

Stadt Stollberg
im Erzgebirgskreis

Februar 2022

Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg"

Begründung mit integrierter Grünordnung
und Umweltbericht



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Große Kreisstadt Stollberg
Hauptmarkt 1
09366 Stollberg

Telefon: 037296/940
Fax: 037296/2437
Mail: info@stollberg-erzgebirge.de

Der Stadtrat der Stadt Stollberg beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

- 1. ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG 7
 - 1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes 7
 - 1.2. Planungsziele und – zwecke..... 8
 - 1.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch 8
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN..... 9
 - 2.1. Rechtliche Grundlagen 9
 - 2.2. Verfahren 10
- 3. NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF 12
 - 3.1. Demographische Entwicklung und Prognose 12
 - 3.1.1. Bevölkerungsentwicklung 12
 - 3.1.2. Altersstruktur 13
 - 3.1.3. Wanderungsbewegungen 13
 - 3.1.4. Pendlerbewegungen 14
 - 3.1.5. Bevölkerungsprognose 15
 - 3.2. Wohnbauflächenreserven 16
 - 3.2.1. Innenentwicklungspotenziale 16
 - 3.2.2. Nachverdichtungspotentiale..... 17
 - 3.2.3. Bebauungspläne /Satzungen nach § 34 und 35 BauGB 18
 - 3.3. Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs 21
 - 3.3.1. Wohnraumbedarf 21
 - 3.3.2. Ermittlung des Neubaubedarfs 22
- 4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACH-LEISTUNGEN 25
 - 4.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen..... 25
 - 4.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen 29
 - 4.3. Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen, Umweltprüfung 29
- 5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE 31
 - 5.1. Lage, Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31
 - 5.2. Beschaffenheit, Nutzung des Planbereiches 32
 - 5.3. Schutzgebiete 33
 - 5.4. Umweltverhältnisse 34
- 6. PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN..... 35
 - 6.1. Plangrundlage 35
 - 6.2. Grundzüge der Planung, Planungsinhalte 35
 - 6.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 35
 - 6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 41
 - 6.5. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise 41
 - 6.6. Technische Infrastruktur 41
 - 6.7. Hinweise zur Planung 47
- 7. FLÄCHENBILANZ..... 50

Teil B: Grünordnung

8.	RECHTSGRUNDLAGEN	51
9.	PLANERISCHE VORGABEN DER GRÜNORDNUNG	51
10.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	53
10.1.	Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	54
10.2.	Flächen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	54
10.3.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	55
10.4.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	56

Teil C: Umweltbericht

11.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	59
11.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	59
11.2.	Untersuchungsrahmen und -methoden zur Umweltprüfung	60
11.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen.....	60
12.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	61
12.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	61
12.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	61
12.2.1.	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	61
12.2.2.	Schutzgut Boden	62
12.2.3.	Schutzgut Fläche	63
12.2.4.	Schutzgut Wasser	64
12.2.5.	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel.....	64
12.2.6.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange.....	65
12.2.7.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	66
12.2.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	67
12.2.9.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)	67
12.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	67
12.3.1.	Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)	68
12.3.2.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.....	68
12.3.3.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche	69
12.3.4.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser.....	70
12.3.5.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel	70
12.3.6.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange	70
12.3.7.	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung.....	71
12.3.8.	Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	71
12.3.9.	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	71
12.3.10.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	72
12.3.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	72
12.4.	Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	73

13.	BETROFFENHEIT VON NATURA 2000 - GEBIETEN UND EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTER ARTEN	74
14.	ARTENSCHUTZ	74
15.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGER- UNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	76
15.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase.....	76
15.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	79
15.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB	84
15.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	84
16.	SONSTIGE ANGABEN	85
16.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	85
16.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	85
16.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	85

Teil D: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg einschließlich der Ortsteile von 1999 bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt)	12
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Stollberg)	12
Abbildung 3:	Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt).....	13
Abbildung 4:	Wanderungsbewegungen der Stadt Stollberg (Quelle: Statistisches Landesamt) .	14
Abbildung 5:	Bevölkerungsprognose (Quelle: Statistisches Landesamt – 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)	15
Abbildung 6:	Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung	26
Abbildung 7:	Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung.....	28
Abbildung 8:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas), Bebauungsplangebiet.....	32
Abbildung 9:	Trinkwasserschutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Geoportal Sachsenatlas)	34
Abbildung 10:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	35
Abbildung 11:	Gestaltungsvariante SCZ zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.....	36
Abbildung 12:	Standort des geplanten Wohngebietes „Am Wischberg“ (Foto SCZ vom 17.04.2020)	66
Abbildung 13:	naturräumliche Gliederung (Landesentwicklungsplan 2013).....	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beschäftigte, Ein- und Auspendler (Statistisches Landesamt, Stand Januar 2022) ..	14
Tabelle 2:	Baulücken, Brachen der Stadt Stollberg	17
Tabelle 3:	Nachverdichtungspotenziale der Stadt Stollberg	18
Tabelle 4:	rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Stollberg	19
Tabelle 5:	Bebauungspläne im Verfahren	20
Tabelle 6:	rechtskräftige Satzungen der Stadt Stollberg	21
Tabelle 7:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)	72
Tabelle 8:	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	73
Tabelle 9:	Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen	82
Tabelle 10:	Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz	83

Anlagen

Anlage 1

Artenschutzgutachten zum Vorhaben: neues Wohngebiet „Am Wischberg“ in Stollberg / Hoheneck (Erzgebirge) – Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020 (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 15.06.2020)

Anlage 2.1

Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnbaustandort Bebauungsplan „Wohngebiet Am Wischberg“ der Stadt Stollberg (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 25.06.2020)

Anlage 2.2

Ergänzung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet am Wischberg“ der Stadt Stollberg nach den Stellungnahmen der TÖB-Beteiligung (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 04.02.2021)

Anlage 3

Ergebnisbericht Baugrunduntersuchung: Stollberg – Wohngebiet „Am Wischberg“, Erschließung (Ingenieurbüro Eckert GmbH vom 15.07.2020)

Anlage 4

erforderliches Speichervolumen der Regenrückhaltung im RRB (Stoll Bauplanung GmbH & Co. KG, 31.08.2021)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung eines Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Stollberg beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches zwischen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg im Ortsteil Hoheneck mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und betrifft die Flurstücke 1513 sowie Teile der Flurstücke 1570, 1572/8, 1632/1 und 1506. Die Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind außerhalb dieses Geltungsbereiches vorgesehen (Planteil II).

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3,55 ha ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Geplant ist, die Gebäude terrassenförmig in das Gelände einzuordnen. Die Haupteinschließung des Wohngebietes soll an die Zwönitzer Straße auf Höhe des Autohauses erfolgen.

Aufgrund der positiven Gewerbeentwicklung in den vergangenen Jahren ist die Stadt Stollberg inzwischen auch als Wohnungsbaustandort stark nachgefragt. Gemessen an dem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der letzten Jahre wurde nicht in gleichem Umfang Wohnraum geschaffen. Die Nachfrage nach Bauland hat sich in den letzten Jahren wesentlich erhöht. Es bestehen bereits viele Anfragen, insbesondere junger Familien aus Stollberg und der Umgebung. Mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland wird die Stadt Stollberg ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht.

Da in den vergangenen Jahren keine größeren neuen Eigenheimsiedlungen entwickelt wurden, haben Bauwillige fast alle verfügbaren kleinteiligen Innenflächen im Stadtgebiet bebaut. Die erschlossenen Baugebiete sind weitestgehend ausgelastet, Bauflächen in Satzungsgebieten sind in Privatbesitz. Um dem Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden Jahre nachzukommen, muss die Stadt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorsorge treffen. Die Gemeinde entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinde fördert.

Eine Weiterentwicklung der Stadt in westlicher Richtung ist aufgrund der Autobahn nicht möglich, nördlich schließt die Gemeinde Niederdorf an und im Süden sieht der Regionalplan einen Vorsorgestandort für Gewerbe vor. Eine Weiterentwicklung der Stadt Stollberg ist daher nur in Richtung Nordosten möglich.

Mit der Entwicklung des „Wohngebietes Wischberg“ soll ein attraktiver Wohnstandort im zentrumsnahen Bereich mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur entstehen. Die Verkehre des künftigen Wohngebietes können problemlos über die Zwönitzer Straße in Richtung B 180 und S 258 abfließen.

Der geplante Wohnstandort ist durch die Nähe zur Innenstadt und zu den infrastrukturellen Einrichtungen (150 m bis zum nächstgelegenen Kindergarten, 1.250 m bis zur Grundschule und 600 m bis zur weiterführenden Schule) sowie zu den Arbeitsplätzen in der Großen Kreisstadt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besonders gut geeignet.

Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Hanglage sind die Flächen für die konventionelle Landwirtschaft nur bedingt geeignet. Im Regionalplan ist diese Fläche nicht als Vorrangfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß den Pachtverträgen hat der Verpächter jeweils das Recht bei Verkauf der Flächen, welche entsprechend der behördlichen Bestimmung zur Bebauung genehmigt sind, vorzeitig aus dem Vertrag zu kündigen. Dies gilt für das Flurstück 1513. Das Flurstück 1572/8 ist nicht verpachtet. Zur Prüfung der gesetzlichen Vorkaufsrechte wird der Verkauf gemäß Grundstücksverkehrsgesetz beim Landratsamt des Erzgebirgskreises gemeldet. Bewirtschaftungseinheiten werden durch den Bebauungsplan nicht zerschnitten. Die Zuwegung ist weiterhin gesichert. Abstimmungen mit dem Eigentümer haben stattgefunden.

Aufgrund von Hinweisen aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Flurstücks 1506 erweitert. Ziel ist der Schutz des wertvollen Baumbestandes einer privaten Parkanlage.

Mit dem 2. Entwurf wird nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes geändert. Das Plangebiet wird um das Flurstück 1571 mit einer Flächengröße von 7.790 m² verkleinert. Die Stadt Stollberg fokussiert statt einer Entwicklung auf dem Flurstück 1571 nun eine Entwicklung in Richtung Norden. Mittelfristig sollen durch die Instrumente der Bauleitplanung weitere Bauflächen in Richtung Johannisstraße entwickelt werden, sodass eine städtebaulich abgerundete Bebauung zwischen der Straße Am Wischberg und der Johannisstraße entsteht. So erfolgt eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur zwischen der Wohnbebauung Am Wischberg und der Johannisstraße (Beschluss ST 21/054 vom 13.09.2021).

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden demnach zweimal beteiligt. Bei der ersten Beteiligung werden die Behörden unter anderem aufgefordert, sich über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Auch den Bürgern und Nachbargemeinden wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

1.2. Planungsziele und – zwecke

Planungserfordernis und - anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

- Reaktion auf die derzeitige Marktsituation, indem verstärkt Eigenheimbauflächen nachgefragt und dementsprechend kurzfristig Bauland bereit zu stellen ist,
- Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für den Eigenheimbau; Bauvoranfragen liegen in der Stadt vor,
- maßvolle Ausgestaltung des Gebietes zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen,
- Ausweisung von Bauflächen unterschiedlicher Größe, damit den finanziellen Möglichkeiten der interessierten Bürger entsprochen werden kann.

1.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I .S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1387) geändert worden ist.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl S. 517) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist,,

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl S. 243) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPiG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

2.2. Verfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 09.03.2020 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Wischberg“ mit integrierter Grünordnung wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Vorgaben des BauGB für das reguläre Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss und der Genehmigung fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Stollberg
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Stadtanzeiger und im Internet
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung des Vorentwurfs mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Stollberg
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Stadtanzeiger und im Internet
- öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Antrag auf Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde
- Erteilung der Genehmigung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes
- Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Zum Bebauungsplan (Vorentwurf vom Juli 2020 und Entwurf vom Februar 2021, 2. Entwurf vom September 2021) wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Chemnitz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau
- Westsächsische Abwasserentsorgung und Dienstleistungsgesellschaft mbH WAD
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- VNG Verbund Netz Gas AG / GDM
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- 50Hertz Transmission GmbH
- Vodafone Region Ost
- Fernseh GmbH Niederdorf
- envia Tel GmbH
- km3 Teledienst GmbH
- Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
- Rettungszweckverband Chemnitz / Stollberg
- BUND für Umwelt und Naturschutz e.V., Landesverband Sachsen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland NABU, Landesgeschäftsstelle
- Landesjagdverband Sachsen e.V.
- Grüne Liga Sachsen e.V.
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Oelsnitz /Erzgeb.
- Stadtverwaltung Hartenstein
- Stadtverwaltung Löbnitz
- Stadtverwaltung Zwönitz
- Stadtverwaltung Thalheim
- Gemeindeverwaltung Niederwürschnitz
- Gemeindeverwaltung Niederdorf
- Stadtverwaltung Lugau

Bei den ersten Abstimmungen zum Bebauungsplan hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange wurden im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes

- ein Artenschutzgutachten (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR),
- eine Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH) sowie
- ein Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Eckert GmbH)

erarbeitet.

3. Nachweis Wohnraumbedarf

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Zur Bedarfsermittlung der notwendigen Wohnbauflächen sind die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre, die Entwicklung der Altersstruktur sowie die Pendlerbewegungen zu analysieren. Darauf aufbauend kann eine Prognose für den künftigen Wohnungsbaubedarf erstellt werden.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung des Landes stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wieder. Die demografische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) bestimmt.

3.1. Demographische Entwicklung und Prognose

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2000 hatte die Stadt Stollberg 13.680 Einwohner, die Zahl sank rasant bis zum Jahr 2014 auf 11.261 Einwohner. In den Jahren 2015 bis zum Jahr 2019 blieb die Einwohnerzahl relativ mit durchschnittlich 11.300 konstant. Im Jahr 2020 sank die Einwohnerzahl auf 11.235 Einwohner.

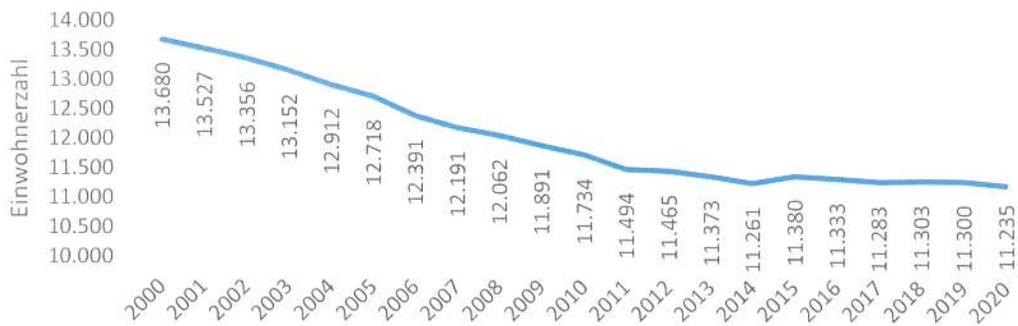


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg einschließlich der Ortsteile von 1999 bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt)

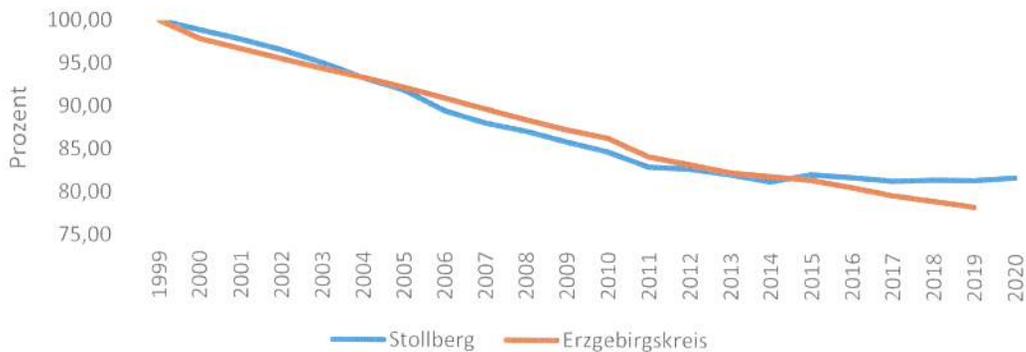


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Stollberg)

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich zeigt, dass der Einwohnerrückgang der Stadt Stollberg bis zum Jahr 2015 dem allgemeinen Trend folgt. Die Entwicklung des Erzgebirgskreises ist mit -1,04 linear negativ und zeigt seit 20 Jahren keine wesentliche Veränderung. In Stollberg hingegen ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2019 konstant und sank bedingt durch Corona erstmalig wieder im Jahr 2020.

3.1.2. Altersstruktur

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung hat sich der Anteil der über 65-Jährigen von 20,8 %¹ im Jahr 1999 auf 30,4 % im Jahr 2019 erhöht. Die Anzahl der 25- bis 40-Jährigen ist im gleichen Zeitraum von 20,4 % auf 15,3 % gesunken. Auch die Anzahl der 15- bis 25-Jährigen ist von 12,1 % auf 7,0 % deutlich gesunken.

Trotz, dass der Anteil der Frauen im Alter von 15 bis 40 Jahren gesunken ist, hat sich der Anteil der Neugeborenen erheblich erhöht. Im Jahr 1999 wurden pro 1.000 Einwohner 6,0 Babys geboren, im Jahr 2019 waren es 8,1 Babys pro 1.000 Einwohner. Der Geburtenanstieg der letzten Jahre führt dazu, dass auch der Anteil der unter 6-Jährigen sich von 3,3 % auf 5,0 % erhöht.



Abbildung 3: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt)

Seit dem Zensus im Jahr 2011 ist festzustellen, dass die Anzahl der Kleinkinder sich geringfügig von 4,4 % auf 5,0 % erhöht hat. Die Anzahl der Kinder hat sich von 6,5 % auf 7,7 % erhöht. Die Anzahl der Jugendlichen / jungen Erwachsene ist hingegen von 7,7 % auf 7,0 % gesunken. Aufgrund der fehlenden Ausbildungsstätten verlassen einige der 15- bis 25-Jährigen die Stadt Stollberg, um in anderen Städten zu studieren oder eine Berufsschule zu besuchen. Erfreulich ist, dass sie häufig nach der Lehre zurück nach Stollberg ziehen und so die Anzahl der 25- bis 40-Jährigen geringfügig von 14,9 % auf 15,3 % steigt.

3.1.3. Wanderungsbewegungen

Der zweite Faktor, der neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den demografischen Trend beeinflusst, ist das Wanderungsverhalten.

¹ Bezogen auf die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Stollberg im entsprechenden Jahr.

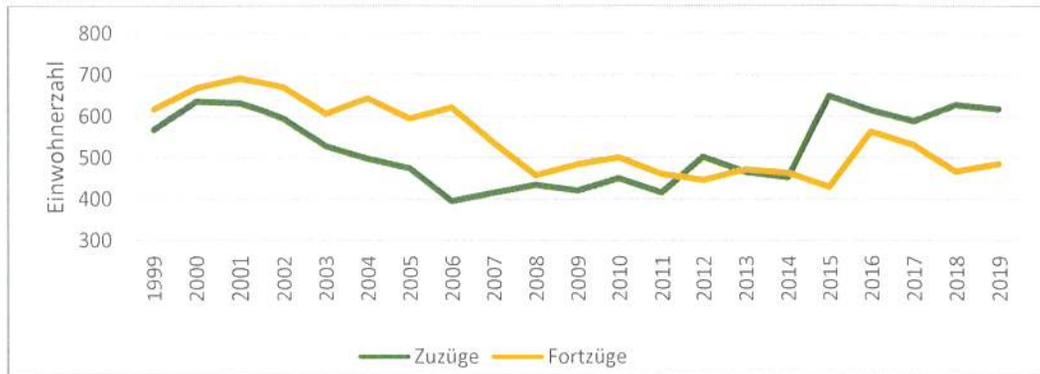


Abbildung 4: Wanderungsbewegungen der Stadt Stollberg (Quelle: Statistisches Landesamt)

Seit dem Jahr 2008 nähert sich die Anzahl der Zu- und Fortzüge immer weiter an. Ab dem Jahr 2015 dominieren die Zuzüge aufgrund der Aufnahme von Asyl-suchenden. Ein Teil der Migranten verlässt im folgenden Jahr die Stadt Stollberg bereits wieder. Die Anzahl der Zuzüge beträgt seit 2015 im Durchschnitt 619 Personen pro Jahr, diese Anzahl überwiegt damit deutlich der Anzahl der Fortzüge mit durchschnittlich 500 Personen. Diese hohen Wanderungsgewinne von 120 Einwohnern können den Bevölkerungsverlust durch den Sterbeüberschuss von ca. 90 Einwohnern pro Jahr ausgleichen.

3.1.4. Pendlerbewegungen

Die Ausweisung der Gewerbeflächen und Ansiedlung vieler mittelständischer Gewerbebetriebe führte dazu, dass sich in den vergangenen Jahren die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit 2015 von 5982 auf 6469 im Jahr 2020 erhöht hat. Die Anzahl der Stollberger Arbeitskräfte erhöhte sich so durchschnittlich um 97,7 Personen pro Jahr.

Die positiven Effekte der Gewerbeansiedlung sind auch an der Zahl der Einpendler zu erkennen. Im Jahr 2015 gab es 4696 Einpendler. Durch die stetige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete erhöhte sich die Anzahl auf 5286 bis zum Jahr 2020. Das ergibt eine durchschnittliche Erhöhung um 118 Pendler pro Jahr.

Die Anzahl der Auspendler sank in den vergangenen Jahren durchschnittlich um 29,8 Personen pro Jahr. Auch diese Entwicklung ist auf die Demografie und die Entwicklung der Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter zurückzuführen.

Ebenso sank die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort um 40,1 Personen pro Jahr. Diese Zahl weist darauf hin, dass es gilt, Wohnraum für die Pendler zur Verfügung zu stellen um die Anzahl der Pendler zu senken.

Stichtag 30.Juni des jeweiligen Jahres	Beschäftigte am Arbeitsort	darunter Einpendler	Beschäftigte am Wohnort	darunter Auspendler
2015	5982	4696	4086	2802
2016	6034	4745	4064	2779
2017	6182	4959	4000	2780
2018	6401	5170	3906	2678
2019	6512	5282	3826	2600
2020	6469	5286	3682	2504
durchschnittliche Steigerung/ Senkung im Jahr	+97,7	+ 118	- 40,1	-29,8

Tabelle 1: Beschäftigte, Ein- und Auspendler (Statistisches Landesamt, Stand Januar 2022)

3.1.5. Bevölkerungsprognose

Die in Kapitel 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung beschriebene Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Wie bundesweit auch, wird die Anzahl der Senioren sich kontinuierlich erhöhen, während die Anzahl der Berufstätigen sich vermindern wird.

Voraussichtlich wird die Anzahl der Berufstätigen in Stollberg jedoch nicht so schnell sinken, wie die Anzahl der Berufstätigen im Erzgebirgskreis. Aufgrund der vielen Gewerbebetriebe, welche sich in den vergangenen Jahren in Stollberg niedergelassen haben, sind arbeitsbedingt viele junge Familien nach Stollberg gezogen. So konnte sich nicht nur die Anzahl der 25- bis 40-Jährigen in den vergangenen 10 Jahren stabilisieren, sondern sich auch die Anzahl der Kleinkinder erhöhen. Das führte dazu, dass die Anzahl der Schulkinder erheblich um 26 % in den letzten 10 Jahren gestiegen ist.

Die Anzahl der Einpendler ist in den vergangenen 10 Jahren stark angestiegen. Aufgrund der ausgezeichneten Verkehrslage haben sich in Autobahnnähe viele neue Gewerbebetriebe angesiedelt. Inzwischen arbeiten allein im Gewerbegebiet über 3000 Menschen (Quelle Stadt Stollberg, Abfrage im Jahr 2021). Aus ökologischen Gründen ist es wünschenswert, wenn viele Einpendler in Stollberg sesshaft werden und so das Verkehrsaufkommen vermindert wird.

Das nachfolgende Diagramm stellt die zwei Varianten der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 dar. Bei der Variante 1 (hellgraue Linie) wird durchschnittlich von einem jährlichen Bevölkerungsrückgang von 0,89 %, bei Variante 2 (dunkelgraue Linie) von einem Rückgang von 0,99 % für den Erzgebirgskreis ausgegangen. Nach dieser Studie entwickelt sich die Einwohnerzahl der Stadt Stollberg rückläufig – auf 9.940 im Jahr 2035.

In Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Stollberg und der Erzgebirgskreis im Vergleich wird deutlich, dass sich Stollberg seit 6 Jahren von dem Trend des Erzgebirgskreises abhebt. Dies wird nicht ausreichend in der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt.

Entwickelt sich die Einwohnerzahl der Stadt adäquat zu den Zahlen der vergangenen 5 Jahre, so steigt die Einwohnerzahl um 0,08 % pro Jahr auf 11.450 Einwohner im Jahr 2035 (Variante 3 - blaue Linie).

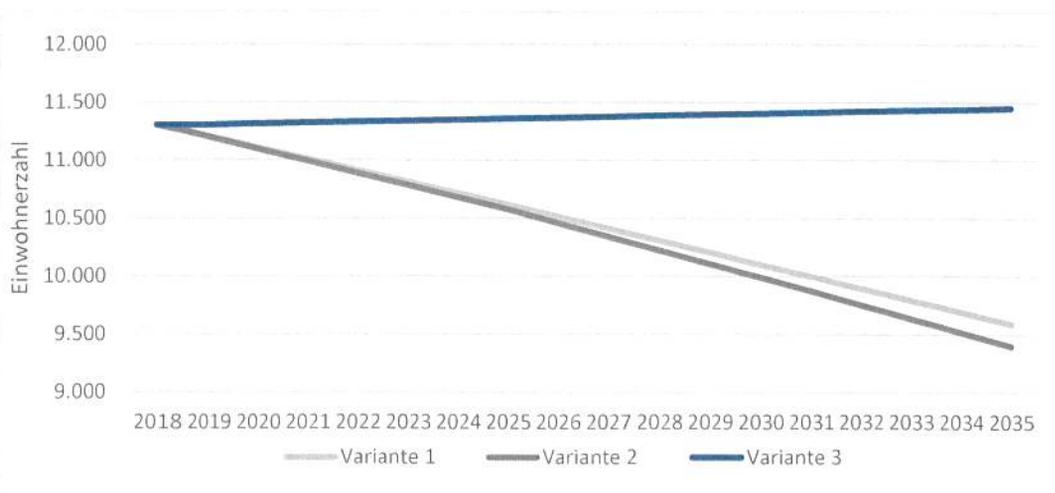


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose (Quelle: Statistisches Landesamt – 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

3.2. Wohnbauflächenreserven

3.2.1. Innenentwicklungspotenziale

Gemäß § 1a BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Brachflächen

In Stollberg wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Brachflächen sukzessive zu beseitigen. Auffällige Gebäude wurden zurückgebaut und die freigelegten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Diese Maßnahmen sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie in den Stadtentwicklungskonzepten die einzelnen Fördergebiete ausgeführt.

Um auch bei den letzten Brachen den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, werden alle rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches genutzt. Für die Brachen „Alte Wäscherei“ (Zwönitzer Straße 8) und „Alte Gärtnerei“ (Gärtnereiweg 13) wurde die Einleitung eines Rückbaugesetzes nach § 179 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Die Brachen der Alten Gärtnerei wurden zwischenzeitlich durch den Grundstückseigentümer beseitigt. Jedoch ist er aktuell nicht bereit, die Flächen zu veräußern bzw. einer Entwicklung zuzuführen. Die Brachen der ehem. Alten Wäscherei sind noch nicht beseitigt, eignen sich aber aufgrund der Nähe zum benachbarten Gewerbebetrieb und der kontaminierten Böden nicht für eine Wohnbebauung.

Gebäudeleerstand

Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK, Stand 2016) genannten „komplett bzw. überwiegend leerstehenden Gebäude“ (Chemnitzer Straße 20-24, Gartenstraße 6, Lutherstraße 10-14) konnten saniert und so dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden, bzw. werden derzeit saniert.

Das Objekt Schlachthofstraße 3 wurde abgebrochen und darf aufgrund bestehender Förderbestimmungen bis zum 31.12.2027 nicht bebaut werden.

Wie auf allen einschlägigen Maklerportalen ersichtlich, gibt es in Stollberg fast keine Wohnungen, welche größer als 100 m² bzw. 4-Raum Wohnungen sind. Da gerade dieses Marktsegment nachgefragt wird, sehen junge Familien keine Alternative zum Hausbau.

Die größten Vermieter der Stadt Stollberg (Gesellschaft für Wohnungsbau mbH Stollberg und Wohnungsbaugenossenschaft „Wismut“ Stollberg eG) besitzen überwiegend Wohnungen, welche ca. 60 m² groß sind. Die Vermieter versuchen durch ein strategisches Umzugsmanagement Gebäude leerzuziehen, um ganze Häuser marktgerecht umzubauen und neu vermieten zu können.

Baulücken

Aufgrund dessen, dass die Stadt in den vergangenen Jahren kaum Wohnbauflächen für Eigenheimstandorte entwickelte und die angebotenen Eigenheimstandorte vollständig ausgelastet waren, kam es zu einer verstärkten Nachfrage für moderne Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Flächen befanden sich zum Teil in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Überwiegend entstanden die Mehrfamilienhäuser aber in historisch gewachsenen Baulücken oder auf ehemaligen Brachenstandorten.

Standort	Anzahl WE	Nutzungsbeginn
Zu den Teichen (B-Plan 1)	4	2016
Heinrich-Heine-Str. (Baulücke)	6	2016
Hoheneck/ Schlossberg (Brache, Abbruch Gasthof zur Sonne)	2*6 (12)	2016
Zu den Teichen (B-Plan 1)	8	2017
Fliederhain (B-Plan 9.3)	6	2017
Zu den Teichen (B-Plan 1)	2*4 (8)	2018
Schillerstraße/ von Bach-Straße (Baulücke)	6	2018
Schlossberg (Baulücke)	6	2019
Am Wischberg (Baulücke)	6	2020
Albrecht-Dürer-Straße (Baulücke)	20	2021
Fabrikstraße (ehem. Brache)	6	voraussichtlich Ende 2022
Hohensteiner Str. 44/46	14	voraussichtlich 2023

Tabelle 2: Baulücken, Brachen der Stadt Stollberg

Zwischen 2016 und 2020 entstanden auf diesem Weg insgesamt: 62 WE.

Für die Jahre 2021 bis 2023 ist insgesamt ein Zuwachs von weiteren 40 WE zu erwarten.

3.2.2. Nachverdichtungspotentiale

Weitere Potentiale bieten auch größere entwicklungsfähige Grundstücke/ Bereiche ab 0,5 ha im Innenbereich:

Standort	Beurteilung
Kleingärten	<p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen die Kleingärten und ihre Flächenpotentiale betrachtet werden. Ein erster Kontakt mit dem Kleingartenverband Aue hat jedoch ergeben, dass die Kleingärten wieder verstärkt nachgefragt werden. Eine konkrete Erhebung hat noch nicht stattgefunden.</p> <p>Die Flächen können erst für zukünftige Bebauungspläne berücksichtigt werden. Aufstellungsbeschlüsse wurden noch nicht gefasst.</p>

Standort	Beurteilung
Bahnhofstraße	<p>Im Innenbereich und in städtischem Eigentum befinden sich die Grundstücke zwischen Bahnhofstraße und Hartensteiner Straße, westlich Walkteich – 2,4 ha. Aufgrund der in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe an der Bahnhofstraße gestaltet sich eine reine Wohnbauflächenentwicklung als nicht sinnvoll. Entwickelt werden könnte ein Mischgebiet.</p> <p>Aktuell gibt es für ein weiteres Mischgebiet - zusätzlich zu dem nachfolgend unter Punkt 1.2.4 genannten Bebauungsplan Nr. 27 „An der Zwönitzer Straße“ - keinen Bedarf. Erforderlich wäre ein Bebauungsplan. Ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.</p>
Flächen rund um die Alte Gärtnerei	<p>Hier wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt - die Eigentümer streben aktuell keine Entwicklung an. Für eine Teilfläche gab es bereits einen Aufstellungsbeschluss – jedoch haben die Eigentümer von der Weiterentwicklung Abstand genommen. Das Verfahren ruht. – ca. 2 ha.</p>
Fläche südlich des Stollberger Friedhofes <small>(abzüglich des gesetzlich vorgegebenen Abstandes zum Friedhof)</small>	<p>Die Stadt Stollberg hat im Jahr 2021 eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen. Erforderlich ist ein Bebauungsplan. Jedoch streben die aktuellen Eigentümer keine Entwicklung an. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bisher nicht gefasst - 1,3 ha.</p>
Flächen entlang der Schneeberger Straße, in Richtung Mitteldorf	<p>Die fehlenden Abwasserentsorgungsanlagen erschweren die Aufstellung von Satzungen. Es gibt seitens der Eigentümer zum heutigen Zeitpunkt kein Interesse.</p>
Fläche Beutha „Am Wirtsberg“	<p>Eine Nachverdichtung mit Eigenheimbauplätzen ist zukünftig vorstellbar. Eigentumsfragen sind aber derzeit noch nicht geklärt. Erforderlich wäre auch ein Bebauungsplan. Ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.</p>
Fläche Am Waschbrunnen/ Karl-Claus-Straße	<p>Ebenfalls in Prüfung befindet sich Flächen im Ortsteil Hoheneck Am Waschbrunnen/ Karl-Claus-Straße. Die Verhandlungen mit den Eigentümern sind noch nicht abgeschlossen. Erforderlich ist ein Bebauungsplan Ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.</p>

Tabelle 3: Nachverdichtungspotenziale der Stadt Stollberg

3.2.3. Bebauungspläne /Satzungen nach § 34 und 35 BauGB

Bebauungspläne

Die Stadt Stollberg hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt, deren Rechtskraft bereits eingetreten ist.

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE
Stollberg	B-Plan 1 Mischgebiet	17,5	8 WE
Stollberg	B-Plan 4 Gewerbe- und Mischgebiet	27,9	keine, vollständig belegt
Gablenz	Bebauungsplan 7 Eigenheimwohngebiet Gablenz	3,0	keine, Bebauungsplan aufgehoben
Stollberg	B-Plan 9.2 Wohngebiet Hohe Straße	4,5	keine, vollständig belegt
Stollberg	B-Plan 9.3 Erweiterung Wohngebiet Hohe Straße	2,6	keine, vollständig belegt
Stollberg	B-Plan 25 Feldstraße	2,2	16 WE in MFH + 18 in EFH
Gesamt:			42 WE

Tabelle 4: rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Stollberg

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25 scheiterte bis Mitte 2021 an der Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers. Die Stadt hat sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes befasst. Nach jahrelangen Verhandlungen ist es 2021 gelungen, einen Bauträger für das Gebiet zu gewinnen. Dieser errichtet nunmehr in einem ersten Bauabschnitt 16 Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern. Dafür wurden entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Jedoch steht aktuell noch in Frage, ob die verbleibenden Flächen für die 18 Einfamilienhäuser ebenfalls entwickelt werden. Um hier die Entwicklung nicht zu behindern, sieht die Stadt aktuell von der bisher angedachten Aufhebung des Bebauungsplanes ab.

Da sich die Stadt Stollberg in den vergangenen Jahren vorrangig auf die Entwicklung der Gewerbeflächen konzentrierte, wurde die Wohnbaulandentwicklung vernachlässigt. Erst seit der Stabilisierung der Bevölkerung im Jahr 2015 wurden wieder verstärkt Planungen zur Entwicklung von Wohnbauland aufgenommen. Jedoch wurde bisher noch kein Bebauungsplan umgesetzt, da sich diese entweder noch in Bearbeitung befinden bzw. noch nicht rechtskräftig sind.

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE
Stollberg	B-Plan 32 Wohnen am Schloss	3,3	85 WE
Gablenz	B-Plan 34 Kleinsiedlungsgebiet Gablenz	0,74	5 WE
Gablenz	Bebauungsplan 36 Am Hahnbusch	3,92	5 WE
Stollberg	B-Plan 27 Mischgebiet „An der Zwönitzer Straße“	1,98	10 WE
Stollberg	B-Plan 33 Wohngebiet „Am Wischberg“	3,5	32 WE
Gesamt:			137 WE

Tabelle 5: Bebauungspläne im Verfahren

In den vorgenannten Bebauungsplänen werden voraussichtlich insgesamt 179 WE zur Verfügung stehen.

Satzungen

In der Stadt Stollberg wurden verschiedene Klarstellungs- /Ergänzungs-/ Abrundungs-/ Außenbereichssatzungen verabschiedet:

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE
Oberdorf	Außenbereichssatzung „Zum kühlen Grund“	2,6	keine
Hoheneck	Außenbereichssatzung „An der Zwönitzer Straße“	0,9	1 WE
Stollberg	Außenbereichssatzung „Zwickauer Straße/ West- straße“	1,2	keine
Stollberg	1. Änderung Außen- bereichssatzung „Zwickauer Straße/ Weststraße“	1,3	keine
Gablenz	Außenbereichssatzung „Am Grünen Tal“	2,01	keine
Beutha	Außenbereichssatzung Hauptstraße 55-59	1,75	keine
Hoheneck	Ergänzungssatzung Zwönitzer Straße	0,62	keine
Gablenz	Ergänzungssatzung „angrenzende Grundstücke August-Bebel-Straße 39“	0,19	keine

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE
Gablenz	Ergänzungssatzung „An der August-Bebel-Straße“	0,14	keine
Gablenz	Ergänzungssatzung „An der August-Bebel-Straße 82-96“	1,68	1 WE
Oberdorf	Ergänzungssatzung „Hartensteiner Straße“	0,28	keine
Stollberg	Ergänzungssatzung „Schlossberg“	0,31	keine
Mitteldorf	Ergänzungssatzung „Gablenzweg“	0,67	2 WE
Mitteldorf	Ergänzungssatzung „An der Hartensteiner Straße“	0,19	1 WE
Gablenz	Ergänzungssatzung Brückengasse	0,23	keine
Gablenz	Ergänzungssatzung „Siedlerstraße“	0,1	1 WE
Oberdorf	Abrundungssatzung „Hartensteiner Str. /Zum kühlen Grund“	0,91	keine
Beutha	Abrundungssatzung Raumer Straße	5,0	keine
Hoheneck	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohenecker Straße	0,47	keine
Stollberg	Klarstellungssatzung „Grüner Winkel“	1,64	keine
Gesamt			6 WE

Tabelle 6: rechtskräftige Satzungen der Stadt Stollberg

3.3. Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs

3.3.1. Wohnraumbedarf

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat eine Raumordnungsprognose bis 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2030 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 - 2030)
- weiter abnehmende Bevölkerung außer suburbane Räume; stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete / verstädterte Räume

private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen
- Trend zu kleineren Haushalten hält an, Zahl der großen Haushalte nimmt ab

Wohnungsmarkt

- Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellation setzen sich fort
- kleinere Haushalte führen zu größerem individuellen Wohnflächenkonsum
- für alternde Haushalte wird sich die Pro-Kopf Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

Wohnungsmarktprognose 2030

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49m² bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

Der Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

In Stollberg wie in den meisten Städten der neuen Bundesländer sank die Bevölkerungszahl in den 90-iger Jahren stark. Die Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes der letzten Jahre in verkehrsgünstiger Lage führte jedoch inzwischen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland. Die Zuzüge in die Stadt Stollberg weisen darauf hin, dass insbesondere mit diesem wirtschaftlichen Aufschwung auch das Bedürfnis nach Wohnraum aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleiten ist. Die Stadt kann den derzeitigen und künftigen Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen.

Weiterer Bedarf zeigt sich aufgrund des vorhandenen Pendlerverkehrs. Stollberg positioniert sich im Spitzenbereich unter den Mittelzentren in der Region Chemnitz (vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auswertungsstand Februar 2020):

Pendlerbeziehungen bestehen insbesondere aus dem benachbarten Oberzentrum Chemnitz sowie aus anderen Orten der Umgebung. Mit Stand 2020 pendelten im Saldo täglich rund 5.282 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Stollberg. Im Gegenzug arbeiten 2.600 Einwohner der Stadt außerhalb von Stollberg. Dadurch ergibt sich ein positives Pendlersaldo von + 2.682.

3.3.2. Ermittlung des Neubaubedarfs

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Die Stadt Stollberg betrachtet ihren Bedarf auch rückwirkend, da zwischen 2015 und 2020 zwar Verfahren für verschiedene Bebauungspläne angeschoben wurden, diese aber nicht realisiert wurden. Parallel entwickelte sich stark der mehrgeschossige Wohnungsbau, vorangetrieben durch verschiedenen Bauträger, die sich insbesondere auf den Schließung der Baulücken konzentrierten. Diese sollen in der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden.

Für den Erzgebirgskreis ermittelte das BBSR bei der Wohnungsmarktprognose 2030 folgenden Neubaubedarf:

bis 2020:	15 WE / 10.000 EW im Jahr
2021 bis 2025:	13 WE / 10.000 EW pro Jahr
2026 bis 2030:	9 WE / 10.000 EW pro Jahr

Für die Stadt Stollberg ergibt sich demnach ein Bedarf von

2016 bis 2020	von 85 WE
2021 bis 2025	von 73 WE
2026 bis 2030	von 51 WE

Das entspricht durchschnittlich 14 WE pro Jahr.

Die Berechnung der Wohnbedarfsflächen allein anhand der Einwohnerzahl führt dazu, dass Städte und Gemeinden, ohne Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes prozentual sich genauso erweitern können, wie prosperierende Gemeinden.

Die Stadt Stollberg hat in den vergangenen Jahren ihre Funktion als Mittelzentrum mit einem entsprechenden Versorgungsauftrag aufgrund ihrer Lage an der Autobahn erfüllt und eine Fläche von 50,77 ha als Gewerbegebiet entwickelt. Weitere 10 ha sind westlich der Autobahn in Planung. Der Regionalplanentwurf 2021 sieht eine Gewerbebeerweiterung südwestlich der B 180 vor. Auf dieser Fläche können weitere ca. 20 ha entstehen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung geht eine steigende Zahl von Arbeitsplätzen einher.

Bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung sollte insbesondere die steigende Zahl der Einpendler berücksichtigt werden, nur so kann den Zielen der Regionalplanung entsprochen werden, besonders dem Grundsatz G 1.2.2: „Die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgung sind einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bzw. entstehen, zudem soll räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert werden.“

Aus diesem Grund möchte die Stadt Stollberg für 10 Prozent der durchschnittlichen Einpendler Wohnbaufläche zur Verfügung stellen, auch um dem Grundsatz G 1.2.2. des Regionalplanentwurfes 2021 gerecht zu werden.

Die Anzahl der Einpendler erhöhte sich in den vergangenen Jahren durchschnittlich um 118 Personen pro Jahr (siehe Kapitel 3.1.4 Pendlerbewegungen).

Aufgrund des noch freien Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten und dem o.g. neu zu entwickelnden Gewerbegebiet westlich der Autobahn gehen wir davon aus, dass bis zum Jahr 2030 es bei der bisherigen durchschnittlichen Zunahme an Arbeitskräften von 118 Personen im Jahr bleibt.

$$10\% \text{ von } 118 = 11,8 \text{ WE gerundet } 12 \text{ WE}$$

Demnach sollte für 12 Familien jedes Jahr eine Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

Somit müssten in den Jahren 2016 – 2020 12 WE für neue Arbeitskräfte und 15 WE pro Jahr für den Eigenbedarf entwickelt werden -> 27 WE/ pro Jahr

und in den Jahre 2021 – 2030 pro Jahr 12 WE für die neuen Arbeitskräfte und 14 WE pro Jahr für den Eigenbedarf entwickelt werden. -> 26 WE / pro Jahr

Das ergibt für die Jahre

2016 – 2020	27*5 =135
2021 – 2025	26*5 =130
<u>2026 – 2030</u>	<u>26*5 =130</u>
Gesamt:	395 WE

Die Jahre 2016 bis 2020 waren vorrangig geprägt durch die Baulückenschließung und dem damit verbundenen Geschosswohnungsbau. Insgesamt wurden in dieser Zeit 62 WE neu geschaffen. (vgl. Tabelle unter Punkt 1.6)

$$395 \text{ WE} - 62 \text{ WE} = 333 \text{ WE noch offen}$$

Die noch freien Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie die in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne bieten 179 Wohneinheiten. Diese Bebauungspläne tragen einen wichtigen Schritt dazu bei, um den Bedarf von noch 333 WE bis zum Jahr 2030 decken zu können.

$$333 \text{ WE} - 179 \text{ WE} = 154 \text{ WE noch offen}$$

In den rechtskräftigen Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB stehen aktuell noch 6 Wohneinheiten zur Verfügung.

$$154 \text{ WE} - 6 \text{ WE} = 148 \text{ WE noch offen}$$

Weiterhin entstehen absehbar in den kommenden beiden Jahren 40 WE in den noch zu errichtenden MFH im Innenbereich in den Jahren 2021 -2023

$$148 \text{ WE} - 40 \text{ WE} = 108 \text{ WE noch offen}$$

In diesen Berechnungen ist der Bebauungsplan Wohngebiet „Am Wischberg“ bereits berücksichtigt. Wären die 32 Wohneinheiten Aus dem Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt, bestünde noch ein Gesamtbedarf 140 Wohneinheiten.

Fazit:

Ohne den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnen am Wischberg“ kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Die Planung ist erforderlich. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Die Eigentümer der Flurstücke haben die Absicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Bau zu beginnen.

4. **Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachleistungen**

4.1. **Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen**

Landesentwicklungsplan 2013:

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Große Kreisstadt Stollberg ist ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Karte 1 Raumstruktur) und tangiert die überregionale Verbindungsachse der Bundesautobahn BAB 72 Chemnitz – Plauen – Hof – Nürnberg.

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen 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 Stadt Stollberg entstand in den letzten Jahren ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum.*

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. [...].

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung zwischen der Straße Am Wischberg, der Zwönitzer Straße und der Johannisstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Anbindung an den Siedlungskörper dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Der Wohnraumbedarf wird in Kapitel 3 der Begründung ausführlich beschrieben.*

Regionalplan Chemnitz Erzgebirge vom 31.07.2008:

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vom 31.07.2008 einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (20.10.2005) ist bei der Planung zu berücksichtigen. Weitere fachliche Ziele der Regionalplanung sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

G 2.6.5 Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebotes sollen flächensparende Bauformen bevorzugt werden.

G 2.6.11 Die Weiterentwicklung von Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.

G 2.6.13 Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.

→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Eingrünung am östlichen und südlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist festgesetzt.

Z 6.1.3 Der dauerhafte Entzug von Nutzfläche für Versiegelung soll mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgen.

Z 6.1.4 In den regionalen Teilräumen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Tierproduktion außerhalb der dargestellten Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft, insbesondere in den mittleren und höheren Lagen des Erzgebirges, ist auf einen verstärkten Flächenschutz, vor allem bei den für die Versorgung von größeren Tieranlagen bzw. bei den zum Existenzertalt der Erzeugerbetriebe erforderlichen Funktionsflächen hinzuwirken. Bei notwendigem Bodenentzug soll eine Minimierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

→ Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der Hanglage sind die Flächen für die konventionelle Landwirtschaft nur bedingt geeignet.

Karte 2: Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Das östlich gelegene Wasserschutzgebiet gemäß § 48 SächsWG und der regionale Grünzug werden durch die Planung nicht berührt.

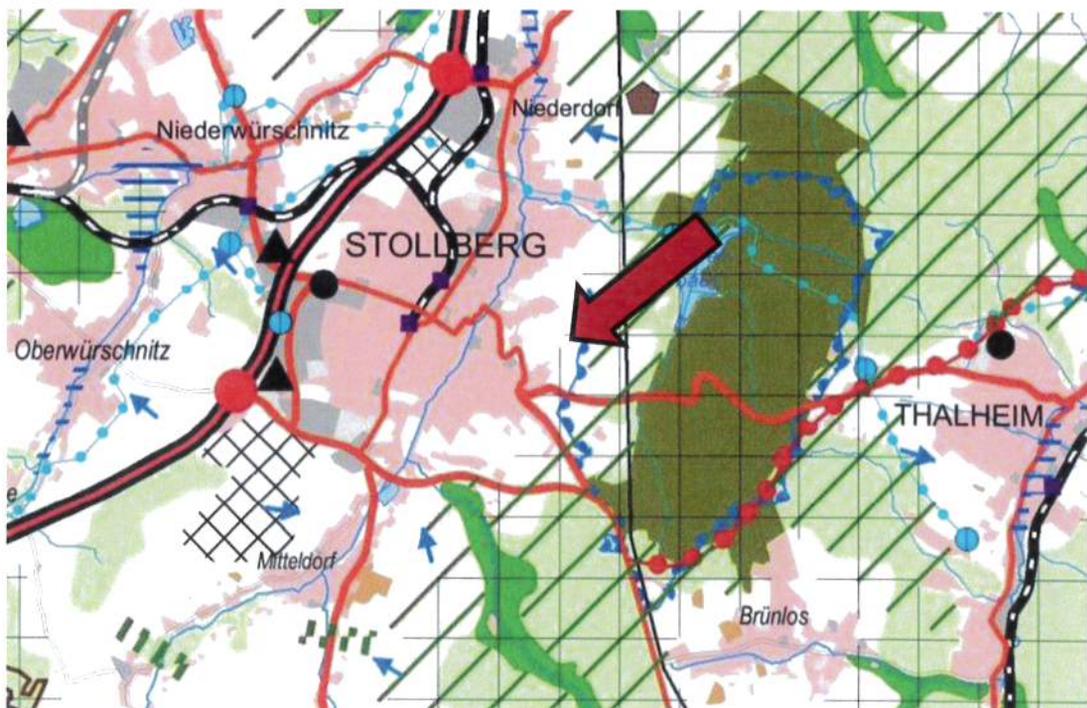


Abbildung 6: Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung

Karte 5.1: Bereiche der Landschaft mit besonderen NutzungsanforderungenTeil: Naturhaushalt

Das Gebiet des geplanten Wohnbaustandortes wird im Regionalplan als Gebiet mit potenzieller Wassererosionsgefahr sowie hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung dargestellt.

Für das Bebauungsplangebiet sind Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Eine Beurteilung wurde im Ergebnis geotechnischer Untersuchungen vorgenommen.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 15.12.2015:

Z 1.2.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird,

→ *In der Stadt Stollberg entstand in den letzten Jahren ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum.*

Z 1.2.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

→ *Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung zwischen der Straße Am Wischberg, der Zwönitzer Straße und der Johannisstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Anbindung an den Siedlungskörper dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Der Wohnraumbedarf wird in Kapitel 3 der Begründung ausführlich beschrieben.*

G 1.2.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden,

G 2.1.5.1 [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

G 2.3.1.1 Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.

Z 2.3.1.2 In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

→ Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind durch die Planung nicht betroffen. Im Regionalplan ist diese Fläche nicht als Vorrangfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der Hanglage sind die Flächen für die konventionelle Landwirtschaft nur bedingt geeignet.

Karte 1.1 Raumnutzung

Auch im Regionalplanentwurf Region Chemnitz gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.

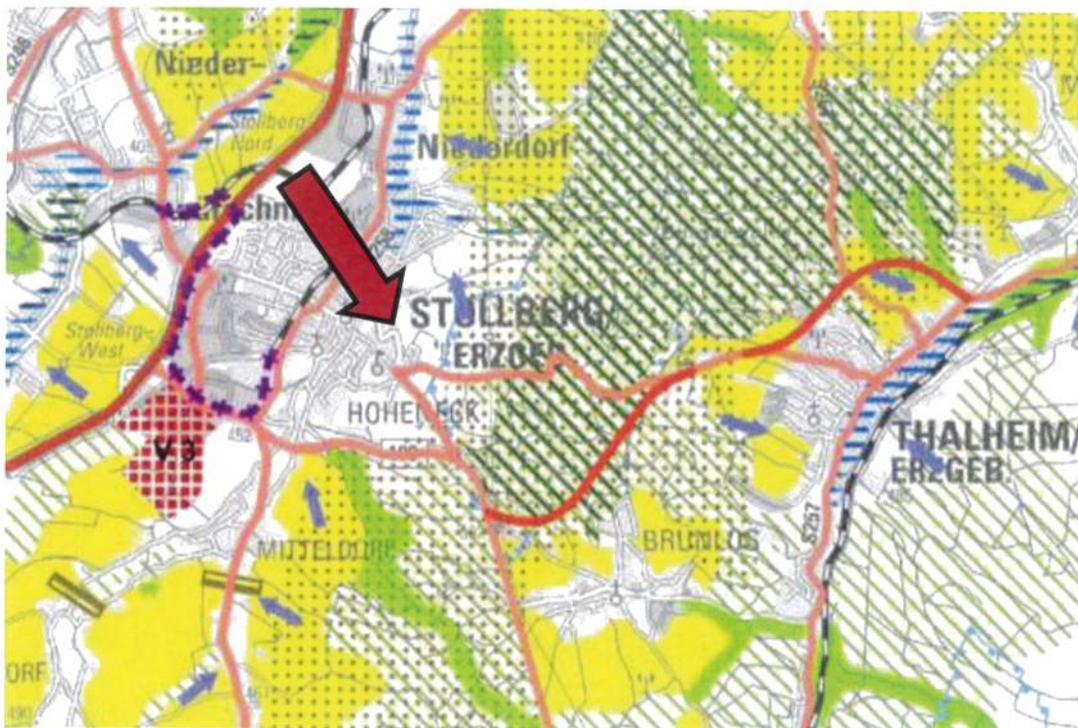


Abbildung 7: Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

In Karte 9 des Regionalplanentwurfs ist der Planbereich als Gebiet mit potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens sowie als Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz festgesetzt.

→ Die Festsetzungen werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

4.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Stollberg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit hat die Gemeinde unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an zusätzlichen Baugebieten nachzuweisen (siehe Kap. 2.4).

Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Stollberg ist in Aufstellung. Der Ausschuss für Technik, Liegenschaften und Gewerbegebiete hat sich am 22.06.2020 für die Fortführung bzw. Neuaufstellung bekannt. Die Fläche des geplanten Wohngebietes wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3. Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen, Umweltprüfung

integrierte Grünordnung (siehe Teil B)

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Grünordnung erarbeitet. Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung, der Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen durch neu versiegelte Flächen sowie der Gestaltung, Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes „Wohngebiet Wischberg“ und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Umfeldes bei.

Die Grünordnung wird in den Bebauungsplan integriert. Die getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend zu beachten bzw. umzusetzen.

Umweltbericht (siehe Teil C)

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

Artenschutzgutachten zum Vorhaben: neues Wohngebiet „Am Wischberg“ in Stollberg / Hoheneck – Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (siehe Anhang 1)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL und der V-RL in nationales Gesetz umgesetzt worden.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, ist eine Prüfung notwendig, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Um dies beurteilen zu können wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Wohngebiet Wischberg“ durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet (15.06.2020). Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnbaustandort Bebauungsplan „Wohngebiet Am Wischberg“ einschließlich Ergänzung, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf (siehe Anhang 2.1 und 2.2)

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose soll die Eignung dieses vorgesehenen neuen Wohnbaustandortes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschimmissionen bewertet werden.

Von den Geräuschquellenarten und Geräuschquellen, die auf das Plangebiet „Wohngebiet Wischberg“ einwirken, sind der Straßenverkehr auf der „Zwönitzer Straße“ im Westen und der „Thalheimer Straße“ im Südosten sowie die gewerblichen Anlagen in südwestlicher Richtung vom Plangebiet an der „Zwönitzer Straße“ relevant und im vorliegenden Gutachten zu untersuchen.

Für das Vorhaben ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, die Aussagen zur Eignung der vorgesehenen Fläche für die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht trifft und insbesondere die Frage beantwortet, ob und in welchem Maß schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geräusche von Verkehrsanlagen und gewerblichen Anlagen aus dem Umfeld vorhanden oder zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, die mit der Eigenart des Vorhabens verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Stellungnahmen und Hinweise durch das Landratsamt Erzgebirgskreis und die Landesdirektion Sachsen eingereicht. Mit der Ergänzung zum Gutachten wurden die genannten Stellungnahmen erörtert sowie Vorschläge zur Neufassung der textlichen Festsetzungen erarbeitet.

Ergebnisbericht Baugrunduntersuchung: Stollberg – Wohngebiet „Am Wischberg“, Erschließung, Ingenieurbüro Eckert GmbH vom 15.07.2020 (siehe Anhang 3)

In Vorbereitung der weiteren Planung zum Bebauungsplan bestand die Aufgabe, auf dem Baufeld eine übersichtliche Baugrunduntersuchung vorzunehmen und allgemeingültige geotechnische Schlussfolgerungen zu erarbeiten. Abfallchemische Analysen an den anstehenden Böden war nicht Gegenstand der Untersuchung.

Der geotechnische Bericht beinhaltet folgende maßgebende Angaben:

- Auswertung der Aufschlussergebnisse (DIN EN ISO 14688 / DIN EN ISO 14689)
- Dokumentation der Aufschlüsse (DIN 4023)
- Erstellung maßgebender Idealisierter Ingenieurgeologischer Schnitte mit Angaben zur Schichtfolge (Baugrundmodell) und möglichen Grundwasserständen
- Klassifikation der Baugrundsichten nach DIN 18196 / DIN 18300
- Angaben zu Frostempfindlichkeitsklassen nach ZTVE-StB 17
- Aussagen zu möglichen Verdachtsflächen (Altablagerungen, Müll, Kampfmittel, Hohlräume durch Altbergbau, etc.)
- allgemeine Aussagen zur Tragfähigkeit im Rohrgraben
- allgemeine Angaben zu Tragfähigkeit auf geplantem Verkehrsplanum
- Angabe maßgebender geotechnischer Bemessungskennwerte
- allgemeine Hinweise zu Erd- und Tiefbauarbeiten
- Eignung der Aushubmassen als Baustoff

Das LfULG macht darauf aufmerksam, dass für die Wohnbebauung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchungen und

Gründungsempfehlungen noch nicht vorliegen. Das Baugrundgutachten dient der Erschließungsuntersuchung des Wohngebietes. Es wird empfohlen das existierende Gutachten für die Errichtung der Wohnhäuser ergänzen zu lassen. Die bereits vorliegenden Ergebnisse können in die Bau - Parzellenuntersuchungen integriert werden.

Berechnung des erforderlichen Speichervolumens der Regenrückhaltung im RRB, Stoll Bauplanung GmbH & Co. KG vom 31.08.2021 (siehe Anhang 4)

Insbesondere aufgrund neuer Vorgaben der WAD GmbH zum Drosselabfluss (19,0 l/s) sowie der Flächenreduzierung des Wohngebietes wurde das erforderliche Speichervolumen der Regenrückhaltung im RRB neu ermittelt. Im Ergebnis wird bei einer Wiederkehrdauer des Bemessungsniederschlages von 10 Jahren ein Volumen von 674 m³ benötigt. Trotz verringertem Drosselabfluss ist das erforderliche Volumen geringer als bei dem ursprünglichen Vorhabengebiet, so dass die nun geplante Dimensionierung über die Mindestanforderungen hinausgeht.

5. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

5.1. Lage, Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Stollberg mit ihren Ortsteilen Hoheneck, Mitteldorf, Gablenz, Oberdorf, Beutha und Raum liegt im Erzgebirgskreis ca. 20 km südwestlich der Stadt Chemnitz und ca. 15 km nordöstlich von Aue. Die überregionale verkehrliche Erschließung der Stadt ist über die Bundesautobahn BAB 72, die Bundesstraßen B 180 und B 169 sowie die Staatsstraße S 258 gegeben.

Stollberg ist in das regionale Nahverkehrssystem eingebunden. Über die City-Bahn besteht eine direkte Verbindung zur Chemnitzer Innenstadt (Verknüpfungsstelle Chemnitz Hauptbahnhof). Durch den Ausbau des „Chemnitzer Modells“ (Regionalstadtbahnssystem zur Verknüpfung zwischen Straßenbahn und Eisenbahn) wird die Zukunftsfähigkeit der miteinander verknüpften Städte und Gemeinden sowie der gesamten Region gestärkt. Zusätzlich bestehen über Buslinien Anschlüsse zu den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden. Die Stollberger Innenstadt mit Bahnhof ist vom Plangebiet aus innerhalb von ca. 10 Minuten zu Fuß und mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen. Die im Ortsteil Hoheneck vorhandenen Bushaltestellen werden einmal in der Stunde durch die RVE GmbH bedient. Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV ist gewährleistet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ befindet sich im Nordosten von Stollberg, Gemarkung Hoheneck zwischen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg. Die Bebauung entlang der Zwönitzer Straße ist durch eine Mischbebauung (Wohnbebauung, Autohaus) geprägt, entlang der Straße Am Wischberg befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland), Wäldchen
im Süden:	vorhandene Bebauung zwischen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg
im Osten:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) und Wohnbebauung
im Westen:	Wohnhaus mit parkähnlichem Garten, Zwönitzer Straße, Autohaus



Abbildung 8: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas), Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Stollberg die Flurstücke 1513 sowie Teile der Flurstücke 1570, 1572/8, 1632/1 und 1506. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von insgesamt ca. 3,55 ha der Stadt Stollberg.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dient eine Kompensationsfläche auf dem Flurstück 199/19 Gemarkung Lugau (Teilfläche) mit einer Flächengröße von ca. 0,9 ha (Planteil II).

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die Pflanzung von Gehölzen (FCS1) erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planteil I). Die Gestaltung einer Blühwiese wird auf dem Teilflurstücken 199/16 Gemarkung Lugau im Anschluss an die Ausgleichsfläche durchgeführt (Planteil II).

5.2. Beschaffenheit, Nutzung des Planbereiches

Topographie

Stollberg gehört zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge. Morphologisch befindet sich der Standort des geplanten Wohngebietes auf einer nach Westen abfallenden Fläche. Das B-Plan-Gebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 456 – 490 m ü NN. Der tiefste Punkt befindet sich an der Zwönitzer Straße und der geländehöchste Teil im Osten angrenzend an die Flurstücke 1530/5, 1518 und 1519. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 12 %.

Bebauung und deren NutzungPlangebiet:

Der gesamte Geltungsbereich der geplanten Wohnbebauung ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Flurstück Nr. 1513 der Gemarkung Stollberg ist verpachtet. Das Flurstück 1572/8 und 1571 wird eigenständig bewirtschaftet. Die Pachtverhältnisse können kurzfristig beendet werden, so dass keine Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden. Bewirtschaftungseinheiten werden durch den Bebauungsplan nicht zerschnitten. Die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gesichert. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach dem Grundstückverkehrsgesetz zum beabsichtigten Verkauf der betroffenen Flurstücke erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung, worauf Landwirte bzw. landwirtschaftliche Unternehmen ihr Erwerbsinteresse gegenüber der Genehmigungsbehörde bekunden konnten. Im Ergebnis dieser Bekanntmachung wurde festgestellt, dass kein Erwerbsinteresse von Seiten der Landwirte bzw. landwirtschaftlichen Unternehmen besteht.

Nur wenige wegbegleitende Gehölze befinden sich entlang des Feldweges in Verlängerung der Straße Am Wischberg. Die Grünfläche des Flurstücks 1506 wird zum Schutz des wertvollen Gehölzbestandes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei dem Grundstück 1506 handelt es sich um einen zum Teil als Park angelegten Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen mit Wuchshöhen bis 30 m.

Umgebung:

Das Planungsgebiet am Ortsrand von Stollberg wird im Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch das Wohngrundstück Flurstück Nr. 1506 und die Zwönitzer Straße begrenzt.

Die nördlich und östliche angrenzenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzt eine Waldfläche direkt an das Plangebiet an. Die Waldfläche auf dem Flurstück 1507 der Gemarkung Stollberg ist mit einem Fichtenbestand unter Beimischung von Laubgehölzen bestockt. Insofern berührt der Bebauungsplan forstrechtliche Belange. Gemäß § 25 Abs. 3 Sächsischem Waldgesetz SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Verkehrlich ist das Gebiet über die Zwönitzer Straße sowie über die Straße Am Wischberg erschlossen.

5.3. Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 22 SächsNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele von FFH-Gebieten gegeben. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist somit im vorliegenden Fall entbehrlich.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst. Ca. 300 m östlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Talsperre Stollberg“ (T-5410021) nach § 46 SächsWG. Die Talsperre wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

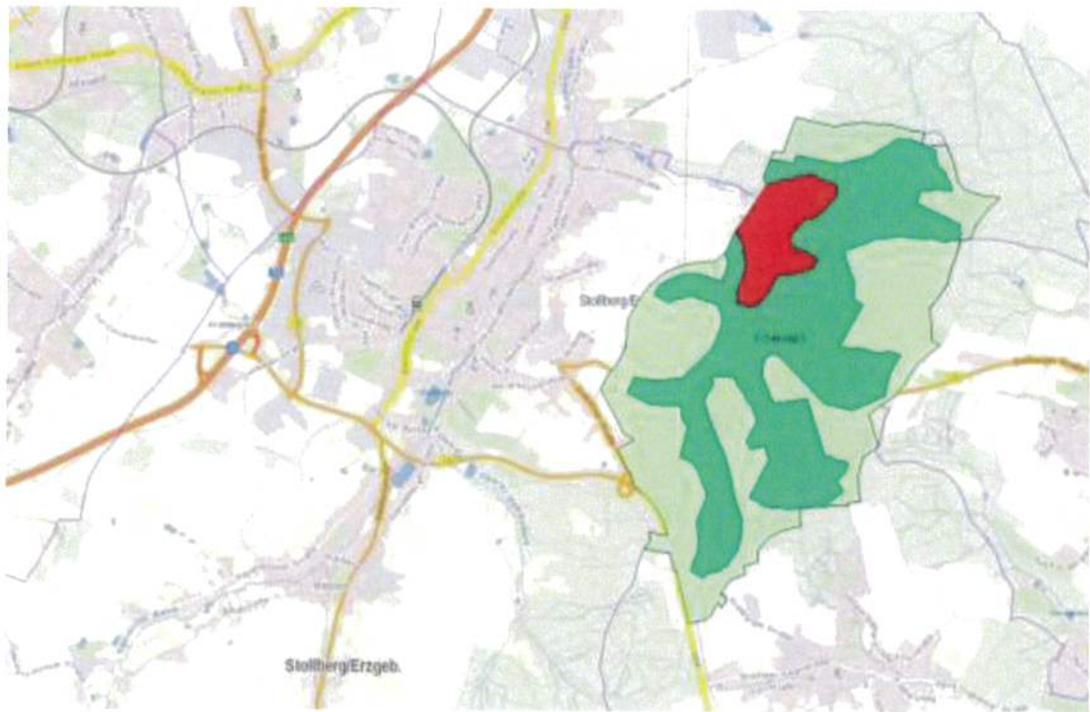


Abbildung 9: Trinkwasserschutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Geoportal Sachsen-atlas)

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Das Schloss Hoheneck, später Justizvollzugsanstalt befindet sich westlich der Zwönitzer Straße und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden u.a. grelle Fassadenfarben ausgeschlossen, so dass der Blick auf das Schloss nicht gestört wird.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen einzuholen (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

5.4. Umweltverhältnisse

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

6. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

6.1. Plangrundlage

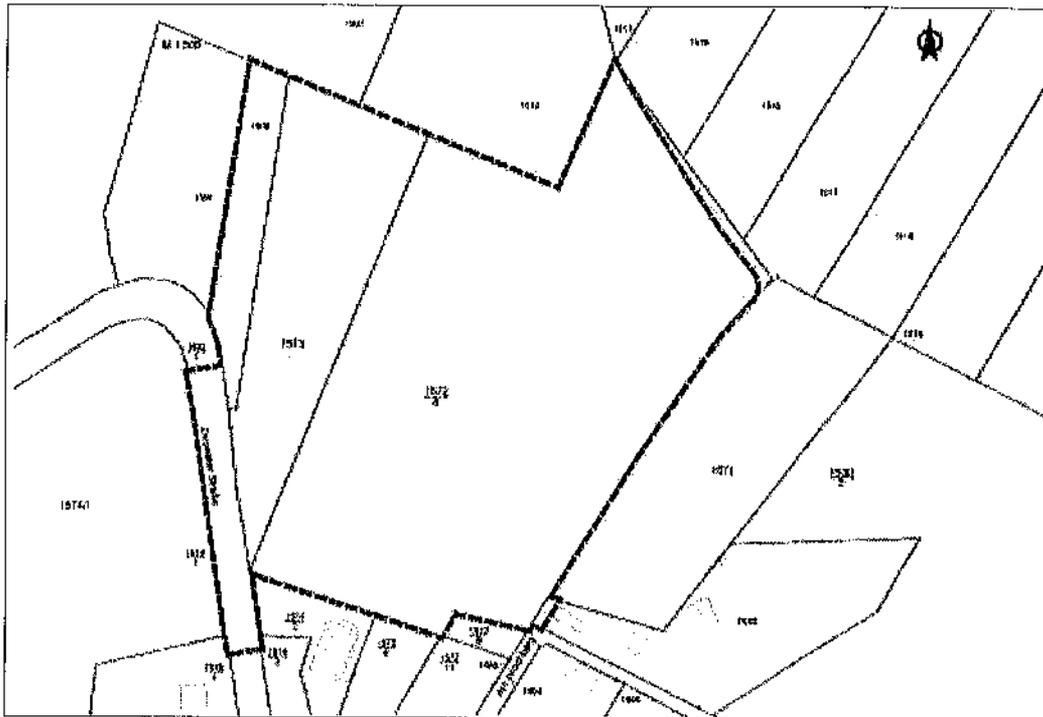


Abbildung 10: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan M 1.250 vom 01.04.2020 (Vermessungsbüro Greim, Stollberg).

6.2. Grundzüge der Planung, Planungsinhalte

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sowie des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz und den laut Einleitungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken überein.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Zwönitzer Straße, die Straße Am Wischberg sowie über eine neue Wohnstraße, die an die beiden Straßen anbindet.

Auf dem Flurstück 199/19 der Gemarkung Lugau ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Frischweide mit Gehölzgruppen als Ausgleich/ Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen. Als FCS-Maßnahme zum Artenschutz wird angrenzend an die Ausgleichsfläche A1 eine Blühwiese angesät.

6.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Planungsalternativen

Als Vorbetrachtung zur Bauleitplanung wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet untersucht. Ziel war die Schaffung von ca. 30 bis 40 Einfamilienhäusern.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese genannten Nutzungen können zu Lärmbelastigungen führen und werden daher ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet ist bei möglichen ca. 600 – 1.200 m² großen Grundstücksflächen der Bau von ca. 32 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen können dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 - 21 der BauNVO. Danach wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsregel gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist bei Einhaltung eines Abflussbeiwertes von 0,4 zulässig. Eine Straßenbegrenzungslinie wird nicht festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Insbesondere aufgrund der Hanglage zur Anpassung an die Topographie werden eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrserschließungsstraße festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen charakteristischen Ortsbebauung soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäuser fortgesetzt werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Es soll verhindert werden, dass sich der Charakter der umgebenden Bebauung durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche (Abstand 3,00 m) wurden so festgesetzt, dass negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum ausgeschlossen werden. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Im Nordwesten grenzt eine Waldfläche direkt an das Plangebiet an (Flurstück 1507 der Gemarkung Stollberg). Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die gesetzliche Regelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG gilt auch für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprünge. Die Baugrenze im Anschluss an die Waldfläche, Flurstück 1513 berücksichtigt den erforderlichen Waldabstand.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden. Ein Parken auf der Anliegerstraße soll minimiert werden.

Insbesondere für den Besucherverkehr sind zusätzlich öffentliche Parkflächen an der geplanten Wohnstraße vorgesehen. Diese Parkflächen können im Winter ggf. auch als Lagerflächen für die Schneeberäumung dienen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen. Die konkreten Angaben ergeben sich jedoch erst im Zuge der Erschließungsplanung.

Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche der Zwönitzer Straße sowie der Straße Am Wischberg geregelt werden. Im Bereich des Knotenpunktes Zwönitzer Straße / Wohnstraße ist eine Linksabbiegespur vorgesehen. Infolge der Lage der Einmündung sowie der Einordnung des Linksabbiegestreifens werden ausreichende Sichtweiten und damit die Verkehrssicherheit des Knotenpunktes sichergestellt. Die Geometrie der Verkehrsanlage gewährleistet angemessene Geschwindigkeiten und sichere Fahrverläufe sowohl im Knotenpunktbereich als auch in den angrenzenden Streckenabschnitten. Die Gestaltung des Knotenpunktes erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Regelwerke.

Aufgrund der unübersichtlichen Kreuzung Am Wischberg / Zwönitzer Straße / An der Stalburg / Thalheimer Straße soll die Straße Am Wischberg als Einbahnstraße ausgebildet und die Verkehre durch das neue Wohngebiet auf die Zwönitzer Straße geführt werden.

Die Planung der neuen Wohnstraße erfolgt angelehnt an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in der Dimension einer Wohnstraße mit Mischnutzung durch Fahrzeuge des privaten und des Ver- und Entsorgungsverkehrs. Parallel zur geplanten Straße ist außerdem ein Gehweg anzuordnen. Der Straßenausbau soll mit einer Breite von insgesamt 7,5 m (Straßenbreite 5,50 m, Gehweg 2,0 m) erfolgen. Hierbei sind die notwendigen Sicherheitsstreifen berücksichtigt.

Die Planstraße wird im Nordosten sowie im Südosten mit einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgestattet, so dass das Wenden von Fahrzeugen ohne Zurücksetzen möglich ist. Auch können dadurch die auf den Flurstücken 1530/5, 1571 und 1572/8 befindlichen Wirtschaftswege, die eine unverzichtbare Zufahrt auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen darstellen, erhalten werden. Eine Baulandentwicklung in Richtung Norden (Johannisstraße) wird ermöglicht. In östlicher Richtung ist eine private Stichstraße mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Sie sollen 2 weitere Eigenheimstandorte an die geplante Wohnstraße anbinden. Es ist eine fußläufige Anbindung im Bereich der geplanten Wohnstraße mit einer Breite von 2,0 m in Richtung Ortszentrum (Anbindung ÖPNV, Kita, Schule etc.) vorgesehen. Die Befahrbarkeit mit Kinderwagen ist bei der Ausführung zu berücksichtigen. Radfahrern ist der kurze Umweg über die neue Wohnstraße zumutbar.

Aufgrund der Gefällesituation ergeben sich bei der Straßenplanung Entwässerungsmulden und Böschungsbereiche. Die Mulden werden aufgrund der notwendigen Wartungsarbeiten in den Besitz der Stadt Stollberg aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenböschungsfelder werden dagegen den Wohnbauflächen zugeordnet. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Es werden die Punkte 6.3 der Richtlinie (Knotenpunkte) sowie § 16 der SächsBO (Verkehrssicherheit) beachtet. Die Schleppradien zur Zwönitzer Straße werden berücksichtigt, so dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sind (Sichtdreiecke).

Die ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß § 6 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) gewidmet und mittels Eintragungsverfügung in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Stollberg (Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse) aufgenommen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die private Verkehrsfläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit im Zuge der Bauausführung zu belasten.

Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

Fläche für Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Eine breitflächige Versickerung in den Untergrund ist aufgrund der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der vorhandenen Topographie nicht gegeben.

Die vorhandenen Abwasseranlagen im Bereich der Zwönitzer Straße können die Menge an abfließendem Niederschlagswasser nicht aufnehmen, so dass zur Drosselung des Abflusses ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 830 m³ Speichervolumen im Geltungsbereich vorgesehen wird. Die Beckensohle des Regenrückhaltebeckens wird unbefestigt ausgeführt. Eine teilweise Versickerung ist gegeben. Die konkrete Ausführung der Böschungsneigung des RRB o.ä. ergibt sich bei der Ausführungsplanung.

RRB sind in erster Linie technische Anlagen zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Siedlungsgebiet. Zugleich sind sie auch ein prägendes Element des Landschafts- und Ortsbildes. Daher ist das RRB naturnah zu gestalten. Eine abwechslungsreiche und landschaftstypische Bepflanzung ermöglicht eine landschaftsgerechte Eingliederung. Von einer „amphibienfreundlichen Randneigung“ wird aufgrund der Nähe zu den Straßen abgesehen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster). Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Ergänzung der Schallimmissionsprognose SLG Kap. 4):

(1) Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2016) innerhalb der im Teil A - Planteil I mit der Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

(2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach 1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume an deren Fenstern die Orientierungswertlinie Tag 55 dB(A) überschritten wird und diese überwiegend zum Schlafen genutzt werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

(3) Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach etc.) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A – Planteil I ausgewiesenen Lärmpegelbereichen und nachfolgender Tabelle.

Spalte	1	2	3	4
Zelle	Planzeichen	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB (A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
1	LPB II	56 bis 60	30	30
2	LPB III	61 bis 65	35	30

(4) Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels LW einzuhalten:

- Schalleistungspegel LW = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schalleistungspegel LW = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schalleistungspegel LW = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schalleistungspegel LW = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

(5) Von den Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind nur wenige Festsetzungen vorgesehen, um den künftigen Bauherren und Bauherrinnen größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Flachdach auszubilden. Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der Hauptgebäude sind die Dächer in den Farbtönen anthrazitfarben, schiefergrau, dunkelgrau, altgrau, blaugrau oder schwarz zu gestalten. Die Dächer der Nebenanlagen sind in Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Glänzende oder reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind ausgeschlossen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern dagegen sind zulässig. Sonnenkollektoren sollen sich dem Charakter des Gebäudes anpassen und sind nur zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder integriert sind. Aufgeständerte Module dagegen sind unzulässig. Sie beeinträchtigen die Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Auch für die Fassade sind grelle, auffällige und blaue Farben unzulässig. Bei Staffelgeschossen ist die zurückgesetzte Fassade des Staffelgeschosses in einem dunklen Farbton zu gestalten.

Zur Grundstückseinfriedung sind straßenseitig nur Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig; werden entsprechend SächsBO zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die auf diesen Abstandsflächen eingeordneten Straßenbeleuchtungsanlagen, Beschilderungen sowie unterirdische Fundamente der Bordsteine sind zu dulden.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Begründung (Teil B: Grünordnung) dargestellt.

6.6. Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenflächen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg geregelt werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt, koordiniert. Durch das Ingenieurbüro Ehrler Oelsnitz wurden zur Vorplanung bereits Stellungnahmen eingeholt, die hier Berücksichtigung finden.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser entsprechend § 3 der derzeit gültigen Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau- Glauchau (RZV) ist unter den vorhandenen technischen Versorgungsbedingungen nicht gegeben. Eine Sicherung der Trinkwasserver-

sorgung für den Standort „Wischberg“ ist über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich.

In der Zwönitzer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 St und in der Straße Am Wischberg befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC.

Die zukünftigen Grundstücke im Bereich des geplanten Wohngebiets sind nicht durch eine öffentliche Trinkwasserleitung erschlossen. Die Standorterschließung ist mit folgendem Leistungsumfang möglich: In der Verbindungsstraße zwischen der Zwönitzer Straße und Am Wischberg ist ein Ringschluss zwischen den vorhandenen Leitungen in der Zwönitzer Straße (DN 150 St) und der Straße Am Wischberg (DN 100 PVC) in 125*11,4 PE 100-RC herzustellen. Die Erschließung der Stichstraße in Richtung des Flurstücks 1512 kann über eine Stichleitung 63*5,8 PE 100 RC mit Endhydrant erfolgen. Die Erschließung der Verlängerung der Straße Am Wischberg kann über eine Stichleitung 90*8,2 PE 100 RC mit Endhydrant erfolgen.

Die Anbindung an den Bestand des RZV sollen über ein Schieberkreuz in der Zwönitzer Straße sowie an den Leitungsbestand DN 100 PVC im Bereich Am Wischberg 12 erfolgen. Die vorhandene Trinkwasserleitung 50*4,6 PE 80 ist zu verstärken und der vorhandene Hausanschluss Am Wischberg 14 ist auf Kosten des Erschließungsträgers an die neue Trinkwasserleitung anzubinden.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.

Die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h kann in einem Umkreis vom 300 m vom derzeit vorhandenen Unterflurhydranten zwischen der Zwönitzer Straße 9 und 12 voll bereitgestellt werden. Im Rahmen der Planung sind weitere Hydranten im Erschließungsgebiet vorgesehen. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Generalklausel).

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Bei der weiteren Planung sind folgende Aspekte zu beachten.

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen.

- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.

Abwasser, Regenwasser / Oberflächenwasser

Die schmutzwasserseitige Anbindung des geplanten Wohngebietes kann an den Schmutzwasserkanal der Zwönitzer Straße erfolgen (WAD).

Die Ableitung des Regenwassers aus den Grundstücken, dass auf den Wohnparzellen nicht versickert werden kann sowie die Ableitung des Regenwassers von den Anliegerstraßen hat getrennt vom anfallenden Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes zu erfolgen (Entwässerung im Trennsystem).

Die Anbindung der Regenwasserkanalisation aus dem Erschließungsgebiet kann - nach Regenrückhaltung - auf die Regenwasserkanalisation in der Zwönitzer Straße erfolgen, sofern der Zustand des Regenwasserkanals und die hydraulische Auslastung der vorhandenen RW-Kanalisation eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Wohngebiet dies zulassen. Die Bemessung des RRB (RW-Berechnungen vom IB Stollbauplanung vom 31.08.2021) wird nach Prüfung der WAD als richtig und ausreichend bewertet. Die detaillierte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist im weiteren Verlauf der Planungen zum B-Plangebiet 33 der Stadt Stollberg noch mit dem späteren Betreiber (WAD GmbH) abzustimmen.

Die zusätzlichen Regenwassermengen aus dem geplanten Wohngebiet wurde wegen der Erhöhung der Einleitung in den Vorfluter im Vorfeld (Abstimmungstermin am 12.01.2022) mit der zuständigen UWB abgestimmt werden (maßgeblich für die Bemessung des RRB - s. auch DWA M-1 53).

Die notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt mittels Bauwerk (Regenrückhaltebecken). Das Wasser wird kontrolliert gedrosselt und abgeleitet (Drosselabfluss 19 l/s). Als Bemessungsansatz wurde die Rückhaltung auf ein Regenereignis zwischen 10 und 50 angesetzt. Folgende Maßnahmen sind dabei bei der Erschließungsplanung zu beachten:

- Die max. Grundflächenzahl GRZ 0,4 (40% versiegelte Fläche) wird aufgrund der überwiegend großen Grundstücke wahrscheinlich auf keinem Grundstück erreicht. Eine geringere Versiegelung erfordert ein geringeres Rückhaltewolumen RRB.
- Die Beckensohle des Regenrückhaltebeckens wird unbefestigt ausgeführt. Eine teilweise Versickerung ist gegeben. Dies wurde bei der Berechnung zum des RRB-Volumens zum B-Plan nicht berücksichtigt.
- Das Regenrückhaltebecken wird im Zuge der Ausführungsplanung auf die maximale Größe im festgesetzten Bereich (ca. 830 m³ statt 670 m³) erweitert (Stoll Bauplanung GmbH & Co.KG).

- Bei Starkregenereignissen, die zum Überlaufen des RRB führen, ist die Errichtung eines Notüberlaufs über die Dammscharte auf die Zwönitzer Straße und entsprechend des Quergefalles der Straße stadteinwärts (linke Fahrbahn) mit Einleitung oberstrom in den Durchlass des Baches geplant. Ein Plan mit Fließweg des Notüberlaufs wurde durch die Stoll Bauplanung GmbH & Co.KG in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erstellt.

Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wurde nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung bemessen. Die Berechnung des RRB Volumens ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt. Die regenwasserseitige Ableitung des Drosselabflusses des geplanten Regenrückhaltebeckens für das Wohngebiet Wischberg kann erst nach Auswechslung der Haltungen 5610112086 und 5610112087 und ca. 8,0 m der Haltung 5610112113 (Stellungnahme der WAD zum Vorentwurf) gewährleistet werden.

Es muss auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege geachtet werden. Die befestigten Flächen sollten sich auf die Dachflächen beschränken. Die Einleitung von Fremdwasser aus Drainagen und Sickeranlagen in den Mischwasser - bzw. den Schmutzwasserkanal - lt. AEB § 4 Abs. 2 vom 01.01.2020 der WAD GmbH – ist untersagt. Die Einleitung der o.g. Fremdwässer in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist jedoch grundsätzlich erlaubt.

Wegen der geringen Verschmutzung des Niederschlagswassers ist die Möglichkeit der ortsnahen, dezentralen Versickerung des Regenwassers auf den Wohnparzellen zur Grundwasserneubildung zu nutzen. Niederschlagswasser eignet sich nicht nur zur Bewässerung des Grundstückes, sondern auch zur Brauchwassernutzung. Diese Maßnahme der Wassernutzung sollte vor allem auch in Blick auf die letzten niederschlagsarmen Jahre empfohlen werden. Angelegte Sickergruben innerhalb der Grundstücke können ebenfalls die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen und sind zu empfehlen.

Eine entsprechende Genehmigungsplanung zur abwassertechnischen Erschließung, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung betreffend, ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde zur Prüfung und Entscheidung einzureichen, da wasserrechtliche Belange (eventuell erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Einleitung gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie genehmigungspflichtige Errichtung einer Abwasseranlage - Regenrückhaltebecken - gem. § 55 Abs. 2 SächsWG) betroffen sind.

Stromversorgung

Im angegebenen Baubereich befinden sich keine Anlagen der enviaM und VWS. Für die elektrotechnische Erschließung des Vorhabens sind der Bau einer Trafostation und die Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen notwendig. Zu diesem Zweck soll die Trafostation mit einer Fläche von ca. 20 m² auf einem in der Nähe liegendem Grundstück (Flurstück 1510/6 Gemarkung Stollberg) aufgestellt werden. Das Flurstück 1510/6 gehört der Stadt Stollberg, die der Einordnung der Trafostation an dieser Stelle sowie der Eintragung einer Dienstbarkeit zustimmt. Die notwendigen Zuleitungen werden über die Flurstücke 1511 und 1510 gelegt. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist zu sichern. Die Zustimmung zur Leitungsverlegung der Eigentümer der Flurstücke 1511 und 1510 liegt bereits vor. Abstimmungen mit dem Netzbetreiber haben bereits stattgefunden.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt grundsätzlich in öffentlichen Gehwegen oder Straßen. Eine Einordnung in einen Medienstreifen ist ebenfalls möglich. Die

technologisch bedingten Grabenbreiten sowie die erforderlichen Mindestabstände zur weiteren Medien sind zu berücksichtigen. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen mit Lageplan einzureichen.

Gasversorgung

Die inetz GmbH betreibt im ausgewiesenen Baubereich keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Da in der Ortslage von Stollberg kein Erdgasversorgungsnetz der inetz für Endverbraucherkunden vorhanden sind, ist eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens durch die inetz GmbH nicht möglich.

Auch befindet sich im Plangebiet keine in Betrieb befindliche Gasversorgungsanlage der MITNETZ GAS. Die Erschließung des Standortes mit Erdgas ist jedoch in Abhängigkeit von der beantragten Leistung sowie unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien grundsätzlich möglich. Die nächstgelegenen Anbindpunkte für die neu zu verlegenden Haupt- bzw. Hausanschlussleitungen befinden sich im Bereich der Mitteldruckleitung auf der Zwönitzer Straße oder Am Wischberg.

Die Verlegung von Hauptleitungen erfolgt grundsätzlich in öffentlichen Straßen oder Gehwegen. Eine Einordnung in einen Medienstreifen ist ebenfalls möglich.

Ein gasseitigen Anschluss durch die MITNETZ GAS kann unter Beachtung folgender Hinweise erfolgen:

- Die dargestellten Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von jeweils 2 Meter beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.
- Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.
- Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Die Mindestabstände zu den unterirdischen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Abstand zu Kabeln, Ver- und Versorgungsleitungen bei Kreuzungen: 0,20 m
Abstand zu Kabeln, Ver- und Versorgungsleitungen bei Parallellage: 0,40 m
- Im Baufeld können Leitungen und Anlagen anderer Rechtsträger vorhanden sein.
- Die gasseitige Erschließung ist in Abhängigkeit von der beantragten Leistung grundsätzlich möglich. Entsprechend Art u. Umfang kann eine separate Erschließungsvereinbarung notwendig werden.

Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf Ihre Erkundungspflicht hinzuweisen.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentlich Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Die neu zu errichtenden Wendeanlagen (nach RAST 06 Bild 57) muss mit entsprechenden Freihaltezonen von min. 1 m ausgestattet werden. Die Wendeanlagen und die dazu gehörenden Freiräume müssen frei von Hinder-

nissen, wie Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmaste und anderen festen baulichen Einrichtungen sein. Die Wendeanlagen sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und im Winter entsprechend zu räumen. Die Wohnstraße mit Wendeanlagen soll öffentlich gewidmet werden, so dass ein Winterdienst erfolgt. Da ein Wenden der Abfallsammelfahrzeuge mit der Trafostation im Bereich der Wendeanlage nicht möglich ist, wird diese außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan festgesetzt.

Eine grundstücksnahe Entsorgung der Wohngebäude an den zukünftigen Stichstraßen kann nur erfolgen, wenn die Abfallsammelbehälter der betreffenden Grundstücke am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße zur Entsorgung bereit gestellt werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, der Anschluss an das Netz der Telekom ist jedoch technisch prinzipiell möglich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Werden im Baugebiet Flächen, in denen die TK-Linien verlegt werden, nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, müssen diese aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung sind diese Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen.

Auch ist sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen durch die Vodafone GmbH ist derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Breitbandausbau

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbauträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

6.7. Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- schädliche Boden- / Grundwasserveränderungen
- Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- Bergbau
- Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen.
- Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen
- Hinweise zur Abfallentsorgung
- Hinweise zum Natur- und Artenschutz
- empfohlene Arten für die Bepflanzungen

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zur Verfügung zu stellen.

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Bau-

grunduntersuchung integriert werden. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vermässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Daten und Produkte“ → „digitale Bohrungsdaten“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Bergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des Schlossberges sind Bergbauversuche aus dem 17. Jahrhundert aktenkundig. Rissunterlagen bzw. detaillierte Angaben zur Lage sind dem Sächsischen Oberbergamt bisher nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz zum Vorentwurf liegt der südwestliche Teil des Geltungsbereiches in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung.

Unmittelbar östlich des Vorhabens (Flurstück 1570) ist ein Restloch eines alten Steinbruchs bekannt. Die geplante Bebauung muss einen Sicherheitsabstand zur Böschung einhalten.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten (Stellungnahme des Oberbergamtes vom 02.04.2020).

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Für weitere Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung. Auch können alle Informationen sowie Handlungsempfehlungen für eine strahlenschutzgerechte und sichere Verwertung oder Beseitigung von radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen auf den Internetseiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG bzw. in der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) entnommen werden.

Katastrophenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist weder dem Landratsamt Erzgebirgskreis noch der Stadtverwaltung eine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich bekannt (Anlage zum Baugrundgutachten: Schreiben der Großen Kreisstadt Stollberg, 31.03.2020). Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

7. Flächenbilanz

Planteil I:

Bruttofläche Plangebiet I gesamt:	35.452m²
Wohngebiet WA	25.235 m ²
- <i>max. bebaubare Grundfläche laut GRZ</i>	10.094 m ²
Verkehrsfläche: Straße, Fußweg, Entwässerungsmulde	6.080 m ²
Grünfläche	2.720 m ²
Regenrückhaltebecken, Trafostation	1.417 m ²

Planteil II:

Bruttofläche Plangebiet II gesamt:	9.000 m²
Artenreiche Frischwiese mit Gehölzgruppen	6.500 m ²
Ansaat Blühwiese	2.500 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Teil B Grünordnung

8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sowie grünordnerischer Ziele und Maßnahmen in der Bauleitplanung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist,

Sächs. Kreislaufwirtschaft- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Der Grünordnungsplan ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans. Er trifft Aussagen über Zustand, Funktion, Ausstattung des Landschaftsraumes innerhalb des Geltungsbereiches und soll Festsetzungen zum Erhalt, zur Neuanlage und zur Entwicklung der Frei- und Grünflächen enthalten. Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§§ 14, 15 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben.

9. Planerische Vorgaben der Grünordnung

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 relevant.

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestaltersiche Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Fortschreibung 2008) stellt für den Planungsumgriff die Siedlungsentwicklung wie folgt dar:

G 3.1.1 Die Vorkommen der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihre genetische Vielfalt, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sollen in unbesiedelten und besiedelten Bereichen, auf genutzten und ungenutzten Flächen in ihrer natürlichen und kulturlandschaftlichen Vielfalt, ihrer besonderen Eigenart und Vernetzung gesichert sowie dem natürlichen Potenzial und dem Charakter der Kulturlandschaft entsprechend entwickelt werden. Durch naturschonende Landnutzung, naturschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie durch den Schutz der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft) und des Naturhaushaltes sollen günstige Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

G 3.1.5 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die schutzbedürftigen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz auch gezielt durch die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sachlich und räumlich konkretisiert werden.

G 3.1.8 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden (siehe auch Regionalplanentwurf Chemnitz G 2.1.3.5).

Z 3.1.9 Mit den Instrumenten der Bauleit- und Landschaftsplanung, [...] soll das ökologische Verbundsystem unter Beachtung biotop- und artspezifischer Erfordernisse örtlich ausgeformt, ergänzt und durch konkrete fachspezifische Maßnahmen untersetzt werden (siehe Regionalplanentwurf Chemnitz Z 2.1.3.4).

G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise... soll der Versiegelungsgrad reduziert werden, Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen... (siehe Regionalplanentwurf Chemnitz G 2.1.5.1).

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Z 1.2.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, nicht mehr benötigte Bauflächen in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

G 2.1.3.3 Ausgehend von dem großräumig übergreifenden Biotopverbund soll ein vielfältiges und engmaschiges Verbundnetz aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen geschaffen werden, das der Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen regionstypischer Arten und ihrer ökologischen Wechselbeziehungen dient.

G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

Wie bereits in Kap. 0 beschrieben sind Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes. Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

10.1. **Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben können die vorhandenen Abwasseranlagen die Menge an abfließendem Niederschlagswasser nicht aufnehmen, so dass zur Drosselung des Abflusses ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich vorgesehen wird. Zusätzlich wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein ca. 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zur Rückhaltung / Ableitung des Oberflächenwassers ausgebildet wird. Die konkrete Ausbildung des RRB sowie des Grünstreifens ergeben sich bei der Ausführungsplanung.

Grundsätzlich ist bei der Gestaltung des RRB (Regenrückhaltebecken) in erster Linie die abwassertechnische Funktion des RRBs zur Bewirtschaftung (temporären Rückhaltung) des Oberflächenabflusses aus den befestigten Flächen des Siedlungsgebiets maßgebend. D.h. die Gestaltung des Rückhaltebeckens muss vor allen Dingen den Anforderungen an eine einfache Pflege und einen wirtschaftlichen Betrieb der abwassertechnischen Anlage genügen. Erhöhte landschaftspflegerischer Anforderungen wegen besonders landschaftstypischer Bepflanzungen (Bäume und weiteres Großgrün) sind nicht im Interesse der WAD GmbH. Auch ist zu beachten, dass insbesondere aufgrund der Nähe zu den Straßen keine Amphibien aufgrund einer amphibienfreundlichen Gestaltung angelockt / angesiedelt werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster, Schotterwiese). Bei einer Schotterwiese werden beispielsweise verschiedene Substrate miteinander vermischt und verdichtet. Durch die Einbringung spezifischer Saaten, kommt es zu einer Durchgrünung. Die Wasserdurchlässigkeit ist gewährleistet und stellt eine Versickerungsfläche dar. Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

10.2. **Flächen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen.

Es sind daher folgende Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern vorgesehen:

Straßenraumgestaltung (Verkehrsrgrün):

Im Straßenraum dienen grünordnerische Maßnahmen durch Pflanzgebote (Baumpflanzungen) in erster Linie der gestalterischen Einbindung und der optischen Aufwertung der Verkehrsanlagen. Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraumes finden auf Privatgrund statt. Die Baumpflanzungen stellen außerdem einen Ausgleich für die erforderlichen Baumfällungen (5 Laubbäume) entlang des Feldweges in Verlängerung der Straße Am Wischberg“ dar.

Die Pflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen ist innerhalb des Geltungsbereiches, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 25 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2 m und maximal 5 m einzuhalten. Der genaue Abstand richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten.

Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbaumart entlang der Planstraße im gesamten Wohngebiet zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen. Die Pflanzliste setzt eine Auswahl von möglichen Baumarten fest.

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht bezüglich der auf seinem privaten Grundstück stehenden Bäume liegt beim Eigentümer. Dies gilt vor allem dann, wenn die Bäume neben oder nahe an Straßen stehen. Diese Verkehrssicherungspflicht umfasst neben den notwendigen Maßnahmen zur Herbeiführung und Erhaltung eines für den Straßenbenutzer hinreichend sicheren Straßenzustands auch die Freihaltung des Luftraumes über der Straße von hereinragenden Ästen.

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten:

Grünflächen dienen der Durchgrünung und inneren Strukturierung der Baufelder, indem sie den Grünkorridor im Bereich öffentlicher Wegeverbindungen erweitern und die Grünflächen sowohl optisch mit der freien Landschaft verzahnen, als auch ein Mindestmaß an Lebensraum für Kleintiere gewährleisten. Für die einzelnen Bauflächen gelten daher generell folgende Festsetzungen:

Auf den festgesetzten Grünflächen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Hecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und klein- bis mittelwüchsige Laubbäume anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind symbolhaft dargestellt. Der Grünstreifen dient insbesondere der Abschirmung der Bauflächen zur freien Landschaft (artengerechte Pflanzabstände in Hecken (1-3 St/m²).

Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicher zu stellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Pflanzungen auf Privatgrund festgesetzt:

- Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm
- Heister (Hecke): 2xv, h 150-200
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60-100

Eine Pflanzliste liegt im Anhang der Begründung bei.

Es sind heimische, standortgerechte Laub-/ Obstgehölze zu verwenden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. „Schottergärten“ sind unzulässig. Stein- und Schottergärten nehmen direkt Einfluss auf das sogenannte Kleinklima. Während Grünflächen die Temperatur senken und Regenwasser speichern beziehungsweise in tiefere Erdschichten abführen, leiten Stein- und Schottergärten das Oberflächenwasser direkt in die Kanalisation. Weiterhin bieten Schottergärten nur begrenzt einen Lebensraum für Vögel und Insekten.

10.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume auf dem Flurstück 1506 Gemarkung Stollberg, angrenzend an das geplante Wohngebiet, sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 920 insbesondere während der Bauphase wirksam zu schützen.

Bei dem Flurstück 1506 handelt es sich um eine ehemalige Fabrikantenvilla mit einem parkähnlichen Garten. Mit der Sicherung bestehender Einzelbäume entlang der Flurstücksgrenze wird eine durchgängige Grün- und Vernetzungsstruktur erhalten.

Baumarten der privaten Parkanlage (Bestandaufnahme durch den Eigentümer des Grundstücks):

1 - Schwarzkiefer	11 - Baumhasel
2 - Schwarzkiefer	12 - Rotbuche
3 - Stieleiche	13 - Weißdorn
4 - Weißdorn	14 - Linde
5 - Rotbuche	15 - Spitzahorn
6 - Baumhasel	16 - Linde
7 - Kanadische Hemlocktanne	17 - Flieder
8 - Morgenländischer Lebensbaum (Baumgruppe)	18 - Blaufichte
9 - Rotbuche	19 - Blaufichte
10 - Roteiche	20 – Douglasie

10.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Flächen zum Ausgleich / Ersatz des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Kompensationsfläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird im Planteil II dargestellt.

Die Maßnahme dient der Aufwertung der Biotope sowie als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Nahrungshabitats geschützter Arten und ist in das landschaftliche Funktionsgefüge eingebunden.

A1 Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Frischwiese mit vereinzelt Gehölzstrukturen

Auf der festgesetzten Fläche (intensiv genutztes Grünland) ist eine Wiesenfläche als artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Es ist eine ca. 6.500 m² große standortgerechte Blumen- und Gräsermischung für die freie Landschaft zu verwenden. Sie soll grundsätzlich nicht gedüngt werden; Umbrüche sind untersagt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz das Ausbringen von gebietsfremden Saatgut in der freien Natur der Genehmigung bedarf. Die regelmäßige Mahd soll zwei- bis maximal zweimal jährlich erfolgen, je nach Nutzung und Witterungsverlauf. Zwischen erster und zweiter Mahd sollte eine Pause von mindestens 8 Wochen eingehalten werden, damit der zweite Aufwuchs zur Frucht- und Samenreife gelangen kann. Das Mähgut ist anschließend zu beräumen.

Auf dieser festgesetzten Ausgleichsfläche (Teil-Flurstück 199/19 Gemarkung Lugau) sind niedrigwachsende Sträucher im Frühjahr oder Herbst in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt 4- bzw. 5-reihig im Dreiecksverband auf eine Länge von 5 – 10 m. Der Pflanzenabstand soll 1,5 m x 1,5 m betragen, dies entspricht 4,4 Pflanzen auf 10 m² (Lehr – Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, Kap. 7.3.9.2). Es wird die Verwendung von Gehölze der Pflanzliste empfohlen.

Zum Schutz vor Schäden durch Wild sind geeignete Vorkehrungen entsprechend der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbesserungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden.

Eine Aufwertung ergibt sich in diesem Fall vor allem für das Schutzgut Arten- und Biotope. Außerdem gehen von der Gehölzpflanzung positive Aspekte auf die Lebensraumsituation und das Landschaftsbild aus. Mit der Ersatzmaßnahme können ebenso Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden. Die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche führt zu einer Reduzierung

der mechanischen Belastung und wertet Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Lebensraumfunktion des Bodens auf.

Die artenreiche Wiesenfläche mit den Gehölzstrukturen wird in relativ kurzer Zeit als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte oder Nahrungshabitat von vielen Tierarten angenommen. Die extensiv genutzte Fläche dient somit auch als Nahrungshabitat für potenziell vorkommenden geschützten Arten in angrenzenden Gehölzbereichen (siehe Umweltbericht, Artenschutz).

Die Maßnahme kompensiert damit die, durch die geplante Bebauung zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellt damit eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar.

Gehölzarten für die Ausgleichsmaßnahme (A1)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rosa spp.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Erzgebirgskreises vertraglich zu binden und spätestens 1 Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und zu entwickeln. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

FCS1 – Pflanzung von Gehölzen

Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm sowie 2 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung von einheimischen Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen dient als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Die Straßenbegleitpflanzung wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

- Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60-100

FCS2 – Gestaltung von Grünflächen

Auf dem Flurstück 199/16 der Gemarkung Lugau ist angrenzend an die Ausgleichsfläche A1 eine Fläche von ca. 2.500 m² mit einer gebietseigenen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine / Jahr). Die gesamte Fläche soll nicht gleichzeitig gemäht werden; 10 – 30 % der Fläche ist mit ihrer Vegetation und den darin lebenden Insekten ungemäht zu belassen. So kann bei jedem Mahdtermin ein Teil der Insektenpopulationen überleben, sich weiter entwickeln und später von hier aus die gemähten Bereiche wieder besiedeln. Die Mahd kann streifenweise, mosaikartig oder auch selektiv erfolgen, so dass gezielt bestimmte Pflanzenbestände von der Mahd ausgeschlossen werden. Auch über den

Winter muss Vegetation erhalten werden, weil daran Raupen und Puppen die kalte Jahreszeit überdauern.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für viele Vogelarten geschaffen werden.

Der Stadt Stollberg stehen keine geeigneten Flächen für Ausgleichs-, Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Verfügung.

Die im Planteil II dargestellten Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in Form eines Vertrages dauerhaft rechtlich gesichert. Die Ausführung wie auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird durch den Biohof Vogel, Eribach-Kirchberg durchgeführt.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie:

- Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes und mögliche Maßnahmen zu Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im **Umweltbericht (Teil C)** behandelt.

Teil C Umweltbericht

11. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

11.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Stollberg beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches zwischen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg im Ortsteil Hoheneck mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Stollberg die Flurstücke 1513 sowie Teile der Flurstücke 1570, 1572/8, 1632/1 und 1506. Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Fläche in Lugau, Teilflurstück 199/19 aufzuwerten (Planteil II).

Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3,55ha ein zentrumsnahes Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Geplant ist, die Gebäude terrassenförmig in das Gelände einzuordnen. Die Haupterschließung des Wohngebietes soll an die Zwönitzer Straße erfolgen. Die Verkehre des künftigen Wohngebietes können problemlos über die Zwönitzer Straße in Richtung B 180 und S 258 abfließen.

Für die Umsetzung der Planung ist innerhalb des Gebietes folgende Nutzung geplant:

Wohnbebauung	25.235 m ²
Verkehrsflächen	6.080 m ²
Regenrückhaltebecken, Trafostation	1.417 m ²
private Grünfläche	2.720 m ²
Ausgleichsfläche A1	ca. 6.500 m ²
FCS- Maßnahme 2	ca. 2.500 m ²

Die Grünfläche des Flurstücks 1506 wird zum Schutz des Baumbestandes nachrichtlich übernommen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beschränkt.

Die künftigen Gebäude sollen in offener Bauweise, d.h. mit einzeln stehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut werden.

Garagen und Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in erster Linie im Bereich der Einfamilien-/ Doppelhäuser innerhalb der Eigenheimgrundstücke vorzuhalten. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der geplanten Wohnstraße. Sie dienen außerdem durch die Straßeneinengungen der Verkehrsberuhigung.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Zwönitzer Straße, der Straße Am Wischberg sowie einer neu anzulegenden Wohnstraße.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie ist überwiegend über die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet. Eine grundlegende Voraussetzung zur Entwicklung der Fläche als Wohnstandort ist die Anlage einer geordneten Entwässerung des Areals. Es ist die Errichtung eines zentralen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Festsetzungen zur Gestaltung werden ausschließlich zu den Dächern, der Fassadenfarbe und der Einfriedung getroffen, um den Bauwilligen keine große Reglementierung zu geben.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen insbesondere zu den grünordnerischen Festsetzungen sind der Begründung Teil B sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

11.2. Untersuchungsrahmen und -methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Stollberg auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de); CIR Biotoptypenkartierung, Auswertekarten Bodenschutz etc.)
- Geoportal Sachsen
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie sowie auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

11.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Empfehlung berücksichtigt:

„Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL)“.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Teil B), die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

12. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen,
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.

Der Wirkraum kann auf den Planungsumgriff sowie die für die bauliche Erschließung notwendige Bereiche beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Hydrogeologie, Sichtbeziehungen, optische Fernwirkung) wirksam:

- dauerhafte Flächenumwandlung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad; Flächenverlust für Natur und Landschaft; Verlust von Ackerland,
- Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand.

12.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

12.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wohn- bzw. Mischgebiet zu charakterisieren, welches aufgrund fehlender emittierender Industrie oder großer Gewerbestandorte im räumlichen Umgriff keine erheblichen Emissionsbelastungen aufweist.

Es ist jedoch zu vermuten, dass auf das Plangebiet Geräuschmissionen insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Zwönitzer Straße im Westen und der Thalheimer Straße im Südosten wie auch durch gewerbliche Anlagen in südwestlicher Richtung vom Plangebiet an der Zwönitzer Straße einwirken können. Da es im Bereich der Bauleitplanung nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen geht, sondern diese dazu beitragen soll „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln

(§ 1 Abs. 5 BauGB), wurde eine Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH).

Es sind Aussagen zur Eignung der vorgesehenen Fläche für die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht zu treffen und insbesondere die Frage zu beantworten, ob und in welchem Maß schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geräusche von Verkehrsanlagen und gewerblichen Anlagen aus dem Umfeld vorhanden oder zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, die mit der Eigenart des Vorhabens verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen erfüllen.

Das nähere Umfeld des Plangebietes am Siedlungsrand wird durch vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gärten sowie der landwirtschaftlichen Nutzung gekennzeichnet. Der Ortsbereich zeichnet sich durch eine gute allgemeine und private Freiraumversorgung und eine geringe Entfernung zur freien Landschaft aus.

Für die siedlungsnahe Erholung sind die umgebenden Flächen der Wohnlage, also jene Bereiche, die in ca. 15 Gehminuten erreichbar sind, von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes.

Das geplante Wohngebiet ist an mehrere Verbindungswege angeschlossen, die zu weiteren landschaftsbezogenen Freiräumen führen. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße Am Wischberg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung sind hier insbesondere die Querenbachtalsperre und die angrenzenden Waldgebiete „Hauwald“, „Bürgerwald“, „Zellerholz“ und „Heiliger Wald“ zu benennen. Der Rundweg um die Talsperre ist als Naturlehrpfad ausgewiesen. Weitere Wander- / Radwege befinden sich in direkter Nähe des Vorhabensgebietes. Das Walkteichgelände wie auch der Pionierpark in Stollberg eignen sich für Familienausflüge. Spiel- und Sportplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden.

12.2.2. Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse (Festgestein) prägen die Bodenbildung maßgeblich. Der geplante Baustandort liegt regionalgeologisch in den kristallinen Schiefen des Erzgebirges. Im Untergrund steht ein Phyllit an, der lokal von Quarzit- oder Hornblendeschiefern durchzogen wird.

Infolge von Verwitterungserscheinungen steht der Fels oberflächennah lockergesteinsähnlich zersetzt bzw. vollständig verwittert an. Mit zunehmender Teufe nimmt der Verwitterungsgrad rasch von stark über mäßig bis schwach verwittert ab und erreicht in größeren Teufen einen frischen Zustand. Lokal aufragende, nahezu frische Felspartien können dabei ebenso wie tektonische Störzonen mit tiefreichenden, zersetzten bis vollständig verwitterten Felspartien vorkommen.

Der Felshorizont wird am Standort durch eine meist geringmächtige pleistozäne bis holozäne Solifluktsdecke, bestehen aus Hangschutt sowie durch unterschiedliche, anthropogene Auffüllungen überlagert. Zuerst werden die Bodenschichten teilweise durch einen meist geringmächtigen Mutterboden abgedeckt (aus: Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Eckert GmbH).

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebietes „Wischberg“ werden laut Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Normbraunerden (BBn) aus periglazärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Lehmgrus bestimmt. Die Böden sind nicht vernässt, das Wasserspeichervermögen ist hoch.

Diese Böden besitzen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. ein hohes Ertragspotenzial. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz mittel einzustufen ist. Aus Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Boden-erosionsgefährdung durch Wasser (Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden) ist ersichtlich, dass für die Flächen im unteren Hangbereich des geplanten Wohngebietes großflächig eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die potentielle Erosionsgefährdung für Unterlieger verbessert sich, da unbedeckter oder gering mit Vegetation bedeckter Boden nun auf ca. 60% der Fläche (GFZ 0,4) gärtnerisch gestaltet wird.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen lt. Sächsischem Altlastenkataster mit aktuellem Datenstand sind im Vorhabengebiet nicht bekannt (Anlage zum Baugrundgutachten: Landratsamt Erzgebirgskreis, Abteilung 3 – Umwelt, Verkehr und Sicherheit, Referat Umwelt und Forst SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz, 24.03.2020, Aktenzeichen 50168-2020-871).

12.2.3. Schutzgut Fläche

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Trotzdem nimmt die Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von naturnahen Böden in Flächen für Siedlungs-, Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbeflächen im Freistaat Sachsen wie im gesamten Bundesgebiet weiterhin zu. Im Jahr 2018 erreicht die in der Landestatistik geführte Siedlungs- und Verkehrsfläche ca. 2.480 km². Dies entspricht 13,4% der Landesfläche. Im Zeitraum 2012 – 2018 ist die erfasste Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 131,7 km² angewachsen.

Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der Bodenversiegelung. Zwar ist die Schaffung eines Neubaugebietes am Stadtrand eine Flächenneuanspruchnahme. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Boden wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Böden dieses Neubaugebietes sind jedoch keinesfalls alle versiegelt, denn ein Teil der Bodenfläche wird als Garten genutzt.

Die Flächennutzung im ca. 3,55 ha großen Geltungsbereich ist zurzeit durch eine intensive Ackernutzung geprägt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen gemäß § 1a (2) BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Pachtverträge im Bereich des geplanten Wohngebietes auf den Flurstücken 1513, 1572/8 der Gemarkung Stollberg werden einvernehmlich beendet. Ebenfalls wird zur Prüfung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Verkauf gemäß Grundstücksverkehrsgesetz beim Landratsamt des Erzgebirgskreises gemeldet.

12.2.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Anhand der geologischen Verhältnisse und der Topographie des Baufeldes kann sich kein geschlossener Grundwasserhorizont ausbilden. Lokal und temporär begrenzt kann jedoch Sicker- bzw. Schichtenwasser auftreten. An den Aufschlüssen der Baugrunduntersuchung konnte zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten (11.05.2020) kein Wasser angeschnitten werden (Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Eckert GmbH).

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs – Erzgebirges - Paläozoikum“. Im Festgestein sind Kluftgrundwasserleiter zu vermuten (LfULG, hydrogeologische Übersichtskarte). Grundsätzlich sind keine nennenswerten Grundwasserkörper vorhanden. Störungen sind im Bereich des Planungsgebietes nicht nachgewiesen. Das Grundwasser ist im gesamten Planungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen mittel geschützt. Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auch mittel einzustufen.

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Wie schon in Kapitel 5.4 beschrieben befindet sich östlich des Plangebietes das Trinkwasserschutzgebiet „Talsperre Stollberg“.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.

12.2.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Stollberg liegt durchschnittlich auf ca. 430 m üNN. Das Klima in Stollberg ist warm und gemäßigt.

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Stollberg 7,2 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 16,3 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2,2°C.

Stollberg hat das ganze Jahr über viele Niederschläge zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 643 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 37 mm. Der Monat ist damit niederschlagsärmster des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 78 mm (Angaben aus climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich ist ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand ohne große Bedeutung.

Für den weiteren Planungsraum sind die Waldgebiete um die Talsperre als Frischluftentstehungsgebiete zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen am Rand der Siedlungsflächen.

Geringe lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stärker frequentierten Verkehrswege (Zwönitzer Straße).

12.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „submontaner Eichen-Buchenwald“ einstellen (umwelt.sachsen.de).

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Vorhabenbereiches wird durch eine Freifläche bestimmt. Die als Ackerland genutzten Flurstücke weisen ausschließlich entlang des Feldweges (Verlängerung der Straße Am Wischberg“) vereinzelt hochwertige Gehölzstrukturen auf. Der Biotopwert der Gesamtfäche ist als gering einzuschätzen. Das Planungsgebiet wird überwiegend durch die bestehende Wohnbebauung wie auch durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Westgrenze des Vorhabenbereiches legt sich an die Zwönitzer Straße an gefolgt in nördlicher Richtung zum Teil als Park angelegter Baumbestand, einem Feldgehölz (Laub-Nadel-Mischwald) sowie mesophilem Wirtschaftsgrünland. Im Norden des Plangebiets schließt sich eine von Feldhecken umstandene strukturierte Grünfläche sowie Ackerland an. Offenland mit Ackerbau dominiert ebenfalls östlich der Vorhabenfläche. Die südliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets bildet ein Wohn- und Mischgebiet als auch dörfliche Wohnbebauung mit Baumbestand und umschließender Feldhecke.

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen (siehe Kap. 5.4).

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde eine artenschutzrechtliche und -fachliche Prüfung erarbeitet (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Gegenstand des Gutachtens ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (1. Prüfschritt) mit folgenden Planungsinhalten:

- zweimalige artenschutzfachliche Untersuchung innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs mit unmittelbar abgrenzendem Umfeld am 29.04.2020 und 02.06.2020,
- Kontrolle der Vegetationsstrukturen auf das Vorhandensein von Nestern und Höhlenbäumen bzw. potentiellen Quartieren von Fledermäusen,
- eine gezielte Erfassung von Fledermäusen fand im Rahmen der Begehung nicht statt. Die Erfassung von Avi- und Herpetofauna erfolgte mittels Tagbegehungen audio-visuell (künstliche Verstecke für Amphibien und Reptilien wurden nicht ausgelegt),
- fachliche belastbare Vorprüfung, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist bei der o.g. Vorortbegehung das betroffene Artenspektrum einzuschätzen und durch eine Datenabfrage (MultiBaseCS, VSO-Fachgruppe Ornithologie Stollberg/ Westerzgebirge) zu ergänzen,
- Erarbeitung von Vorschlägen für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Bestandaufnahme.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, ist die insbesondere die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten.

12.2.7. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

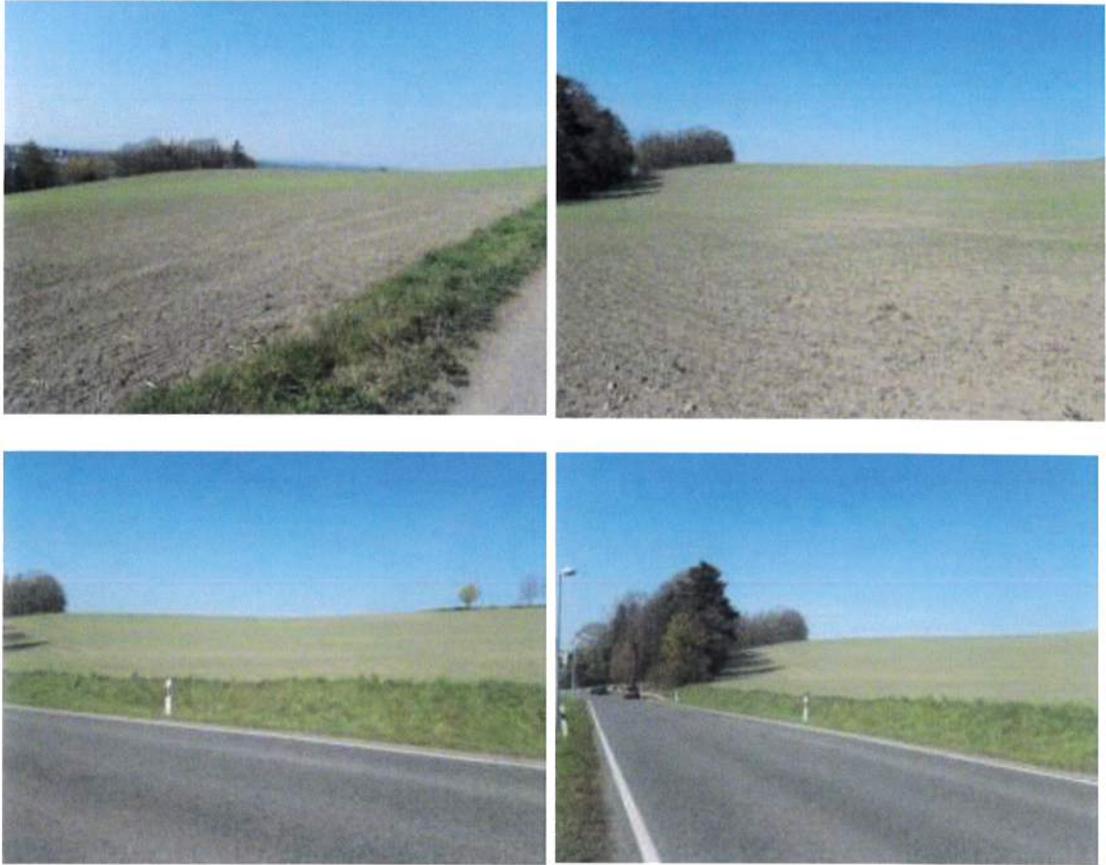


Abbildung 12: Standort des geplanten Wohngebietes „Am Wischberg“ (Foto SCZ vom 17.04.2020)

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Unteren Mittel Erzgebirge, am Rande zum Erzgebirgsbecken (Landesentwicklungsplan 2013, Karte 6).

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie beschreibt die Geomorphologie / das Relief des Unteren Mittel Erzgebirges wie folgt:

„Die Oberflächengestaltung dieser Landschaft wird von der generell nach Norden gerichteten allmählichen Abdachung des Erzgebirges bestimmt. Die Breite der Abdachung beträgt etwa 30 bis 35 km. Im Übergangsbereich zu den nördlich anschließenden Lösshügelländern setzen die Höhen im NO zwischen 280 m NN (Zschopauaue) und 450 m NN an (um Erdmannsdorf - Klaffenbach). Teilweise sind Randstufen ausgebildet (Eubaer Erzgebirgsrand südwestlich Flöha: 390 – 470 m NN). Im Südwesten sind Hügelland und unteres Bergland noch deutlicher durch wallartige Höhenzüge und Bergrücken - z.T. aus harten Kontaktgesteinen der erzgebirgischen Granitplutone - voneinander geschieden (z. B. Stollberger Erzgebirgsrandstufe > 400 – 560 m NN). Im unteren Mittel Erzgebirge weist das Relief eine besondere Formenvielfalt auf. Tal- und Riedelgebiete wechseln mit flachwelligen Hochflächen ab [...].“ Das Vorhabengebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 470 mNN und fällt von Ost nach West ab.

Mehrere Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (siehe Schutzgut Mensch).

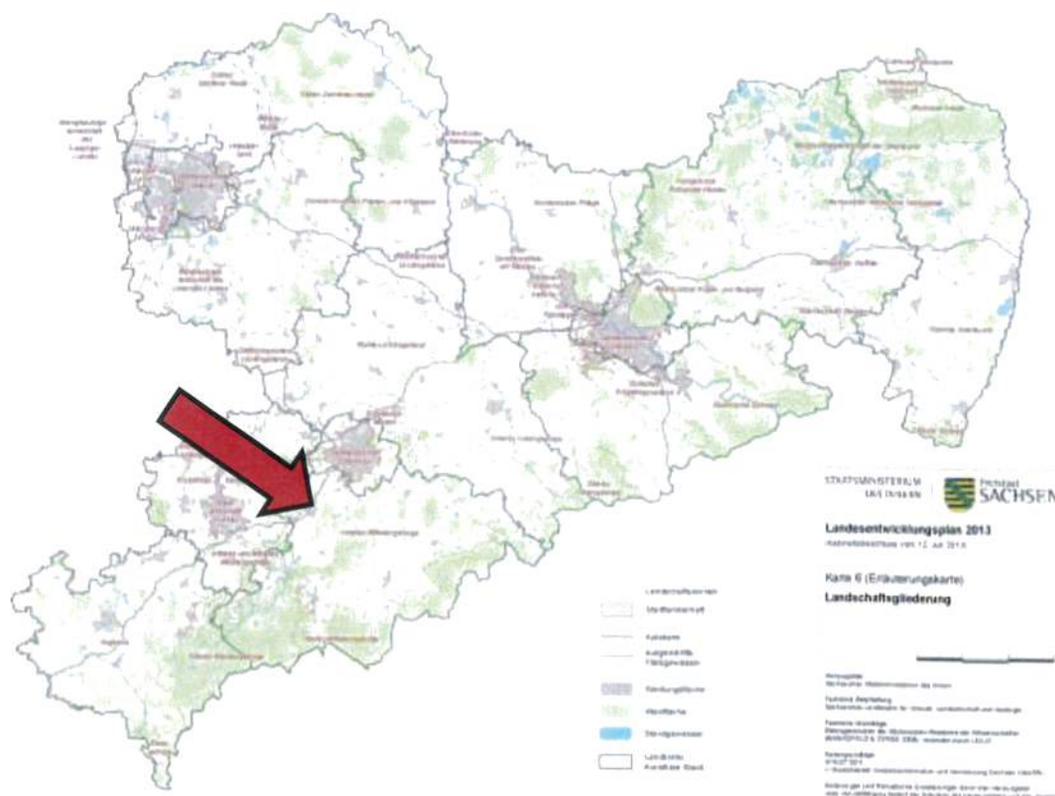


Abbildung 13: naturräumliche Gliederung (Landesentwicklungsplan 2013)

Der Geltungsbereich selbst ist auf Grund seiner eher geringen Größe im Verhältnis zum Stadtgebiet und der Vorbelastungen des Landschaftsbildes für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und von untergeordneter Bedeutung.

12.2.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

12.2.9. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugerechnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden. Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

12.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

12.3.1. Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

Wohnen, Wohnumfeld

Mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung des Wohnhauses und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen kann individuellen Wohnansprüchen nach Größe und Gestaltung hervorragend entsprochen werden, was sich positiv auf die Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner auswirken sollte.

Auch das Wohnumfeld bietet Potential, diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Mit der Ortsrandlage des Gebietes sind ausgedehnte Landschaftsräume unmittelbar erreichbar sowie Blickbeziehungen in angrenzende Siedlungsräume möglich.

Erholungsfunktion, Gesundheit

Eigenheimgebiete bieten im Allgemeinen sehr gute Voraussetzungen zur Sicherung der Erholungsfunktion für den Menschen. Insbesondere der (private) Anteil an gestaltbarer Freifläche kann gegenüber einer Mehrfamilienhausbebauung maßgeblich zu Erholungsfunktionen der Bewohner beitragen. Je nach Wunsch ist dabei die Intensität individuell beeinflussbar.

Belastungen bezüglich Lärm / Schadstoffe treten während der Bauphase auf. Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestatten. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier angrenzenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 44 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten. Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ ist zu beachten.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH einschließlich Ergänzung) wurde die Eignung der geplanten Wohnbaustandortes „Wohngebiet Wischberg“ als „Allgemeines Wohngebiet“ hinsichtlich der einwirkenden Geräuschimmissionen bewertet. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Hinweise zum passiven Schallschutz zu beachten, die unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Begründung (Kap. 6.3, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Immissionsschutz) beschrieben sind. Die Lärmpegelbereiche II bis III sowie die Orientierungswertlinie Tag 55 dB(A) sind zeichnerisch festgesetzt.

Mit der Umsetzung der genannten passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass an den künftigen schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden können. Es kommt durch die Nutzung als Wohngebiet zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.

12.3.2. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem privaten Baugrundstück von bis zu 40%. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen

Bodenfunktionen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist sowohl erheblich als auch nachhaltig.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit hoch einzustufen. Sie weisen somit eine hohe Funktionsausprägung auf; dies bedeutet eine fast flächendeckende hohe Wichtung der Böden. Aufgrund der Hanglage sind die Flächen für die konventionelle Landwirtschaft jedoch nur bedingt geeignet. Im Regionalplan ist diese Fläche nicht als Vorrangfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Konflikteinschätzung ist jedoch nur unter Einbeziehung aller Aspekte (städtebauliche, infrastrukturelle und ökologische Gesichtspunkte) möglich.

Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Nutzungsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden sind nicht zu erwarten.

Bergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der möglichen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als erheblich zu bewerten.

12.3.3. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche

Die Flächeninanspruchnahme bzw. Flächennutzungsänderung im Plangebiet mit einer Gesamtfläche des Baugebietes von ca. 3,55 ha (ohne Ausgleichsfläche) ist im Vergleich zur benachbarten Wohnbebauung als erheblich einzuschätzen. Eine exakte Bilanz der Nutzungsänderung ist in Kap. 15 (Eingriffsbilanzierung) beschrieben. Nutzungsänderungen erfolgen in einem Bereich, der momentan der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Geplant ist hier der Bau von max. 39 Eigenheimen einschließlich Zufahrtsstraße.

Die natürliche Bodenfunktion wird weitgehend verbraucht. Eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers findet nur sehr verringert statt. Wasser wird in aller Regel von den Grundstücken des Neubaugebietes in Kanäle abgeleitet. Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen verschwinden weitergehend oder sie werden ersetzt. Die Bodenfläche ist einem anderen, zumeist technischen Anspruch unterworfen. Die natürlichen Leistungen der Bodenfunktion sind kaum noch vorhanden. Aus diesem Grund ist es wichtig, die natürlichen Bodenfunktionen auch auf der Baustelle zu erhalten, indem baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses gelenkt werden (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 42: Boden, Altlasten).

Neben einer Beeinträchtigung und Zerstörung der natürlichen Umweltressourcen führt die Planung zu einer wachsenden Inanspruchnahme des Freiraums. Das Orts-/Landschaftsbild verändert sich durch sichtbare Baukörper.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich insbesondere aufgrund der Flächengröße der Nutzungsänderungen bzw. Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

12.3.4. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung ebenso wie das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser in der Fläche eingeschränkt. Dies führt zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss. Die ggf. notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt mittels Bauwerk (Regenrückhaltebecken). Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung bemessen.

Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bspw. Drosselung des Oberflächenwassers) mittlere nachteiligen Umweltauswirkungen.

12.3.5. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Mit der Inanspruchnahme bisherigen Ackerflächen gehen in geringem Maße Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Versiegelungsfläche im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können aufgrund der geringen Flächengröße zum gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

12.3.6. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

Der grundsätzliche Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzial des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Der Planungsraum mit den Vorbelastungen insbesondere durch die vorhandenen Straßen hat jedoch eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Biotopqualität.

12.3.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Der Bau weiterer Wohngebäude verändert das Landschaftsbild eher negativ.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.
- Die Entwicklung einer Blühweise und die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese erhöhen das Entwicklungspotential für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und werten das Landschafts- / Ortsbild auf.

12.3.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch geringe Zunahme des Fahrverkehrs bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen; Steigerung der Erholungseignung	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebensräumen geringer Bedeutung; Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen	-
Boden, Fläche	Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	++
Wasser	Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	+
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	Aufgrund der Vorbelastungen und der grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen geringe Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen	-

Tabelle 7: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
(++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

Die Umweltauswirkungen im geplanten Wohngebiet liegen v.a. in der Versiegelung und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

12.4. Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die oben beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten Bauflächenentwicklung werden hier der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen	
Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch geringfügige Zunahme Kfz-Verkehr infolge Wohnungszahlerhöhung ist nicht auszuschließen.	keine Veränderungen zu vermuten, Vorbelastungen bleiben bestehen.
Boden	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung (GRZ 0,4); Vernichtung der Fläche als Wuchsstandort und Lebensraum	keine weitere Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen; Erhalt des Lebensraumpotenzials
Fläche	
Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzflächen; Nutzungsänderungen mit geringfügigen negativen Beeinträchtigungen	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten; weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	
geringe Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung.	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Klima/Lufthygiene	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehung)	geringfügig Kaltluftproduktion (klimatisch verbessernder Funktion) auf Ackerfläche
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen geringer Bedeutung sowie potentieller Lebensräumen durch Flächenversiegelung.	Erhalt der Ackerfläche mit geringem Wert für den Arten- und Biotopschutz
Besondere Artenvorkommen, Natura 2000	
nicht betroffen, keine Einschränkungen	nicht betroffen, keine Einschränkungen
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	
Veränderung durch den Verlust von Ackerland; durch grünordnerische Maßnahmen ist eine Aufwertung möglich; Raum insbesondere auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung des Landschaftsraumes aufgrund der eingeschränkten Nutzung
Kultur und Sachgüter	
keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung

Tabelle 8: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Gegenüberstellung der Umweltentwicklungen wird deutlich, dass sich negative Auswirkungen bei Durchführung der Planungen in erster Linie auf das Schutzgut Boden / Fläche beziehen.

Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie grünordnerischen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u. ä. (Schutzgut Boden) zu erwarten. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

13. **Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten**

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im nahen und weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotopverbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 SächsNatSchG ist somit nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.

14. **Artenschutz**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist es insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wischberg“ diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann. Eine Verletzung von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt in Betracht, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden (Verletzung Abs. 1 Punkt 3).

Ein Artenschutzgutachten wurde der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet (siehe Anlage 1). Zur Einschätzung des vorhandenen Artenbestandes (Fauna) wurden zwei Vorortbegehungen innerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie innerhalb saisonaler Hauptaktivitätszeiten von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen durchgeführt.

Im Ergebnis können durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber Vogel- und Fledermausarten ausgelöst werden:

- Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten) sind nicht zu prognostizieren.
- Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) z.B. durch die Beseitigung der Vegetation (Baumgruppen, Feldraine) während der Brut- und Fortpflanzungszeit in Verbindung mit dem Entzug essentieller Nahrungshabitate durch großflächige Vegetationsbeseitigung (z.B. durch Umwandlung in reine Rasenflächen oder Versiegelung), welches zu Brutaufgabe führen kann.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind dafür aus gutachterlicher Sicht geeignet:

V1: Erhalt der Baumgruppen sowie Schutz der angrenzenden Gehölze bei Erschließung und Baufeldfreimachung (Flurstück Nrn.: 1506 und 1507),

V2: Beseitigung von Gehölzen (soweit unvermeidbar) von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln,

V3: Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen

FCS1: Pflanzung von Gehölzen,

FCS2: Gestaltung von Grünflächen.

In Anlehnung an § 2 Abs. 4 BNatSchG sollten darüber hinaus fakultativ Quartiere und Nistkästen für Fledermäuse und Vögel am zu erhaltenden bzw. anzulegenden Gehölzbestand montiert werden, um die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderer Weise zu berücksichtigen

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben „neues Wohngebiet „Am Wischberg“ in Stollberg / Hoheneck (Erzgebirge)“ kann aus gutachterlicher Sicht bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

15. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet. Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind zu entwickeln.

15.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

Zur Vermeidung und Minderung sind bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB festgesetzt. Diese werden im Folgenden schutzgutbezogen zusammengestellt:

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1 sind einzuhalten: tags: 55 dB(A) nachts: 44 dB(A) bzw. 40 dB(A)	Hinweise
Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten. Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ ist zu beachten.	Hinweise
Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Folgende gesetzlichen Grundlagen sind zu berücksichtigen: § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG).	Hinweise
Pflanzgebote zur optischen Aufwertung	Nr. 25a: Pflanzgebote
Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Frischwiese mit Gehölzstrukturen führt zur Aufwertung des Orts- / Landschaftsbild	Nr. 20: Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG); Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,4; sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB i.V. § 1 BBodSchG)	Nr. 1: Maß der baulichen Nutzung
<p>Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial)</p> <p>Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen. - Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen, jedoch nicht vom Wurzelbereich zu erhaltender Bäume abzutragen. - Für die geplanten Geländeregulierungen sollte bei bautechnischer Eignung vorrangig das im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Das aufzubringende Material muss frei von Abfällen (Bauschutt, Plaste, Holz, Metall etc.) sowie schädlichen Verunreinigungen (u. a. mit Öl verunreinigtes Bodenmaterial) sein. - Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden. - Das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wo) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen. 	Hinweise
Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung durchlässiger Beläge für Wegeflächen und Stellplätze.	Nr. 14: Versickerung
Schutz archäologischer Fundstellen: Bei Baumaßnahmen muss eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).	Hinweise

Schutzgut Fläche

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,4.	Nr. 1: Maß der baulichen Nutzung
Ausgleichsmaßnahmen (artenreiche Frischwiese mit Gehölzstrukturen) für die Erhöhung der Landschaftsbildqualität	Nr. 20: Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,4	Nr. 1: Maß der baulichen Nutzung
weitest gehende Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück; Regenrückhaltung im Geltungsbereich	Nr. 14, 16: Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser
Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegeflächen	Nr. 14: Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser
Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit (z. B. Ölbindemittel) – Wasserhaltungsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG	Hinweise

Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen.	Nr. 25: Pflanzgebote Pflanzbindungen
Schnelle Wiederbegrünung der nicht bebaubaren Flächen	Nr. 25: Pflanzgebote

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Schaffung neuer Gehölzstrukturen, Mindestdurchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten	Nr. 25a: Pflanzgebote
Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl für Pflanzmaßnahmen.	Hinweise
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.	Hinweise
Erhalt der westlich angrenzenden Baumgruppen sowie Schutz der angrenzenden Gehölze bei Erschließung und Baufeldfreimachung	Hinweise
Beseitigung von Gehölzen (soweit unvermeidbar) von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln	Hinweise
Ausgleichsmaßnahme (artenreiche Frischweise mit Gehölzstrukturen) für die Erhöhung der Lebensraumqualität	Nr. 20: Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Artenschutz:	
Schaffung eines Nahrungshabitats für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen	Nr. 20: Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ansaat einer Blühweise als insekten- und samenreiche Nahrungshabitate	Nr. 20: Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsgebundene Erholung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung (Randein- grünung)	Nr. 25: Pflanzgebot
Hinweise zur Artenwahl für die Pflanzmaßnahmen; Festsetzung von Mindestqualitäten	Hinweise
Ausgleichsmaßnahmen (artenreiche Frischwiese mit Gehölz- strukturen) für eine Aufwertung des Orts- / Landschaftsbild	Nr. 20: Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele § 9 (1) BauGB
Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen – siehe Schutz- gut Boden	textliche Festsetzungen

Als Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Pflanzgebot für Laubbäume und Sträucher auf privaten Grünflächen und im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege

15.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich intensiv genutztes Ackerland (CIR Code: 81 000) mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden (Bewertung angelehnt an: "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen": AW = 5). Die Zwönitzer Straße wie auch die private Grünfläche Flurstück 1506 bleiben im Bestand erhalten und fließen somit nicht in die Bilanzierung des Ausgleich ein.

Bei den Flächen für die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft / FCS-Maßnahmen handelt es sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs Bebauungsplan um intensiv genutztes Dauergrünland (CIR Code: 41 300) mit einem Ausgangswert von AW 10.

Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert/ Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird in Tabelle 9 der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertsteigerung von 1,824 WE dar.

Das Vorhaben führt jedoch zu einem Verlust bzw. zu einer Minderung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (biotische Ertragsfunktion). Durch Versiegelung und Umnutzung gehen Böden mittlerer bis hoher Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren (Funktionsverlust). Diese Wertminderung von Funktionselementen wird mit Hilfe eines Funktionsminderungsfaktors, wie in Tabelle 10 dargestellt, ausgedrückt. Der Verlust der biotischen Ertragsfunktion wird als nicht ausgleichbar angenommen.

Die nicht ausgleichbare Werteinheit der Wertminderung infolge des Verlustes der biotischen Ertragsfunktion beträgt 3,55 WE. Aufgrund der Wertsteigerung des Biotopwertes von 1,824 WE verbleibt ein Ersatzbedarf von 1,726 WE.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der biotischen Ertragsfunktion wird als Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 14, 15 BNatSchG eine ca. 6.500 m² große Fläche als artenreiche Frischweide mit Gehölzgruppen entwickelt (WE +2,0). Die Ersatzmaßnahme dient außerdem als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse (FCS1).

Zusätzlich ist eine Fläche von ca. 2.500 m² mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme im Anschluss an die Ausgleichsmaßnahme A1 können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für viele Vogelarten geschaffen werden (FCS2).

Die Kompensationsmaßnahmen führen zu weiteren Wertsteigerungen und verbessern den Ausgangszustand der Flächen signifikant. Da es sich bei den geplanten Maßnahmen um naturschutzfachlich besonders wünschenswerte Maßnahmen handelt (Maßnahmen zur Neuschaffung der Habitate von streng oder besonders geschützten Arten) kann ein Funktionsaufwertungsfaktor von 2,0 in Ansatz gebracht werden.

Aufwertung der Lebensraumfunktion:

Fähigkeit von Landschaftsteilen, Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.

Aufwertung der Immissionsschutzfunktion:

Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen.

Aufwertung der Biotopentwicklungsfunktion:

Fähigkeit von Landschaftsteilen, primär aufgrund ihres Bodens potentielle Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen zu bieten; sekundär beteiligt sind weitere Standortsfaktoren, insbesondere klimatische Gegebenheiten.

Aufwertung der Retentionsfunktion:

Aufgrund der Reliefbedingungen, der Vegetationsstruktur und den Bodenverhältnissen kann Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Dies führt zu ausgeglicheneren Abflussverhältnissen in Fließgewässern.

Ästhetische Funktion:

Fähigkeit der Landschaft, aufgrund eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes (Vielfalt, Blütensträucher etc.) eine Voraussetzung für die körperliche und geistige Regeneration des Menschen zu bieten.

Der Stadt Stollberg stehen keine geeigneten Flächen für Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen sowie für Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Tabelle 9: Ausgangswert und Wertminderung (Wertsteigerung) der Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. -überschuss
1	81 000	Intensiv genutzter Acker	5	91 200	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	6	+1	2,524	-	+2,524		-
				95 100	Verkehrsfläche, versiegelt; Trafo	0	-5	0,461	-2,305	--	A	
				65 300	Hecke, Grünfläche	20	+15	0,079	-	+1,185		-
				93 200	Regenrückhaltebecken mit gestalteter Abstandsfläche	8	+3	0,14		+0,42		
									-2,305	+4,129		Σ= +1,824

Tabelle 10: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum- Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche ha	WE_Mind.Funkt.A.bzw.E (Spalte 16x17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche (ha)	WE_Aufwert.Funkt.A (Spalte 21x22)	WE_Aufwert.Funkt.E (Spalte 21x22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE_Funkt.A (Sp. 23-18A)	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE_Funkt.E (Sp. 24-18E)
Ersatz				18E								
FR1	biotische Ertragsfunktion	Verlust 1,0	3,55	3,55	FR Ersatz 1	artenreiche Wiese / Blühwiese (FCS2)	2,0	0,25		0,5		
					FR Ersatz 2	artenreiche Frischwiese mit Gehölzgruppen (FCS1)	2,0	0,65		1,3		
				Σ = 3,955						Σ = +1,8		Σ = -1,75

15.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und als geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme festgesetzt:

Die Eignung der Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen. In dem betroffenen Landschaftsraum ist ein Zustand zu schaffen, der den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und Wirkungen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und/oder optischen Beziehungsgefüges fortführt. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Die durch den Bau von ca. 32 Einzel- bzw. Doppelhäusern zu erwartenden Beeinträchtigungen werden außerhalb der Eingriffsfläche durch die verbindliche Zuordnung einer Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan ausgeglichen.

Als Maßnahme A1 für den Verlust von Biotopstrukturen, als Kompensationsmaßnahme für die Bodenversiegelung sowie zur Aufwertung eines Nahrungshabitates besonders wertvoller Arten wird eine artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese mit einzelnen Gehölzgruppen auf dem Flurstück 199/19 der Gemarkung Lugau entwickelt (ca. 6.500 m²). Im Anschluss ist als Ausgleich sowie als Maßnahme für den Artenschutz eine ca. 2.500 m² große Blühwiese anzusäen (FCS2).

Die geplante Ersatzmaßnahme umfasst insgesamt ca. 0,9 ha außerhalb des Geltungsbereichs, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist. Einem Ausgleichsbedarf von 1,726 WE (-3,55 WE + 1,824 WE) stehen 1,75 WE Ausgleich gegenüber.

15.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativenprüfungen haben im Vorfeld stattgefunden (siehe Kap.6.3). Varianten der Festsetzungen, die während der Planung zur Diskussion standen, beziehen sich auf:

- Größe des Geltungsbereichs
- Verkehrsanbindung, Straßenbreite, Stellplätze
- grünordnerische Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahme

Diese wurden mit dem aktuell vorliegenden Planentwurf unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche hinsichtlich der Umweltbelange optimiert.

16. Sonstige Angaben

16.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

16.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Stadt Stollberg.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung) sowie der Ausgleichsfläche nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Wohnbauflächen und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.

16.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Große Kreisstadt Stollberg beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches zwischen Zwönitzer Straße und Straße Am Wischberg im Ortsteil Hoheneck mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Stadt beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3,55 ha ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Geplant ist, die Gebäude terrassenförmig in das Gelände einzuordnen. Die Haupterschließung des Wohngebietes soll an die Zwönitzer Straße erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Die Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ist außerhalb dieses Geltungsbereiches vorgesehen (Planteil II)

Momentan handelt es sich bei den Flurstücken ausschließlich um intensiv genutztes Ackerland. Das Planungsgebiet wird im Westen und Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Die Flächenversiegelung wirkt sich jedoch negativ auf alle Bodenfunktionen aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel bis hoch bewertet.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,4) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Funktionsverlust durch das geplante Vorhaben (biotische Ertragsfunktion) wird bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ersatzmaßnahme zugeordnet

A1: Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese mit vereinzelt Gehölzgruppen.

FCS2: Gestaltung von Grünflächen mit einheimischen Blümmischungen

Einem Ausgleichsbedarf von 1,726 WE (-3,55 WE + 1,824 WE) stehen 1,75 WE Ausgleich bzw. Ersatz gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Stollberg, den

17. 3. 2022

Schmidt
Oberbürgermeister

Bau

Teil D Quellen- und Literaturverzeichnis

- AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2008): Raumordnungsprognose 2015
- BEIER HARM-ECKART, NIESEL ALFRED, PÄTZOLD HEINER (2002): Lehr – Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung; Regionalplanentwurf Chemnitz
- SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen
- SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013

Pflanzliste

Um den Eingriff der künftigen Bauvorhaben auszugleichen werden Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind die nachfolgenden Pflanzen zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Begrünung des Gartens / der Freiflächen können auch andere Gehölze gepflanzt werden; Koniferen sind jedoch nicht zulässig:

Bäume für die Wohnstraße, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Prunus serrulata „Kanzan“	Japanische Blütenkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere, Schwedische
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16

Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere, Echte
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Strauchgehölze

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rosen
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölzarten für die Ausgleichsmaßnahme (A1)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister	Wildbirne
Rosa spp.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder