

**Erweiterung Bebauungsplan Nr. 14-20-06/1  
Gewerbegebiet B 95 – 3. BA**

**Entwicklung eines Gewerbegebiets  
Entwurf**

**Anlage 1:  
Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeine Angaben**

### **2. Angaben zum Plangebiet**

- 2.1 Die Lage des Plangebiets
- 2.2 Allgemeines zum Geltungsbereich
- 2.3 Ziele und Zweck der Planung
- 2.4 Erfordernis der Erschließung von Gewerbeflächen
- 2.5 Erfordernis der Erschließung von Wohnbauflächen
- 2.6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### **3. Mediierschließung**

- 3.1 Trinkwasserversorgung
- 3.2 Schmutzwasserableitung
- 3.3 Regenwasserableitung
- 3.4 Löschwasser
- 3.5 Stromversorgung
- 3.6 Telekommunikationsnetz
- 3.7 Gasversorgung/ Wärmeversorgung

### **4. Verkehrstechnische Erschließung**

### **5. Umweltschutz**

- 5.1 Abfallentsorgung
- 5.2 Immissionsschutz
- 5.3 Archäologie
- 5.4 Altlasten

### **6. Inhalt des Bebauungsplans**

- 6.1 Teile des Planes
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
- 6.3 Maß der baulichen Nutzung
- 6.4 Baugestalterische Zielsetzung
- 6.5 Landschaftsgestalterische Maßnahmen

## 1. Allgemeine Angaben

Vorhabenträger:	Gemeinde Gelenau Rathausplatz 1 09423 Gelenau
Planung:	GauserDE Mandy Gauser Stollberger Str. 25 09380 Thalheim
Umweltbericht / Grünordnerische Zuarbeit:	G.U.B. Ingenieur AG Hauptniederlassung Zwickau Katharinenstraße 11 08056 Zwickau
Verfahrenshinweis:	§ 8 Abs. 3 BauGB Bebauungsplan Fortschreibung FNP im Parallelverfahren
Stand:	Entwurf zur Billigung im Gemeinderat und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange Juni 2023
Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 / zuletzt geändert 04.01.2023 m. W. v. 01.02.2023  Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 / zuletzt geändert 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023  Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 / zuletzt geändert 14.06.2021  Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 / zuletzt geändert 22.03.2023  Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 / zuletzt geändert 20.12.2022  Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) in der Fassung vom 17.05.2013 / zuletzt geändert 19.10.2022

## 2. Angaben zum Plangebiet

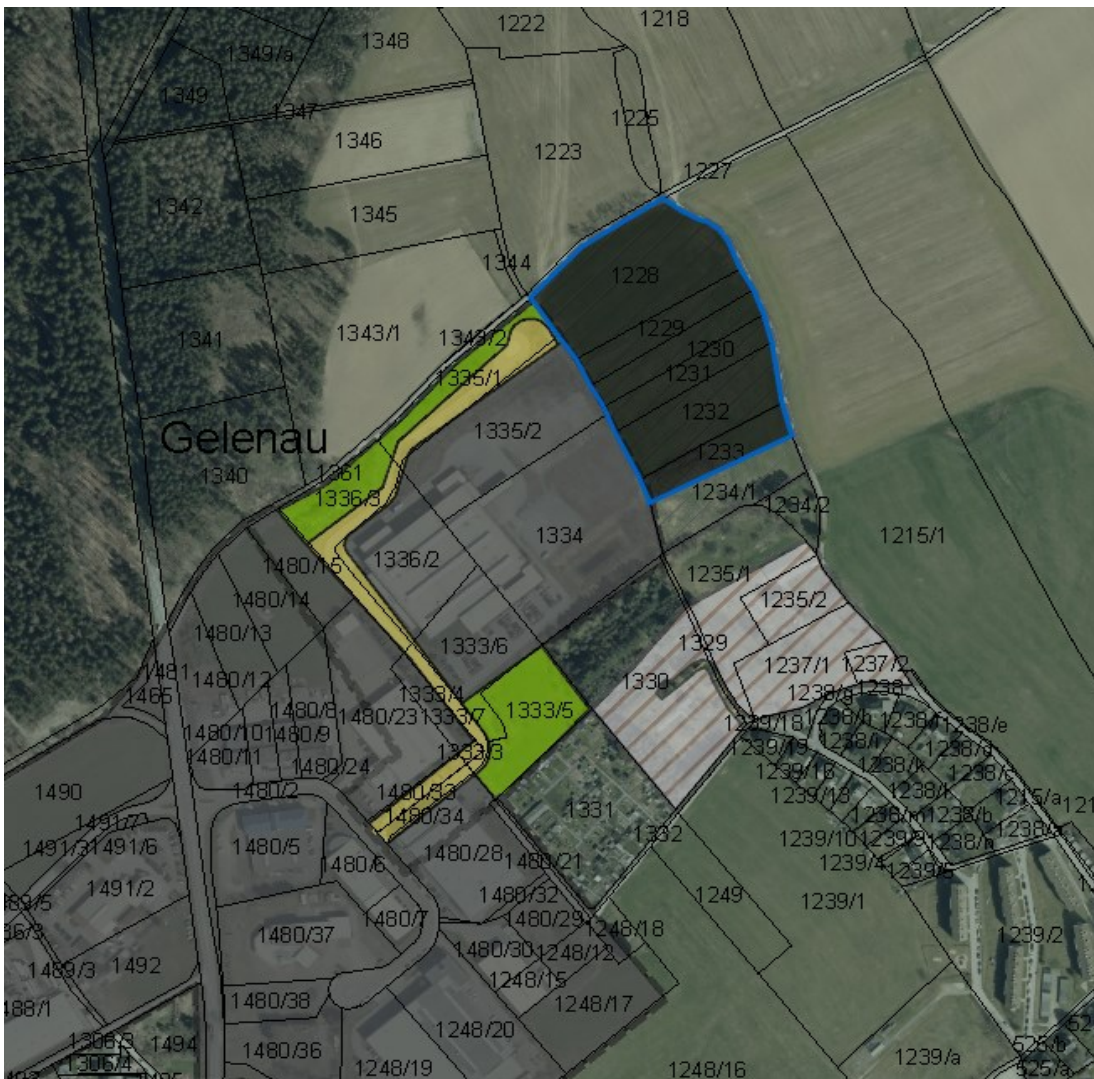
### 2.1 Die Lage des Plangebiets

Allgemein:

Gemeinde: Gelenau  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Land: Freistaat Sachsen

Das Plangebiet befindet sich im Osten des bestehenden Gewerbegebiets Am Gründel, südlich der Eisenstraße und nördlich der August – Bebel - Straße.

Die Lage ist aus der folgenden Karte ersichtlich:



Auszug Rapis mit Markierung

### Lage im Raum:

Die Gemeinde Gelenau befindet sich im nördlichen Bereich des Landkreises Erzgebirgskreis.

Gelenau ist über die Bundesstraße B95 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur BAB A72 befindet sich in ca. 20 km Entfernung in Chemnitz Süd, zur A4 in 25 km Entfernung in Chemnitz Mitte.

Die Gemeinde Gelenau ist in den ÖPNV des Verkehrsverbunds Mittelsachsen eingebunden, dabei sind Haltestellen der Linien 210 und 239 für den Standort relevant.

### Benachbarte Städte und Gemeinden von Gelenau:

Gemeinde Auerbach	im Südwesten
Stadt Thum	im Süden
Gemeinde Drebach	im Osten
Gemeinde Amtsberg	im Nordosten
Gemeinde Burkhardtendorf	im Norden
Gemeinde Gornsdorf	im Westen

## **2.2 Allgemeines zum Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Erzgebirges, im Übergang zum sich direkt anschließendem Erzgebirgsvorland. Das Gebiet zählt naturräumlich zu den Mittelgebirgen des Sächsischen Berglandes und ist Teil der Mittelgebirgsschwelle.

Aus geologischer Sicht wird der Geltungsbereich zuoberst durch die Lage der namenlosen Bachaue eines Nebentals des Gelenaubaches beeinflusst. Im Auenbereich werden oberflächlich lokal begrenzt Auelehme über Bachsand und Bachkies erwartet. Außerhalb der Talaue werden im natürlichen geologischen Profil unter einem Mutterboden eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt anstehen. Infolge der Grundstücksvornutzung können oberflächlich lokale anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche Schichtfolge überlagern oder ersetzen. Der Felsgesteinuntergrund wird am Standort von metamorphem, schiefrigem Gestein in Form von Phyllit der Frauenbach-Formation aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrologischer Sicht stellen Bachkiese und -Sande der Aue einen lokalen, oberflächennahen Grundwasserleiter dar. In der Aue ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Außerhalb der Bachaue wird oberflächennaher Grundwasserabfluss aus dem Zwischenabfluss im Hangschutt und in der rolligen Verwitterungszone erwartet.

### Standort des Plangebiets:

Das Plangebiet befindet sich im ungeplanten Außenbereich und wurde bisher noch nicht im FNP festgesetzt. Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

In nördlicher Richtung: grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In östlicher Richtung: grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In südlicher Richtung: grenzt ein einzelnes Wohnhaus, im weiteren Verlauf die August-Bebel-Straße mit einem Zwei- und Mehrfamilienhauswohngebiet.

In westlicher Richtung: grenzt das Gewerbegebiet an der B 95.

### **2.3 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, Baurecht für eine dem dörflichen Charakter entsprechenden Bebauung mit Gewerbebauung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nördlich und östlich der vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Die Plangebietsfläche wird im Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Gemeinde Gelenau plant, eine am nordöstlichen Ortsrand für die Ortslage abrundende Gewerbe- und Mischbebauung zu entwickeln. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist bereits oder soll mittelfristig durch eine dörfliche Bebauung mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt werden.

Zunächst plant die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebiets. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Bebauungsplan Nr. 14-20-06/1 – Gewerbegebiet B95 -3.BA“ erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.09.2019.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde und werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nach dem Ziel 1.2.2 des Regionalplanentwurfs der Region Chemnitz sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen so einander zugeordnet werden, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert wird, einer Zersiedelung entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden. Das Bebauungsplangebiet grenzt an das bestehende Wohngebiet an der August-Bebel-Straße und das Gewerbegebiet Am Gründel und vermeidet ein resultierendes Konfliktpotential. Mit der Nähe von unter 500 m zur Bundesstraße 95 ist der Standort ideal um Wege, beispielsweise von und zur Arbeit, zu reduzieren.

### **2.4 Erfordernis der Erschließung von Gewerbeflächen**

Die Gemeinde Gelenau ist durch das Fehlen geeigneter gewerblicher Bauflächen in seiner wirtschaftlichen Entwicklung sehr beeinträchtigt. Somit ist die Ausweisung von Gewerbefläche im Ort dringend geboten. Die derzeit verfügbare Gewerbebaufläche an der B 95 ist zu 100% ausgelastet. Einzelne freie Grundstücke befinden sich nicht in Gemeindebesitz. Alle gewerblichen Standorte an den gewachsenen innerörtlichen Standorten sind ebenfalls besetzt.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete nur in Ausnahmefällen zulässig. Auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist hinzuwirken.

Im Flächennutzungsplan sind gewerbliche Bauflächen an der Straße der Befreiung ausgewiesen, welche bisher nicht realisiert wurden. Die Flächen wurden bei der Gemeinde nicht angefragt, wohl aber Gewerbeflächen am Gründel.

Daher soll mit der Fortschreibung des FNP die Gewerbebauung an der Straße der Einheit nur noch Straßenbegleitend realisiert werden. eine Gewerbebauung der Flurstücke 971 / 2 und 970 / 11 entfällt. Demnach wird eine Fläche von 3,87 ha verlagert, da die Nachfrage an Gebieten im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet höher ist.

Um die Nachfrage von ortsansässigen Wirtschaftsunternehmen zur Gewerbeansiedlung auf erweiterungsfähigen Standorten befriedigen zu können, wird es zwingend erforderlich, neue Gewerbeflächen zu erschließen. Diese Forderung geht mit dem Ziel des Landesentwicklungsplanes 2003 (Punkt G 6.1.3) konform:



"In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden."

Die geplante Ausweisung von 2,5 ha wird als maßvoll und verträglich gesehen, da im Gemeindegebiet nur wenig Fläche für gewerbliche Nutzung vorhanden ist und nur eine am Bedarf orientierte Neuausweisung vorgenommen wird.

## **2.6 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung einer geordneten Erschließung des Geländes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Das Ziel des Landesentwicklungsplanes 2013 "Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden." wird vollständig erfüllt, da die genannten Voraussetzungen gegeben sind.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelenau ist das Plangebiet nicht dargestellt.

Die Ausweisung des Bebauungsplans steht jedoch den Entwicklungszielen nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird aktuell entsprechend fortgeschrieben. Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 20.04.2021 durch den Gemeinderat gefasst.

Um die benötigten Gewerbeflächen möglichst schnell zu realisieren, wird der Bebauungsplan nach § 8 (3) BauGB aufgestellt, während der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

## **3. Medienschließung**

### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist möglich. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der VL 150 VC im Gewerbepark am Gründel und an der VL 80 GG August-Bebel-Str. Der konkrete Anschluss der Wasserversorgung wird beim Versorger Erzgebirge Trinkwasser GmbH im Zuge der Erschließungsplanung angefragt.

### **3.2 Schmutzwasserableitung**

Die Planung der Abwasserableitung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Versorger "Abwasserzweckverband Wilischthal".

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen. Es sind entsprechende Erschließungsanlagen zu erarbeiten, zu bemessen und jeweils der hydraulische Nachweis zu erbringen.

Die Ableitung des Schmutzwassers müsste in Richtung Wohngebiet August-Bebel-Str. erfolgen. Eine Anbindung ist im Bereich Hausnr. 10 möglich.



### **3.3 Regenwasserableitung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls in Richtung Wohngebiet, dabei ist keine Ungedrosselte Einleitung möglich. Eine Regenrückhaltung wird geplant. Für die Planung der Niederschlagsentwässerung ist der Dorfbach in die Überlegungen einzubeziehen. Die untere Wasserbehörde ist einzubeziehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken. Prinzipiell ist sicher zu stellen, so wenig wie möglich Niederschlagswasser in das Kanalnetz einzuleiten. Entsprechende Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung sind vorzusehen.

Das auf den neu befestigten Flächen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen und durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, andernfalls flächenhaft zu versickern.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser, sind die Hinweise und Bestimmungen der Abwassertechnischen Vereinigung zu beachten. Darüber hinaus ist eine möglichst hohe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.

### **3.4 Löschwasser**

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches muss für das nördliche Planungsgebiet eine Löschwassermenge für den Grundschutz im 2-Stundenwert von 96 m<sup>3</sup>/h bereitstehen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung aus der Trinkwasserleitung über Hydranten wird nicht möglich sein. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine Löschwasserzisterne im Bereich des Wendehammers geplant.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz enthält nicht den Bedarf für erhöhten Objektschutz, der zusätzlich von der Brandschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden kann und vom Bauherrn eigenverantwortlich zu sichern ist.

### **3.5 Stromversorgung**

Der Anschluss der Stromversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Im geplantem Bereich der Erschließungsstrasse befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd Sachsen der Mitnetz Strom. Entsprechende Hinweise zum Kabelschutz werden an den Erschließungsplaner weiter gegeben.

### **3.6 Telekommunikationsnetz**

Für das Plangebiet erfolgt ein Neuanschluss. Die Bereitstellung medientechnischer Infrastruktur ist ein wichtiger Aspekt für die Ansiedlungsentscheidung von neuen Unternehmen

### **3.7 Gasversorgung/ Wärmeversorgung**

Der Anschluss der Gasversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung konzipiert. Die gasseitige Erschließung der Gewerbefläche muss von der August-Bebel-Str. aus erfolgen.

Alternative Energiequellen, wie Heizöl, Flüssiggas, Elektroenergie, Sonnenenergie u. dgl. sind zugelassen. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe, wie Kohle, Koks, Holz u. dgl. zur Wärmeengewinnung ist gleichfalls möglich, wenn durch den Einsatz moderner Verbrennungs- und Filteranlagen gesichert wird, dass die entstehenden Abgase zu keiner Belastung der Luft mit Schadstoffen oder Schmutzpartikeln führen.

### **3.8 Erneuerbare Energien**

Innerhalb der Gewerbeflächen werden Freiflächensolaranlagen ausgeschlossen. Dies schließt die Errichtung der Anlagen auf Dächern und an Fassaden nicht aus. Laut Ziel 10.2.2 des RP Chemnitz / Erzgebirge „soll bevorzugt die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brach gefallen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen“ So können die wertvollen Flächen ihrer primären Funktion entsprechend für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, sowie für produktionsnahe Dienstleister und Handwerksbetriebe vorgehalten werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von frei stehenden Solaranlagen zulässig, lediglich an der südlichen Böschung wird die Errichtung ausgeschlossen um einer Blendwirkung zur bestehenden Bebauung entgegen zu wirken.

## **4. Verkehrstechnische Erschließung**

Das nördliche Plangebiet wird durch die Ortsstraße „Am Gründel“ erschlossen, das südliche Plangebiet durch die Ortsstraße „August-Bebel-Straße“.

Auf eine Verbindung der beiden Verkehrswege wird bewusst verzichtet, um den gewerblichen Verkehr vom Wohngebiet in der August – Bebel – Straße fern zu halten.

Mit dem Ausbau der Plantraßen ist eine Festsetzung dieser als öffentliche Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 2 Pkt. 2 StrG (Ortsstraße) geplant.

## **5. Umweltschutz**

### **5.1 Abfallentsorgung**

Von jedem Verursacher ist sicherzustellen, dass seine im Gewerbegebiet entstehenden Abfälle nach den Regelungen des Abfallgesetzes aufgearbeitet oder als sortierter Müll deponiert werden. Dementsprechend ist die Flächenausweisung für abfallwirtschaftliche Maßnahmen auf den Parzellen dem Abfallwirtschaftskonzept der entsorgungspflichtigen Körperschaft anzupassen und gemeinsam mit dieser festzulegen. Entsprechende Standplätze sind auf den Flächen der Investoren vorzusehen.

Für Hausmüll und hausähnlichen Gewerbemüll liegen die Zuständigkeit und Koordinierung bei der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

Für die Entsorgung von Sondermüll ist jeder Erzeuger eigenverantwortlich. Die Entsorgung ist in Verbindung mit der Unteren Abfallbehörde festzulegen.

### **5.2 Immissionsschutz**

Zur Konfliktschlichtung des nahen Wohngebiets wird angestrebt, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festzusetzen. Somit gilt für den Beurteilungspegel der Richtwert eines Kern-, Dorf- oder Mischgebiets.

### **5.3 Archäologie**

Kulturdenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn über die geplanten arbeiten zu informieren. Beim Auffinden von Bodenfunden sind diese nach § 20 SächDSchG meldepflichtig.

### **5.4 Altlasten**

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen des Plangebietes auf Grund der ursprünglich rein landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung keine schwerwiegenden Bodenverunreinigungen aufweisen.

Von der geplanten Erschließungsfläche gehen keine Umweltgefährdungen aus. Ein Handlungsbedarf zur Bodensanierung besteht nicht. Beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen bzw. bei Verdacht auf Altlasten besteht gemäß §10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzügliche Meldepflicht bei der zuständigen Behörde.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Teile des Planes**

Teil A:	Plan, M 1:2000
Teil B:	Textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke § 9 (1) BauGB
Anlage 1:	Begründung
Anlage 2:	Umweltbericht – erstellt von der G.U.B. Ingenieur AG

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen Punkt 1 und teilweise Punkt 2, unzulässig.

Zulässig sind damit Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls zulässig.

Einrichtungen für kirchliche, kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind damit unzulässig.

Tankstellen sind unzulässig.

Unzulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 im Bereich GE

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal III festgesetzt

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Traufhöhe TH = 12,00 über der Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude mit Dächern, Dachaufbauten, Oberlichter, o.ä von 15 m nicht überschritten werden.

Dabei ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen. Als Oberkante des vorhandenen Geländes gilt der Mittelwert der von der jeweiligen baulichen Anlage überdeckten Fläche.

### **6.4 Baugestalterische Zielsetzung**

Die geplante Fläche des Gewerbegebiets befindet sich auf einem leicht hängigen Gelände innerhalb der Ortslage Gelenau, östlich der Fritz-Reuter-Straße / Bundesstraße B 95. Funktion und Gestaltung der Bebauung werden dem Gelände angepasst.

Die Leitlinien der städtebaulichen Gestaltung sind eine Fernwirkung in Richtung Ortskern Gelenau und Sichtbeziehungen zum bestehenden Wohngebiet an der August-Bebel-Straße.

Baukörperlich sind diese Vorgaben in einer offenen, überwiegend II-III geschossigen Bebauung zu realisieren. Mit der Bezugnahme der maximal zulässigen Traufhöhen auf die Oberkante des

vorhandenen Geländes folgt die Höhenabstufung der entstehenden Bebauung und einer evtl. entstehenden weiteren leichten Terrassierung dem natürlichen Geländeverlauf.

Um genügend Freiräume für eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, werden für die Fassadenausbildungen sowie für Materialanwendungen keine Festsetzungen getroffen.

Zur Dacheindeckung sind für die Region typische Materialien, Naturschiefer oder ähnlich dunkel gefärbte Eindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten an das Haupthaus sind auch andere Materialien zulässig.

Die Fassaden- und Dachgestaltungen ermöglichen die Entwicklung eines harmonischen Gesamtbildes in Anlehnung an die im Erzgebirgsraum vorherrschende Farb- und Materialpalette.

Die regionalen Besonderheiten der historisch gewachsenen Siedlungslandschaft und die baukulturelle Identität der Siedlungen wie die erzgebirgischen Dachlandschaften können so nach dem Ziel G. 2.6.14 des Regionalplans Chemnitz Erzgebirge in ihrer Eigenart erhalten werden.

Grelle und blendende Fassadentöne sind zu vermeiden. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in vertretbarem Umfang gewünscht.

Mit Rücksicht auf die nahe Wohnbebauung sind sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig. Der § 33 der StVO ist bindend zu beachten um Verkehrsbeeinträchtigungen jeglicher Art zu verhindern.

### 6.5 Landschaftsgestalterische Maßnahmen

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge verfolgt mit dem Punkt G. 2.6.5 das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

Zur Kompensation des Vorhabens wurden im Umweltbericht grünordnerische Maßnahmen erarbeitet, mit denen der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen werden kann.