

planaufstellende
Kommune:

Große Kreisstadt Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz



Projekt:

Bebauungsplan Nr. 16
„Wohngebiet am Hellental“

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

November 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

M.Sc. F. Ley

Projekt-Nr.

25-016

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Knoblich".



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren	5
3.1 Plangrundlagen	5
3.2 Planverfahren	6
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	6
4 Lage, Abgrenzung	7
5 Bestandsaufnahme	7
5.1 Beschreibung des Plangebiets	7
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
5.4 Altlasten und Kampfmittel	9
6 Übergeordnete Planungen	10
6.1 Landesplanung	10
6.2 Regionalplanung	11
6.3 Flächennutzungsplanung	15
7 Geplante bauliche Nutzung	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
7.4 Verkehrsflächen	18
7.5 Grünflächen	18
8 Örtliche Bauvorschriften	19
9 Erschließung	21
9.1 Verkehrserschließung	21
9.2 Trinkwasserversorgung	21
9.3 Löschwasserversorgung	21
9.4 Abwasserentsorgung	21
9.5 Niederschlagswasser	22
9.6 Stromversorgung	23
9.7 Gas-/Wärmeversorgung	23
9.8 Telekommunikation	24
9.9 Abfallentsorgung	24
10 Naturschutz und Landschaftspflege	24
10.1 Grünordnung	24
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26
11 Immissionsschutz	27
12 Flächenbilanz	28
13 Hinweise	28
Quellenverzeichnis	29

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans
Tab. 2	geplante Flächennutzung

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1	Lage des Plangebiets.....
Abb. 2	Plangebiet (rot) östlich bestehender Wohnbebauung
Abb. 4	Auszug aus der Hauptkarte des wirksamen Regionalplans Chemnitz 2024 ..
Abb. 5	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnisches Kurzgutachten Ingenieurbüro Hupach
-----------	---

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Rochlitz hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hellertal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 225/2024) beschlossen. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Rochlitz mit den Mitgliedsgemeinden Königsfeld, Seelitz und Zettlitz ist eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bauerwartungsland ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel angestrebt, für circa 12 neue Baugrundstücke mit einer Größe zwischen je 790 und 840 Quadratmetern Baurecht zu schaffen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches an die bestehende Wohnbebauung anschließt und den Straßenzug „Am Hellertal“ komplettiert.

Das Gebiet liegt unmittelbar östlich des Ortsteils Noßwitz und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mulden- und Chemnitztal“. In diesem Teil sind keine Festsetzungen vorgesehen, die dem Schutzzweck des Gebiets entgegenstehen, sodass eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz Schutzgebietskulissem möglich ist.

Für die Oberflächenentwässerung ist eine Regenrückhaltung südlich des künftigen Wohngebietes geplant.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft soll im südlichen Teil des Plangebietes eine Streuobstwiese entstehen. Zusammen mit einem naturnah auszugestaltenden Regenrückhaltebecken fungiert sie gleichzeitig als verbindendes Landschaftselement, das den Übergang in das Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“ markiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,73 Hektar.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem in der Stadt Rochlitz tatsächlich vorhandenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern. Die Einwohnerzahl der Stadt hat sich nach den Bevölkerungsrückgängen der letzten Jahrzehnte allmählich stabilisiert. Um diese Entwicklung weiterhin zu unterstützen, möchte die Stadt Rochlitz der vorhandenen Nachfrage nachkommen und zusätzliche Wohnbaustandorte zur Verfügung stellen.

Aktuell kann die Stadt Rochlitz keine Baugrundstücke anbieten. Daher ist die Neuausweisung eines Baugebietes erforderlich. Innerhalb des neuen Wohngebiets sollen die einzelnen Wohngrundstücke durch eine neue Straße erschlossen werden, die an die Rochlitzer Straße und an die Straße „Am Hellertal“ angebunden wird.

Das Plangebiet bietet dafür gute Voraussetzungen, da es direkt an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper anschließt und sich das geplante Wohngebiet aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

Durch den direkten Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Siedlungskörper ist eine Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Die Neuinanspruchnahme bisher noch unerschlossener Flächen wird auf ein notwendiges Maß beschränkt. Es besteht die Möglichkeit, durch eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Rochlitz in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Noßwitz eine weitere Zersiedelung zu verhindern und den Wohnstandort zu stärken.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets für etwa 12 Einfamilienhäuser
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Prüfung und Sicherung der umweltplanerischen Belange
- Städtebauliche Abrundung des Ortsteils Noßwitz

2 städtebauliches Konzept

Derzeit geplant ist die Teilung in 12 Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern. Der als Wohngebiet festgesetzte Bereich konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Plangebiets. Westlich innerhalb der Flurstücke 295/1 und 295/2, Gemarkung Noßwitz soll die Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufen, beidseitig von Wohngrundstücken umrahmt. Etwa auf halber Länge des Plangebiets soll die Straße nach Westen hin abknicken und in die bestehende Wendeplatte der benachbarten Stichstraße „Am Hellertal“ einmünden. Von Süden her soll das Plangebiet über die „Hohle Gasse“ erreichbar sein, deren Verlängerung ein landwirtschaftlicher Weg bildet. Von diesem Weg soll künftig ein Fußgängerweg (Flurstück 287/10) hin zum neuen Wohngebiet führen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs dient der landschaftspflegerischen Gestaltung als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Streuobstwiese soll zudem als ökologische Aufwertung und Kompensation für den mit dem Vorhaben vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft fungieren. Des Weiteren ist geplant, ein Regenrückhaltebecken in den südlichen Teil des Geltungsbereichs zu integrieren. Eine naturnahe Gestaltung sorgt für ein stimmiges und insgesamt strukturiertes Landschaftsbild.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung und die bewährte Festsetzungsmethodik des § 9 BauGB zurückgegriffen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ein Änderungserfordernis besteht nicht.

3.1 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als planerische Grundlage dienen der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Geoinformation Sachsen sowie ergänzend die Daten der Bestandsvermessung des Büros Stoklossa, übergeben durch RKF Ingenieure.

3.2 Planverfahren

Tab. 1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Rochlitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	28.05.2024
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Mittelsachsen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Rochlitz, unmittelbar östlich angrenzend an die Ortslage Noßwitz. Es wird aktuell ackerbaulich genutzt. Nach Osten und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an, nördlich begrenzt die Rochlitzer Straße das Plangebiet. Westlich besteht bereits ein Wohngebiet, dessen Straßenzug „Am Hellertal“ im Plangebiet fortgesetzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 287/12, 287/13, 295/1, 295/2, 296/1 und 296/2 sowie teilweise die Flurstücke 287/10 und 287/16 der Gemarkung Noßwitz auf einer Fläche von circa 2,73 Hektar.



Abb. 1 Lage des Plangebiets
(Geobasisdaten: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen 2025)

 Plangebiet

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Noßwitz begrenzt:

- im Norden: Flurstück 342/1 (Rochlitzer Straße)
- im Osten: Flurstücke 297/1 und 297/2 (Landwirtschaft)
- im Süden: Flurstück 294 (Verlängerung „Hohle Gasse“)
- im Westen: Flurstücke 288/6, 288/7, 20/12 (Wohnnutzung), den nördlichen Teilen der Flurstücke 287/10 und 287/16 (Zufahrt „Am Hellertal“), Flurstücke 287/2, 287/4, 287/7, 287/14 und 287/15

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des Gemeindegebiets der Großen Kreisstadt Rochlitz und grenzt direkt östlich an ein bestehendes Wohngebiet an, für das kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch eine Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1997 vorliegt.

Nahezu die gesamte Fläche dient derzeit dem Ackerbau. Am westlichen Rand ragt die bestehende Wendeplatte der einzubindenden Zufahrt „Am Hellertal“ etwas in den Geltungsbereich hinein. In diesem Abschnitt befinden sich 4 Bestandsgehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind.



Abb. 2 Plangebiet (rot) östlich bestehender Wohnbebauung

In direkter Umgebung befindet sich nördlich und westlich bereits Wohnbebauung unterschiedlichen Alters. Sie besteht aus Einfamilienhäusern mit teilweise relativ großen Gärten. Die Fassadengestaltung ist heterogen, was gemeinsam mit der markanten Durchgrünung (einige größere Bäume) ein harmonisches Ortsbild ergibt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine bewegte Topographie aus; Neigung, Höhenlage und Exposition variieren kleinräumig. Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebiets schwankt zwischen 214,4 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) im Südosten bis circa 232,0 m ü. NHN im Nordwesten.

Nach Osten ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben (Abb. 3).

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche im Sinne des § 2 Abs. 5 SächsDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Das nordöstliche Plangebiet überlappt jedoch mit einem Bodendenkmal. Es handelt sich um einen umfangreichen Oberflächenfundkomplex aus frühmittelalterlicher Keramik. Dieser ist Indiz für einen Siedlungsplatz, der in engem Zusammenhang mit weiteren nahegelegenen frühmittelalterlichen Fundstellen gesehen werden muss und daher ein Denkmal von hohem wissenschaftlichen und (orts-)historischen Wert darstellt.

Laut Datengrundlage des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (2025) bilden Gebäude im westlich gelegenen Siedlungskern von Noßwitz die nächstgelegenen Baudenkmale (etwa 200 bis 300 Meter westlich der Geltungsbereichsgrenze). Dazu zählen (von Nord nach Süd):

- Ehemaliger Gasthof, Objektnummer: 08955006
- Wohnstallhaus, zwei Seitengebäude, Scheune sowie Hofpflasterung eines Vierseithofes, Objektnummer: 08955008
- Seitengebäude (Auszugshaus) eines Vierseithofes, Objektnummer: 08955004
- Ehemalige Schmiede, Objektnummer: 09302876

Bei Noßwitz handelt es sich um ein gassenartig erweiterten Rundweiler mit kontinuierlich nachgewiesener Bebauung und Nutzung seit der überlieferten Ersterwähnung 1350. Es sind zum Teil noch in situ und sekundär verwandt erhaltene Strukturen sowie Spuren der Alltagskultur zu erwarten.

Überdies befindet sich das Plangebiet gemäß dem Regionalplan der Region Chemnitz 2024 innerhalb der archäologischen Fundlandschaft Rochlitzer Pflege.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mulden- und Chemnitztal“ (§ 26 BNatSchG). Weitere Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG werden nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt.

In mehr als 700 Meter Entfernung östlich der Grenze des Geltungsbereichs befinden das FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Tal der Zwickauer Mulde“. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6 Übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP Sachsen 2013) und dem Regionalplan Chemnitz (RPI RC 2024).

6.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ist der Stadt Rochlitz keine zentralörtliche Funktion zugewiesen; sie ist als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in etwa 15 Kilometern Entfernung die Stadt Mittweida und das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Chemnitz in etwa 30 Kilometern Entfernung. Rochlitz liegt etwas abseits überregional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

Gemäß Grundsatz G 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

In der Begründung der Raumkategorien heißt es: „Der ländliche Raum mit seinen Teilräumen ist als eigenständiger Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum mit seinen gewachsenen Strukturen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. [...] Die Leitvorstellung zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse gemäß § 1 Abs. 2 ROG steht nicht zur Disposition. Sie darf aber nicht auf den bloßen Ressourcentransfer zwischen den Regionen reduziert werden. Anpassungen durch Schrumpfung und Rückbau („Dorfumbau“) sind daher ebenso wie Stabilisierung, Umbau und Wachstum Entwicklungsstrategien für den ländlichen Raum.“ Speziell die „verdichteten Bereiche im ländlichen Raum, die in der Regel durch eine kleinräumige Konzentration von Industrie und Gewerbe gekennzeichnet sind, bilden wichtige wirtschaftliche Kristallisierungspunkte innerhalb des ländlichen Raumes.“ Um dieser Funktion auch in Zukunft nachzukommen, ist neben einer zeitgemäßen Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur attraktiver Wohnraum unentbehrlich, der eine hohe Lebensqualität verspricht. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, da durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen das Mittelzentrum Mittweida als Zentraler Ort gestärkt wird. Dies trägt auch zur Festigung der Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes bei (Grundsatz 1.2.2).

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsziele soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden (G 2.2.1.1). Außerdem soll die Festsetzung neuer Wohnaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Z 2.2.1.3). Die Planung dient der Ausnutzung eines vorhandenen Flächenpotenzials in Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Rochlitz. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von circa 2 Kilometern zum Stadtzentrum und wird hinreichend durch die umliegende Bebauung geprägt. Überplant wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Erschließung ist mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Mit dem Ausbau der vorhandenen, ausbaufähigen Infrastruktur und der Anbindung des Gebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird den Grundsätzen des LEP 2013 entsprochen.

Zudem entspricht das Vorhaben Grundsatz G 2.2.2.2 des LEP 2013, wonach die Stadtentwicklung so erfolgen soll, dass u.a. das bestehende Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild sichergestellt. Die Bebauung soll sich insbesondere an den im Umfeld bereits vorhandenen Wohngebäuden orientieren. Damit wird diesem Grundsatz entsprochen.

Mit der Planung wird die Voraussetzung für weitere Eigenheime in Noßwitz geschaffen, die der vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und sich unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur angliedern. Eine Zersiedelung der Landschaft im Sinne des Ziels Z 2.2.1.9 wird mit der Planung im direkten Siedlungszusammenhang vermieden.

Laut Informationen des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung soll die Neufassung des Landesentwicklungsplans Sachsen bis zum Ende der Legislaturperiode 2029 vorliegen. Die Sächsische Staatsregierung hat am 17. Juni 2025 beschlossen, den aus dem Jahr 2013 stammenden Landesentwicklungsplan fortzuschreiben. Im vorliegenden Planungsprozess zu berücksichtigende Dokumente (Entwurfssatzung) einer Neufassung oder Fortschreibung existieren bislang nicht.

6.2 Regionalplanung

Die Verbandsversammlung des Planungsverbands Region Chemnitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/2023). Die Erteilung der Genehmigung des RPI RC 2024 wurde am 23. Januar 2025 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes und durch elektronische Veröffentlichung auf der Homepage bekanntgemacht und somit rechtswirksam.

Der Plan legt unmittelbar südlich des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz fest (Abb. 5, grün). Die Planung berührt diesen Bereich nicht, schafft mit der landschaftspflegerischen Aufwertung des südlichen Geltungsbereichs jedoch einen angemessenen Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz.

Westlich umgibt ein Vorranggebiet für Landwirtschaft den Ortsteil Noßwitz. Östlich des Plangebiets verläuft eine Grünzäsur. Laut Kapitel 1.5 RPI RC 2024 sind Grünzäsuren kleinräumige Bereiche des Freiraums zum Schutz siedlungsnaher ökologischer Funktionen oder Erholungsfunktionen sowie zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen. Grünzäsuren sind Ziele der Raumordnung und von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Planung entspricht diesem Ziel, indem sie sich auf Flächen außerhalb der Grünzäsur beschränkt.

Die Noßwitz umgebenden Ackerflächen fungieren gemäß Karte 14 des RPI RC 2024 als Kaltluftentstehungsgebiete (vgl. Kapitel 2.4 des Umweltberichts). Diese Flächen kühlen nachts in Abhängigkeit der Bodeneigenschaften und des Bewuchses die auf ihnen lagernde Luft ab. Aufgrund der nächtlichen Ausstrahlungsvorgänge ist im Offenland der Abkühlungseffekt am größten. Die ausgewiesenen großflächigen Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete entfalten keine flächenscharfe Bindungswirkung für die kommunale Planung. Die siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche sind in der Bauleitplanung auf der Grundlage des kommunalen Landschaftsplans und/oder eines Klimagutachtens räumlich und sachlich weiter auszuformen. Dabei sind insbesondere

- Vegetationsbestände, die aufgrund ihrer Struktur, ihres Alters und ihrer räumlichen Lage in besonderem Maß zur Frischluftentstehung beitragen können,

- Gebiete hoher und sehr hoher Kaltluftproduktion in Verbindung mit den dazugehörigen Kaltluftab-flussbahnen sowie
- Frischluftbahnen

in ausreichender Größe und Lage zu den Wirkungsräumen langfristig zu erhalten [...]. Die Funktionsfähigkeit der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche ist nachhaltig zu sichern. Ihre negative Beeinträchtigung ist auszuschließen bzw. zu vermeiden. Siedlungsklimatische Aspekte wurden über die Festlegung der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche hinaus auch bei der Festlegung der Regionalen Grünzüge berücksichtigt.

Auch den siedlungsklimatischen Zielen im Zusammenhang mit der Kaltluftentstehung wird die vorliegende Planung gerecht. Mit der Erschließung des geplanten Wohngebiets wird die Straßenführung „Am Hellertal“ vervollständigt. Eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden und Osten wird bereits durch das umgebende Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen. Gleichzeitig wird über die Ausweisung weiterer Baugrundstücke im Siedlungszusammenhang das Zurückgreifen auf sensible Flächen abseits bestehender Dorfstrukturen vermieden. Die Umwandlung von Acker- in Siedlungsfläche geht planungsimmanent mit Gehölzpflanzungen einher, die ihrerseits einen positiven Einfluss auf das Lokalklima nehmen.

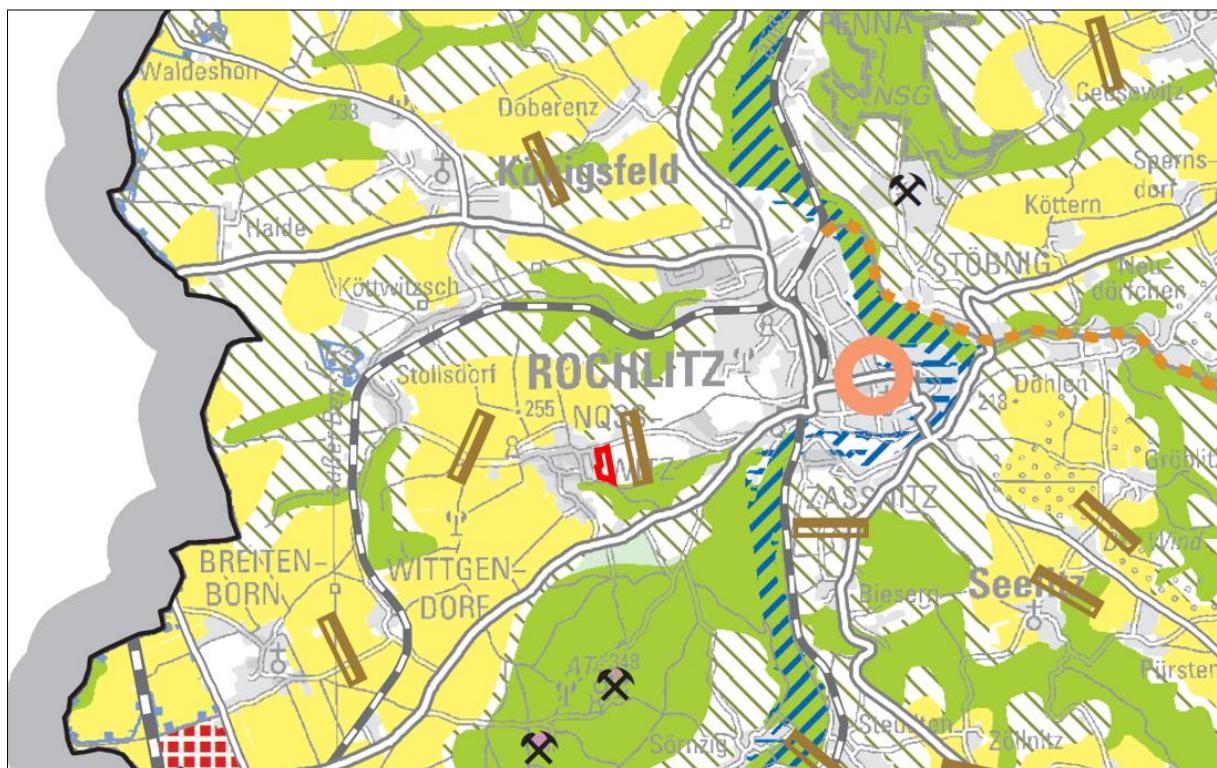


Abb. 3 Auszug aus der Hauptkarte des wirksamen Regionalplans Chemnitz 2024

 Plangebiet

Gemäß Z 1.3.8 des LEP Sachsen 2013 werden Grundzentren durch die Regionalen Planungsgemeinschaften festgelegt. Die Große Kreisstadt Rochlitz ist im RPI RC 2024 als Grundzentrum gemäß Z 1.1.2.1 festgelegt, in dem sich 2 regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungssachsen (Döbeln – A 72 in Richtung Glauchau sowie Mittweida – A 72 in Richtung Geithain, Leipzig) kreuzen. Unter Ziel 1.4.1 wird dazu ausgeführt: „Zu den zentralen Funktionen der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungssachsen zählt neben der Verbesserung der Erreichbarkeit auch eine Bündelung von Infrastruktureinrichtungen im Achsenverlauf, die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Schonung und Sicherung der Freiräume in den Achsenzwischenräumen.“

Im Bereich der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll eine Bündelung des Verkehrs erfolgen und die Siedlungstätigkeit weitestgehend auf die Zentralen Orte im Achsenverlauf, insbesondere auf deren Versorgungs- und Siedlungskerne konzentriert werden. Insofern wird durch die Festlegung von Regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sowohl dem ökologisch erforderlichen Freiraumschutz (Erhaltung unzerschnittener Freiräume in der Region) als auch der aus wirtschaftlicher Sicht erforderlichen Anbindung der ländlich strukturierten und peripheren Räume an die Verdichtungsräume regionalplanerisch Rechnung getragen.“ Mit dem Ausweisen eines neuen Wohngebiets innerhalb des bestehenden Grundzentrums im Zentrum regional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachsen wird gleichsam dem Ziel entsprochen, die Siedlungstätigkeit auf Siedlungskerne zu konzentrieren wie auch die Zerschneidung von Freiräumen zu vermeiden.

Zudem befindet sich das Plangebiet randlich in einem Vorranggebiet für Kulturlandschaftsschutz, das die gesamte Kreisstadt Rochlitz sowie Teile des Umlands als historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart kennzeichnet. Nach Auflistung sind das Plangebiet und seine Umgebung Teil der historischen Kulturlandschaft“ besonderer Eigenart Nr. 65 Obst- und Platzdorflandschaft Breitenborn und Nossowitz“.

Gemäß G 2.1.2.1 sollen die Landschaften der Region in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Ferner sollen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten (Z 2.1.2.2) die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifizität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unterstellt werden.

Zur Begründung wird im RPI RC 2024 ausgeführt: Die Bewahrung und weitere Erhöhung der landschaftlichen Attraktivität ist für das Wohlbefinden sowie die touristische Anziehungskraft der Region von grundlegender Bedeutung. Auch vom BNatSchG wird die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes gleichrangig neben die anderen Schutz- und Entwicklungsziele gestellt. Für das Landschaftsbild wertvolle Strukturen sind zudem in vielen Fällen auch ökologisch von besonderer Bedeutung. [...] Das schließt zeitgemäße Veränderungen in der Landschaft nicht aus. Diese sollten jedoch nicht die wertvollen traditionellen Züge verwischen und zu uniformen Landschaften führen. Grundsätzlich sind diese Gesichtspunkte in der gesamten Region und sowohl im Freiraum als auch im besiedelten Bereich zu berücksichtigen. In ausgewählten Bereichen sollen aus planerischer Sicht diesbezüglich jedoch besonders hohe Ansprüche gestellt werden. [...]

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planwerke auf vielfältige Weise: Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zeichnen in groben Zügen Charakter und Dimension des neuen Wohngebiets bzw. dessen Bestandteilen vor, bieten jedoch hinreichend Gestaltungsfreiraum, um Identität und Verschiedenartigkeit der Umgebung gleichsam zu wahren. Der bestehende Straßenzug „Am Hellertal“ erhält mit Planumsetzung seine Vollendung. Zugleich wird mit der baulichen Erschließung des gegenständlichen Wohngebiets die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Noßwitz nach Osten hin vervollständigt. Der Übergang zum den Ortsteil einfassenden Landschaftsschutzgebiet soll im Sinne einer harmonischen Entwicklung des Landschaftsbildes gemäß BNatSchG durch Anlage einer Streuobstwiese geschaffen werden. Obstgehölze greifen den kulturhistorischen Charakter des Gebiets auf und tragen zu einem aufgelockerten Gesamtbild bei, indem sie die dörfliche Bebauung und Ackerlandschaft ergänzen. In der dafür vorgesehenen Grünfläche ist zudem ein Regenrückhaltebecken zulässig, welches naturnah gestaltet werden soll.

Da sich das Plangebiet überdies innerhalb des Schwerpunktes des archäologischen Kulturdenkmalschutzes befindet, ist der Grundsatz G 2.1.2.7 ebenfalls anzuwenden. Demnach soll das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstelle so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben. Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Fundlandschaft Rochlitzer Pflege. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen (vgl. Kap. 5.2).

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem der großflächig in der Planungsregion vertretenen Gebiet mit Böden besonderer Funktionalität. Speziell verfügt es über Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion. Es liegt randlich je in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3 und Z 2.1.5.4) sowie besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4).

Der Bodenerosion soll gemäß Ziel Z 2.1.5.3 durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt werden. Besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen sollen nicht als Acker, sondern vorrangig als Grünland genutzt bzw. aufgeforstet werden. Bei Baumaßnahmen ist auf eine Vorsorge gegen Erosionsschäden hinzuwirken. Dies geschieht im Rahmen der betrachteten Planung mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens und nicht zuletzt die Umwandlung von Ackerfläche in eine Streuobstwiese. Somit wird auch dem Ziel Z 2.1.5.4 Folge geleistet, wonach in Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden sollen.

Laut Ziel Z 2.2.1.4 soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen. Die vorliegende Planung sieht, veranlasst durch den vorbeugenden Hochwasserschutz, Maßnahmen zur Regenwasser-rückhaltung (nach derzeitigem Stand mittels Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens) vor. Dies birgt zugleich die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar zu machen. Dem kann insbesondere während niederschlagsarmer Perioden Bedeutung zukommen.

Das Plangebiet gehört zu einem regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung. Zu diesen Schwerpunkten zählen Grundwasserkörper, die die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser nach § 47 Abs. 1 WHG noch nicht erreicht haben sowie regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete. Gemäß Ziel Z 2.2.1.1 sind in den betreffenden Gebieten Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen. Zudem sind Altlasten sowie altlastverdächtige Flächen solchen Gebieten vorrangig zu untersuchen und zu sanieren (Z. 2.2.1.2). Grundwasserabhängige Landökosysteme sollen erhalten und renaturiert werden, soweit dies mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist (Z 2.2.1.3) und in Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen (Z 2.2.1.4). Die Ziele der Grundwassersanierung finden vorliegend insofern Beachtung, als die Niederschlagswasserhaltung im Gebiet von Beginn an Planungsgegenstand ist. Nach derzeitigem Stand soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zentral

gesammelt und gedrosselt in den Hellerbach eingeleitet werden. Dieses Becken soll naturnah gestaltet werden und zusammen mit der zu entwickelnden Streuobstwiese im südlichen Teil des Geltungsbereichs den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bilden.

Die naturnahe Gestaltung des südlichen Plangebiets, insbesondere durch Pflanzung von Obstgehölzen, kommt mittel- bis langfristig faunistischen Arten beispielsweise der Insekten, Vögel und Fledermäuse zugute. Noßwitz liegt anteilig in einem Gebiet besonderer avifaunistischer Bedeutung, hier speziell für Wald-Lebensräume (Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8). Solche finden sich vorrangig südlich der Dorfbebauung entlang des Hellerbachs. Des Weiteren besitzt die Gegend sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermausarten. Deren Strukturvielfalt wird durch die Entwicklung des Plangebiets verstärkt, das Nahrungsangebot für Fledermäuse durch die naturnahe Gestaltung des südlichen Plangebiets und den Wegfall von Pflanzenschutzmitteln verbessert. Perspektivisch steigt mit dem Heranwachsen der Obstgehölze außerdem das Habitatpotenzial.

Es sind insgesamt keine Ziele und Grundsätze erkennbar, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

6.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Rochlitz und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Königsfeld, Seelitz und Zettlitz (FNP VG Rochlitz, wirksam 20.07.2006, 1. Änderung seit 12.03.2009 rechtskräftig) wird das Plangebiet als Wohngebiet, umrahmt von Grünfläche, der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 6). Der Grünfläche kommt keine höhere Bedeutung zu, sie wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

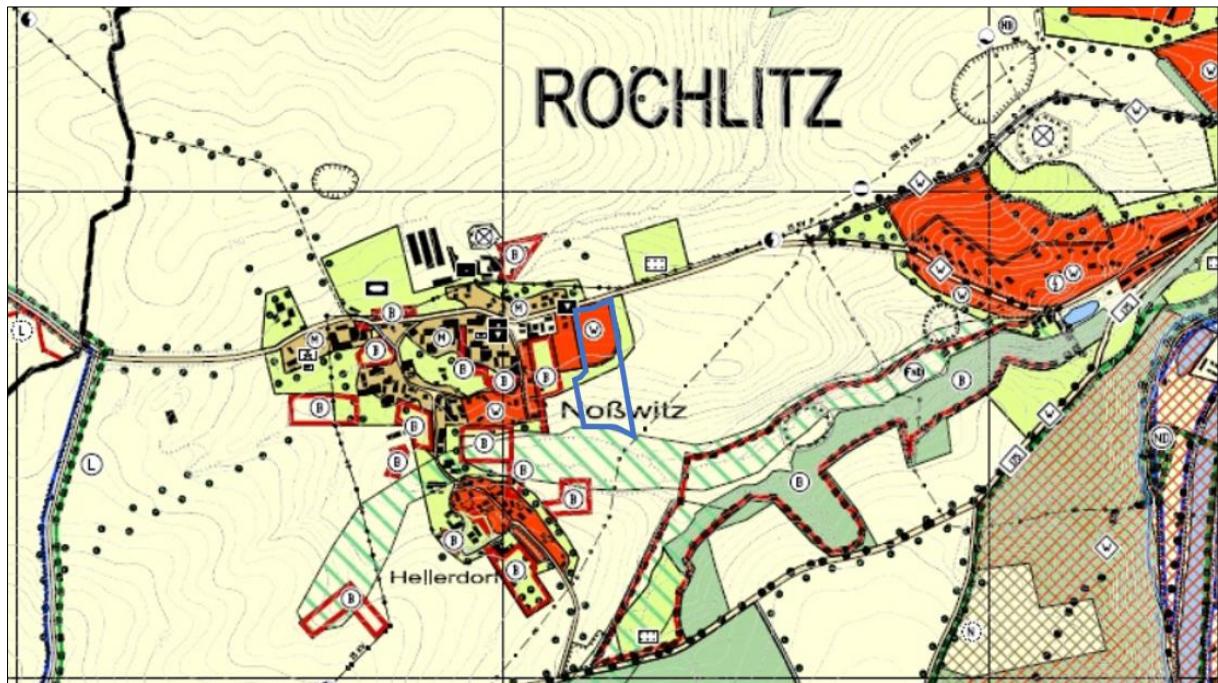


Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Die Flächenausweisung der Wohnbaufläche entspricht dem Umfang der geplanten Baugebietsfestsetzung, die übrigen Flächen sollen für Kompensationsmaßnahmen und Regenrückhaltung (naturnahe Ausführung) vorgesehen werden. Entlang der östlichen

Geltungsbereichsgrenze soll das Plangebiet durch Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Somit ist der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan die Flächennutzung im Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellt und eine flurstücksscharfe Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich und nicht gewollt ist. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplan flurstücksscharf.

7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für das dem Geltungsbereich benachbarte Wohngebiet liegt eine Ergänzungssatzung von 1997 („Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Noßwitz Gemeindegebiet Rochlitz gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG“) vor, die bauordnungsrechtliche Festsetzungen – unter anderem zur Ausrichtung der Gebäude, Dachform, Aufdachanlagen zur Energiegewinnung sowie einzuhaltender Baufluchten – enthält. Um ein in sich stimmiges Ortsbild aufrecht zu erhalten, orientiert sich die gegenständliche Planung an diesen Festsetzungen. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans sollen einen zeitgemäßen Charakter aufweisen, weswegen Abweichungen vom benachbarten Planwerk akzeptiert/begrüßt werden. Die Beschränkung der Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß soll eine größtmögliche und zugleich verhältnismäßige Baufreiheit gewährleisten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im WA allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, weil sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen und die überwiegend angestrebte Wohnnutzung erheblich stören können. Zudem wäre die erforderliche Erschließung dafür nicht gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt auch eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. Eine gewisse Nutzungsmischung ist durch die weiteren zulässigen Nutzungen und über die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) sowie die Anzahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ und zulässigen Höhe hinreichend geregelt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet ist gemäß Planeinschrieb eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt somit bis zu 30 Prozent. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung, unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Somit kann gewährleistet werden, dass sich das entstehende Wohngebiet städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 1 sowie § 14 BauNVO ist um bis zu 0,1 (auf insg. 0,4) zulässig. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks.

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist auf 10 Meter festgesetzt. Dies orientiert sich an der vorhandenen, typischen Wohnbebauung in der Umgebung und im Ortsteil Noßwitz. Unterer Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält. In der Planzeichnung sind entlang der Straßenverkehrsfläche mehrere Höhenpunkte zur Höheninterpolation enthalten.

Zweck dieser Festsetzung – in Verbindung mit der Geschossigkeit – ist, eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet zu drosseln und somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. In Ergänzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß die tatsächliche Höhenentwicklung im Wohngebiet beschränken. Gleichzeitig lässt sie aufgrund der kleinräumig varierenden Geländehöhe etwas Spielraum.

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist gemäß Planeinschrieb auf römisch zwei (II) festgesetzt. Sie orientiert an der Bestandsbebauung im näheren Umfeld um das Baugebiet im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Höhenentwicklung und ermöglicht die Errichtung zeitgemäßer Gebäudeformen.

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zusätzlich zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende, aufgelockerte Ortsbild einfügt. Zudem wird der Übergang zwischen den Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft gestaltet. Die Festsetzung entspricht der im näheren Umfeld typischen Bebauung aus überwiegend freistehenden Ein- und

Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Ein Einfügen der entstehenden Bebauung in das heterogene Ortsbild ist gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrs- bzw. Grünflächen in einem Abstand von mindestens 3 Metern. Um den Begleitstreifen der Rochlitzer Straße freizuhalten, liegt die nördliche Baugrenze 6 Meter südlich der Geltungsbereichsgrenze (3 Meter südlich je einer 3 Meter breiten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Straßenbegleitgrün). Östlich beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze 5 Meter, um hinreichend Platz für eine Eingrünung des Baugebiets zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen des Landschaftsschutzgebiets zu halten. Somit entsprechen die Baugrenzen dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksauflösung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

7.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke und zum Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die das Plangebiet durchquert. Für die Erschließungsstraße liegt eine Vorplanung, Stand Mai 2025 vor, aus der sich die Fahrbahnbreite von 5 Metern zuzüglich je 0,5 Meter Bankett ergibt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6 Meter. Im Bereich des bestehenden Wendehammers weitet sie sich zugunsten einer doppelten Einmündung, sowohl in die Bestandsstraße als auch den zu errichtenden nach Süden anschließenden Fußgänger- und Radweg auf (die maximale Breite entlang der westlichen Kante beträgt 12 Meter). Die Erschließungsstraße zweigt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von der Rochlitzer Straße ab und bindet südwestlich des neuen Wohngebiets in den bisherigen Wendehammer der Straße „Am Hellertal“ ein. Die südwestliche Einbindung erfolgt so, dass 4 Bestandsgehölze südlich des derzeitigen Wendehammers erhalten werden.

Nach Süden schließt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Geh- und Radweg mit einer durchgängigen Breite von 4 Metern an. Diese soll, vorwiegend bauzeitlich, der Errichtung des im südlichen Teil des Geltungsbereichs anzulegenden Regenrückhaltebeckens dienen und insgesamt in erster Linie als Fuß- und Radweg fungieren. Südlich mündet der Weg in die Verlängerung der „Hohlen Gasse“.

Die Nutzbarkeit ist verkehrsrechtlich zu regeln: Um eine Nutzung des Fuß- und Radwegs durch unbefugte Kraftfahrzeuge auszuschließen, sind ggf. bauliche Vorkehrungen in Form von Pollern oder Ähnlichem vorzusehen. Die Befahrung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Kontrollzwecken (bspw. Erschließung, Wartung und Instandsetzung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens) ist zulässig.

Es wird angeregt, Straßenverkehrsflächen sowie Geh- und Radwege mit wassergebundener Decke auszuführen, um die Versiegelung des Bodens zu mindern.

7.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind etwa 1,32 Hektar als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese dienen vorrangig landschaftsgestaltenden

Maßnahmen zur Regenrückhaltung inklusive Entwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahme A1). Auf diese Weise soll ein harmonischer Übergang zu dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet erzielt werden.

Laut geotechnischem Gutachten (Ingenieurbüro Hupach 2022) ist der Grund des Plangebiets nicht zur Versickerung geeignet. Der Gutachter schlägt alternativ ein Regenrückhaltebecken vor, um außerdem eine Überlastung der örtlichen Vorflut (Hellerbach) zu verhindern. Eine entsprechende Anlage soll in die Grünfläche, die den südlichen Teil des Geltungsbereichs bildet, integriert werden. Im Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZWA) ist eine Ausführung als offenes Erdbecken ohne Dauerwasserstand vorgesehen. Die maximal erlaubte Drosselabflussmenge beträgt 18 Liter/Sekunde. Der Notüberlauf ist in die Ableitung einzubinden. Die Errichtung der Abwasseranlage ist nach § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig (siehe Kapitel 9.5).

Die Anlage ist entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden. Dazu ist mit dem Nachweis auf gesicherte Erschließung (im Rahmen der Bauanzeige) der Stadt Rochlitz ein vom ZWA bzw. dessen Rechtsnachfolger bestätigtes Entwässerungskonzept vorzulegen. Die zentrale Rückhaltungsanlage ist durch den ZWA und die Stadt Rochlitz vor Nutzungsaufnahme abnehmen zu lassen.

Das erforderliche Regenrückhaltevolumen je Grundstück ist anhand der Grundstücksgröße (natürlicher Abfluss) und der abflusswirksamen Fläche (vorgesehener Versiegelungsgrad) des Grundstückes zu ermitteln.

Eine weitere Grünfläche soll neben den darauf befindlichen zu erhaltenden Gehölzen zukünftig Bodendecker (Maßnahme A2) beherbergen. Hierdurch wird erreicht, dass sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einfügt und ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht. Zudem werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Nördlich der beiden Teile des allgemeinen Wohngebiets sind parallel zur Rochlitzer Straße 2 je 3 Meter breite Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dies soll einen ausreichenden Abstand zwischen zukünftiger Wohnbebauung und befestigter Straßenkante gewährleisten, innerhalb dessen ein Bankettstreifen unterhalten werden kann.

8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Organisation des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet und dem Einfügen der künftigen Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen in die nähere Umgebung, der Umsetzung des durchgrünten Charakters und der Wahrung ortstypischer baulicher Gestaltungsformen.

Stellplätze

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 SächsBO und § 89 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 SächsBO festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet.

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und trägt der örtlichen Situation und der Beschaffenheit der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen Rechnung. Durch die Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken soll ein Zuparken der umliegenden Straßen und damit regelmäßig einhergehende Behinderungen des fließenden Verkehrs und der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge verhindert werden. Bei Einfamilienhausgrundstücken im ländlichen Raum ist dabei regelmäßig von zwei Fahrzeugen pro Grundstück auszugehen.

Dachgestaltung

Im Sinne des Einfügens in das vorhandene Ortsbild sind Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, die der angestrebten Bebauung entsprechen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung auf mindestens 2 einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima, die Fauna und die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind für die zu errichtenden Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet alternativ Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad zulässig, sofern sie als extensive Gründach gestaltet werden. Die Substratauflage beträgt mindestens 6 Zentimeter und ist mit heimischen *Sedum*-Arten so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Einfriedungen

Um Einfriedungen zu vermeiden, welche als das Ortsbild störende Sichtbarrieren wirken können, wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,40 Meter begrenzt. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich als Laubstrauchhecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2 Metern zulässig. Es sind wurzelnackte Sträucher oder Ballenware (mind. 1x verpflanzt) der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und/oder Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*) zu verwenden. Alternativ oder ergänzend können Arten der Pflanzliste Sträucher (siehe Kap. 10) verwendet werden.

Die ausschließliche Verwendung von Laubstrauchhecken unterstützt den grünen und aufgelockerten Charakter des Wohngebiets und fügt sich auch hinsichtlich der das Gebiet durchziehenden Grünflächen in die Umgebung ein. Zudem bieten solche Hecken wichtige Lebensräume für Insekten, Kleintiere und Vögel.

Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Es wird empfohlen, einheimische, standortgerechte Laub-, Strauch- oder Obstgehölze zu verwenden. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten (vgl. Festsetzungen zu Maßnahmen zu Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft) zu entnehmen.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 Metern einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 Meter hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 Metern.

Die Festsetzung trägt den Anforderungen aus dem § 8 Abs. 1 SächsBO Rechnung, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen

oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die flächige Verwendung von Steinen zur Gartengestaltung entspricht überdies nicht dem durchgrünten Charakter des Gebiets. Zudem werden durch die Verwendung von Vlies und Folie die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Zudem dient die Eingrünung der Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einer gewachsenen dörflichen Struktur, sowie der Anpassung an den Klimawandel.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das Straßenverkehrsnetz erfolgt direkt über die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Rochlitzer Straße. Von dort ist die B 175 entweder nach Osten über den Noßwitzer Weg oder über die Ortsdurchfahrt Noßwitz über die Noßwitzer Hauptstraße zu erreichen. In südwestlicher Richtung erreicht die B 175 nach rund 10 Kilometern mit der Auffahrt 22 die Autobahn 72.

Alternativ mündet die B 175 in Rochlitz in die Ortsdurchfahrt B 107. Im Norden der Stadt führt diese auf die B 7, die über Geithain und die Auffahrt 23 etwas nordwestlich ebenfalls zur A 72 führt.

Der Ortsteil Noßwitz verfügt über 3 Bushaltestellen, die mehrmals täglich vom Bus 626 angefahren werden. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist „Noßwitz Zwillich“ an der Noßwitzer Hauptstraße, etwa 6 Gehminuten (350 Meter) entfernt.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Mittleres Erzgebirgsvorland als zuständiger Versorgungsträger.

9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Rochlitz.

Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 Kubikmeter je Stunde bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von maximal 300 Metern um die Gebäude befinden.

Hinweise zu konkreten Anforderungen an den Brandschutz mit anschließender Einbettung in die Planung sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu erwarten.

9.4 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft ist der Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA).

Schmutzwasser wird über öffentliche Schmutzwasserkanäle in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Am Hellertal“ geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt über die öffentliche Kläranlage Rochlitz.

9.5 Niederschlagswasser

Mit Datum vom 25.02.2022 liegt ein geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro Hupach, Anlage 1 zur Begründung) vor. Im Ergebnis der im Plangebiet durchgeföhrten Bodenuntersuchungen (Kleinrammbohrungen) wurde festgestellt, dass die mit der Bohrung erschlossenen oberen Bodenzonen (Lößlehm, Hangschutt) Durchlässigkeitsbeiwerte weit unterhalb der nach DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (DWA 2024) erforderlichen Mindestdurchlässigkeit aufweisen. Eine nennenswerte Versickerung ist in beiden Schichten nicht zu erwarten. Unter dem Hangschutt schließt sich erfahrungsgemäß der massive Fels an, auch diese Schicht ist für eine technisch planbare Versickerung ungeeignet.

Daher sollte die Versickerung durch viel Puffer (Zisternen, ggf. auch ein Becken) unterstützt werden und auch nicht in der Nähe von baulichen Anlagen erfolgen. Laut Einschätzung des Gutachters muss davon ausgegangen werden, dass selbst im günstigeren Falle umfangreiche Vorkehrungen zum Überschwemmungsschutz zu treffen sind.

Für die Oberflächenentwässerung ist südlich des künftigen Wohngebietes eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, nach derzeitigem Kenntnisstand als Regenrückhaltebecken, geplant. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll darin zentral gesammelt und gedrosselt in den Hellerbach eingeleitet werden. Nach Angaben des Referats Siedlungswasserrecht des Landratsamtes Landkreis Leipzig (per E-Mail, 28. März 2022) beträgt die maximal erlaubte Drosselabflussmenge 18 Litern/Sekunde. Der Notüberlauf ist in die Ableitung einzubinden. Die Errichtung der Abwasseranlage ist nach § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Die wasserrechtliche Genehmigung ist beim Referat Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamtes Mittelsachsen zu beantragen.

Den Ausführungen im Gutachten zufolge ist rein rechnerisch angesichts des entfallenden Rückhaltevermögens künftig versiegelter oder überbauter Flächen je 1.000 Quadratmeter versiegelter oder überbauter Fläche 75 Kubikmeter Stauraum in einem Rückhaltebecken zu schaffen.

Geht man von der maximal möglichen Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet von insgesamt 0,49 Hektar aus und addiert die Verkehrsfläche von 0,18 Hektar, beträgt die Versiegelung im Plangebiet insgesamt etwa 0,67 Hektar. Daraus lässt sich ein Stauraumbedarf von gut 500 Kubikmetern ableiten.

Die Abführung des zurückgehaltenen Wassers kann dann gedrosselt in die Vorflut erfolgen. Um einem möglichen Anschluss des Regenwassers aus dem Bestandsgebiet „Am Hellertal“ Rechnung zu tragen, soll die genannte Fläche für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens zusätzlich zum neuen Baugebiet einbezogen werden. Damit erhöhen sich die Größe und das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens.

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann das Rückhaltebecken an seine Kapazitätsgrenze kommen. Daher ist ein Notüberlauf vorzusehen, der eine (Not-)Entwässerung im Bedarfsfall ohne Schäden am Becken oder am Damm ermöglicht.

Bilanzierend urteilt der Gutachter, dass sich durch Schaffung eines entsprechend bemessenen Rückhaltebeckens mit gedrosselter Abgabe und Notüberlauf die teilweise Versiegelung von

Flächen im Zuge der geplanten baulichen Nutzung nicht spürbar auf die hydrologischen Verhältnisse am Standort auswirken wird.

Im geotechnischen Bericht gibt der Gutachter auf Basis der aktuell vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Grundstücksauflösung beispielhaft weitere Lösungsvorschläge zur Sammlung und Nachnutzung von Niederschlagswasser:

- Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen von 2 bis 4 Kubikmeter gemäß Musterberechnung mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsversickerung und -verdunstung,
- Verdunstung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser durch Nutzung zur Gartenbewässerung,
- Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen-Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben,
- Errichtung einer Rigolenversickerung mit einem den Erfordernissen entsprechenden Fassungsvermögen von 12 bis 24 Kubikmeter gemäß Musterberechnung,
- Anlegen von Gartenteichen mit Gewässerrandbepflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Herstellen von Parkplätzen, Wegen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien (Ökopflaster o.ä.).

Zisternen sollen laut gutachterlicher Empfehlung einen Notüberlauf in unterirdische Rigolen (Kiesfüllung, verrohrt) erhalten. Die tatsächliche Lage und Bauweise der Zisternen und Rigolen ist durch die jeweiligen Bauherren der Grundstücke festzulegen.

Gründächer, die Fassung des anfallenden Wassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser entlasten die Versickerungsanlage. Die Wasserentnahme und Nutzung als Brauchwasser kann nicht zu einer Verkleinerung oder einem gänzlichen Wegfall der Versickerungsanlagen angesetzt werden, weil die zuverlässige und dauerhafte Entnahme des Wassers in ausreichender Menge nicht gesichert werden kann.

9.6 Stromversorgung

Im Umfeld des Plangebiets betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) oberirdische Niederspannungsleitungen/Freileitungen. Die Herstellung von Hausanschlüssen ausgehend von diesen Leitungen ist möglich.

Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu tragen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten.

9.7 Gas-/Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die inetz GmbH als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

Von der Stadt wurde eine kommunale Wärmeplanung erstellt. Diese weist keine geplanten Heizleitungen für das allgemeine Wohngebiet aus. Die Wärmeversorgung soll von den zukünftigen Grundstückseigentümern eigenverantwortlich geplant werden.

9.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

9.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Mittelsachsen und erfolgt durch die EKM - Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen (Aws 2013) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe des § 17 KrWG überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und/oder überlassungspflichtige Abfälle aus anderen Herkunftsgebieten anfallen bzw. anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung des Landkreises entsprechend dieser Satzung anzuschließen. Die Anschlusspflichtigen und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushaltungen und gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG überlassungspflichtigen Abfällen aus anderen Herkunftsgebieten als Haushaltungen sind verpflichtet, dem Landkreis diese Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10.1 Grünordnung

Das Vorhaben konzentriert sich größtenteils auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Biotope vorbereitet.

Die Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereichs über die Anlage von Grünflächen kompensiert werden. Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zu Grünordnung und Artenschutz beschrieben. Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) verwiesen.

A1 – Entwicklung einer Streuobstwiese

Innerhalb der Maßnahmenfläche A1 ist auf einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1,00 Hektar eine Streuobstwiese aus gebietsheimischen, regionaltypischen Obstgehölzen mit darunterliegendem Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 40 Stämme zu pflanzen.

Arten- und Sortenwahl

Die Auswahl erfolgt anhand der „Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau“ des Landratsamts Mittelsachsen (2019) und ist vor der Pflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzqualität

Es sind Hochstämme (mind. 160 Zentimeter Höhe) 2xv, wurzelnackt, StU 8-10 Zentimeter oder 10-12 Zentimeter zu verwenden.

Der Pflanzabstand beträgt 10-12 Meter. Je Pflanzgrube ist ein Durchmesser von mindestens 75 Zentimeter und eine Tiefe von 40-50 Zentimeter einzuhalten. Die Veredlungsstelle soll etwa 10 Zentimeter über den Boden liegen. Die Wurzelballen sind einzeln durch Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb) und durch einen Drahtmantel o.ä. vor Verbiss zu schützen. Die Verankerung der Bäume soll mittels Dreibock erfolgen, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

Grünland

Als Ansaat ist eine artenreiche, gebietsheimische Grünlandmischung zu verwenden, beispielsweise eine Regiosaatgutmischung (UG 20 – Sächsisches Löß- und Hügelland) in der Ausprägung als Fettwiese (70 % Gräser, 30 % Kräuter und Leguminosen). Der Boden ist vor Ansaat zu lockern. Eine weitere Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Eine etwaige Beweidung soll hinsichtlich ihrer Intensität so erfolgen, dass eine geschlossene Grasnarbe erhalten bleibt. Alternativ erfolgt die Pflege der Streuobstwiese durch zweischürige Mahd. Der erste Mahdtermin erfolgt Mitte/Ende Juni, der zweite nach dem 31. August jeden Jahres. Die Mahd soll aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot und Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere) möglichst gestaffelt erfolgen.

Es ist ein bodenschonendes Mähwerk zu verwenden, um Bodenverdichtung zu vermeiden. Der Mindestabstand von 10 Zentimetern zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen oder gezielt um die Baumscheiben herum zu verteilen. Auf Bodenumbruch sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden wird verzichtet.

Die Bäume sind bei Bedarf gegen Schädlingschäden etc. durch Weidevieh zu schützen.

Diese Maßnahme wirkt kompensatorisch und zielt zudem auf eine gestalterische Aufwertung im Plangebiet ab. Aktuell wird die Fläche als Ackerland genutzt. Mit der entstehenden Streuobstwiese werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen: die biologische Strukturvielfalt der Agrarlandschaft wird erhöht und damit das Angebot an Niststätten und Jagd-/Nahrungshabitate erweitert.

A2 Ansaat/Bepflanzung mit Bodendeckern

Die Fläche A2 zum Erhalt von Gehölzen ist auf mindestens 0,02 Hektar mit bodendeckenden Pflanzen einer oder mehrerer heimischer Arten zu begrünen. Zu verwenden sind:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Frauenmantel (*Alchemilla spec.*)
- Gewöhnliche Haselwurz (*Asarum europaeum*)
- Kleines Immergrün (*Vinca minor*) und/oder
- Steinbeere (*Rubus saxatilis*)

Der Boden ist vor Ansaat/Bepflanzung zu lockern.

G1 – Pflanzgebot innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

Entlang der östlichen Grenze des östlichen Teils des allgemeinen Wohngebiets sind auf einer Breite von 5 m je Baugrundstück mind. 4 Gehölze, davon mind. 1 Baum in Reihe zu pflanzen. Es sind Arten bzw. Sorten der "Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau" des Landratsamts Mittelsachsen (2019) und der Pflanzliste Sträucher (siehe Hinweise) zu verwenden. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme 2xv, wurzelnackt, StU 8-10 Zentimeter oder 10-12 Zentimeter), Sträucher: wurzelnackt oder Ballenware, mind. 1xv. Der Pflanzabstand beträgt mind. 2 Meter.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 Metern einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 Meter hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 Metern. Zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt der Abstand mindestens 0,75 Meter oder, wenn die Gehölze über 2 Meter hoch sind, von mindestens 3 Metern, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Mit dem Pflanzgebot wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen, der zufolge das vorliegend verbindlich beplante Wohngebiet auf der vom bestehenden Siedlungsgebiet abgewandten Seite eingegrünt werden soll (vgl. Kapitel 6.3).

Tab. 1 Pflanzliste Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hase	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einheimische Wildrosenarten	<i>Rosa spec.</i>

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme eingehalten werden:

V-AFB1 – Bauzeitenregelung

Bauarbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

Das Baufeld ist außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (01. März bis 31. August), d.h. zwischen September bis einschließlich Februar freizumachen. Gehölzfällungen sind gemäß

§ 39 BNatSchG ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt die artenschutzrechtliche Kontrolle zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln in den zu beseitigenden Vegetationsbeständen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind Bestandteil des Kapitels 3.1 des Umweltberichts und finden sich als Hinweise auf der Planzeichnung.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Schall-Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 dürfen in allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A) (für Verkehrslärm),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 40 dB(A).

Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Plangebiet werden durch den Straßenverkehr hervorgerufen. Gewerbliche Betriebe, welche relevante Geräuschemissionen auf das Vorhabengebiet verursachen könnten, sind nicht bekannt.

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird davon ausgegangen, dass die nutzungsbedingten Emissionen, welche vom Plangebiet nach außen wirken, keine relevanten Auswirkungen auf die Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes haben, da gemäß der Gebietszuordnung für die nächste Wohnbebauung ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässig ist.

Durch den Zuzug weiterer Anwohner zusätzlichen Verkehr ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierenden Geräuschemissionen im Plangebiet und auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Es ist zu berücksichtigen, dass die zukünftige Durchgängigkeit der Straße „Am Hellertal“ den Verkehrsfluss begünstigt und gegenüber der bisherigen Stichstraße die Verkehrssituation entzerrt.

Da in mittelbarer Nähe der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke weiterhin landwirtschaftliche Bewirtschaftung stattfindet, sind saisonale Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub oder Geruchsbelästigungen infolge dieser Nutzung zu erwarten. Diese sind im ländlichen Raum üblich und somit ein Teil der ländlichen Gebiete.

12 Flächenbilanz

Tab. 2 geplante Flächennutzung

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3, Überschreitung um bis zu 0,1 zulässig)	1,22	44,7
davon überbaubar (gesamt)	0,49	17,9
davon nicht überbaubar (gesamt)	0,73	26,7
Verkehrsfläche	0,18	6,6
öff. Straßenverkehrsfläche	0,14	5,1
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,04	1,5
Grün- und Maßnahmenflächen	1,33	48,7
priv. Grünflächen, davon	1,33	48,7
Erhaltungs-/Maßnahmeflächen	1,30	47,6
Summe	2,73	100

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 2,73 Hektar (räumlicher Geltungsbereich) auf. Den Ausgangszustand bildet landwirtschaftliche Fläche. Neben dem zu entwickelnden Wohngebiet mit typischer Wohnbebauung, Erschließungswegen und Gärten sollen Grünflächen angelegt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit können 30 Prozent bzw. 0,37 H durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Aufgrund der Möglichkeit, die GRZ um bis zu 0,1 für Nebenanlagen zu überschreiten, beläuft sich die überbaubare Fläche insgesamt auf 40 Prozent bzw. rund 0,49 Hektar.

Für öffentliche Verkehrsflächen werden 6,6 Prozent bzw. 0,18 Hektar vollständig überbaubare Fläche zum Ansatz gebracht. Als private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung verbleiben 1,33 Hektar bzw. circa 48,7 Prozent. Auf rund 0,08 Hektar ist innerhalb des östlichen Teils des allgemeinen Wohngebiets eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

13 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025 geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2761).

BlmSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15. August 2025 geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsNRG (2024): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Chemnitz (2024): Fassung Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023 und Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid SMR vom 22. Februar 2024.

Internetseiten

Landesdirektion Sachsen (2025): Raumplanungsinformationssystem RAPIS Umwelt. Verfügbar unter: <https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>. Letzter Zugriff: 08.10.2025.

Landratsamt Mittelsachsen (2019): Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau. URL: https://www.landkreis-mittelsachsen.de/fileadmin/Redakteure/Behoerden/1_Geschaeftskreis/Umwelt_Forst_Lawi/Naturschutz/mb-auswahl-obstsorten.pdf. Letzter Zugriff: 14.10.2025.

Landratsamt Mittelsachsen (2021): Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese. URL: https://www.landkreis-mittelsachsen.de/fileadmin/Redakteure/Behoerden/1_Geschaeftskreis/Umwelt_Forst_Lawi/Naturschutz/mb-anlage-streuobstwiesen-2021.pdf. Letzter Zugriff: 14.10.2025.

Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2025): Denkmalliste. Verfügbar unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/DenkmalKarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false. Letzter Zugriff: 08.10.2025.

Anlage 1

**Geotechnisches Kurzgutachten
Ingenieurbüro Hupach, 25.02.2022**