

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 16
„Wohngebiet am Hellertal“**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

erstellt:

September 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



**Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz**

Bearbeiter:

F. Ley, M.Sc.

Projekt-Nr.

25-016

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren	5
3.1 Plangrundlagen	6
3.2 Planverfahren.....	6
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	7
3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	7
4 Lage, Abgrenzung	9
5 Bestandsaufnahme	10
5.1 Beschreibung des Plangebiets	10
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	11
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	12
5.4 Altlasten und Kampfmittel.....	13
6 Übergeordnete Planungen.....	13
6.1 Landesplanung	13
6.2 Regionalplanung	15
6.3 Flächennutzungsplanung	19
6.4 Informelle Plankonzepte.....	20
7 Geplante bauliche Nutzung	22
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
7.4 Verkehrsflächen	24
7.5 Grünflächen	25
7.6 Flächen für Versorgungsanlagen	25
8 Örtliche Bauvorschriften.....	26
9 Erschließung.....	28
9.1 Verkehrserschließung	28
9.2 Trinkwasserversorgung.....	28
9.3 Löschwasserversorgung	29
9.4 Abwasserentsorgung	29
9.5 Niederschlagswasser	29
9.6 Stromversorgung.....	32
9.7 Gas-/Wärmeversorgung	34
9.8 Telekommunikation	34
9.9 Abfallentsorgung	34
10 Naturschutz und Landschaftspflege	36
10.1 Grünordnung.....	36
10.2 Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	38
11 Immissionsschutz	39
12 Flächenbilanz.....	40
13 Hinweise.....	41
Quellenverzeichnis	42

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
Tab. 2	geplante Flächennutzung	40

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1	veränderte zeichnerische Festsetzungen im Bereich des Wendehammers	8
Abb. 2	Lage des Plangebiets.....	10
Abb. 3	Plangebiet (rot) östlich bestehender Wohnbebauung	11
Abb. 4	Auszug aus der Hauptkarte des wirksamen Regionalplans Chemnitz 2024 ..	17
Abb. 5	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	20
Abb. 6	Verlauf des neuen Regenwasserkanals mit Notüberlauf	31

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 Schutzgebietskulisse 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 Plangebiets eine Streuobstwiese entstehen. Zusammen mit einem naturnah auszugestaltenden Regenwasserrückhaltebecken 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. Gemäß den Ergebnissen der „9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2045“ sind die Bevölkerungszahlen sachsenweit tendenziell rückläufig, selbst das optimistischste Szenario prognostiziert diesen Trend – auch für Mittelsachsen. Die Nachfrage nach Wohneigentum in „bezahlbarer“ Lage ist dennoch in breiten Bevölkerungsschichten (Familien mit Kindern, ältere Menschen) hoch. Hier besitzen infrastrukturell gut angebundene, jedoch ländlichere Gegenden eine besondere Bedeutung, weil das Haus mit Garten hier – im Gegensatz zu vielen Ballungsräumen – noch erschwinglich ist. Die Einwohnerzahl der Stadt Rochlitz 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. Der Rückgriff auf einzelne Objekte aus privater Hand – sofern verfügbar – ist zumindest erschwert und u.a. aus ökonomischen Gesichtspunkten nicht verhältnismäßig. 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 (siehe Kap. 6.3).

Durch den direkten Anschluss des Plangebiets 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 (Noßwitz ist heute überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet; dabei dominieren freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser inklusive Nebenanlagen, siehe auch Kap. 6). Der als allgemeines 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 Regenwasserrückhaltebecken 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	26.01. - 27.02.2026
3. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	07.01. - 06.02.2026
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	siehe Planurkunde
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	siehe Planurkunde
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	nach Satzungsbeschluss
10. ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	siehe Planurkunde

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

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.

3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere Hinweise der Beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planunterlagen eingearbeitet, z.B. Hinweise der Leitungsträger, Versorger und des Denkmalamts.

Die Trasse der den Geltungsbereich im Südwesten kreuzenden Gashochdruckleitung der iNetz ist inklusive Schutzstreifen (3 Meter nach jeder Seite) als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt worden. Sie wird bei Entwicklung der Streuobstwiese (Maßnahme A1) ausgespart. Gehölzpflanzungen erfolgen innerhalb der Maßnahmenfläche A1 punktuell, Abstandsflächen und Pflanzabstände sind dabei einzuhalten. Der größte Teil der Maßnahmenfläche wird als Grünland angesät. Ein Aufwuchs krautiger Vegetation ist im Trassenkorridor ebenfalls zu erwarten, sodass die Fläche sich erwartungsgemäß optisch übergangsfrei in die Umgebung einfügt.

Der Forderung des Referats Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamts Mittelsachsen folgend wurde hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauvorhaben eine aufschiebende Bedingung in die textlichen Festsetzungen integriert: demnach ist der Vollzug des Baurechts erst zulässig, sobald die Erschließungsanlagen hergestellt und sicher benutzbar sind (siehe Kap. 7.1).

Die maximal zulässige Drosselabflussmenge zur Entwässerung des Regenwasserrückhaltebeckens wird von vormals 18 Litern pro Sekunde entsprechend den Anforderungen des Referats Siedlungswasserwirtschaft auf 10 Liter pro Sekunde reduziert. Die Begrenzung ist ingenieursseitig bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil der Planzeichnung ergänzt.

Ein Notüberlauf in den Hellerbach ist auf Forderung des Referats ebenfalls in der Ingenieursplanung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Einrichtungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens verbindlich zu regeln. Um die Umsetzung wie auch die Erschließung sicherstellen zu können, hat die Stadt Rochlitz das betreffende Flurstück 290 der Gemarkung Noßwitz bereits erworben. Auch die Inanspruchnahme der durch den Entwässerungskanal zu querenden Flurstücke 294 und 341 ist Eigentumsrechtlich gesichert.

Die zeichnerischen Festsetzungen im westlichen Geltungsbereich haben mit der vorangeschrittenen Ingenieursplanung etwas angepasst werden müssen. Geländebedingt soll die neue Straße „Am Hellertal“ nach Westen gerade fortgeführt werden und dort – ohne den bisherigen Knick – in den bestehenden Wendehammer übergehen. Entsprechend verändert

haben sich die Flächenfestsetzungen der Straßenverkehrsfläche (linearer Verlauf), der Grünfläche mit Maßnahme A2, die sich nördlich zugunsten der Verkehrsfläche etwas verringert hat sowie des Allgemeinen Wohngebiets, dem die kleine verbleibende Fläche nördlich der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen wurde.

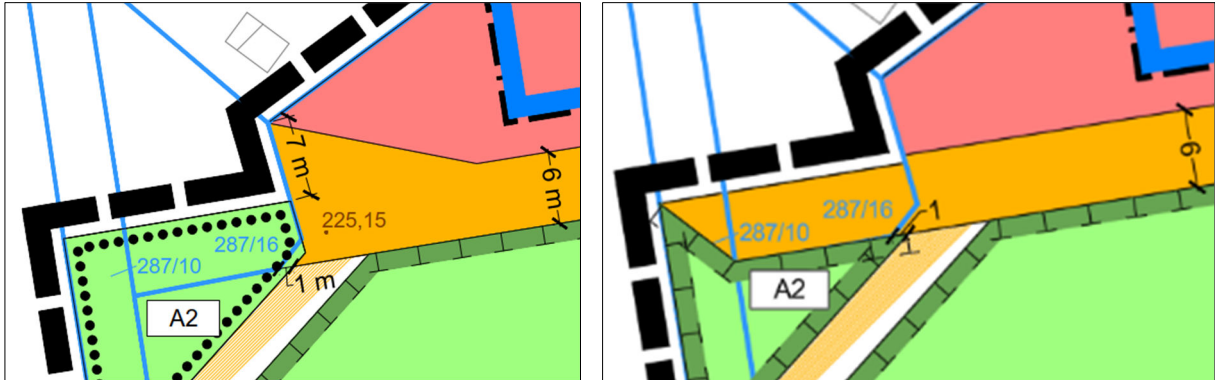


Abb. 1 veränderte zeichnerische Festsetzungen im Bereich des Wendehammers

Die Einbindung der neuen Erschließungsstraße in den Wendehammer der bestehenden Straße „Am Hellertal“ macht geländebedingt eine gegenüber dem Vorentwurf veränderte Anordnung der festgesetzten Grün- Verkehrs- und Wohngebietsflächen erforderlich. Da die bestehenden Ziergehölze südlich des Wendehammers zu diesem Zweck entfernt werden müssen, entfällt die bisherige Bindung zum Erhalt und beschränkt sich die Maßnahmenfläche A2 auf die Ansaat mit Bodendeckern.

Umweltbericht

Die Vermeidungsmaßnahme V3 „Bodenschutz“ des Umweltberichts ist ergänzt und präzisiert worden.

Die Artenlisten der Pflanz- und Ansaatmaßnahmen A1, A2 und G1 sind unter Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde und des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz e.V. teilweise ergänzt bzw. ausgetauscht worden.

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich zudem die vorzuhaltende Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken konkretisiert und wird auf 0,62 Hektar als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt, womit die verbleibende Maßnahmenfläche für die Streuobstwiese (A1) demgegenüber zeichnerisch als eigene Maßnahmenfläche abgegrenzt wird.

Ebenfalls als Versorgungsfläche wird auf 0,04 Hektar der Vorhaltbereich für den zukünftigen unterirdischen Löschwasserbehälter festgesetzt, Zweckbestimmung als „Wasserspeicher“.

Der Umfang festgesetzter Grünflächen reduziert sich insofern gegenüber dem Vorentwurf von 1,23 Hektar auf 0,66 Hektar. Die Unterschiede beschränken sich weitestgehend auf die Art der zeichnerischen Festsetzungen: Ausführungsseitig ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens – zum Vorentwurf noch als Teil der großen südlichen Grünfläche – von Beginn an geplant gewesen. Eine Einrichtung zur Löschwasserspeicherung trat zwar hinzu, ist aufgrund der angestrebten unterirdischen Lage in der Landschaft allerdings nur untergeordnet (Hydrant, Kanalschacht) wahrnehmbar. Entsprechend ist auch die in Kap. 14 enthaltene Flächenbilanz angepasst worden. Die Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens soll nach wie vor als naturnahes Erdbecken erfolgen, die Fläche über dem unterirdischen Löschwasserbehälter oberirdisch in den Rand der Streuobstwiese integriert werden, sodass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Im Zuge der Biotopkartierung wurden der südlich des Plangebiets verlaufende Hellerbach als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sowie höhlen-, nischen- und spaltenreiche Gehölze im angrenzenden Feldgehölz erfasst und bewertet. Die Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserableitung auf diese Biotopstrukturen wurden vorbereitend untersucht; die abschließende Prüfung erfolgt im nachgelagerten wasserrechtlichen Zulassungsverfahren.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde um eine detaillierte Bewertung möglicher Betroffenheiten von Amphibien und Fledermäuse ergänzt. Für Amphibien wurden insbesondere die potenzielle Funktion des Hellerbachtals als Wanderkorridor sowie daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen (V-AFB2) berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung um die Bewertung der biotischen Ertragsfunktion, der Archivfunktion des Bodens sowie der bioklimatischen Ausgleichsfunktion ergänzt und die Biotopkartierung konkretisiert.

Um die Löschwasserversorgung im erforderlichen Umfang sicherstellen zu können, sieht die Ingenieursplanung einen unterirdischen Behälter, etwa als Rohrspeicher oder Zisterne, vor. Dessen Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Darüber erfolgt eine Ansaat, auf Gehölzpflanzungen wird in dem Bereich verzichtet.

Das Kapitel 6.1 „Landesplanung“ ist entsprechend der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 04.02.2026 geringfügig ergänzt worden. Außerdem hat das Kapitel 6 „Übergeordnete Planungen“ zusätzlich das Unterkapitel 6.4 „Informelle Plankonzepte“ erhalten, das sich mit den vorliegend relevanten Inhalten der mittelsächsischen Bau- und Grünfibel als städtebaurechtlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auseinandersetzt.

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.

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



Abb. 2 Lage des Plangebiets
(Geobasisdaten: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen 2025)

 Plangebiet

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 grenzt die bestehende Wendepalte der einzubindenden Zufahrt „Am Hellertal“ an den Geltungsbereich an.

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).



Abb. 3 Plangebiet (rot) östlich bestehender Wohnbebauung

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 Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie (AZ: 2-7051/124/16-2026/1250) vom 20.01.2026 ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-72640-01], frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72640-07, D-72640-11]).

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

- Ehemaliger Gasthof, Objekt Nummer: 08955006
- Wohnstallhaus, zwei Seitengebäude, Scheune sowie Hopfpflasterung eines Vierendeihofes, Objekt Nummer: 08955008
- Seitengebäude (Auszugshaus) eines Vierendeihofes, Objekt Nummer: 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.

Hinweise des Landesamts für Archäologie (Stellungnahme vom 20.01.2026, AZ: 2-7051/124/16-2026/1250) sowie des Referats Denkmalschutz Landratsamt Mittelsachsen (Stellungnahme vom 05.02.2026, AZ: 1.20.1.621.4 – 26B170003) zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Eine Freigabe des Landesamtes für Archäologie ist notwendig, um mit dem Bau- oder Erschließungsvorhaben beginnen zu können.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Für die Prüfung der Zumutbarkeit der Kostenbeteiligung hat der Vorhabenträger beurteilungsfähige Unterlagen zu den Gesamtinvestitionskosten vorzulegen.

Das Landesamt für Archäologie empfiehlt den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Grabungsvereinbarung) zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Archäologie nach § 14 Abs. 3 Satz 2 SächsDSchG. Denn in einem solchen Vertrag werden der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen für beide Seiten verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie ist sinnvoll.

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Informationen des Landkreises Mittelsachsen nahezu komplett innerhalb der Kategorie „Militärobjekte – Entsorgung allgemein“. Kampfmittelrückstände sind daher im Geltungsbereich nicht auszuschließen, obgleich konkrete Anhaltspunkte fehlen.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten 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 Kristallisationspunkte 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 Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden (G 2.2.1.1). Außerdem soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete 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 dem 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, vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit typischen Nebenanlagen (Garagen etc.). Damit wird dem Grundsatz G 2.2.2.2 entsprochen.

Präzisierend formuliert Grundsatz G 2.2.2.5 in Bezug auf Dörfer: Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden. Noßwitz ist zwar Teil der Stadt Rochlitz, historisch gewachsen jedoch ein Dorf der Siedlungsform Rundling/Rundweiler. Diese Form ist im Luftbild nach wie vor gut erkennbar: das Dorfzentrum ist kreisförmig erschlossen mit einer unregelmäßigen Bebauung aus Gehöften, Einzel-/Einfamilienhäusern und Gärten. Einen Schwerpunkt bildet die Noßwitzer Hauptstraße, die von Süden her in den Ortsteil hineinführt und entlang derer Gebäude eher straßendorfartig errichtet sind. Nördlich und westlich des Dorfkerns befinden sich Landwirtschaftsbetriebe, östlich schließt das Wohngebiet „Am Hellertal“ an, das mit der gegenständlichen Planung vervollständigt werden soll. Diese Entwicklungsabsicht ist im Flächennutzungsplan (siehe Kap. 6.3) vorgezeichnet und zugleich räumlich begrenzt. Insofern findet auch der Belang Landwirtschaft Beachtung: landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben den Ortsteil Noßwitz großräumig nach allen Seiten. Eine Zersiedelung in die landwirtschaftlichen Flächen hinein unterbleibt durch die konsequente Fortführung des geplanten Straßenzugs und auch eine Verschiebung des Ortszentrums ist nicht zu befürchten. Vielmehr bestehen oben beschriebene bauliche Schwerpunkte außerhalb des Rundlings entlang jeder Haupthimmelsrichtung, wobei die bisherige Entwicklung nach Osten hin räumlich vergleichsweise eng an die historische Siedlungsstruktur anschließt.

Bei dem Ortsteil Noßwitz handelt es sich laut Datengrundlage des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege um einen gassenartig erweiterten Rundling (siehe Kap. 5.2). Diese Siedlungsform ist eine Weiterentwicklung des Rundlings, der sukzessive um Sackgassen

ergänzt worden ist. Insofern zeigt sich einerseits, dass in Noßwitz die „strikte“ Rundlingsform bereits historisch weiterentwickelt worden ist, andererseits lässt sich eine bedarfsorientierte städtebauliche Fortentwicklung ableiten. Dies setzt die vorliegende Planung in zeitgenössischer Weise fort, etwa, indem die bestehende Stichstraße „Am Hellertal“ so ergänzt wird, dass ein durchgängiges Durchfahren möglich wird. In Anbetracht des heutigen – auch und gerade in Wohngebieten nicht zu vernachlässigenden – Verkehrsaufkommens, Art und Dimension der verkehrlichen Beförderungsvehikel sowie im Sinne einer reibungslosen Ver- und Entsorgung, schließt die Planung zeitgemäß an den Bestand an, ohne den Charakter des Ortsteils erheblich zu verändern.

In ähnlicher Weise verhält es sich mit der schrittweisen Entwicklung weg von einst dominierenden Gehöften, die früher zur Existenzsicherung notwendig waren (Landwirtschaft als Haupteinnahmequelle) hin zu freistehenden Einfamilienhäusern, die in Noßwitz anteilmäßig schon seit Längerem dominieren. Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser greifen die heutigen Anforderungen an private Wohnnutzung auf, wie sie hier in Noßwitz größtenteils bereits besteht und fortgeführt werden soll. Insofern ist die Planung mit dem Grundsatz G 2.2.2.5 vereinbar.

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 Sächsisches 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 (Entwurfssfassung) 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 den Ortsteil Noßwitz umgebenden Ackerflächen fungieren gemäß Karte 14 „Siedlungsklima“ 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 Kaltluftabflussbahnen 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 sensiblere 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.

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 Entwicklungsachsen (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 Entwicklungsachsen 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.

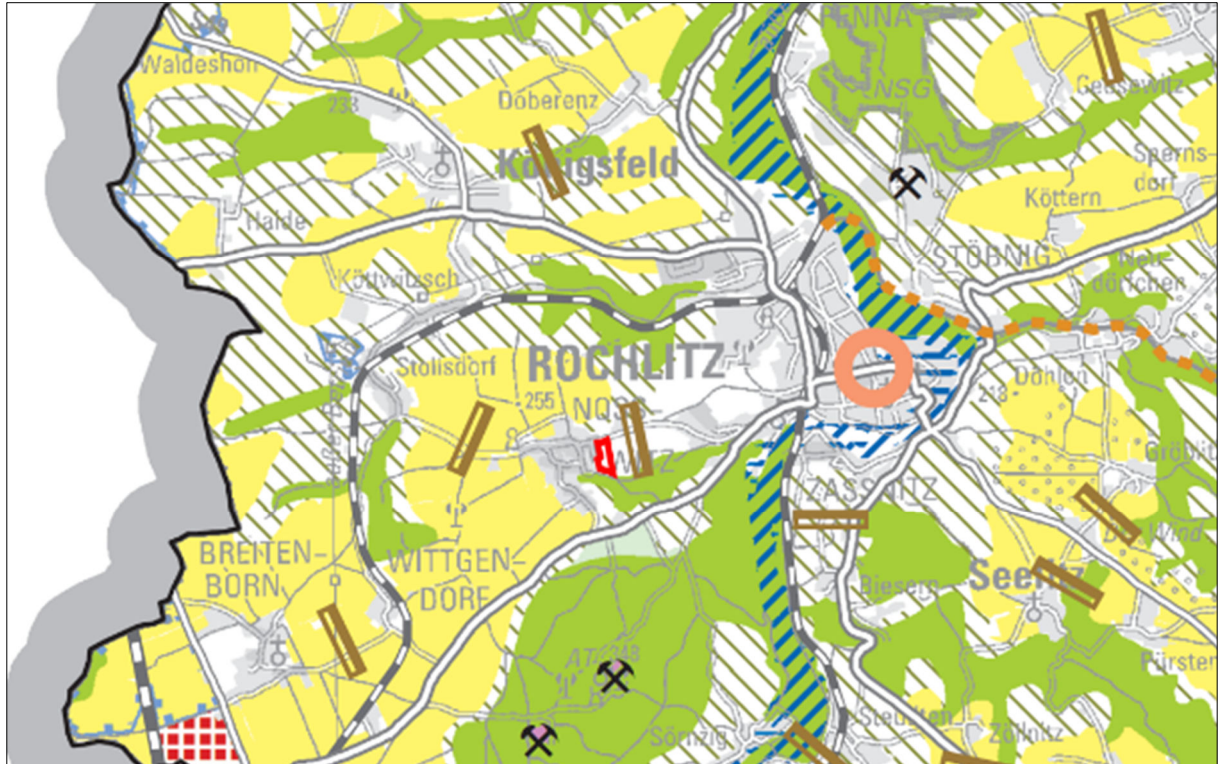


Abb. 4 Auszug aus der Hauptkarte des wirksamen Regionalplans Chemnitz 2024

Plangebiet

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 Nosswitz“.

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 Gebietsspezifität ergänz bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt 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 zu dem den Ortsteil umfassenden 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. Umgeben von der dafür vorgesehenen Grün- und Maßnahmenfläche ist zudem ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, 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 Schlageinteilung 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 Regenwasserrückhaltebeckens 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 Regenwasserrückhaltung (nach derzeitigem Stand mittels Bau und Betrieb eines Regenwasserrückhaltebeckens) 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 gemäß Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des RPI RC 2024 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 Regenwasserrückhaltebecken 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 gemäß der gleichnamigen Karte 12 des RPI RC 2024 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 Dorfbauung 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 einer sonstigen Grünfläche, der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 5).

Die Flächenausweisung der Wohnbaufläche mit angrenzender Grünfläche entspricht dem Umfang der geplanten Baugebietsfestsetzung, bestehend aus Wohngebäuden mit angrenzenden Privatgärten, die den Siedlungsabschluss bilden und den Übergang in die freie Landschaft gestalten. Die übrigen Flächen werden für Kompensationsmaßnahmen und Regenrückhaltung (naturnahe Ausführung) vorgesehen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll das Plangebiet zudem 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.

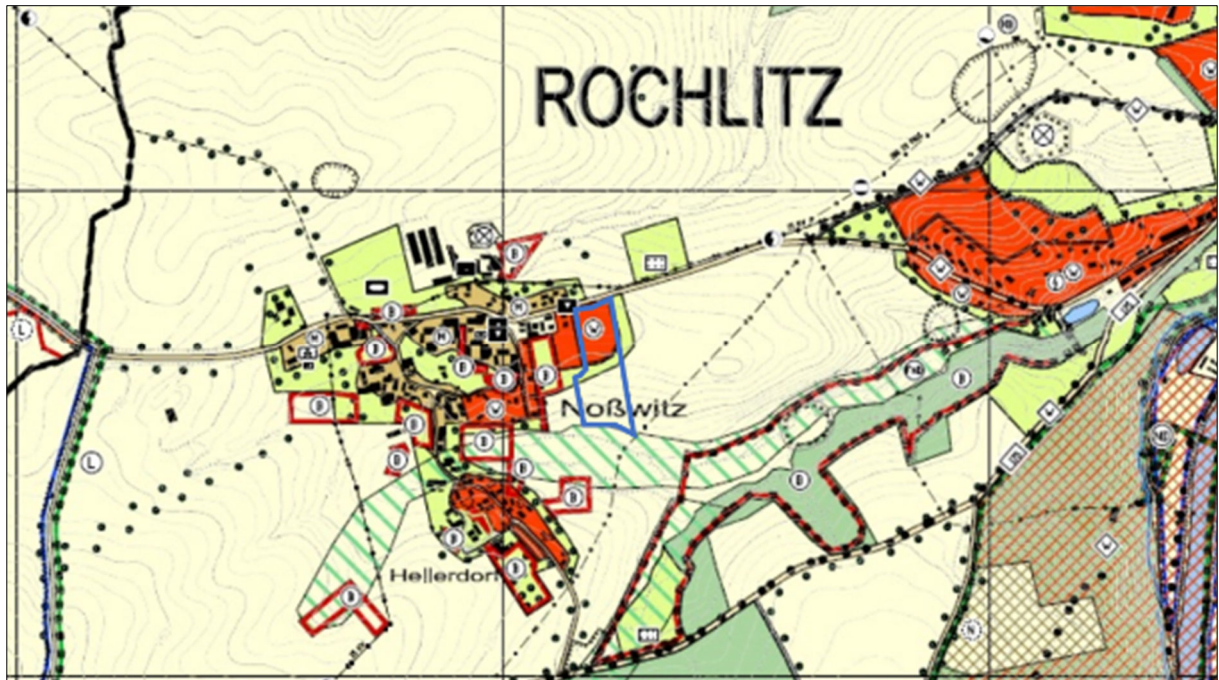


Abb. 5 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

 Plangebiet/Änderungsbereich

6.4 Informelle Plankonzepte

Bau- und Grünfibel des Landkreises Mittelsachsen

Das Referat Bauantragsbearbeitung des Landkreises hat in Zusammenarbeit mit dem Institut für Landschaftsarchitektur der Technischen Universität Dresden in den Jahren 2021 und 2022 eine Bau- und Grünfibel erarbeitet, die auf Basis eines „räumlich spezifizierten Orientierungsrahmens und guter Praxisbeispiele“ Interessierte zu den Themen Bauen, Planen und Grundstücksgestaltung informieren, beraten und vernetzen soll.

Hintergrund sind der demografische Wandel und sich verändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Im Fluss der Entwicklung sollen traditionelle Siedlungslandschaften und Ortsbilder erhalten, soll gleichzeitig aber auch den veränderten Lebensbedürfnissen Rechnung getragen werden. Dabei sollen die „verschiedenen Kulturlandschaften Mittelsachsens und die damit verbundenen unterschiedlichen Prägungen dieser Räume“ Beachtung finden.

Die mittelsächsische Bau- und Grünfibel ist als städtebaurechtlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und als Planungshilfe und informelles Planungskonzept zu beachten.

Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Damit werden frühzeitig fachliche und rechtliche Impulse zur Bestimmung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für spätere Planungsfälle und ggf. Einzelzulassungen im Flächennutzungsplan informell übernommen.

Der Landkreis Mittelsachsen verfolgt das Ziel, die traditionellen Siedlungslandschaften und Ortsbilder zu erhalten, andererseits aber auch gleichzeitig den veränderten Lebensbedürfnissen seiner Einwohner Rechnung zu tragen.

Laut der Kartenanwendung der Bau- und Grünfibel befindet sich der Ortsteil Noßwitz in einer „Bauern- und Rundweilerlandschaft“ des Kulturlandschaftsteilraums „Rochlitzer Pflege“. Er selbst weist die Siedlungsform eines Rundweilers (Rundling) auf. Diese Siedlungsform ist durch eine kompakte, gruppenartige Anordnung weniger Gehöfte gekennzeichnet, die häufig ringförmig oder um eine zentrale Freifläche organisiert sind. Die Bebauung steht dabei in einem engen räumlichen Zusammenhang mit umgebenden Nutz- und Grünflächen. Die gewachsene Struktur weist eine klare räumliche Fassung auf und ist eng mit der historischen Flur- und Nutzungsstruktur verknüpft.

Aus den im „Siedlungsformensteckbrief“ zum Rundweiler (TU Dresden/Landkreis Mittelsachsen 2026) formulierten siedlungsstrukturellen Merkmalen ergeben sich für die Bauleitplanung folgende Grundsätze:

Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur

Die typische Anordnung der Gebäude im Rundweiler – als zusammenhängendes Ensemble mit klarer räumlicher Zuordnung – ist zu erhalten. Neue Bauvorhaben sind so zu positionieren, dass die bestehende Struktur nicht aufgelöst oder überformt wird. Insbesondere ist die Ausrichtung an der vorhandenen Gruppierung sowie an den gewachsenen Raumkanten zu beachten.

Maßvolle Ergänzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfigur

Ergänzende Bebauung soll sich vorrangig innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur vollziehen. Die Nutzung vorhandener Baulücken sowie die Weiterentwicklung bestehender Hofstellen entsprechen dem Leitgedanken, die gewachsene Siedlungsform zu stabilisieren und funktional zu stärken, ohne eine Ausdehnung in die freie Landschaft zu erzeugen.

Erhalt des Zusammenspiels von Bebauung und Freiraum

Der Rundweiler ist wesentlich durch das Wechselspiel zwischen bebauten Flächen und Freiräumen geprägt. Hofräume, Gärten sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen bilden eine funktionale und gestalterische Einheit mit der Bebauung. Diese Struktur ist zu sichern, indem Freiräume nicht übermäßig verdichtet und ihre Durchlässigkeit sowie ihre Ortsbildprägende Funktion erhalten bleiben.

Anpassung der baulichen Gestaltung an ortstypische Merkmale

Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich hinsichtlich ihrer Dimension, Bauweise und gestalterischen Ausprägung an den bestehenden Gebäuden zu orientieren. Ziel ist die Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes, das sich aus regionaltypischen Bauformen und Materialien ableitet.

Vermeidung von siedlungsstrukturellen Fehlentwicklungen

Eine ungeordnete Erweiterung des Siedlungsbereiches, insbesondere in Form linearer Straßenrandbebauung oder abgesetzter Einzelhäuser, widerspricht der für Rundweiler charakteristischen Struktur und ist daher zu vermeiden. Die Entwicklung hat sich konsequent an der vorhandenen, in sich geschlossenen Siedlungsfigur zu orientieren.

Zusammenfassend trägt der Bebauungsplan den im Siedlungsformensteckbrief „Rundweiler“ formulierten Grundprinzipien der Bau- und Grünfibel Rechnung. Wie in Kapitel 5.2 bzw. 6.1 beschrieben, handelt es sich bei dem Ortsteil Noßwitz laut Datengrundlage des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege um einen gassenartig erweiterten Rundling. Diese Siedlungsform ist eine Weiterentwicklung des Rundlings, der sukzessive um Sackgassen ergänzt worden ist. Insofern zeigt sich einerseits, dass in Noßwitz die „strikte“ Rundlingsform bereits historisch weiterentwickelt worden ist, andererseits lässt sich eine bedarfsorientierte städtebauliche Fortentwicklung ableiten. Die gegenständliche Planung verfolgt eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur, was bereits im Kapitel 6.1 ausführlich dargelegt worden ist. Das geplante Wohngebiet bildet eine konsequente

Ergänzung der bestehenden Stichstraße „Am Hellertal“, indem es diesen zur Ringstraße vervollständigt und damit den Charakter des Rundweilers innerhalb der Siedlung erneut aufgreift. Gleichzeitig bedeutet die bauliche Erschließung des Ortsteils nach Osten hin keine Verschiebung des Ortsmittelpunkts, sondern trägt zur gleichförmigen radialen Entwicklung des Ortsteils Noßwitz bei. Eine Zersiedelung der freien Landschaft unterbleibt und ist durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch in Zukunft nicht zu befürchten.

Über das zulässige Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 7.2) wird eine ortsbildverträgliche und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt: Durch eine entsprechend begrenzte Grundflächenzahl (0,3 zzgl. Überschreitung um bis zu 0,1) kann die aus dem Zusammenwirken von Gebäuden, Nebenanlagen und Freiräumen gekennzeichnete Struktur erhalten werden. Die Gebäudehöhe ist über die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Höchstmaß) in Kombination mit einer Einschränkung der zulässigen Dachform auf maximal 10 Meter festgesetzt.

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 bauordnungsrechtlichen 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 nördlichen Teil des Geltungsbereichs 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 kann somit bis zu 30 Prozent betragen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung, unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Somit ist gewährleistet, dass sich das entstehende Wohngebiet städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist um 0,1 bis auf insgesamt 0,4 zulässig. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

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 (Firsthöhe) als Höchstmaß die tatsächliche Höhenentwicklung im Wohngebiet beschränken. Gleichzeitig lässt sie aufgrund der kleinräumig variierenden 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 Abstandsgrün). 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 Grundstücksaufteilung 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. Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche ist 6 Meter breit. Für die Erschließungsstraße liegt eine Vorplanung, Stand Mai 2026 vor, aus der sich die Fahrbahnbreite von 5 Metern zuzüglich je 0,5 Meter Bankett ergibt. Die Bankette können, z.B. über Schotterrasen o. Ä. befahrbar hergestellt werden. Den Anforderungen an eine gesicherte Verkehrserschließung wird damit entsprochen.

Die neue 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. Somit ist die Straße „Am Hellertal“ zukünftig als Ringstraße durchgängig befahrbar. Um die Einbindung reliefseitig bestmöglich ausgestalten und einen hinreichenden Kurvenradius erzielen zu können, müssen 4 Bestandsgehölze südlich des derzeitigen Wendehammers entnommen 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 Regenwasserrückhaltebeckens dienen und insgesamt in erster Linie als Fuß- und Radweg fungieren. Südlich mündet der Weg in die Verlängerung der „Hohlen Gasse“.

Die Nutzbarkeit soll verkehrsrechtlich geregelt werden: 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 Regenwasserrückhaltebeckens) ist zulässig.

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

7.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind etwa 0,66 Hektar als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dienen vorrangig landschaftsgestaltenden Maßnahmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahme A1).

Eine weitere Grünfläche südlich des bisherigen Wendehammers soll 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 Abstandsgrün festgesetzt. Dies soll einen ausreichenden Abstand zwischen zukünftiger Wohnbebauung und befestigter Straßenkante gewährleisten, innerhalb dessen ein Bankettstreifen unterhalten werden kann. Der sehr kleine südwestliche Teil des Geltungsbereichs jenseits der Gasleitung (siehe unten) wird ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt, da hier keine Gehölzpflanzungen (A1 sieht Obstbäume vor) realisiert werden können.

Geh-, Fehr- und Leitungsrechte

Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Leitungsträgers – derzeit die iNetz GmbH – zu belasten. Die betreffende Fläche liegt im Südwesten des Plangebiets und verläuft entlang der Leitungstrasse einer Gashochdruckleitung, die die Grünfläche auf einer Länge von etwa 15 Metern schneidet.

Leitungstrasse und Schutzstreifen sind zugänglich zu erhalten und so zu gestalten, dass sie im Bedarfsfall hindernisfrei beansprucht werden können.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind 2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt: Die nördliche, kleinere Fläche dient der Anlage eines unterirdischen Löschwasserspeichers (Zisterne, Speicherkanal o.Ä.) und erhält die Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) mit der Funktion, die Löschwasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung im Plangebiet sicherzustellen.

Die südliche, deutlich größere Fläche ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Umgeben von der Grün- und Maßnahmenfläche „A1“ zur Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese soll dort ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden.

Laut geotechnischem Gutachten (Ingenieurbüro Hupach 2022) ist der oberflächennahe Untergrund des Plangebiets nicht zur Versickerung geeignet. Der Gutachter schlägt alternativ ein Regenwasserrückhaltebecken vor, um außerdem eine Überlastung der örtlichen Vorflut (Hellerbach) zu verhindern. Eine entsprechende Anlage soll in den Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet, der 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.

Zwar handelt es sich bei dem Becken um eine technische Anlage, doch kann aufgrund der Ausführung als flachgeböschtes Erdbecken weitgehend auf Beton verzichtet werden. Das

Becken erinnert optisch – je nach Wasserstand – an einen Teich. Auf diese Weise kann ein harmonischer Übergang zu dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet erzielt werden.

Die maximal erlaubte Drosselabflussmenge beträgt gemäß Stellungnahme des Referats Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamts Mittelsachsen 10 Liter/Sekunde. Der Notüberlauf ist in die Ableitung einzubinden. Die Errichtung der Abwasseranlage ist nach § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig (siehe Kapitel 9.5). Während die maximal zulässige Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde technisch eingehalten werden kann, ist die genaue Ausführungsplanung des Einleitkanals, welcher außerhalb des Plangebiets verläuft und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, Gegenstand laufender Abstimmungen zwischen dem ZWA und dem mit der Ausführungsplanung betrauten Ingenieurbüro RFK. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bildet ein eigenständiges Verfahren.

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.

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 extensives 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, sind blickdichte Einfriedungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets beträgt 1,40 Meter. Einzige Ausnahme bilden als Einfriedung dienende Hecken. Dabei sind ausschließlich Laubstrauchhecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2 Metern zulässig.

Es ist bevorzugt 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 Gehölze (siehe Kap. 10) verwendet werden. Pflanzung und Pflege sind so auszuführen, dass 0,5 Meter ab Grenze der befestigten Fahrbahnkante der benachbarten Straße für den öffentlichen Verkehr zugänglich bleiben.

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 mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig (§ 8 Abs. 1 SächsBO).

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

Hinweise des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 04.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans, AZ: 21-2511/521/2)

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen bzw. das vorliegende Gutachten in eine Baugrundhauptuntersuchung zu überführen und fortzuschreiben. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

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.

Hinweise der Regiobus Mittelsachsen GmbH (Stellungnahme vom 27.01.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans)

Durch die Ortslage Noßwitz wird über die Rochlitzer Straße die Regionallinie 626 geführt. Der Busverkehr benötigt eine Durchfahrtsbreite von mind. 3,0 Meter, was im Falle einer ggf. erforderlich werdenden halbseitigen Sperrung der Rochlitzer Straße zu beachten ist.

Hinweise des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) aus seiner Stellungnahme (AZ: 21-2511/521/2) vom 04.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Für einen frostsicheren Ausbau der künftigen Verkehrsfläche empfiehlt es sich, aus ingenieurgeologischer Sicht zu berücksichtigen, dass das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen ist.

9.2 Trinkwasserversorgung

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

Der Zweckverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass der notwendige Versorgungsdruck in den neu zu errichtenden Wohngebäuden gegebenenfalls bei Bedarf durch grundstücksbezogene Druckerhöhungsanlagen zu sichern ist. Eine Vorhaltung des Versorgungsdruckes seitens des ZWA Hainichen ist geplant, die Umsetzung bedingt aber umfangreiche Arbeiten zur Rohrnetzerweiterung in den kommenden Jahren. Eine öffentliche Druckerhöhungsanlage durch die Stadt als Erschließungsträgerin ist nicht vorgesehen. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Wasserdrucks auch bei gleichzeitiger Entnahme von Trinkwasser innerhalb bzw. zwischen den Wohneinheiten wird daher die Installation je einer Druckerhöhungsanlage pro Grundstück empfohlen.

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.

Da der vorhandene Leitungsbestand nicht ausreicht, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen, plant die Stadt innerhalb des Geltungsbereichs einen entsprechend dimensionierten Behälter (nach aktuellem Kenntnisstand eine Zisterne oder einen Rohrspeicher/Kanal), über den sowohl die Löschwasserbereitstellung des neuen Wohngebiets als auch des bestehenden Straßenzugs „Am Hellertal“ wie der angrenzenden Wohnhäuser (sog. Oberdorf) gewährleistet werden kann.

Der Löschwasserspeicher (Fassungsvermögen mind. 96 Kubikmeter) soll unterirdisch am südlichen Rand der Erschließungsstraße errichtet werden. Der darüberliegende Bereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung als Löschwasserspeicher festgesetzt. Oberirdisch kann er mit Entwicklung der benachbarte Streuobstwiese ebenfalls angesät werden.

9.4 Abwasserentsorgung

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

Gemäß der Stellungnahme des ZWA Hainichen vom 13.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans kann die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle über eine entsprechende Kanalanlage im Plangebiet bis zum westlich am Plangebiet vorbeilaufenden Schmutzwasserkanal gesichert werden. Die Anbindung an diesen Kanal sichert die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet bis zur öffentlichen 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 durchgeführten 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 auf den Wohngrundstücken, ggf. auch ein Becken – hier geplant als zentrales Regenwasserrückhaltebecken) 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. Diese Empfehlung wird mit Bezug auf die gering ausgeprägte Versickerungsfähigkeit des oberflächennahen Untergrunds gegeben; nach dieser Lesart ist das geplante Regenwasserrückhaltebecken selbst bereits als Anlage für den Überschwemmungsschutz zu bewerten. Ein Notüberlauf wird ausführungsplanungsseitig vorgesehen (nachstehend erläutert).

Für die Oberflächenentwässerung ist südlich des künftigen Wohngebietes eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses – das bereits erwähnte Regenwasserrückhaltebecken (siehe auch Kap. 1, 6 und 7.5) – geplant. Das auf den Grundstücken und Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll darin zentral gesammelt und gedrosselt in den Hellerbach eingeleitet werden. Nach Angaben des Referats Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamtes Mittelsachsen (Stellungnahme vom 05.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans, AZ: 1.20.1.621.4 – 26B170003) beträgt die maximal erlaubte Drosselabflussmenge 10 Liter/Sekunde. Der außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene 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. Gemäß Forderung des Referats ist eine direkte Notentlastung in den Hellerbach auszuschließen. Entsprechend sieht die Ingenieursplanung nach derzeitigem Stand eine Notentlastung über den geplanten Kanal (Haltungen in den Schächten R12, R13, R14) bis zum Schacht R15 vor (Abb. 6). Dieser Teil des zu errichtenden Kanals liegt größtenteils südlich der Grenze des Geltungsbereichs. Die Stadt hat jedoch das südlich gelegene Flurstück 290 der Gemarkung Noßwitz eigens erworben, um einen hinreichend dimensionierten Notüberlauf realisieren zu können. Zur breitflächigen Einleitung in den Hellerbach soll der südlich des Plangebiets liegende neue Schacht R15 mit einer Abflussblende am Auslauf versehen werden, sodass dort ebenfalls nur 10 Liter/Sekunde direkt zum Bach abgeführt werden. Im Notentlastungsfall soll sich das Wasser im Schacht R15 aufstauen und ggf. über die geplante Gitterrostabdeckung nach oben aus dem Schacht austreten können. Anschließend kann es sich etwa in einer parallel zum Bach anzulegenden Flachbettmulde verteilen. In der Flachbettmulde könnten zusätzlich Störsteine angeordnet werden, um eine weitere breitflächige Verteilung des Wassers zu erreichen und damit eine punktuelle Einleitung in das Gewässerbett zu vermeiden. Die entsprechende Maßnahmenplanung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Referat Siedlungswasserwirtschaft konkretisiert und die Stadt mit Erteilen der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Umsetzung verpflichtet.

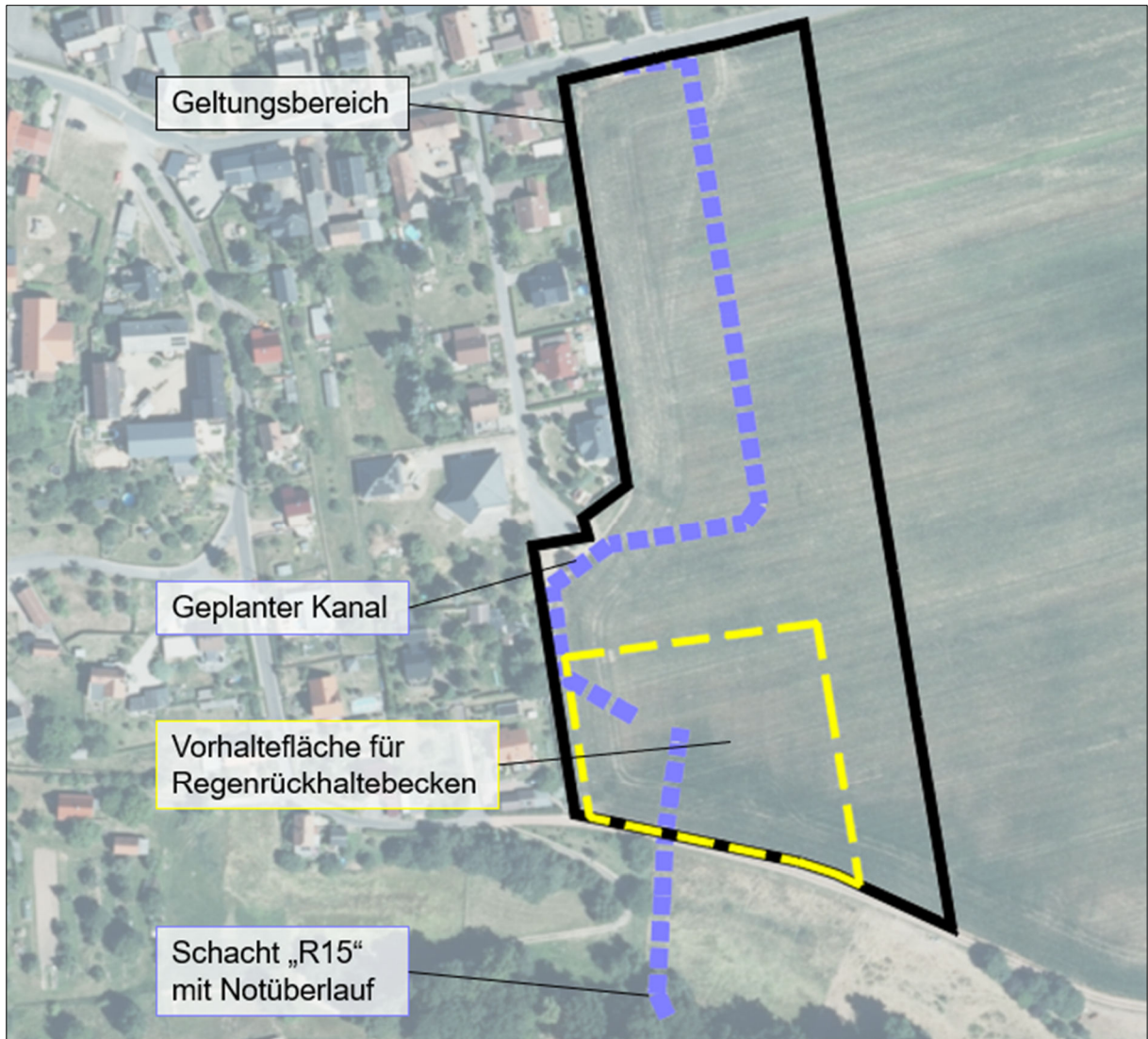


Abb. 6 Verlauf des neuen Regenwasserkanals mit Notüberlauf
nahe der Einleitstelle in den Hellerbach (südlich des Geltungsbereichs)

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.

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 (s.o.).

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.

Der ZWA Hainichen teilte in seiner Stellungnahme vom 13.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit: Die Regenwasserableitung muss über eine im Plangebiet neu herzustellende Kanalanlage bis zu einem Rückhaltevolumen, welches dann über eine Drossel die begrenzte Ablaufmenge in die Vorflut bis zur vollständigen Entleerung abgibt, erfolgen. Das Becken ist als Trockenbecken planerisch und baulich auszuführen und zu betreiben.

Die hierfür notwendigen fachlichen Abstimmungen sind mit der Unteren Wasserbehörde zu sichern. Mit Beginn der Erschließung muss die wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb des Beckens zwingend vorliegen.

Hinweise des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) aus seiner Stellungnahme (AZ: 21-2511/521/2) vom 04.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasser-durchlässiger Beläge (z. B. Ökopflaster) auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen wird im Falle bindiger natürlicher oder aufgefüllter Böden im Erdplanum eine entwässerungs-wirksame Ausführung empfohlen, um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf.

Dem LfULG sind geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. an das LfULG zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten, z. B. Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Für einen frostsicheren Ausbau der künftigen Verkehrsfläche empfiehlt es sich, aus ingenieurgeologischer Sicht zu berücksichtigen, dass das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen ist.

Hinweise des Referats Siedlungswasserwirtschaft (Stellungnahme vom 05.02.2026, AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003) zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen ist die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

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. Im nördlichsten Teil des allgemeinen Wohngebiets verläuft zudem ein Mittelspannungskabel unterirdisch. In Abstimmung mit der Stadt Rochlitz soll das Kabel im Zuge der Erschließungsarbeiten etwas nach Norden (Rochlitzer Straße, Straßenbankett) umverlegt werden, sodass kein Konflikt mit der zukünftigen privaten Grundstücksnutzung resultiert. Kostenträger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, die diesem Vorgehen telefonisch bereits zugestimmt hat.

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.

Hinweise zur Stromversorgung aus der Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711) vom 17.01.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 Meter einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 Metern zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, ist dies rechtzeitig anzuzeigen. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 Metern einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 Metern einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Dies ist mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zum frühestmöglichen Zeitpunkt – jedoch mindestens 6 Monate vorher – abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend den geltenden Verträgen zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Rochlitz erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung ihrer Übertragungsanlagen beabsichtigt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Dieser Umstand ist bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Rochlitz zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in

die Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

9.7 Gas-/Wärmeversorgung

Laut Stellungnahme der inetz GmbH (siehe unten) ist kein Anschluss des Wohngebiets an das bestehende Gasversorgungsnetz vorgesehen. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist potenziell möglich, nach Einschätzung der Stadt aufgrund des Einsatzes neuer Heizsysteme (Luftwärmepumpe oder Erdwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen und Speicher) für die Wärmeversorgung jedoch entbehrlich.

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.

Hinweise zur Gasversorgung aus der Stellungnahme der inetz GmbH (AZ: NPQ/mü – 0037/2026) vom 06.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Die vorhandene leitungsrechtlich gesicherte Gashochdruckleitung besitzt einen Schutzstreifen von 6,0 Metern (3,0 Meter beidseitig der Leitungsachse). Im Bereich der Gashochdruckleitung einschließlich Ihres Schutzstreifens bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach dem geltenden DVGW-Regelwerk. Alle Vorhaben im Näherungsbereich bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH. Parallel zu der Gashochdruckleitung verlaufen ggf. Betriebskabel/Steuerkabel/KKS-Kabel.

Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.

Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1 und Pkt. 6.3 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von $\geq 2,5$ Metern zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH.

Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen (Schachtschein) und es ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter des Servicebereiches Mittweida der inetz GmbH zwingend erforderlich.

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 von der EKM – Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH beauftragte bzw. zuständige Entsorgungsunternehmen. 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 Herkunftsbereichen 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 Herkunftsbereichen als Haushaltungen sind verpflichtet, dem Landkreis diese Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

Hinweise des Referats Recht, Abfall und Bodenschutz Landratsamt Mittelsachsen (Stellungnahme vom 05.02.2026, AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003) zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Gemäß den §§ 6, 7, 8, 9 und 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle vorrangig zu vermeiden, wieder zu verwenden, zu recyceln bzw. anderweitig zu verwerten. Ist dies technisch nicht möglich, sind diese Abfälle unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen. Gemäß § 28 Abs. 1 KrWG dürfen Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Der Bauherr und die von ihm beauftragten Dritten haben bei der Entsorgung der im Rahmen der Realisierung und des Betriebes des Vorhabens anfallenden Abfälle die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und insbesondere der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten. Abfälle sind grundsätzlich getrennt zu sammeln und in den dafür zugelassenen Anlagen einer Verwertung zuzuführen.

Hinweis der Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (Stellungnahme vom 09.02.2026, Referenz: *Ihr Schreiben vom 07.01.2026*) zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung für das betroffene Gebiet und die angrenzenden Grundstücke durchgängig gewährleistet wird.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes hat so zu erfolgen, dass die Straßen/Fahrwege und Wendeanlagen mit den im Landkreis Mittelsachsen herkömmlich zum Einsatz kommenden dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen sicher und gefahrlos befahren werden können.

Entsprechend der weitergehenden Abstimmung zwischen der EKM GmbH und der Stadt Rochlitz vom 08.05.2026 ist die vorgesehene Straße für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbar und bringt darüber hinaus eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation mit sich: das Erfordernis des Wendens, das in der aktuellen Stichstraße besteht, kann zukünftig entfallen.

Die Breite der befestigten Fahrbahn reicht mit 5 Metern laut RASSt06 für den zweistreifigen Richtungsverkehr bereits aus.

Zusammen mit weiteren Regelungen, die die Stadt in Aussicht gestellt hat (z.B. Parkverbot im Straßenraum, keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum – Stellplätze sind gem. Festsetzung auf den Grundstücken vorzuhalten –, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, Beschränkung auf Anliegerverkehr) erwächst eine für die Andienung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich günstigere Verkehrssituation. Die geplante Zufahrtsstraße, die in den bisherigen Wendehammer der bestehenden Stichstraße mündet, ist öffentlich gewidmet, was ebenfalls Voraussetzung für die Andienung durch die EKM GmbH ist.

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. Das Vorhandensein entsiegelungsfähiger Flächen zum Ausgleich des Eingriffs ist geprüft worden. Da südlich des neuen Wohngebiets, nicht zuletzt aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“, der ehemalige Acker großflächig extensiviert und als Streuobstwiese entwickelt werden soll, kann die erforderliche Kompensation in Form dieser Biotopaufwertung vollumfänglich innerhalb des Plangebiets geleistet 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 0,60 Hektar eine Streuobstwiese aus gebietsheimischen, regionaltypischen Obstgehölzen mit darunterliegendem Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 30 Stämme zu pflanzen. Die Umsetzung ist am „Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese“ des Landratsamts Mittelsachsen (2021) auszurichten.

Arten- und Sortenwahl

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

Pflanzqualität

Es sind Hochstämme, mind. 2xv, StU mind. 8-10 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 Veräußerung des ersten Baugrundstücks zu realisieren.

Grünland

Als Einsaat 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). Soweit gebietseigenes Saatgut aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet nicht verfügbar ist, kann Saatgut

im Heudruschverfahren aus geeigneten Spenderflächen des entsprechenden Herkunftsgebiets gewonnen und verwendet werden. Die Auswahl geeigneter Spenderflächen erfolgt dann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Der Boden ist vor Ansaat zu lockern. Eine weitere Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Herkunft des Pflanz- und Saatguts hat den Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen. Maßgeblich sind die jeweils aktuellen Merkblätter des Landkreises Mittelsachsen zur Verwendung gebietseigener Gehölze und Saatgutmischungen.

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 Schälschäden 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-/Nahrungshabitaten erweitert.

A2 Ansaat/Bepflanzung mit Bodendeckern

Die Maßnahmenfläche A2 ist auf mindestens 0,01 Hektar mit Bodendecker-Pflanzen einer oder mehrerer heimischer Arten zu begrünen. Zu verwenden sind:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Frauenmantel (*Alchemilla spec.*)
- Gewöhnliche Haselwurz (*Asarum europaeum*) 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 Gehölze (siehe Tab. 1) zu verwenden. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme, mind. 2xv, StU mind. 8-10 Zentimeter), Sträucher: bevorzugt 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 geplante Wohngebiet auf der vom bestehenden Siedlungsgebiet abgewandten Seite eingegrünt werden soll (vgl. Kapitel 6.3).

Tab. 1 Pflanzliste Gehölze

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hasel	<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>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Unerwünschte Arten, die sich im Zuge der natürlichen Entwicklung etablieren, sollten regelmäßig entnommen werden. Zur Pflege der Sträucher wird ein regelmäßiges Auf-den-Stock-Setzen empfohlen, welches zur Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte abschnittsweise alle 10-12 Jahre durchzuführen ist. Die Abschnittsbildung sollte dabei bezogen auf den Gesamtbestand in Dritteln erfolgen.

Die Maßnahme ist grundstückbezogen jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Anzeige des Baubeginns als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung umzusetzen.

10.2 Artenschutzfachliche 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.

V-AFB2 Vermeidung von Tötungsrisiken für Amphibien

Im Zuge der Bauarbeiten, insbesondere während der Hauptwanderzeit von Amphibien im Frühjahr (01.03.–31.05.), kann es im südlichen Bereich des Plangebiets zu einem erhöhten Tötungsrisiko durch Baustellenverkehr sowie durch die Fallenwirkung offener Baugruben kommen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Bauarbeiten im Bereich des Hellerbachs sowie entlang der geplanten Leitungsführung sind nach Möglichkeit außerhalb der Hauptwanderzeit der Amphibien (kritisches Zeitfenster: 01. März bis 31. Mai) durchzuführen. Lassen sich Bauarbeiten innerhalb dieses Zeitraums nicht vermeiden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Hierzu zählen insbesondere temporäre Amphibienschutzeinrichtungen sowie die Sicherung von Gefahrenstellen.

Offene Baugruben und sonstige Vertiefungen sind während der Aktivitätsphase von Amphibien so zu sichern, dass ein Hineinfallen von Tieren vermieden wird. Hierzu sind geeignete Ausstiegshilfen (z. B. schräg gestellte Bretter) vorzusehen und funktionsfähig zu halten.

Baugruben sind täglich auf Tiere zu kontrollieren. Vorgefundene Individuen sind fachgerecht zu entnehmen.

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.

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.

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

Schall-Immissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

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 entzerzt.

12 Flächenbilanz

Tab. 2 geplante Flächennutzung

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung um 0,1)	1,23	45,1
<i>davon überbaubar (gesamt)</i>	<i>0,49</i>	<i>17,9</i>
<i>davon nicht überbaubar (gesamt)</i>	<i>0,73</i>	<i>26,7</i>
Verkehrsfläche	0,18	6,6
<i>öff. Straßenverkehrsfläche</i>	<i>0,14</i>	<i>5,1</i>
<i>Verkehrsfläche bes. Zweckbest.</i>	<i>0,04</i>	<i>1,5</i>
Versorgungsflächen	0,66	24,2
<i>Regenwasserrückhaltung</i>	<i>0,62</i>	<i>22,7</i>
<i>Löschwasserspeicher</i>	<i>0,04</i>	<i>1,5</i>
Grün- und Maßnahmenflächen	0,66	24,2
<i>priv. Grünflächen, davon</i>	<i>0,66</i>	<i>24,2</i>
<i>Maßnahmeflächen</i>	<i>0,63</i>	<i>23,1</i>
<i>Abstandsgrün</i>	<i>0,02</i>	<i>0,7</i>
<i>Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte</i>	<i>0,01</i>	<i>0,4</i>
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 0,66 Hektar bzw. circa 24,2 Prozent. Auf 0,63 Hektar bzw. 23,1 Prozent der Gesamtfläche überschneiden sich Grün- und Maßnahmenflächen. Den übrigen Teil der südlichen Plangebietsfläche nehmen der vorgehaltene Bereich für das Regenwasserrückhaltebecken, festgesetzt als Abwasserbeseitigungsfläche (Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“), auf 0,62 Hektar bzw. 22,7 Prozent und die Versorgungsfläche für den Löschwasserspeicher – 0,04 Hektar bzw. 1,5 Prozent der Plangebietsfläche – ein. Auf rund 0,08 Hektar ist zudem 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.

Hinweise zu den Anforderungen des Radonschutzes – Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2) vom 04.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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

Außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir, vorsorgenden Radonschutz in die Bauplanung und deren Ausführung einzubeziehen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2026):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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, 2716).
- BImSchG (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 (2026):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 (SächsGVBl. S. 582).
- 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_La wi/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_La wi/Naturschutz/mb-anlage-streuobstwiesen-2021.pdf. Letzter Zugriff: 14.10.2025.

Landratsamt Mittelsachsen (2026): Bau- und Grünfibel. Verfügbar unter: <https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/projekte/bau-und-gruenfibel.html> Letzter Zugriff: 10.06.2026.

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

Technische Universität Dresden - Institut Landschaftsarchitektur (2026): Siedlungsformensteckbrief „Siedlungsform Rundweiler“. Verfügbar unter: https://regio.landkreis-mittelsachsen.de/files/bau-und-gruenfibel/siedlungsformen/Siedlungsformensteckbrief_Rundweiler.pdf. Letzter Zugriff: 10.06.2026.

Anlage 1

**Geotechnisches Kurzgutachten
Ingenieurbüro Hupach, 25.02.2022**