

Stadt Stollberg  
im Erzgebirgskreis

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg



**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](mailto: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](mailto:info@stollberg-erzgebirge.de)

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ in Stollberg**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“**

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 artenschutz-rechtlicher 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 Haupterschließung 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 Wohnbaustandort 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.

## **2. Verfahrensablauf**

Vom Stadtrat Stollberg wurde am 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr.: ST 20/021/018) für diese städtebauliche Planung beschlossen.

Im Zeitraum vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 fand auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 05.10.2020 (Beschluss Nr.: ST 20/077/060) der im Stadtanzeiger am 24.10.2020 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gaben zwei Bürger\*innen eine Stellungnahme zum Vorentwurf ab bzw. nahmen Einsicht in die Unterlagen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat Stollberg hat am 03.05.2021 (Beschluss Nr.: ST 21/023/024) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 01.06.2021 bis einschließlich 02.07.2021 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger, im Internet der Stadt sowie im Zentralen Landesportal Bauleitplanung vom 22.05.2021 öffentlich ausgelegen. Es beteiligte sich wieder eine Bürger\*in im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.05.2021 erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den 2. Entwurf eingearbeitet.

Mit dem 2. Entwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes geändert. Das Plangebiet wurde um das Flurstück 1571 mit einer Flächengröße von 7.790 m<sup>2</sup> verkleinert. Der Stadtrat hat am 13.09.2021 mit Beschluss ST 21/054/076 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Anschließend hat der Stadtrat Stollberg am 25.10.2021 (Beschluss Nr.: ST 21/082/097) den 2. Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 20.11.2021, auf der Internetseite der Stadt Stollberg ([www.stollberg-erzgebirge.de](http://www.stollberg-erzgebirge.de)) sowie auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) öffentlich ausgelegen. Es beteiligte sich eine Bürger\*in im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2021 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. und 2. Entwurf am 14.03.2022 abgewogen (Beschluss Nr.: 22/022/029). Der

Bebauungsplan wurde am 14.03.2022 (Beschluss Nr.: 22/023/030) als Satzung beschlossen Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 14.03.2022 gebilligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 24.03.2022 mitgeteilt. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Erzgebirgskreis, vom 27.06.2022, AZ.: 00973-2022-60, mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat mit Schreiben vom 08.08.2022, AZ.: 00973-2022-60, die redaktionelle Erfüllung der Auflagen und Hinweise durch die Stadt Stollberg bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 24.08.2022 im STOLLBERGER Stadtanzeiger und im Stollberger Amtsblatt bekannt gemacht.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitigen 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 erfolgte 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) wurde bei der Bilanzierung berücksichtigt. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wurde dem Bebauungsplan eine Ersatzmaßnahme zugeordnet „Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese mit vereinzelt Gehölzgruppen“. Einem Ausgleichsbedarf von 1,726 WE stehen 1,75 WE Ausgleich gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem zwei umweltrelevante Gutachten erstellt:

- Artenschutzgutachten zum Vorhaben: neues Wohngebiet „Am Wischberg“ in Stollberg / Hoheneck (Erzgebirge) – Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020 (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 15.06.2020)
- Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnbaustandort Bebauungsplan „Wohngebiet Am Wischberg“ der Stadt Stollberg (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 25.06.2020), 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

Das Ergebnis aus dem Artenschutzgutachten wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch Vermeidungsmaßnahmen und durch die Pflanzung von Gehölzen sowie die Gestaltung von Grünflächen (FCS1, FCS2) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden

Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz (Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen) in den Bebauungsplan aufgenommen, die es zu berücksichtigen gilt.

#### **4. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

##### **4.1 Vorentwurf**

##### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

##### Landesdirektion Chemnitz (24.11.2020)

Zum Plan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese beinhaltet in Folge naher Emittenten erwartungsgemäß die Empfehlung zur Festsetzung passiver Lärmschutzvorkehrungen; zur lärmabgewandten Ruheraumanordnung und zur Errichtung hinreichend gedämmter Außenbauteile. Diese Empfehlungen wurden in den Plan übernommen und dort festgesetzt.

Zunächst sollte die Stadt in Anbetracht dieses Szenarios in Erwägung ziehen, von der Vorgabe eines allgemeinen Wohngebietes abzusehen und eine weniger störanfällige Nutzungsart vorzugeben. Auch sind die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den rahmensetzenden § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und das Gebot planerischer Konfliktbewältigung zu wenig bestimmt.

Entsprechend fragwürdig ist zum einen die Vorgabe, nach der die konkreten Luftschalldämmmaße erst im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu ermitteln sind. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesen wichtigen Sachfragen wäre dann nicht sicher - und eine planerische Konfliktbewältigung in Frage gestellt. Weiterhin ist es auch „festsetzungstechnisch“ unzulässig, im Rahmen einer Lärmschutzfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Zielwerte von Lärmschutznormen vorzugeben. Mit den Festsetzungen unter Text - Punkt 8.2, wonach bei bestimmten Grundrissorientierungen Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die dauerhaft einen mittleren Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts zu gewährleisten haben, deren konkrete Luftschalldämmmaße aber erst im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu ermitteln sind, wurde diesem Grundsatz widersprochen.

Falls sich die Stadt hierzu entschließt und falls dies vom Gutachter durch Berechnungen vorbereitet werden kann, sollten für die einzusetzenden und im Text schon beschriebenen Außenbauteile jeweils konkrete Luftschalldämmmaße vorgegeben werden, da den

Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB auf diese Weise am besten entsprochen werden kann.

Im Rahmen der „Arbeitshilfe Bauleitplanung“ des Landes Brandenburg wird diesbezüglich empfohlen, in Etwa folgendes festzusetzen: „Entlang der ... Straße müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens ... dB aufweisen.

### **Landratsamt Erzgebirgskreis (24.11.2020)**

#### **Immissionsschutz**

Zum Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Bebauungsplanvorentwurf entspricht dem § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Stadt Stollberg hat zur Bestimmung der Geräuschvorbelastung auf das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Diese kann nach Einsichtnahme und Prüfung durch die untere Immissionsschutzbehörde hinsichtlich der ausgeführten Prognoseberechnung und der vorgenommenen Lärmbewertung fachinhaltlich bestätigt werden.

Die im Bebauungsplan Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 8 getroffenen Festlegungen zum Immissionsschutz sind teilweise nicht korrekt. Es wird empfohlen, die Festsetzungen anzupassen:

8.1 Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2016) innerhalb des im Teil A - Planteil I mit der Orientierungslinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.

8.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nach 8.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B.: Festverglasungen, geschlossene Laubengänge, Prallglasscheiben) umzusetzen, um eine Unterschreitung des Innenraumpegels nachts von 30 dB(A) zu gewährleisten.

8.3 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.

8.4 Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels  $L_w$  einzuhalten:

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

#### **Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz**

Aus Sicht des Fachbereiches ergeben sich keine Einwände gegen den Vorentwurf.

Ergänzend zu den Ausführungen zum Schutzgut Boden wird auf die vom Sächsischen LfULG bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser verwiesen (digitale Erosionsgefährdungskarten veröffentlicht unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm>). Aus diesen 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. Es sollte geprüft werden, ob bei der Erschließung der Bauflächen vorsorglich Maßnahmen gegen Bodenerosion durch Wasser zu empfehlen sind.

### Forst

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Wald i. S. v. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG), jedoch grenzt eine Waldfläche im Nordwesten 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 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. In der vorliegenden Planzeichnung wurde dies bereits bei der Festlegung der Baugrenzen im Nordwesten berücksichtigt, d. h. in der Planzeichnung ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 30 m entsprechend dargestellt. Ebenso wird der Waldabstand bei der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen eingehalten, da diese ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die gesetzliche Regelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG gilt aber auch für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppeüberdachungen und Dachvorsprünge. Entgegen der Festlegung im Bebauungsplan dürfen auch diese im Bereich der Waldabstandsfläche die Baugrenze nicht überschreiten und damit den Abstand zum Wald verringern.

Seitens des Fachbereiches Forst bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan, soweit der gesetzlich geforderte Mindestabstand zum Wald sowohl von Gebäuden als auch von untergeordneten Gebäudeteilen eingehalten wird. In den Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Formulierung zum Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG aufzunehmen.

### Landwirtschaft

Der geplante Bebauungsplan soll auf derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ausgewiesen werden. Die Planung verursacht Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen zum geplanten Bebauungsplan Bedenken.

### Sächsisches Oberbergamt (02.11.2020)

#### Altbergbau, 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 darüber bisher nicht bekannt. Unmittelbar östlich Ihres Vorhabens ist uns das Restloch eines alten Steinbruches bekannt. Die geplante Bebauung muss einen Sicherheitsabstand zur Böschung einhalten.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderingenieur) 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 - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## **BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz (16.11.2020)**

Zum Grünordnungsplan:

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sollte funktional und ökologisch erfolgen. Vor allen amphibienfreundliche Randneigungen sollten beachtet werden.

Verbot von Koniferen - Hecken bestehend aus den Arten Juniperus und Thuja mit Ausnahme von Juniperus communis.

Verbot von Schottergärten auf privaten Grundstücken (siehe Umweltbericht).

zum Umweltbericht:

Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche / Schutzgut Wasser:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Fläche und der gesamten Bodenfunktion werden als erheblich und nachhaltig eingeschätzt. Durch die Festsetzung als Baugebiet, kommt es zu einem nachhaltigen Bodenverlust, der nicht funktionell ausgeglichen werden kann, auch wenn man es mit der aufgezeigten Ausgleichsmaßnahme A1 versucht.

Wir fordern aus diesem Grund in die Satzung ein Verbot für die Anlage von Schottergärten mit aufzunehmen. Schottergärten werden meist mit einer wasserundurchlässigen Sperrschicht angelegt, die das Versickern von Oberflächenwasser verhindern. Durch die fehlende Durchgrünung wird bei Sonneneinstrahlung die Oberflächentemperatur stärker als bei einem durchgrünten Garten erhöht. Dieses wirkt sich wiederum negativ auf das städtische Klima aus. Weiterhin bieten Schottergärten nur begrenzt einen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Im Gegensatz zu Schottergärten gelten Schotterwiesen als Alternative für die Befestigung von Stellflächen und Einfahrten. Bei einer Schotterwiese werden 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. Aufgrund des mageren Standortes langt eine 2-schürige Mahd. Wir bitten, diese Möglichkeit der Befestigung ausdrücklich mit in den Satzungsentwurf aufzunehmen.

Auf Grund der Hanglage kommt es zu einem schnellen natürlichen Wasserabfluss, der durch den Verlust des natürlichen Bodens, seiner Bodenfunktion und einen nicht vermeidbaren Versiegelungsanteil noch weiter erhöht wird. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der vorherrschenden Böden ist eine breitflächige Versickerung aber nicht möglich. Der Satzungsentwurf empfiehlt eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Das wird sehr begrüßt und sollte festgeschrieben werden. 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, sollten keine anderen Baurechtlichen/ Abwasserrechtlichen Regelungen entgegen sprechen. Angelegte Sickergruben innerhalb der Grundstücke können ebenfalls die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen und sind zu empfehlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A1 Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Frischwiese mit vereinzelt Gehölzstrukturen: Die Ausgleichsfläche 199/19 in Lugau wurde vor Ort am 13.11.2020 begangen. Die momentane Nutzung bestand zu diesem Zeitpunkt als Schafweide mit niedrigem Besatz und wurde nicht als intensive landwirtschaftlich genutzt eingestuft. Eine Gehölzstruktur war schon zum jetzigen Zeitpunkt zu erkennen. Ebenfalls angrenzend an diese Fläche befinden sich ein artenreiches Feldgehölz sowie ein kleines Tal mit einem Bach. Ein besserer ökologischer Verbund beider Flächen ist begrüßenswert.

Alle weiteren beschriebenen Maßnahmen erscheinen zurzeit nur als Alibi - Ausgleich und scheinen den jetzigen Zustand schon zu entsprechen. Wir bitten hier um einen Vor - Ort Termin, um ein größeres Wissen über den geplanten Ausgleich zu erlangen und beurteilen zu können. Momentan sehen wir die beschriebenen Maßnahmen nicht als ausreichend an, um den Eingriff in die Natur zu kompensieren. Vor allem der beschriebene funktionale und regionale Ausgleich ist nicht gegeben. Die angestrebte Erhöhung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, wie im Satzungsentwurf aufgeführt, ist auf diese Fläche nicht nachvollziehbar. Weiterhin führt die geologische Lage der Fläche A1 zu einer Entwässerung in die Zwickauer Mulde und nicht in den Fluss Chemnitz. Somit wäre, wenn überhaupt erst flussaufwärts ab der Vereinigten Mulde ein Ausgleich bei einer entsprechenden Hochwasserlage nachweisbar.

Schnellabfließende Oberflächenwasser führen aber vor allem regional (hier Stollberg) und entlang der Abflusslinie der Flüsse (hier flussabwärts Richtung Chemnitz) zu Schäden und müssen auch dort vermieden werden. Durch das neu zu errichtende Baugebiet und dessen Versiegelungsgrad wird diese Abflussmenge weiter erhöht ein funktioneller Ausgleich sollte aus diesem Grund auch entlang der Abflusslinie der Gablenz bzw. der Würschnitz gefunden werden.

#### Bürger\*in 1:

Problematisch sehen wir bereits die begriffliche Einordnung unseres Grundstücks. In fast allen Teilen und den Anhängen ist unser Grundstück als Wohnbebauung charakterisiert. Wir möchten darauf hinweisen, dass auf unserem Grundstück ein zum Teil als Park angelegter Baumbestand vorhanden ist, der in seinem Umfang dem Baumbestand auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 1507 entspricht. Lediglich im Artenschutzgutachten ist dieser Baumbestand ausgewiesen. Dieser Baumbestand ist im Kern mehr als hundert Jahre alt. Er besteht aus Laub- und Nadelbäumen mit Wuchshöhen bis 30 Meter und Stammumfängen bis 3,5 Metern. Für die Grundstücke auf dem Flurstück Nr. 1513 bedeutet dies, dass sie ab dem frühen Nachmittag im Schatten befinden. Dies sollten den zukünftigen Grundstückseigentümern bekannt gemacht werden. Die Abbildung 14, S. 61 des Bebauungsplans sollte dies deutlich machen.

Als nicht korrekt erachten wir einige Aussagen im Abschnitt 12.2.6 des Bebauungsplans. Dort heißt es: „Das Planungsgebiet wird überwiegend durch die bestehende Wohnbebauung wie auch durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.“ In westlicher Richtung ist das Bebauungsgebiet durch unseren Baumbestand, sowie eine anschließende Streuobstwiese begrenzt. Dort heißt es weiter: „Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandene Bebauung sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten.“ Dabei bleibt unberücksichtigt, dass der Baumbestand der Flurstücke Nr. 1506 und 1507 keineswegs eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere darstellt, sondern eher einen besonderen Schutzraum.

Ebenso unstimmtig sind für uns Aussagen im Abschnitt 12.3.6. Dort heißt es: „Der Planungsraum mit den Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Straßen hat jedoch eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Biotopqualität.“ Diese Betrachtung der Abhängigkeiten mag zutreffen. Wir sehen die Gefahr der Belastung der Biotopqualität im angrenzenden westlichen Nachbarflurstück durch die Bebauung.

In den Abschnitten 12.3.11 und 12.4 wird beim Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt immer nur der Einfluss der Baumaßnahme auf die eigentliche Baufläche betrachtet. Eine Beeinflussung der angrenzenden Flächen wird hierbei nicht in Betracht gezogen. Im Artenschutzgutachten wird festgestellt, dass an der Westgrenze des Bebauungsgebiets ein geschlossener Baumbestand anschließt (Artenschutzgutachten Abschnitt 2. S.5 und Abb. 3 S.7). Diese Feststellung findet sich im Bebauungsplan nicht wieder. Der im Absatz 3.1 in Tabelle 1 aufgeführte Artennachweis zeigt, dass diese angrenzende Fläche unseres Grundstücks eine hohe Artenvielfalt aufweist. Viele der hier als Brutverdacht ausgewiesenen Vogelarten sind tatsächlich

auf diesem Grundstück und im angrenzenden Wald des Flurstücks 1507 anzutreffen. Einige Arten, wie z.B. Buchfink, Kleiber, Rotkehlchen, Singdrossel und Grünspecht sind dabei noch nicht berücksichtigt. Von Fledermäusen wird unser Grundstück ebenfalls als Gebiet zur Nahrungssuche genutzt. Diesen Lebensraum sehen wir durch die Nähe der Bebauung bedroht.

Als Schutzmaßnahmen sieht der Bebauungsplan den Schutz der angrenzenden Gehölze bei Erschließung und Baufeldfreimachung, sowie das Erhalten des Oberbodens im Wurzelbereich von Bäumen vor. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass bedingt durch die Größe der Bäume und die Nähe zur Grundstücksgrenze der Wurzelbereich unserer Bäume weit in die Baugrundstücke im Flurstück 1513 hineinreichen.

Problematisch sehen wir ebenfalls die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser. Es wird ausgesagt: „Grundsätzlich sind keine nennenswerten Grundwasserkörper vorhanden.“ Das Bebauungsgebiet sehen wir aber als Einzugsgebiet für Brunnen in den westlich, talwärts gelegenen Grundstücke. Der Brunnen unseres Grundstücks führte bisher auch in den trockenen Sommern ständig Wasser, um Garten und auch Baumbestand zu bewässern. Die Wasserführung sehen wir durch die Baumaßnahmen gefährdet.

Die Abführung des Oberflächenwassers sehen wir ebenfalls als problematisch an. Bereits im jetzigen Zustand mit unversiegelten Flächen läuft das Oberflächenwasser bei Starkregen vom Feld in unser Grundstück. Bei einer teilweisen Versiegelung dürfte dieser Effekt verstärkt werden. Dieser Abfluss soll durch ein Regenrückhaltebecken reguliert werden. Eine Anbindung soll an die Regenwasserkanalisation in der Zwönitzer Straße erfolgen. Diese ist bisher erst ab der Einfahrt zu unserem Grundstück als Kanal ausgebaut. Bis dorthin fließt das Oberflächenwasser in Drainagerohren im Straßengraben. Im Übergang zur festen Ableitung hat dies bereits zu Ausspülungen neben unserer Grundstückseinfahrt, bis zur Freilegung von Versorgungsleitungen, geführt.

Ebenfalls sollte berücksichtigt werden, dass beim Auftreten starker Stürme eine Gefahr für die Grundstücke am westlichen Rand der Neubebauung besteht. Die Folgen des Sturms im September 2018 haben dies gezeigt. Wir befürchten ebenfalls, dass es mit den neuen Nachbarn zu Streitigkeit wegen Schatten, Laubfall oder heruntergefallenen Ästen kommt.

Ebenso ist uns unverständlich, warum der Bebauungsplan für das Waldstück auf dem nördlich angrenzenden Flur 1507 einen Waldabstand von 30 Metern vorsieht und für unseren Baumbestand kein solcher Schutzbereich vorgesehen ist. Womit auch immer die Notwendigkeit dieses Waldabstands begründet ist, verweisen wir darauf, dass die Größe der Bäume unseres Grundstücks der Größe der Bäume in diesem Waldstück zumindest gleichkommt. Die Vielfalt der Baumarten und die Bedeutung als Lebensraum für einheimische Vogelarten sehen wir bei unserem Baumbestand deutlich stärker ausgeprägt. Wir schlagen deshalb vor, die Fläche für den Waldabstand entlang der westlichen Begrenzung des zukünftigen Bebauungsgebiets zu erweitern. Dies würde sowohl die Unversehrtheit des bestehenden Baumbestands gewährleisten, den Lebensraum für Tiere in diesem Bereich weniger beeinflussen und Gefahren für angrenzende Wohnbebauung ausschließen.

## **4.2 Entwurf**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 01.06.2021 bis einschließlich 02.07.2021 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 20.05.2021).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

#### **Landesdirektion Sachsen (21.06.2021)**

Zum Immissionsschutz wiederholen wir unsere Hinweise. Dies zum einen die Vorgabe einer weniger störanfälligen Nutzungsart betreffend und zum anderen in Bezug auf rechtskonforme Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und das Gebot planerischer Konfliktbewältigung.

#### **Landratsamt Erzgebirgskreis (22.06.2021)**

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz  
siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Forst  
siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Landwirtschaft  
siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

#### **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (23.06.2021)**

Anforderungen zum Radonschutz

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/m<sup>3</sup> (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/m<sup>3</sup> 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:

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

#### **Sächsisches Oberbergamt (07.06.2021)**

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

#### **Gemeinde Niederdorf (15.06.2021)**

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass durch den Bebauungsplan weitere Flächen versiegelt werden. Dies führt im Ergebnis dazu, dass mehr Regenwasser in den Gablenzbach eingeleitet wird. Der Bach tritt in Niederdorf immer wieder über seine Böschung und führt zu Überschwemmungen. Der Gemeinderat fordert daher eine größere Ausbildung des Regenrückhaltebeckens, dessen Dimensionierung über die Mindestanforderungen hinausgeht.

### **4.3 2. Entwurf**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 20.11.2021).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren zum Entwurf und zum 2. Entwurf sind nicht aufgeführt):

#### **Landratsamt Erzgebirgskreis (22.12.2021)**

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz  
siehe Stellungnahme zum Entwurf.

Forst  
siehe Stellungnahme zum Entwurf.

Landwirtschaft  
siehe Stellungnahme zum Entwurf.

#### **Sächsisches Oberbergamt (01.12.2021)**

siehe Stellungnahme zum Entwurf.

### **4.4 Abwägungsvorgang**

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ersatzmaßnahme

zugeordnet. Festgesetzt wird die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Frischwiese mit vereinzelt Gehölzstrukturen (Teilflurstück 199/19 Gemarkung Lugau).

Eine Aufwertung ergibt sich in diesem Fall vor allem für das Schutzgut Arten- und Biotop. 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 verliert Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Lebensraumfunktion des Bodens auf.

Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

## **5. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ in Stollberg unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 14.03.2022 vom Stadtrat Stollberg beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 14.03.2022 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Erzgebirgskreis vom 27.06.2022, AZ.: 00973-2022-60, mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis bestätigte mit Schreiben vom 08.08.2022, AZ.: 00973-2022-60, die Erfüllung der Auflagen und Hinweise durch die Stadt Stollberg. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 24.08.2022 im STOLLBERGER Stadtanzeiger und im Stollberger Amtsblatt bekannt gemacht.

Stollberg, den 25.08.2022

M. Schmidt  
Oberbürgermeister