



Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)

Kartenzeichen und Schrift in Grau

Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20

Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst

Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
Halde	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
Friedhof	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern



Bauordnungs- und Vermessungsamt

Untere Behörde für
Bauaufsicht, Vermessung und Denkmalschutz



CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

Stadt Chemnitz · Bauordnungs- und Vermessungsamt · 09106 Chemnitz

Zustellungsurkunde

Rico Palmer
Palmer Immobilienbewertung
Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Datum 23.04.2025
Unser Zeichen 25/1063/2/SS
Durchwahl 0371 488-6316
Auskunft erteilt Frau Brodauf
Zimmer A434
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
E-Mail Simone.brodauf
@stadt-chemnitz.de
1. Ausfertigung

Stellungnahme zu Ihrer Anfrage

Baurechtliche Grundstücksauskunft, einschließlich zu Baulasten

Baugrundstück: Dresdner Straße
Gemarkung: Hilbersdorf
Flurstück(e): 127/1

Antragsteller: Rico Palmer
Palmer Immobilienbewertung
Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Sehr geehrter Herr Palmer,

auf Ihre Anforderung, bei uns eingegangen am 26.03.2025, ergeht durch die Stadtverwaltung Chemnitz, Bauordnungs- und Vermessungsamt, folgende Stellungnahme:

zu 1.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung ist nicht zulässig, da es sich bei dem Grundstück um ein nach BNatSchG i. V. m. SächsNatSchG geschütztes Biotop (höhlenalte Altholzinsel) handelt.

zu 2.

Auf dem o.g. Grundstück liegt entsprechend Baulastenverzeichnis der Stadt Chemnitz (geführt seit 1990) weder zu Gunsten noch zu Lasten eine Baulast gem. § 83 SächsBO.

zu 3.

Auf den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vom 01.10.2020 wurde unter Az. 20/5199/2/VB der negative Vorbescheid mit Datum vom 23.02.2022 erteilt.

zu 4.

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen/Auflagen/Maßnahmen sind aktuell nicht erfasst.

Telefon 0371 488-6301

Fax 0371 488-6399

E-Mail buva@stadt-chemnitz.de

Internet www.chemnitz.de

Fax 0371 488-

Bauaufsicht 6398

Denkmalschutz 6397

Bautechnik 6396

Erreichbarkeit Bus und Straßenbahn
Haltestelle: Stefan-Heym-Platz

Sprechzeiten
nur nach vorheriger
Terminvereinbarung

Ihr direkter Kontakt
zur Stadtverwaltung:
Behördenrufnummer 115
Mo - Fr 08:00 - 18:00 Uhr



Baugenehmigungsamt

Untere Behörde
Bauaufsicht und Denkmalschutz



CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

Stadt Chemnitz · Baugenehmigungsamt · 09106 Chemnitz
Aktenexemplar

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Geschwärzt!

Datum	23.02.2022
Unser Zeichen	20/5199/2/VB
Durchwahl	0371 488-6365
Auskunft erteilt	Frau Herrmann
Zimmer	A440
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
E-Mail	jenny.herrmann @stadt-chemnitz.de

Vorbescheid Nr. 20/5199/2/VB

Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit 40° Dachneigung; Garagen

Baugrundstück: Dresdner Straße

Gemarkung: Hilbersdorf
Flurstück: 127/1

Bauherr: **Geschwärzt!**

Auf den Antrag vom 01.10.2020 wird von der Stadtverwaltung Chemnitz, Baugenehmigungsamt, unbeschadet privater Rechte Dritter folgender

negativer Vorbescheid

erteilt:

1. Die beantragte Bebauung auf dem o.g. Flurstück ist aus baurechtlicher Sicht **nicht zulässig.**
2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Telefon 0371 488-6301
Fax 0371 488-6399
E-Mail baugenehmigungsamt
@stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

Fax 0371 488-
Bauaufsicht 6398
Denkmalschutz 6397
Bautechnik 6396

Erreichbarkeit Bus Sprechzeiten
und Straßenbahn nur nach vorheriger
Haltestelle: Terminvereinbarung
Stefan-Heym-Platz

Ihr direkter Kontakt zur Stadtverwaltung:
Behördenrufnummer 115
Mo - Fr 08:00 - 18:00 Uhr



Gründe

I.

Der Antragsteller beantragt die bauplanungsrechtliche Beurteilung seines Bauvorhabens, hier ohne Erschließung des Grundstückes.

Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss sowie die Errichtung einer Garage von ca. 6 x 9 m.

Nördlich und nordöstlich des beantragten Bauvorhabens befindet sich vornehmlich Wohnbebauung. Südlich und südöstlich des beantragten Vorhabens befindet sich die Dresdner Straße. Dahinter ebenso Wohnbebauung. Auch südwestlich der beantragten Bebauung befindet sich Wohnbebauung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Grundstück, welches sich durch einen dichten reichlichen Baumbewuchs im Bestand auszeichnet. Bei dem beantragten Grundstück handelt es sich um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschütztes Biotop (höhlenalte Altholzinsel).

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das geplante Vorhaben ist nach seiner Art und dem Maß im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, verstößt jedoch gegen Anforderungen weitergehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier dem BNatSchG und dem SächsNatSchG.

II.

Die sachliche Zuständigkeit der Stadt Chemnitz, Baugenehmigungsamt, als untere Behörde Bauaufsicht und Denkmalschutz in diesem Verfahren ergibt sich aus § 57 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.V.m. § 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SächsBO, die örtliche Zuständigkeit aus § 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). Das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes (VwVfG) ist gemäß § 1 Gesetz zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG) anzuwenden.

Das Vorhaben ist nach § 63 SächsBO genehmigungspflichtig.

Es ist ein negativer Vorbescheid zu erteilen, da das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht. (§ 72 Abs. 1 SächsBO).

Auf dem Grundstück befindet sich ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop (höhlenreiche Altholzinsel). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung des Biotops führen können, verboten.

Der Zustand und die Ausdehnung des Biotops wurden am 2. März 2021 von zwei Mitarbeitern der unteren Naturschutzbehörde überprüft. Der Gehölzbestand weist einen hohen Anteil an Altbäumen sowie einen hohen Anteil an Totholz auf. Mindestens 20% der Bäume verfügen über als Brutplatz oder Quartier geeignete Höhlen bzw. Strukturen. Bei der Begehung wurden drei weitere Bäume erfasst, die als Höhlenbäume in das flächenhafte Biotop aufgenommen wurden. Es wurde im Ergebnis der Begutachtung festgestellt, dass die gesamte Fläche den Anforderungen an das Biotop "höhlenreiche Altholzinsel" entspricht und aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sehr wertvoll und erhaltenswert ist.



Die Realisierung des Vorhabens würde mindestens zur teilweisen Zerstörung des Biotops führen und stellt einen Verbotstatbestand im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG dar.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Entsprechend der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)" sind höhlenreiche Einzelbäume (Alter > 25 Jahre) nicht ausgleichbar. Folglich kann keine Ausnahme zugelassen werden.

Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG kann erteilt werden, wenn keine zumutbaren Alternativen bestehen sowie die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Aus der Funktion der Befreiung und der tatbestandlichen Voraussetzung der Notwendigkeit ihrer Gewährung ergibt sich gemäß einschlägigen Kommentaren zum Bundesnaturschutzgesetz, dass die mit der naturschutzrechtlichen Ge- und Verboten verfolgten öffentlichen Interessen in der Regel die mit ihnen verbundenen öffentlichen Interessen in der Regel die mit ihnen verbundenen Auswirkungen rechtfertigen, sodass die Gewährung einer Befreiung auf Sonderrechte begrenzt ist.

Die Tatbestandsmerkmale für eine Befreiung sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Das beantragte Vorhaben ist daher abzulehnen.