden. Ob dies ganzjährig notwendig ist, legt der Artenschutzexperte fest, ebenso das laut Amphibiengutachten evtl. nötige Stellen und die regelmäßige Kontrolle von Fangeimern.
  - Kontrolle der amphibiengerechten Bauausführung (vgl. V1).
  - Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind geplante Fällungen/Entfernung von Gehölzen (überwiegend Koniferen, z. T. schon erfolgt Winter 2014/2015) sowie der Rückbau der Gebäude (Gartenlauben) außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) - und somit von Oktober bis Februar - vorzunehmen.
  - Vor Rückbau von Gebäuden Durchführung einer artenschutzrechtlichen Kontrolle auf Individuen im Winterquartier.
- V3 - Im Plangebiet: Erhalt der Hecke – mit Ausnahme einer Grundstückszufahrt (max. Breite 10 m), Erhalt des Feldgehölzes, Erhalt der Roteiche.
- E5 - Anbringung von Ersatznistkästen für Garten- und Hausrotschwanz aus Holzbeton
  - 2 Nischenbrüterkästen (Anbringung in Abstimmung mit dem Artenschutzexperten)

und der Unteren Naturschutzbehörde).

E6 - Anbringung von Sommerquartieren für Fledermäuse aus Holzbeton

- 6 Fledermauskästen (an unterschiedlichen Expositionen), (Anbringung in Abstimmung mit dem Artenschutzexperten und der Unteren Naturschutzbehörde).

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei Einfriedungen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten

**Bei Einhaltung der Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.**

## **1.7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen Stellplätze/Garagen und Einfahrten dienen der Einordnung sowie der Erschließung.

## **1.8 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

Die zeichnerische Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Erschließung des Plangebietes sowie der Unterhaltung der Ver- und Versorgungsleitungen.

## **1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ**

Der Ausschluss von festen fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser dient dem Ziel der Luftreinhaltung und zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung sowie von Flora und Fauna.

## **1.10 ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**

Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung (Fläche Nr. 1), die Wiese (Fläche Nr. 2), das Feldgehölz (Fläche Nr. 3), die markante Roteiche sowie die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke dienen als Leiteinrichtung für Amphibienwanderungen zu und von den Brauereiteichen und als Lebensraum und Nahrungshabitat. Der Biotopverbund verbessert die Artenvielfalt von Flora und Fauna im Plangebiet und stellt eine Vernetzung zu umgebenden Beständen her. Die Grundstücke werden zudem gestalterisch besser in die Umgebung eingebunden.

Die nicht überbauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Damit wird eine weitere Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt.

## **1.11 UMGRENZUNG VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DEM ARTENSCHUTZ**

Um Einschränkungen der Amphibienwanderungen zu vermeiden werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz auf den südlichen, ökologisch hochwertigen Bereichen Waldbach und Stillgewässer festgesetzt.

Für eine artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sind folgende Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 18.09.2015 erforderlich:

- V4 - Erhalt der Feldgehölze, Erhalt der Kleingewässer innerhalb der umgrenzten Fläche.
- E1 - Sanierung der Kleingewässer südöstlich des Plangebietes durch Entschlammung und Anlegen flacher Uferbereiche in Abstimmung mit dem Artenschutzexperten und der unteren Naturschutzbehörde im Zeitraum von September bis Februar.
- E2 - Aufwertung des Feldgehölz als Sommerlebensraum für Amphibien, südlich des Plangebietes durch Erhöhung des Laubholzanteils durch Pflanzung von 6 Bäumen  
Zusätzlich zur Artenliste der textlichen Festsetzungen wird zur Pflanzung von Eberesche, Stieleiche und am Bachlauf zur Schwarz-Erle geraten.
- E3 - Errichtung von Totholzhaufen innerhalb des Gehölzbereiches. Außerdem ist dieser Gehölzbereich durch die Anlage mehrerer Totholzhaufen (Überwinterungsverstecke für Amphibien) auch als Winterlebensraum aufzuwerten.
- E4 - Schaffung eines zusätzlichen Feuchtbiotops unterhalb der bestehenden Kleingewässer. Um die Reproduktion sowie die Entstehung von Metapopulationsstrukturen von Amphibien zu fördern, ist unterhalb der bestehenden Kleingewässer ein Feuchtbiotop anzulegen.

Eine kartographische Übersicht der vorgesehenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sowie der beurteilungsrelevanten Rahmenbedingungen ist in Anlage 2 des Artenschutzgutachtens enthalten. Das Gutachten liegt dem Vorhabenträger vor und ist im Stadtplanungsamt einsehbar. Die Maßnahmen sind in der Begleitung eines Artenschutzexperten durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 1.12 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Da das Plangebiet durch seine Lage und die Eingrünung keine unmittelbare Sichtwirkung im Landschaftsraum entfaltet und kein gestalterischer Bezug zum Wohngebiet Am Feld besteht, sind keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen notwendig.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dem angemessenen Sichtschutz der zwischen der Wohnbebauung. Die Festsetzung von lebenden Einfriedungen (Hecken) dienen der Wahrung des Ortsbildes und gestalten den Übergang in die Landschaft.

## 1.13 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche Wohngebiet</b>	<b>10.439 m<sup>2</sup></b>
darunter Baugrenzen	1.819 m <sup>2</sup>
darunter Erhalt Randeingrünung (Fläche Nr. 1)	793 m <sup>2</sup>
darunter Erhalt Wiese (Fläche Nr. 2)	2.385 m <sup>2</sup>
darunter Erhalt Feldgehölze (Fläche Nr. 3)	630 m <sup>2</sup>
darunter Anpflanzung Hecke	324 m <sup>2</sup>
darunter Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen	161 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung: Stellplatz/Garagen und Einfahrt	381 m <sup>2</sup>

## **2 ERSCHLIESSUNG**

### **2.1 VERKEHR**

Die Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen Eibenberger Straße und Am Feld sind für beide Grundstücke durch Wegerechte gesichert.

Die Erschließung des Flurstücks 344/13 ist bereits über eine private Zufahrt ausgehend von der Straße Am Feld gesichert. Diese Zufahrt wurde auch von den Pächtern der Gartengrundstücke genutzt. Die private Verkehrsfläche umfasst die Flurstücke 503/31, 344/10 und 344/9 der Gemarkung Einsiedel. Für die Nutzung der Flurstücke 503/31 und 344/10 bestehen privatrechtliche Vereinbarungen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 344/13. Das Flurstück 344/9 ist im Besitz des Vorhabenträgers (Eigentümers des Flurstücks 344/13).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96/31 „Waldsiedlung an der Eibenberger Straße“ liegt dieser Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist bereits durch eine vorgeschlagene Grundstücksteilung für die innere Erschließung vorgesehen. Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes stehen einer Fortführung der Zufahrt bis zum Flurstück 344/13 nicht entgegen. In Umsetzung der Planung wurden die Flurstücke der Zuwegung als separate Grundstücke vermessen.

Die Erschließung des Flurstücks 344/t ist über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 346/2) von der Eibenberger Straße aus gesichert. Eine Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden. Ein weiterer Ausbau des vorhandenen Weges ist nicht vorgesehen. Zur Nutzung dieser Verkehrsfläche bestehen privatrechtliche Vereinbarungen.

Die Erschließung wird (dinglich) privatrechtlich dauerhaft gesichert. Damit kann die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Verkehrsflächen als gesichert angesehen werden.

### **2.2 STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Elt, Gas, Telekommunikation, Abwasser) liegen in der Straße Am Feld und in der Eibenberger Straße an. Davon ausgehend kann über das bereits bestehende Wege- und Leitungsrecht der Flurstücke 346/4 und 346/6 der Gemarkung Einsiedel die Grundstückserschließung erfolgen.

Für die Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet die Verlegungen neuer Anlagen erforderlich. Zur Sicherung der Erschließung wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Straße Am Feld und in der Eibenberger Straße gewährleistet. Löschwasser steht mit 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

#### **Abwasserentsorgung**

Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserentsorgung ist der Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC). Nach Aussagen des ESC besteht die Möglichkeit eines Schmutzwasseranschlusses bei dem öffentlichen Schmutzwasserkanal, Haltung Y32S290-1 in der Straße Am Feld über die bereits eingerichtete Dienstbarkeit im Flurstück 346/2.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in den Eibenberger Bach (verrohrter Bachlauf) oder in die öffentliche Niederschlagswasserleitung in der Straße Am Feld eingeleitet werden. Für die Einleitung in den Bachlauf muss bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleitgenehmigung beantragt werden.

## Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

---

Die fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh hat für das Vorhaben hydrotechnische Berechnungen für Schmutzwasser und Regenwasser mit Stand 07.03.2018 erstellt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Schmutzwasserabfluss von 2,455 l/s und ein Regenwasserabfluss von 14,07 l/s entstehen. Somit ist eine Regenrückhaltung mit einem Volumen von 28 m<sup>3</sup> erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser soll in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, Haltung Y32S290-1 eingeleitet werden. Das Regenwasser soll über eine Regenrückhaltung gedrosselt in die öffentliche Niederschlagswasserleitung in der Straße Am Feld eingeleitet werden.

### **Stromversorgung**

Zuständiger Versorger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), eine 100-prozentige Tochter der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Im Plangebiet sind bereits Mittel- und Niederspannungsanlagen vorhanden.

### **Gasversorgung**

Der Stadtteil Einsiedel der Stadt Chemnitz ist gasseitig durch die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG erschlossen. Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen des Unternehmens.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Stadt Chemnitz. Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Telekommunikationslinien.

### **Abfall**

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim dem Eigenbetrieb der Stadt Chemnitz Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb (ASR).

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Zudem wird auf ortsrechtlichen Bestimmungen der gültigen Abfallsatzung verwiesen. Danach sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag an einer Stelle, die dem anschlusspflichtigen Grundstück am nächsten gelegene und an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße, zur Leerung bereit zu stellen. Die Abholstelle muss über eine befahrbare Straße gemäß § 3 Abs. 23 der Abfallsatzung erreichbar sein.

## **3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

### Grünordnungsplan

Nach § 6 Abs. 2 SächsNatSchG ist als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im vorliegenden Fall in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 BauGB integriert. Damit kann ein separater Grünordnungsplan entfallen.

## Ausgleich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dadurch **entfällt die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe**.

### **3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

#### **3.1.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

##### **3.1.1.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER**

###### Geologische Situation

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Erzgebirgsrandzone. Der geologische Untergrund wird durch metamorphen, teilweise quarzstreifigen Phyllit der Frauenbachgruppe des Ordoviziums gebildet. Oberflächennah liegen die metamorphen Gesteine verwittert bis vollständig zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Die Verwitterungszone ist erfahrungsgemäß von pleistozänem Hanglehm bis Hangschutt überlagert. Zuerst wird die natürliche geologische Schichtenfolge durch einen humosen Oberbodenhorizont abgeschlossen. Durch die Geländevornutzung können anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen.

Das Auftreten oberflächennahen Grundwassers aus dem Zwischenabfluss ist temporär in den rolligen Lockergesteinen zu erwarten. Der Zwischenabfluss erfolgt entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorfluter. Nach längeren Trockenperioden oder Frost treten auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit auf. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses wird über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Festgesteins in den Klufftgrundwasserleiter abgeführt. Im Festgestein ist Grundwasser an diskrete Bereiche, wie an hydraulisch wirksame Klufft- und Störungszonen gebunden.

###### Boden und Fläche

Für das Gebiet sind gemäß bodenökologischer Konzeptkarte der Stadt Chemnitz Böden des Berglandes aus quartären Deckschichten über saurem Festgestein (lokal lößlehmbeeinflusst) prägend:

Leitbodenform: Braunerde (4BBn) + Pseudogley-Braunerde (1SS-BB) aus grus-/schufführendem Lehm über (tiefem) Schutt aus Phyllit

Begleitbodenform: Pseudogley (SSN)

Als Bodenartenhauptgruppe wird Lehm ausgewiesen. Die im Oberboden vorherrschende Bodenartenuntergruppe des mineralischen Feinbodens ist schwach sandiger Lehm.

Das Flurstück 344/t ist noch unversiegelt. Infolge der Vornutzung der Fläche durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche ist eine anthropogene Prägung der Fläche gegeben. Eine Beeinflussung des Bodens durch die ehemalige gärtnerische Nutzung, u.a. Beeinflussung des Bodenprofils durch die Bodenbearbeitung (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur) bzw. des Bodenlebens, durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln liegt vor.

Die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Flurstücks 344/13 ist bereits durch Gartennutzung baulich vorgeprägt. Neben Lauben und Gewächshäusern befinden sich Terrassen und wasserdurchlässig befestigte Wege in den Grundstücken.

### Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Zwönitz. Die Oberflächengewässer Waldbach und Eibenberger Bach sind in unmittelbarer Nähe zum Standort vorhanden. Die entsprechenden Gewässerrandstreifen (10 m, gemessen ab Böschungsoberkante) wurden in der Planzeichnung dargestellt. Zudem befinden sich drei Stillgewässer in kurzer Distanz zum Plangebiet. Bei der Nutzung und Bebauung der siedlungsnahen Außenbereichsfläche sind die gesetzlichen Regelungen nach SächsWG zum Schutz von Gewässern und der Freihaltung von Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Das Plangebiet wird nicht von rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten sowie überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 9 Abs. 6a BauGB berührt.

### Schutzgebiete und Biotop

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG, des BNatSchG sowie geschützte Flächen nach Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. befinden sich nicht in Planung. Im Geltungsbereich existieren keine besonders geschützten Biotop nach § 21 SächsNatSchG. Die Bereiche des Flurstücks 344/13 mit hoher naturschutzfachlicher Relevanz (Waldbach, Teiche, Gehölzbestand) liegen außerhalb des Plangebietes.

### Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

#### Biotopausstattung

Das Plangebiet selbst besteht aus einer Wiese im Nordteil, umgeben von einer Hecke (aus Rose, Hasel, Weißdorn) mit einzelnen Überhältern wie Berg- oder Spitzahorn. Südlich befinden sich einige ehemalige Kleingärten mit Gartenlaube. In den Gartengrundstücken ist durch die intensive Nutzung eine geringe Biotopvielfalt vorhanden.

Die Nutzung und Gestaltung ist der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Durch diese Nutzung ist eine bauliche Vorprägung des Grundstücks gegeben.

Die baum- und strauchgeprägte Randeingrünung, eine Feldgehölzgruppe sowie eine markante Roteiche sind von hoher ökologischer Wertigkeit. Diese Vegetationsbestände werden zur Erhaltung festgesetzt. Weitere hochwertige Vegetationsbestände, der südliche Waldbestand (überwiegend Fichten, einzelne Laubgehölze wie Roteiche, Esche, Berg- und Spitzahorn) und das Biotop am Waldbach (Kleinteiche mit Hochstauden) befinden sich außerhalb des Plangebietes.

#### **Randeingrünung – baum- und strauchgeprägter Heckenbestand**

- Altbestand mit stark ausgeprägter Strauchschicht
- hohe ökologische Wertigkeit

Arten:

- Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Weide, Trauben-Eiche, Vogelkirsche, Gemeiner Liguster, Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Himbeere, Brombeere, Heckenkirsche, Heckenrose, Blutroter Hartriegel

Ziel: Erhalt und periodische Pflegeschnitte

#### **Feldgehölz**

- Altbestand vorwiegend Laubgehölze/tlw. Sträucher ausgebildet
- Birken sind an der Vitalitätsgrenze (Altholz)



- hohe ökologische Wertigkeit

Arten:

- Hänge-Birke, Spitz-Ahorn, Traubenkirsche, Weide, Himbeere, Brombeere, Schwarzer Holunder

Ziel: Erhalt/Sukzession/periodische Pflegeschnitte

### **markante Einzelgehölze**

- Rot-Eiche – (Altgehölze 3,5 m Umfang) mit hoher ökologischer Wertigkeit

Ziel: Erhalt

### **Gärten**

- Lauben und sonstige Nebengelasse
- Wege
- Obstgehölze (Walnuss, Äpfel....)
- Grünland
- Koniferen/Nadelbäume
- Randeingrünung mit Johannisbeere und Berberitze
- geringe ökologische Wertigkeit

### **Grünlandflächen**

- ehem. Gärtnereistandort
- Bodenveränderungen/-umlagerungen
- sekundäre Grünlandgesellschaften
- geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit

## Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

---

Für das Plangebiet wurde eine **spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung** insbesondere für die Artgruppen Vögel und Fledermäuse (igc) sowie Amphibien (M. Eigner) durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR in Zusammenarbeit mit Marko Eigner (Amphibien) vom 18.09.2015 erarbeitet.

2015 erfolgten insgesamt 9 Kontrollen zu Vögel und Fledermäuse durch igc (Dr. R. Spangenberg, N. Sigmund, E. Fuchs) am: 06.03., 16.03., 29.04., 15.05., 07.07. und die Aufzeichnungen zu Fledermäusen über eine Horchbox (ganze Nacht) am 28.-29.05 und 25.-26.06.2015.

Die Amphibien kartierte 2015 M. Eigner und erarbeitete ein separates Gutachten „Bewertung der Beeinträchtigungen von Amphibien durch das geplante Baugebiet am Frankebach“.

Die durchgeführten Kartierungen im ca. 1,4 ha großen Untersuchungsgebiet erbrachten dabei Nachweise von insgesamt **33 Vogelarten**, darunter nur 1 streng geschützte Art (Mäusebussard als Nahrungsgast), keine Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie, aber 9 Vogelarten der sächsischen Vorwarnliste und **7 im Gebiet jagenden Fledermausarten** (Abendsegler, Braunes Langohr, Gr. Mausohr, Breitflügel-, Nord-, Wasser- und Zwergfledermaus) als Nahrungsgäste ohne konkrete Hinweise auf Quartiere. ; Potenzielle Sommerquartiere sind jedoch im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind gemäß BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt, nur der Mäusebussard ist streng geschützt, die 6 nachgewiesenen Fledermausarten sind alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und streng geschützt. Außerdem sind Abendsegler und Breitflügelfledermaus in Sachsen als gefährdet und die Nordfledermaus sogar als stark gefährdet eingestuft.

Für die Amphibien im Untersuchungsgebiet ermittelte M. Eigner **6 Arten**, von denen der Kammolch (2015 nur 6 Individuen im UG) streng geschützt ist (Anhang II und IV der FFH-Richtlinie). Individuenreich war vor allem die Wanderung der Erdkröte mit über tausend Tieren. Weiterhin kamen Bergmolch, Teichmolch sowie Gras- und „Grünfrosch“ (wahrscheinlich Teichfrosch) in Einzelexemplaren bzw. bis zu 15 Individuen (Teichmolch) im Untersuchungsgebiet vor.

### Biotopausstattung außerhalb des Plangebietes

#### **Waldbach**

- schmaler Wiesenbach
- hohe ökologische Wertigkeit,

Ziel: Erhalt des naturnahen Verlaufs

#### **sonstige Gehölze östlich des Waldbachs**

- vorwiegend Fichtenbestand
- an den Außenrändern mit Eichenbesatz
- mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit,

Ziel: Erhalt

#### **drei sonstige Stillgewässer mit anteiliger Verlandungsvegetation**

- zwei kleinere Teiche mit starker Verlandung (v. a. feuchte und anteilig nitrophile Stauden)
- größerer Teich mit Komplettbesatz durch Schwimmblattvegetation (Wasserlinse, schwimmendes Laichkraut) und anteiliger Uferbesatz durch Schwerzllilie (Iris pseudacorus)
- hohe ökologische Wertigkeit,

Ziel: Erhalt und Pflege

**markante Einzelgehölze**

- Rot-Eiche, ein Exemplar am Teich (Altgehölz 2,5 Umfang) mit hoher ökologischer Wertigkeit

Ziel: Erhalt des naturnahen Verlaufs

**Staudenflur feuchter Standorte**

- Mädesüß-Brennesselfluren im Bereich oberhalb der Stillgewässer
- in Randbereichen mit Himbeer- und Brombeeraufwuchs
- anteilig Ausbreitung von Sachalin-Staudenknöterich
- mittlere ökologische Wertigkeit,

Ziel: Erhalt und Pflege (Mahd, mehrjähriger Rhythmus)

Luft und Klima

Der Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes wird entsprechend der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz als Gartenstadt/Stadtrand-Klimatop mit den Kriterien der lockeren Bebauung und guten Durchgrünung sowie geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind eingestuft.

Gemäß einer Untersuchung des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG herrscht auf dem Plangebiet und den südwestlich angrenzenden Flächen derzeit Freilandklima mit Kaltluftproduktion. Diese Kaltluft hat Frischluftqualität.

Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umfeld des Plangebietes im Wesentlichen durch die angrenzende Wohnbebauung Am Feld geprägt. Das Plangebiet ist durch die umgebende Begrünung bereits gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Mensch und Gesundheit

Der bereits baulich vorgeprägte Standort grenzt an das Wohngebiet Am Feld.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmale.

**3.1.1.2 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE SCHUTZGÜTER**Auswirkungen auf Boden und Fläche

Durch die Versiegelung (siehe Tab. 1) kommt es insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser, da auf den überbauten Flächen die Bodenfunktion und die Speicherfähigkeit vermindert werden.

Durch die bauliche Vorprägung bzw. durch die Vornutzung als Gärtnerei besteht eine anthropogene Überprägung der Böden. Angesichts der bereits getätigten Bodeneingriffe ist der Standort aus Bodenschutzsicht für die Erweiterung von Wohnbebauung geeignet.

Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So erfolgt eine Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen von 600 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup>. Der Bodeneingriff wird zudem durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung

sowie durch die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise minimiert.

**Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.**

#### Auswirkungen auf Wasser

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist über Leitungen im angrenzenden Wohngebiet gesichert. Das anfallende Schmutzwasser soll in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, Haltung Y32S290-1 eingeleitet werden. Das Regenwasser soll über eine Regenrückhaltung gedrosselt in die öffentliche Niederschlagswasserleitung in der Straße Am Feld eingeleitet werden. Damit ist gewährleistet, dass keine Verschärfung der Hochwassersituation im Bereich des Vorfluters eintritt.

**Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.**

#### Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Vegetationsbestände mit hoher ökologischer Wertigkeit (baum- und strauchgeprägte Randeingrünung, Feldgehölzgruppe, Roteiche) werden zur Erhaltung festgesetzt. In angrenzende ökologisch hochwertige Bereiche Waldbach, Stillgewässer) wird mit der Planung nicht eingegriffen, da sie außerhalb des Plangebietes liegen.

Die Gehölzbestände in den Gärten sind nur von geringer Wertigkeit. Die Koniferenbestände wurden bereits im Winter 2014/2015 zurückgeschnitten.

Die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab, dass das geplante Vorhaben für Höhlen und Halbhöhlen bewohnende Vogelarten wie Garten- und Hausrotschwanz, für alle 6 Amphibienarten, besonders aber für Kammmolch und Erdkröte sowie die 6 nachgewiesenen Fledermausarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berühren kann, so dass für diese Arten eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte. Für die weiteren besonders geschützten Vogelarten konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen werden, sodass eine weitergehende Prüfung für diese Arten entfallen konnte.

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es durch das Vorhaben mit Wohnbebauung sowie Fällungen von Gehölzen (überwiegend Koniferen) und Gebäudeabrissen (Gartenlauben) zum Verlust von Brutstätten von Höhlen und Halbhöhlen bewohnenden Vogelarten, vor allem aber zu Einschränkungen bei der Amphibienwanderung zum Laichgewässer (besonders Erdkröte und Kammmolch) von und zu den Kleingewässern im Untersuchungsgebiet bzw. zu und von den benachbarten Brauereiteichen sowie zum Verlust von nicht auszuschließenden, potenziellen Fledermausquartieren (Sommerquartiere) kommen kann.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass **bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen** (siehe Kapitel 1.6 und 1.11) **Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.**

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung) zu vermeiden, sind zudem bauzeitliche Beschränkungen vorgesehen. Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (soweit nicht vermeidbar) bzw. der Rückbau von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse von Oktober bis Februar vorzunehmen. Vorhandene Nistkästen sind zu erhalten bzw. im Plangebiet umzuhängen.

Zur Sicherung des Lebensraums und der Wanderungsbereiche von Amphibien wurden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Kapitel 1.6 und 1.11) festgesetzt.

**Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt.**

#### Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die geplante Nutzungsintensivierung mit geringer Verdichtung und hohem Freiflächenanteil auf z. T. baulich vorgeprägten Außenbereichsflächen sind keine lokalklimatischen Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Freilandklimatop (Am Waldbach) sind durch die geringe Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes nicht erheblich.

Auf Grund der Größe und dem Grad der Überbauung des Plangebietes sowie dem Erhalt der südwestlich zwischen Eibenberger Straße und Stadtgrenze vorhandenen Freiflächen, welche von höherer Relevanz für einen Abfluss von unbelasteter Kaltluft in Richtung Zwönitztal ist, wird sich die Kaltluftproduktion und deren Abfluss nicht gravierend verändern.

Mit der Bebauung wird sich ein Vorstadtklimatop entwickeln, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind hat. Südlich wird die Kaltluftproduktion weiterhin bis an das Gebiet heranreichen.

Entsprechend dem Luftreinhalteplan 2011 für die Stadt Chemnitz werden die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte im Plangebiet weit unterschritten. Für den Zeitraum bis 2015 ergaben die Modellrechnungen eine weitere Rückläufigkeit der Luftschadstoffimmissionen.

**Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.**

#### Auswirkungen auf die Landschaft

Die geplante gering verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Plangebiet stellt eine Abrundung des Siedlungsbereichs dar. Die geplante lockere Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die vorhandene Randeingrünung sowie markante Gehölzbestände zur Erhaltung festgesetzt werden.

**Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.**

#### Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes werden die Geräuschbelästigungen benachbarter Gebiete gering gehalten. Die Erhaltung der Randeingrünung und der markanten Gehölzbestände sowie die Anpflanzfestsetzungen dienen der Durchgrünung der Grundstücke und dem Wohlbefinden der Menschen.

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

**Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.**

### Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Daher bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.**

### **3.1.2 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die angrenzende Bebauung (Wohnbebauung Am Feld) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend:

55 dB (A) tags,  
40 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 45 dB (A)<sup>2</sup> nachts  
<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm    <sup>2</sup> Verkehrslärm

Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierungen der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen, deren Einhaltung wünschenswert ist, die aber keinen Grenzwertcharakter besitzen.

Durch die geplante Erweiterung der Wohnbebauung sind durch Verkehrslärm keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich keine Straßen mit hoher Verkehrsbelegung, die schädliche Umweltauswirkungen auf das Vorhaben haben.

Durch Gewerbelärm sind keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten. In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich keine gewerblichen Einrichtungen.

## **4 HINWEISE FÜR BAUAUSFÜHRUNG**

- (1) Bei Fällung von nicht zum Erhalt festgesetztem Baumbestand innerhalb des Plangebietes bildet die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz die Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens. Eingriffe in nach dieser Satzung geschützten Baumbestand bedürfen der Beantragung im Genehmigungsverfahren. Der erforderliche Ausgleich wird dann durch die zuständige Behörde festgelegt.
- (2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Plangebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (3) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (4) Im Plangebiet können geogen bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

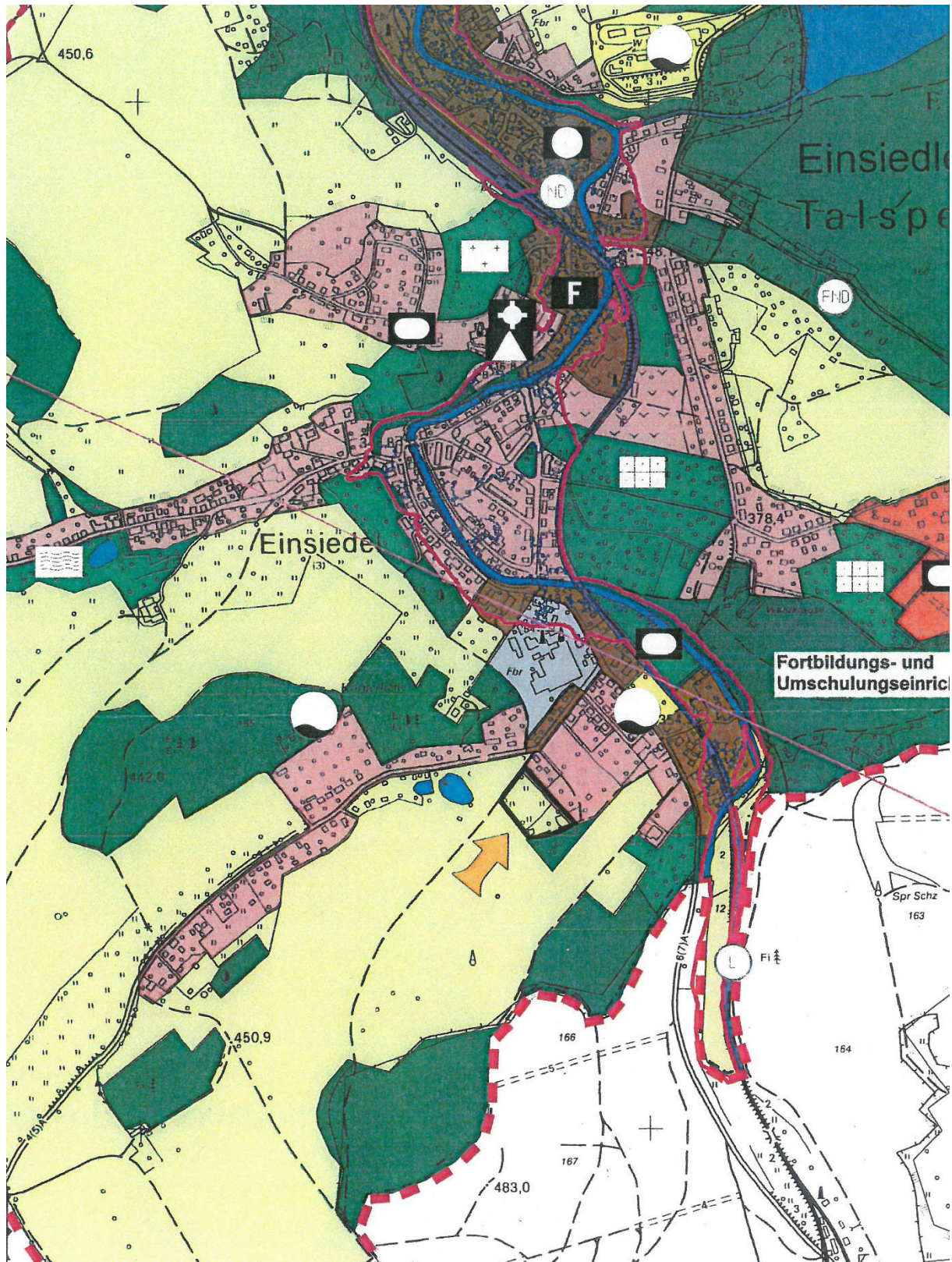
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.


Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013, wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz „Gesetz zum Schutz vor der schädlichen

Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017)“ verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft.

- (5) Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH. Laut des Sächsischen Oberbergamtes sind jedoch keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten.
- (6) Im Bereich des Planungsvorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die nach § 6 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) nicht in ihrer Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigt werden dürfen. Sollte durch die Baumaßnahmen die Gefahr bestehen, dass die Vermessungs- oder Grenzmarken beschädigt oder entfernt werden, sind diese nach § 6 Abs. 2 SächsVermKatG zu sichern oder wiederherzustellen. Dies ist auf eigene Kosten bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu veranlassen.

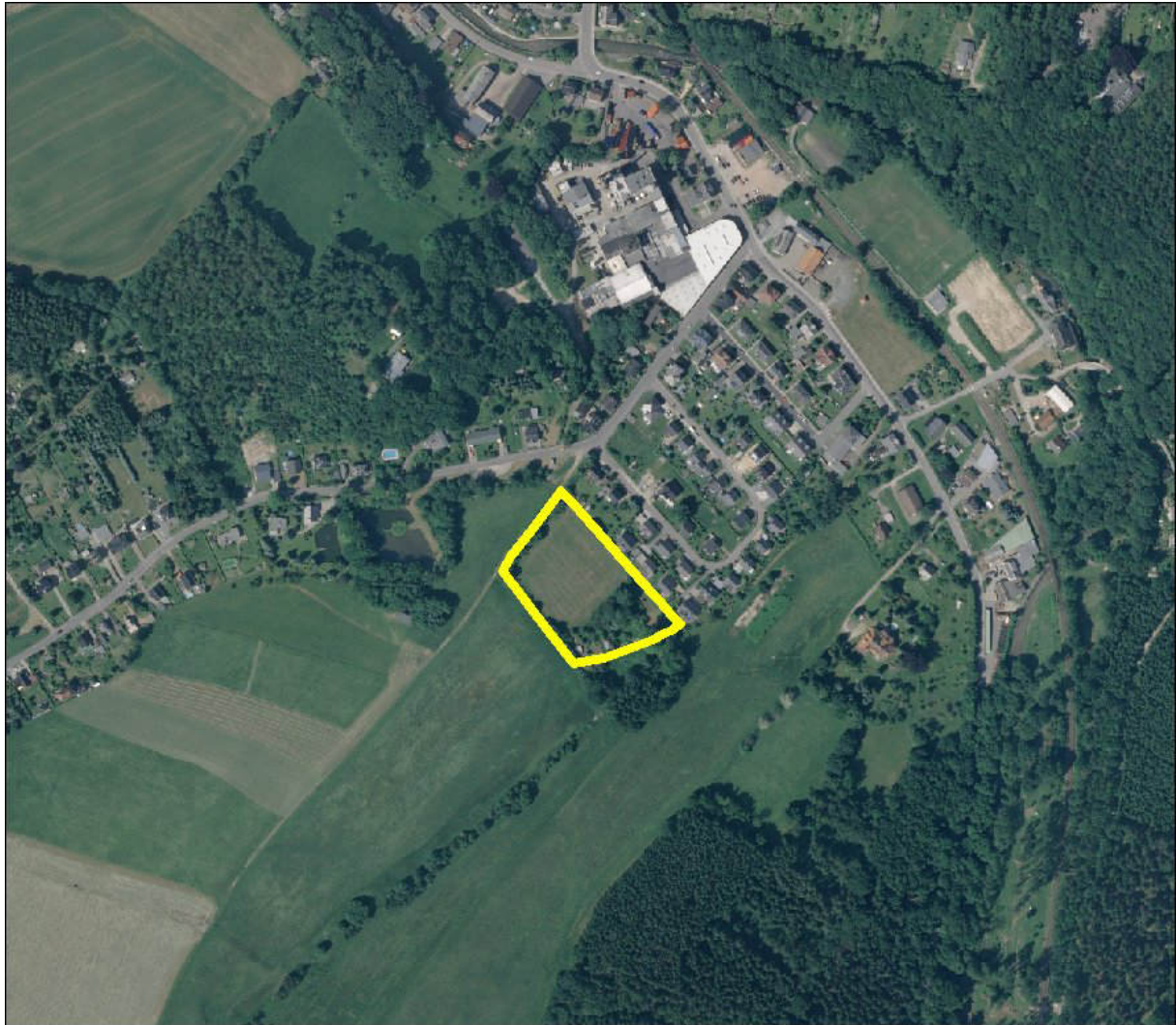
Anhang 1 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz




 Umgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/10 "Alte Baumschule", Einsiedel



## Anhang 2 – Auszug aus dem Luftbild



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

 Umgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/10 "Alte Baumschule", Einsiedel

**Anhang 3 - Standortfotos**



Erschließung von der Eibenberger Straße



Erschließung von der Straße Am Feld



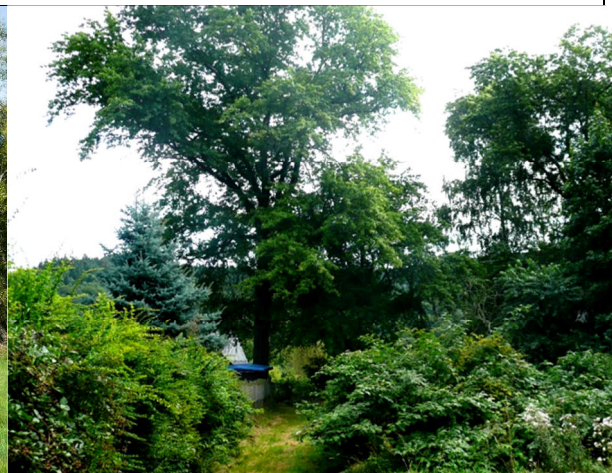
Flurstück 344/t



Gärten im Flurstück 344/13



Baum- Strauchhecke am Plangebietsrand







erhaltenswerte Roteiche







# LEGENDE





## Verkehrs- und Bauflächen

-  Gebäude – vollversiegelte Fläche
-  Terrassen
-  Wege – teilversiegelte Fläche
-  Beetanlagen



## Grün- und Freiflächen

-  Intensivgrünland
-  Gartenland
-  Neophyteraufwuchs
-  feuchte, nitrophile Stauden


## Gehölze

-  Feldgehölz
-  Baumbestand
-  Baum und Strauchgeprägter Heckenbestand
-  markante Einzelgehölze

## Gewässer

-  Waldbach
-  Stillgewässer

## Sonstiges

-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## Bestandserfassung

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/10**  
**"Alte Baumschule", Einsiedel**

Stand : 02/2018

M 1 : 1.000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ



344r

### Darstellung des geplanten Vorhabens und der Erschließung

-  Wohngebäude
-  Nebengebäude und Carports
-  Terasse
-  Zufahrten und Wege
-  private Grünflächen und Gärten
-  Grünland
-  Feuchtbereich
-  Feldgehölz
-  sonstiger Baumbestand
-  Baum und Strauchgeprägter Heckenbestand
-  Anpflanzung naturnahe Hecke
-  markante Einzelgehölze
-  Waldbach
-  Stillgewässer
-  Leitungsrecht Medienzuführung  
(Strom, Trink- und Abwasser, Gas, Telekommunikation)
-  Vorschlag Grundstücksteilung
-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10  
"Alte Baumschule", Einsiedel**

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

