

Große Kreisstadt

Stollberg

Erzgebirgskreis



Begründung zur Satzung des
Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Stollberg
„Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“
im OT Gablenz

Planverfasser: Stadtverwaltung Stollberg
Hauptmarkt 1
09366 Stollberg/Erzgebirge

Simon Schwind
Anja Baumann
Nora Preuß

Stand: Mai 2023

Inhalt

0. Rechtsgrundlagen	5
0.2 Plangrundlage	5
1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Planungsverfahren	8
1.3 Bedarfsbegründung	9
1.3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
1.3.2 Altersstruktur	10
1.3.3 Wanderungsbewegungen.....	11
1.3.4 Pendlerbewegungen	12
1.3.5 Bevölkerungsprognose.....	12
1.3.6 Innenentwicklungspotentiale	13
1.3.7 Nachverdichtungspotentiale	16
1.3.8 Bebauungspläne/ Satzungen nach § 34 und 35 BauGB.....	17
1.3.9 Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs.....	19
1.4 Planungsalternativen	23
2. Übergeordnete Planungen	25
2.1 Raumordnung und Landesplanung	25
2.2 Regionalplan	25
2.3 Flächennutzungsplan	28
3. Plangebiet (IST-Stand)	29
3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	29
3.2 Bestehendes Baurecht	29
3.3 Örtliche Situation, Bestand, Eigentümerstruktur	29
3.4 Naturraum	30
3.5 Hochwasser und Wassererosionsgefährdung	30
3.6 Altlasten, Geologie, Baugrund	32
3.7 Archäologie, Denkmalschutz	33
3.8 Verkehrliche Erschließung	34
3.9 Immissionen	34
3.10 Städtebauliche Entwicklungskonzepte	35
3.10.1 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung.....	35
3.10.2 Örtliches Entwicklungskonzept - Gablenz.....	35
4. Planinhalt (Soll-Stand)	36

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	36
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	37
4.3 Grünflächen	38
4.4 Verkehrserschließung	43
4.5 Technische Ver- und Entsorgung	44
4.5.1 Niederschlagswasser	44
4.5.2 Schmutzwasser	45
4.5.3 Strom.....	46
4.5.4 Trinkwasser	48
4.5.5 Löschwasser	48
4.5.6 Telekommunikation	49
4.5.7 Fernwärme- und Gasleitungen	49
4.5.8 Abfallentsorgung	50
4.5.9 öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten sowie von Leitungsrechten.....	50
4.6 Immissionsschutz	50
4.6.1 Lärm.....	50
4.6.2 Geruch	54
4.7 Flächenbilanzierung	56
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	56
5.1 Auswirkung auf die Umwelt	56
5.2 Auswirkung auf den Immissionsschutz	58
5.3 Auswirkung auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	58
5.4 Auswirkung auf den Verkehr	58
5.5 Auswirkung auf den Bestand	58
6. Umweltbericht	59
6.1 Einleitung	59
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	60
6.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	60
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	64
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	66
6.2.2 Gesamteinschätzung des Umweltzustandes (Basisszenario).....	76
6.2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands	76
6.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.....	86
6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen	86

6.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	86
6.3.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.....	88
6.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	89
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	90
6.5 Zusätzliche Angaben	91
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung:	91

Anlagen der Begründung mit Umweltbericht:

1. Grünordnungskonzept
 - 1a Bestandsplanung
 - 1b Entwurfsplanung
2. Relevanzprüfung Artenschutz der Fa. igc Chemnitz vom 11.11.2020
3. Geotechnischer Bericht der Fa. Baugrund Sachsen vom 01.09.2020
4. Untersuchungsbericht der fa. Baugrund Sachsen zur Versickerung von gereinigtem Abwasser vom 10.08.2022
5. Abstimmungsergebnisse zwischen der Unteren Wasserbehörde und der Stadt Stollberg zur Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser
6. Zustimmung der Ortsfeuerwehr zum Rettungsweg
7. erschließungsrelevante Stellungnahmen

0. RECHTSGRUNDLAGEN

0.1 Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) mit Wirkung vom 01.01.2023

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) mit Wirkung vom 14.12.2022

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) mit Wirkung vom 26.10.2022

Kleinkläranlagenverordnung vom 19.06.2007 (SächsGVBl. S. 281), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503).

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 1041).

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) mit Wirkung vom 10.12.2020 bzw. 09.06.2021

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705).

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486).

0.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand März 2020. Hinweis: Im Plangebiet befindet sich das Flurstück 544 der Gemarkung Gablenz. Das Grundstück wurde im Jahr 2021 in die Flurstücke 544/1 und 544/2 der Gemarkung Gablenz geteilt. Die Teilung ist noch nicht in der Amtlichen Liegenschaftskarte verankert. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung weiterhin das Flurstück 544 dargestellt.

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsziel ist die Entwicklung eines „Kleinsiedlungsgebietes“ nach § 2 BauNVO mit einer aufgelockerten Bebauung (Grundflächenzahl 0,2). Mit der geplanten Bebauung soll im Ortsteil Gablenz eine bauliche Erweiterung in nordwestlicher Richtung erfolgen. Auf diese Weise wird die Umgebungsbebauung, die sich aus Wohnhäusern mit z.T. landwirtschaftlichem Nebenerwerb zusammensetzt, ergänzt. Mit der geplanten Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes wird der Siedlungsbereich mit maximal 5 Eigenheimen maßvoll ergänzt und abgerundet.

1.1 Ausgangslage

Seit dem Jahr 2018 entwickelt die Stadt Stollberg intensiv wieder Wohnbauland. Die Stadt Stollberg hält es für unerlässlich, die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches, verbunden mit der Ausweisung von kleineren Wohnungsbaustandorten, auch in den Ortsteilen anzuwenden.

So hat die Erfahrung gezeigt, dass der ursprünglich in Gablenz aufgestellte, rechtskräftige und über 30 Baugrundstücke umfassende Bebauungsplan Nr. 7 „Eigenheimwohngebiet“ durch den Eigentümer nicht umgesetzt wurde und aus heutiger Sicht von der Bewohnerschaft auch nicht mehr angenommen werden würde. Der Bebauungsplan wurde aufgehoben.

In den Ortsteilen – speziell hier in Gablenz - sind zwar noch Baulücken vorhanden; Gespräche mit dem Ortschaftsrat und auch mit den Eigentümern haben ergeben, dass die vorhandenen Lücken im privaten Eigentum sind und für die Angehörigen vorgehalten werden.

Da die Stadt Stollberg in den Ortsteilen nur wenig eigenen Flächen besitzt, werden vorrangig Satzungen und Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern entwickelt. Die Stadt Stollberg hat die Planungshoheit und muss einschätzen, wo und ob eine Entwicklung in den Ortsteilen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert ist.

Grundsätzlich hält die Stadt Stollberg den Planstandort für eine Erweiterung des Gablenzer Siedlungskernes für geeignet. Der Stollberger Stadtrat hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss im April 2020 zur Flächenentwicklung bekannt. Der Bebauungsplan Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung Gablenz. Östlich, nördlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Gablenzbach, der eine Schließung der am Standort vorhandenen Baulücke unmöglich macht. Aus diesem Grund soll die Fläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Bachlauf in Richtung Westen nachverdichtet werden.

Mit einem geringen Erschließungsaufwand können maximal 5 Eigenheimgrundstücke entwickelt werden. Die so entstehenden Stichstraßen mit einer Entfernung von ca. 100 m zur quer durch den Ort verlaufenden B 169 sind typisch für den Ortsteil Gablenz, ebenso die Bebauung in zweiter Reihe, denn eine ähnliche Siedlungsentwicklung erlebte der südliche Bereich des Ortsteiles in den vergangenen Jahrhunderten entlang von Feldwegen.

Parallel entwickelt die Stadt Stollberg einen weiteren Bebauungsplan im Ortsteil Gablenz für max. 5 Eigenheime.

Bevor das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde, wurde mit dem Landratsamt und der Landesdirektion abgestimmt, ob mittels einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB die Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt werden kann. Nach Aussage des Landratsamtes ist die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Am Grünen Tal“ nicht möglich, da eine vorhandene Bebauung mit eigenem Gewicht fehlt. Eine Ergänzungssatzung ist ebenfalls nicht möglich, da Bauvorhaben in diesem Bereich nicht direkt an der August-Bebel-Straße angrenzen, sondern eine Bebauung in zweiter Reihe darstellen. Wie bereits vorab beschrieben, ist eine Bebauung in zweiter Reihe typisch für den Ortsteil Gablenz.

Daraufhin schlug die Landesdirektion vor, unter Einbezug weiterer Grundstücke, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies wurde am 28.06.2018 durch das Landratsamt schriftlich bestätigt.

Die Stadt Stollberg entschied in Wahrnehmung ihrer gemeindlichen Planungshoheit diesen Standort mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplans im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch zu entwickeln.

1.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Eingriffe in Flora und Fauna werden ausgeglichen.

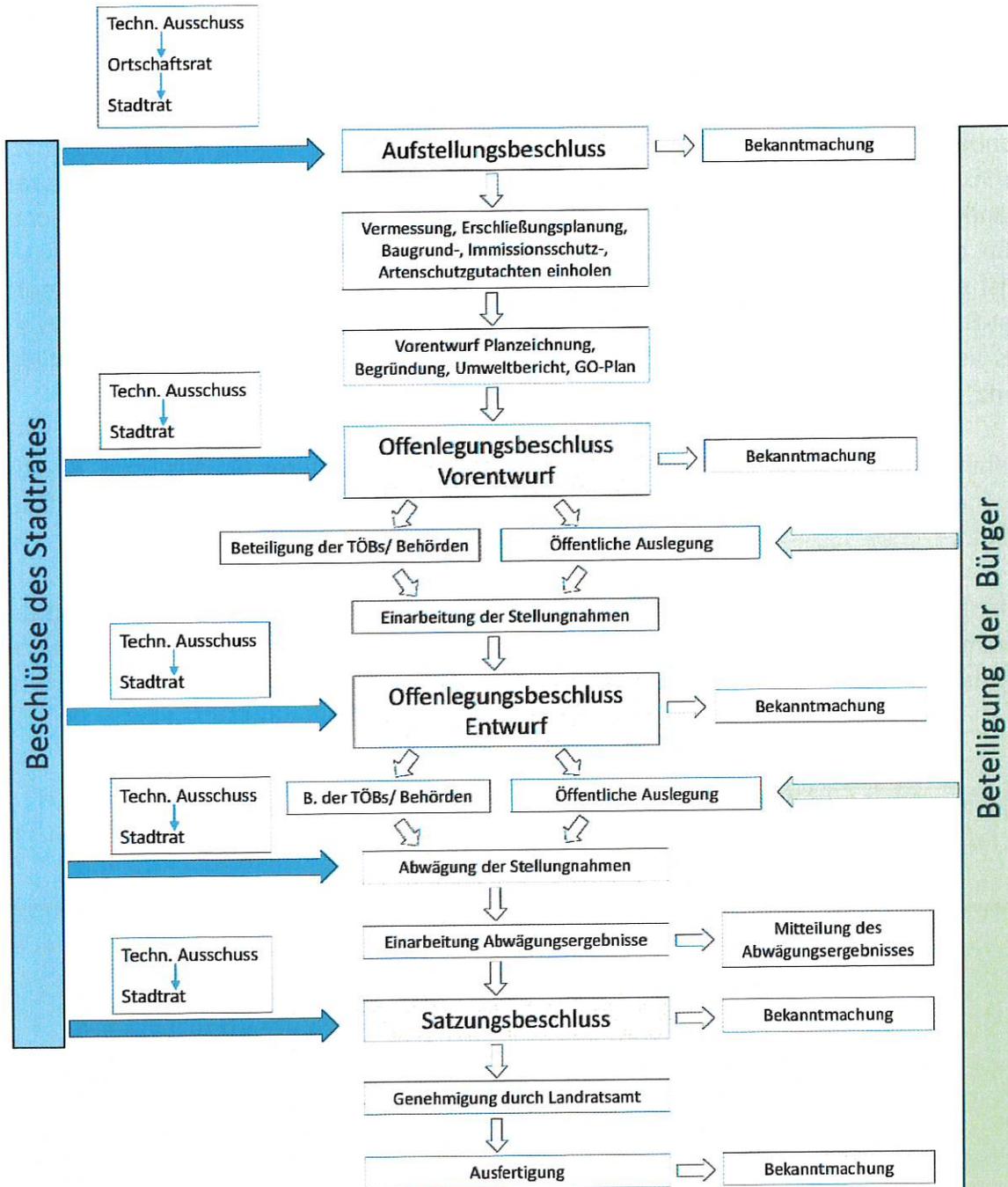


Abbildung 1: Bebauungsplanverfahren der Stadt Stollberg (Quelle: eigene Darstellung)

Der Stollberger Stadtrat hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 27.04.2020 beschlossen (ST20 / 030). Der Beschluss wurde am 20.06.2020 im Stollberger Anzeiger bekannt gemacht. Das Verfahren wurde durchgeführt und der Bebauungsplan mit Beschluss vom 21.06.2021 als Satzung beschlossen und zur Genehmigung beim Landratsamt Erzgebirgskreis eingereicht.

Eine Genehmigung war nicht möglich. Die vorgelegte Satzung wies Erschließungsmängel auf. Die Stadt Stollberg hat den Antrag zur Genehmigung zurückgenommen und den Bauleitplan über- und einen zweiten Entwurf erarbeitet, sowie die Begründung und den Umweltbericht ergänzt.

1.3 Bedarfsbegründung

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 u.a. 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.

1.3.1 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 und steigt seit dem Jahr 2021 wieder an (Februar 22, Info Stadt Stollberg: 11.244)



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

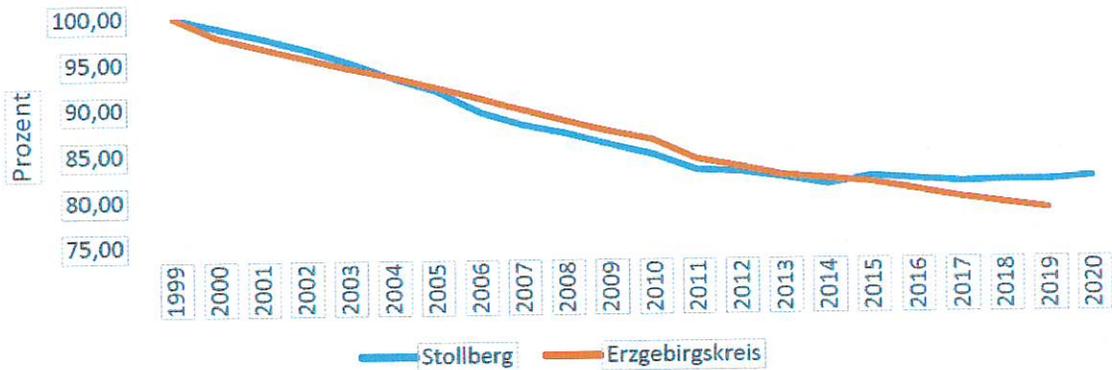


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis (Quelle Statistisches Landesamt, Stadt STL)

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.

1.3.2 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 dessen, 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.

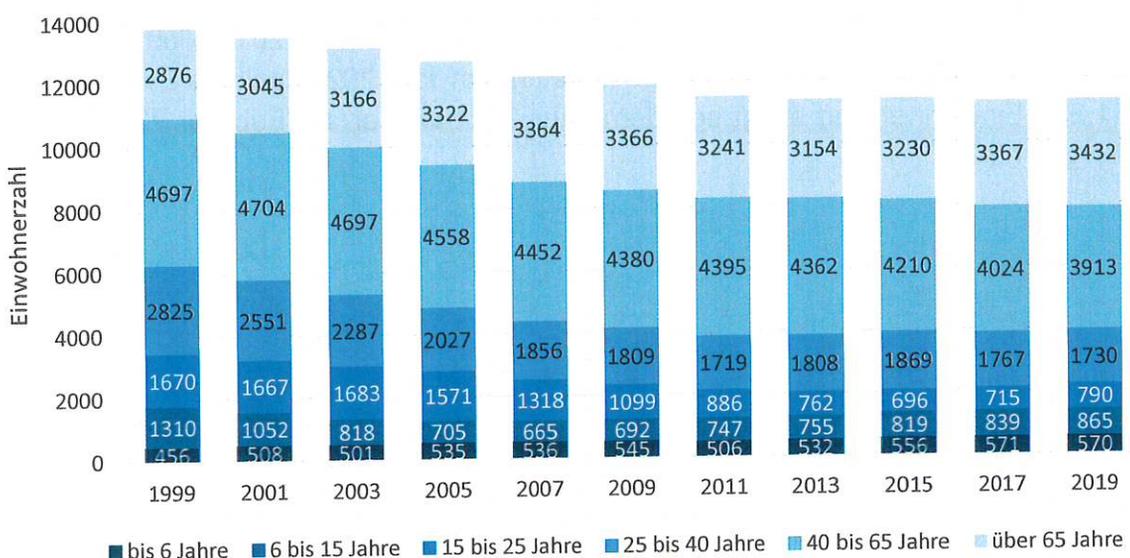


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt)

Seit dem Zensus im Jahr 2011 ist festzustellen, dass die Anzahl der Kleinkinder 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.

1.3.3 Wanderungsbewegungen

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

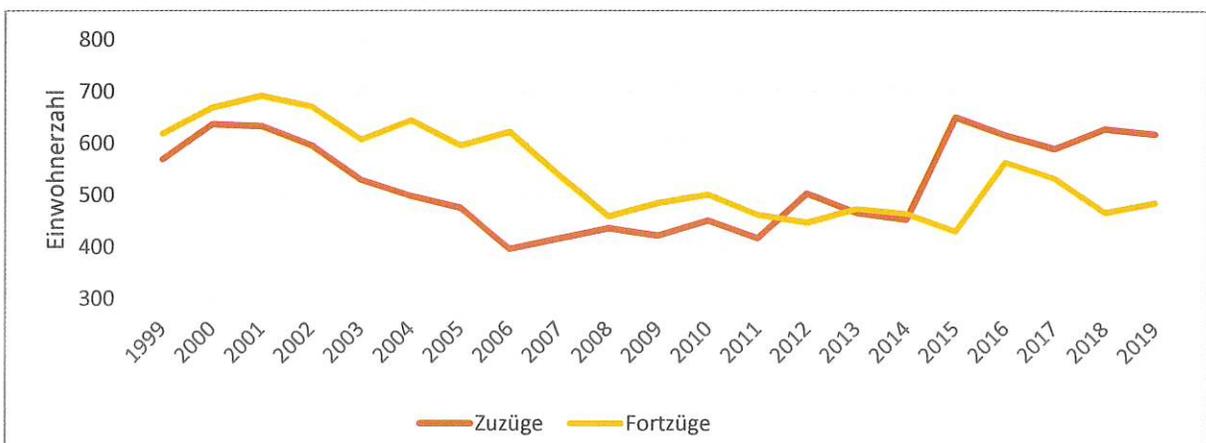


Abbildung 4: Wanderungsbewegungen der Stadt Stollberg (Quelle: Statistisches Landesamt)

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 Asylsuchenden. Ein Teil der Migranten verließ 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 495 Personen. Diese hohen Wanderungsgewinne von ca. 120 Einwohnern können den Bevölkerungsverlust durch den Sterbeüberschuss von ca. 90 Einwohnern pro Jahr ausgleichen.

Auffällig ist, dass besonders die Altersgruppe der 15- bis 40-Jährigen das Stadtgebiet verlässt. Naturgemäß sind dies die Altersgruppen, in denen sich Ausbildung, Arbeitsplatzsuche, Familiengründung und Eigentumsbildung vollziehen. Das bedeutet, dass die Stadt weiterhin alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppe günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemildert, die Zuwanderung gefördert und der hohe Sterbeüberschuss ausgeglichen werden.

1.3.4 Pendlerbewegungen

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (A 72, B 169, B 180, City-Bahn) ist die Stadt Stollberg ein sehr guter und in Folge auch ein stark nachgefragter Wohnbaustandort. 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 5.170 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 und auch zukünftig den erhöhten Fachkräftebedarf zu sichern. Auf den einschlägigen Internetportalen sind die Bedarfe der Firmen gut ablesbar. Auch aus ökologischen Gründen ist es wünschenswert, wenn ein Teil der Einpendler in Stollberg sesshaft werden kann und so das Verkehrsaufkommen vermindert wird.

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

Abbildung 5: Beschäftigte, Ein- und Auspendler (Quelle: Statistisches Landesamt, Stand Januar 2022)

1.3.5 Bevölkerungsprognose

Die in Kapitel 1.3.1 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 25 % in den letzten 10 Jahren gestiegen ist.

Das nachfolgende Diagramm stellt die zwei Varianten der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen² 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 4: *Einwohnerentwicklung Stollberg, Gablenz 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 6 Jahre, so steigt die Einwohnerzahl um 0,08 % pro Jahr auf 11.450 Einwohner im Jahr 2035 (Variante 3 - blaue Linie).

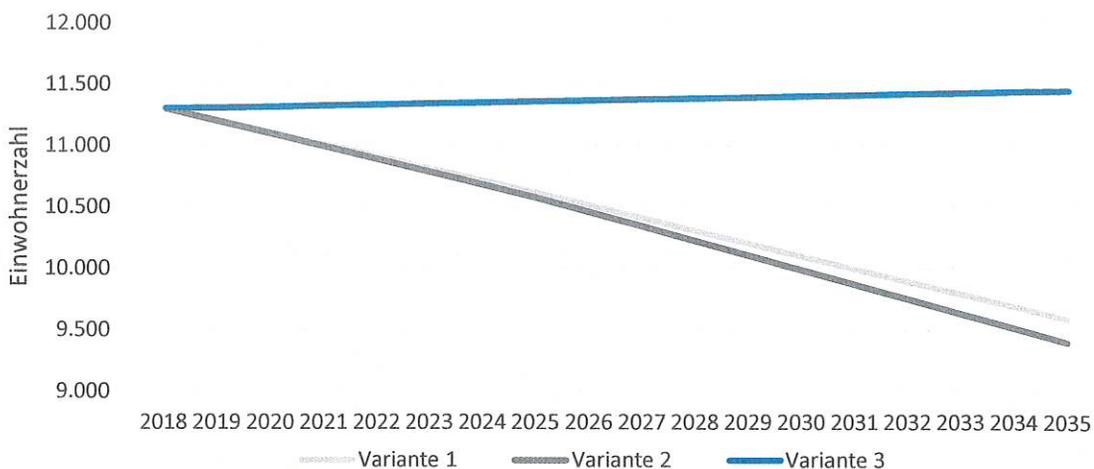


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose (Quelle: Statistisches Landesamt – 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

1.3.6 Innenentwicklungspotentiale

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.

² Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung wurde im Mai 2020 veröffentlicht.

Brachflächen

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

Um auch bei den letzten Brachen den damit verbundenen 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 einer Entwicklung zuzuführen. Die Brachen der ehemaligen 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 kann aufgrund bestehender Förderbedingungen 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 sind.

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.

Auf der Dr.-Külz-Straße steht aktuell ein ehemaliger Verbrauchermarkt leer. Der Eigentümer plant den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung.

Baulücken

Es kam aufgrund dessen, dass die Stadt Stollberg nur wenig Eigenheimbauplätze in den letzten 10 Jahren angeboten hat, zu einer verstärkten Nachfrage für modernen Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Diese befinden/ befanden sich im innerstädtischen Bereich zum Teil in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“

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

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

1.3.7 Nachverdichtungspotentiale

Weitere Potentiale bieten auch größere 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>
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 könnten ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet.</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.</p> <p>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 (abzüglich des gesetzlich vorgegebenen Abstandes zum Friedhof)	<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	Die fehlenden Abwasserentsorgungsanlagen erschweren die Aufstellung von Satzungen. Es gibt seitens der Eigentümer zum heutigen Zeitpunkt kein Interesse.
Fläche Beutha „Am Wirtsberg“	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.
Fläche Am Waschbrunnen/ Karl-Claus-Straße	Ebenfalls in Prüfung befindet sich Flächen im Ortsteil Hoheneck Am Waschbrunnen/ Karl-Claus-Straße. Die Verhandlungen mit den Eigentümern sind abgeschlossen. Die Eigentümer haben sich gegen eine Entwicklung entschieden.

1.3.8 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
Stollberg	B-Plan 32 Wohnen am Schloss	3,3	85 WE
Stollberg	B-Plan 33 Wohngebiet „Am Wischberg“	3,5	32 WE
Gesamt			159 WE

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 ursprünglichen Aufhebung des Bebauungsplanes ab. Weitere 3 Bebauungspläne befinden sich im Verfahren.

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie 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
Gesamt:			20 WE

In den vorgenannten Bebauungsplänen werden voraussichtlich insgesamt 179 WE zur Verfügung stehen. Die beiden Gablenzer Bebauungspläne dienen vorrangig der Grundstücksentwicklung für die Gablenzer Bevölkerung. In den Ortsteilen werden kaum Grundstücke an Ortsfremde veräußert.

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 Außenbereichssatzung „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
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

1.3.9 Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs

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 49 m² 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 - trotz ausreichend angebotener Städtebauförderprogramme – der vorhandenen Wohnungen. (Die Stadt Stollberg setzte in den vergangenen Jahren umfangreiche Fördermittel aus den Programmen „Altstadtsanierung“ und „Stadtumbau Ost“ in verschiedenen Stadtgebieten (Innenstadt, Kernstadt, Dürer-Gebiet) ein. Auch Privateigentümer oder unsere Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft profitierten in großem Maße von diesen Fördermitteln und nutzen diese zur Sanierung und Modernisierung Ihrer Gebäude. Jedoch führte auch diese Unterstützung nicht dazu, dass – trotz Grundrissumgestaltung – auch ausreichend großer, sanierter und den heutigen Bedürfnissen entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Insbesondere fehlen 4 Raum Wohnungen am Wohnungsmarkt.)

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 positiver Pendlersaldo von + 2.682.

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 die 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 Wohnbauland 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 1.4 Pendlerbewegungen).

Aufgrund der aktuellen Gewerbegebietsentwicklung gehen wir davon aus, dass es bis zum Jahr 2030 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 sollten 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 Jahren 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 – 2020 werden in der Bedarfsberechnung mit berücksichtigt um darzustellen, dass diese Jahre vorrangig durch die Baulückenschließung und dem damit verbundenen Geschosswohnungsbau geprägt waren. Insgesamt wurden in dieser Zeit 62 WE neu geschaffen.

$395 \text{ WE} - 62 \text{ WE} = 333 \text{ WE}$ 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 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ bereits berücksichtigt. Es besteht trotz der vorgenannten städteplanerischen Maßnahmen ein weiterer Bedarf von insgesamt 108 WE verbunden mit der Ausweisung von Wohnbauland.

Fazit:

Der Bebauungsplan „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Stollberg - vorrangig im Ortsteil Gablenz - bei. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken bzw. Wohnraum ab 4 Räumen geht die Stadt Stollberg dennoch davon aus, dass in den kommenden sieben Jahren alle angebotenen Bauflächen belegt sein werden.

1.4 Planungsalternativen

Auch wenn in der Ortslage Hoheneck noch freie Flächen in den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 32 und 33 vorhanden sind, soll auch in den Ortsteilen Gablenz neue Grundstücke erschlossen werden. Werden in der Ortslage Hoheneck die Grundstücke überwiegend an Zuziehende veräußernd, werden in Gablenz die Grundstücke vorrangig von den Grundstückseigentümern und deren Familien genutzt. Aus diesem Grund gibt es zur Ausweisung neuer Bauflächen aktuell keine Alternativen. Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung des Ortsteils nicht in Betracht gezogen werden.

Die Entwicklung des Baugebietes wurde in 4 unterschiedlichen Varianten vom Büro IB Ralf Saupe, Glauchau untersucht. Dabei wurden verschiedene Erschließungsmöglichkei-

ten und Anknüpfungspunkte an die August-Bebel-Straße geprüft. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen von der Größe der Baugebietsflächen von 18.900 m² bis 6.350 m².

Aufgrund der landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben sowie der Bestrebung, dass im Ortsteil Gablenz nicht ein großes Baugebiet, sondern perspektivisch mehrere kleinere Baugebiete ausgewiesen werden sollen, wird das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet favorisiert.

Grundsätzlich hält die Stadt Stollberg den Planstandort für eine Erweiterung des Gablenzer Siedlungskernes für geeignet. Der Bebauungsplan Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung. Östlich, nördlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Gablenzbach, der eine Schließung der am Standort vorhandenen Baulücke unmöglich macht und eine Überplanung der rückwärtigen Flächen erfordert.

Mit einem geringen Erschließungsaufwand können maximal 5 Eigenheimgrundstücke entwickelt werden. Die so entstehenden Stichstraßen mit einer Entfernung von ca. 100 m zur quer durch den Ort verlaufenden B 169 sind typisch für den Ortsteil Gablenz, ebenso die Bebauung in zweiter Reihe, denn eine ähnliche Siedlungsentwicklung erlebte der südliche Bereich des Ortsteiles in den vergangenen Jahrhunderten entlang von Feldwegen.

Durch die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes angrenzend an die gewachsene dörfliche Struktur wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Das Waldhufendorf wird entlang des Bachlaufes maßvoll ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan wird der Eigenentwicklung des Ortsteils entsprochen und es kann der nach wie vor bestehende Bedarf an Baugrundstücken in Gablenz gedeckt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplan 7. „Eigenheimstandort Gablenz“ für 32 Wohnbaugrundstücke und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ für maximal 5 Wohngebäude sowie Nr. 36 „Am Hahnbusch“ für ca. 5 Wohngebäude stehen nicht im Widerspruch. Da tendenziell größere Grundstücke, welche gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden können, in den Ortsteilen nachgefragt sind, soll nun mit dem Planungsziel („Kleinsiedlungsgebiet“ nach § 2 BauNVO mit größeren Grundstücken und Baufenstern in einer aufgelockerten Bebauung mit einer GRZ von 0,2) ein neues Baugebiet entwickelt werden. Im B-Plan Nr. 7 war hingegen ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO mit sehr kleinen Grundstücken festgesetzt wurden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (Stand 2013) formuliert. Gablenz ist ein Ortsteil der Großen Kreisstadt Stollberg, welche im Landesentwicklungsplan Sachsen als Mittelzentrum (Z 1.3.7) im Verdichtungsraum (G 1.2.1) ausgewiesen wird. Demnach ist die Funktion der Stadt Stollberg als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Entsprechend des Ziels 2.2.1.4 (Neue Baugebiete sind außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig) und 2.2.1.9 (Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft) knüpft das Plangebiet in östlicher, südlicher und nördlicher Richtung an vorhandene Bebauung an.

Entsprechend des Zieles Z 2.2.1.5 ist auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung durch ein regionales Flächenmanagement, unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken. Die vorliegende Bauleitplanung umfasst eine innerorts gelegene Fläche, die anthropogen geprägt ist. Durch die umliegende Bebauung ist der Standort bereits baulich vorgeprägt.

2.2 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dem Landesentwicklungsplan sind auch die Ziele des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Bei dem Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Stand 15.12.2015) sind sowohl die Grundsätze als auch die Ziele lediglich zu berücksichtigen. Die im Entwurf vorliegenden Ziele kommen nicht der gleichen Bindungswirkung zu, wie die Ziele eines beschlossenen Regionalplans. Die Ziele sind lediglich nach § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen und können mit entsprechenden städtebaulichen Gründen weggewogen werden³.

Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

Die Große Kreisstadt Stollberg ist ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einer schienegebundenen Verbindungs- und Entwicklungsfunktion zum Oberzentrum Chemnitz. Gablenz ist ein Ortsteil der Großen Kreisstadt Stollberg.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 grenzt das Plangebiet an die Siedlungsfläche an. Im Entwurf des Regionalplans 2015 befindet sich das Vorhabengebiet zwischen zwei kleinen Siedlungsstrukturen (siehe schwarzer Pfeil). Die Fläche ist nicht als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

³ Spannowsky / Runkel / Goppel, 2. Aufl. 2018, ROG § 3 Rn. 73.

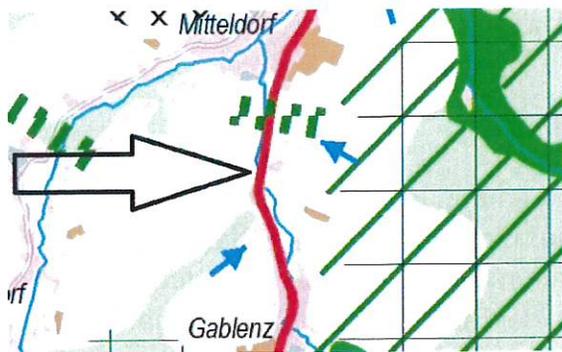


Abbildung 7: Regionalplan Chemnitz 2008
Raumnutzung

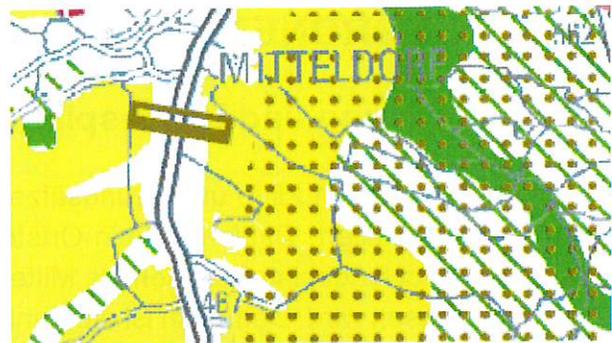


Abb. 8 Entwurf Regionalplan 2021

Entsprechend des Ziels 1.2.7 des Regionalplanentwurfes 2021 ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein unabdingbares Maß zu minimieren. Da die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimwohngebiet Stollberg/Gablenz“ nicht mehr den heutigen Wohnvorstellung von potentiellen Bauwilligen entsprachen und die Ausweisung kleinerer Bebauungsplangebiete zur Abrundung der bestehenden Bebauung favorisiert wird, entschied die Stadt Stollberg, den großen Bebauungsplan aufzuheben. Da es aber weiterhin einen Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Gablenz gibt, soll nun an anderer Stelle ein neuer, flächenmäßig kleinerer Bebauungsplan entwickelt werden. Es wird so dem Ziel 1.2.7 entsprochen; statt 32 Wohneinheiten auf ca. 3,0 ha, entstehen nun nur 5 Wohneinheiten auf ca. 0,63 ha.

Der Regionalplan 2008 sowie der Regionalplanentwurf 2021 sieht weiterhin eine Grünstreife in ca. 500 Meter Entfernung zum Baugebiet vor (Z 1.6.1). Die geplante Bebauung hat keine Auswirkung auf den regionalen Grünzug.

In ca. 200 Meter Entfernung zum Baugebiet sieht der Regionalplanentwurf 2021 zudem ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz vor (Z 2.1.3.1). Der großräumig übergreifende Biotopverbund wird durch die Bundesstraße B 169 zerschnitten. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

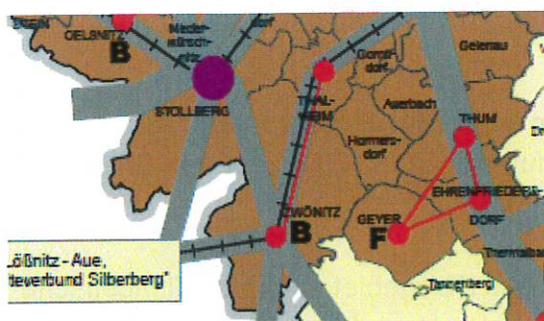


Abb.9 Regionalplan 2008 Karte Raumstruktur



Abb. 10 Regionalplanentwurf 2021 Karte Raumstruktur

Der Stollberger Ortsteil Gablenz befindet sich an der B 169. Diese wurde im Regionalplan 2008 und im Entwurf 2021 als regional bedeutsame Entwicklungsachse ausgewiesen. Die Planung hat keinen Einfluss auf diese Festlegung.

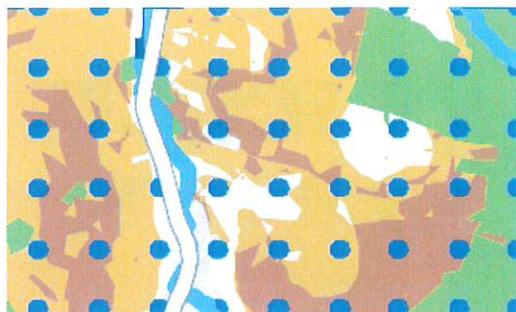


Abb.11 Regionalplan 2008 Karte Bereich der Landschaft mit besond. Nutzungsanforderungen



Abb.12 Regionalplanentwurf 2021 Karte Bereich der Landschaft mit besond. Nutzungsanforderungen

Im Regionalplan 2008 und im Entwurf des Regionalplanes 2021 wird die B-Plan Fläche als Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz dargestellt. Wobei anzumerken ist, dass fast die gesamte Fläche der Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge als solche eingeschätzt wurde. In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ist die sehr hohe und hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-)Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z.B. Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe) besonders zu beachten. Mit der Planung soll ein Kleinsiedlungsgebiet entwickelt werden, in dem zwar landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig sein werden aber vorrangig mit gartenbaulicher Nutzung und Kleintierhaltung die Selbstversorgung gesichert werden wird. Aus diesem Grund und aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes ist nicht mit Schadstoffeinträgen zu rechnen.



Abb. 13 Regionalplanentwurf 2021 Gebiete mit besonderer Funktionalität

Im Regionalplanentwurf 2021 grenzt das Plangebiet an einen Bereich, der als Boden mit hoher Klimaschutzfunktion gekennzeichnet ist und befindet sich in einem Bereich mit einem Boden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion. Die Sicherung von Böden mit hoher Klimaschutzfunktion erfolgt vor allem für die Vorranggebiete/ Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sowie für das Vorranggebiet Wald. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald und südlich des Plangebietes wurde ein Vorranggebiet „Arten- und Biotopschutz“ ausgewiesen. Die Sicherung von Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion erfolgt für vor allem für die Vorranggebiete Landwirtschaft und für die Vorranggebiete/ Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald und südlich des Plangebietes wurde ein Vorranggebiet „Arten- und Biotopschutz“ ausgewiesen. Das Vorranggebiet Landwirtschaft befindet sich westlich des Plangebietes. Mit der Planung sind aber aufgrund der Abstände zu allen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten keine Auswirkungen zu erwarten.

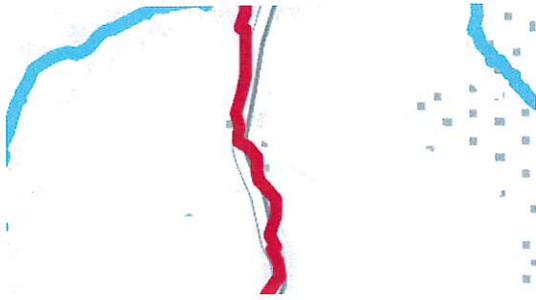


Abb. 14 Regionalplan 2008 Karte Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft



Abb. 15 Regionalplanentwurf 2021 Karte Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Im Regionalplan 2008 und auch im Entwurf 2021 wurde der Bachlauf der Gablenz als sanierungsbedürftiges Fließgewässer eingestuft. Ziel ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Gewässermorphologie bzw. die Vermeidung stofflicher Belastungen. Insbesondere soll Wert daraufgelegt werden, den naturnahen Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Mit der Planung soll ein Kleinsiedlungsgebiet mit max. 5 Wohneinheiten ausgewiesen werden. Die Gablenz gilt als Vorflut, in der das gereinigte Abwasser aus Kleinkläranlageneingeleitet werden soll. Grundsätzlich bedarf dieser Prozess einer Einleitgenehmigung durch das Landratsamt, wobei aber davon ausgegangen wird, dass die Einleitung des gereinigten Abwassers, zu keiner stofflichen Belastung führt.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da die Stadt Stollberg über keinen rechtskräftigen FNP verfügt, muss der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss entsprechend § 10 Abs. 2 i.V.m § 8 Abs. 4 BauGB vom Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigt werden (Vorzeitiger Bebauungsplan).

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: 1999) stellt diese Fläche als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der FNP wird derzeit überarbeitet. Entsprechend der Entwicklungsabsicht für den Ortsteil Gablenz, wird die Fläche im neuen FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Ausschuss für Technik, Liegenschaften und Gewerbegebiete hat sich am 22.06.2020 für die Fortführung bzw. Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) bekannt.

Die Erarbeitung eines FNP dauert in der Regel über 5 Jahre. Nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan beschlossen wurde (vorzeitiger Bebauungsplan). Da die Planung für die Entwicklung dieser Fläche keine 5 Jahre aufgeschoben werden kann und ein Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, soll vor dem FNP-Beschluss der Bebauungsplan beschlossen werden.

3. PLANGEBIET (IST-STAND)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die große Kreisstadt Stollberg liegt im Norden des Erzgebirgskreises und befindet sich in der Waldhufenflur des Erzgebirgsvorlandes. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gablenz der Stadt Stollberg. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 6.268 m² und umfasst die Flurstücke 1/5, 1/10, 3/1, 4/2 und eine Teilfläche aus 1/8, 4/7, 544/1 und 544/2 (ehem. 544) und 545 der Gemarkung Gablenz.

An das Plangebiet grenzt

- im Norden ein Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG, Grundstücke mit privater Erholungsnutzung sowie ein Gebäude mit Wohnnutzung in der ehemaligen Gaststätte Grünes Tal
- im Süden vorhandene Wohnbebauung/ ehem. Bauerngüter,
- im Osten die B 169 und vorhandene Wohnbebauung/ ehem. Bauerngüter und
- im Westen der Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB an.

Stollberg gehört zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge. Morphologisch befindet sich der Standort des geplanten Kleinsiedlungsgebietes auf einer zum Gablenzbach hinabfallenden Fläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 452 bis 456 m ü NN. Der tiefste Punkt befindet sich im Gablenzbach und der geländehöchste Teil, im Westen des Plangebietes.

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die angrenzende Bebauung hat keinen so prägenden Charakter auf das Plangebiet, so dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Die Fläche ist derzeit nicht bebaubar.

Das Flurstück 1/3 ist mit 4 Garagen bebaut. Diese haben Bestandsschutz. Ein mit einem Abriss verbundener Neubau ist jedoch nicht möglich, da gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sind keine Entschädigungsleistungen nach § 42 BauGB zu zahlen, da das Grundstück bereits jetzt nicht neubebaubar ist.

3.3 Örtliche Situation, Bestand, Eigentümerstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im Besitz mehrerer privater Eigentümer. Zwei Eigentümer nutzen die Fläche als Grünland, worauf ab und zu Schafe grasen. Ein Eigentümer nutzt die Fläche als Gartenland. Ein weiterer Eigentümer besitzt ein Grundstück, welches mit einem Garagengebäude für 4 PKWs bebaut ist.

Im Rahmen der ländlichen Neuordnung wurden die Rechte und Lasten im Grundbuch neu begründet. Im Grundbuch ist ein Wegerecht (zum Befahren und Begehen) für den über die Flurstücke 1/8 und 545 verlaufenden Weg zugunsten der jeweiligen Eigentümer von

Flurstück 1/10; 544/1+ 544/2 (ehem. 544) und 545 der Gemarkung Gablenz auf einer Breite von 3,00 Metern eingetragen. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten tragen die berechtigten und der belastende Eigentümer zu je 1/3.

Hinweis: Das für das ehemalige Flurstück 544 eingetragene Geh- und Fahrrecht geht lt. § 1025 BGB auf die Flurstücke 544/1 und 544/2 über.

Das Flurstück 4/2 der Gemarkung Gablenz ist mit einem Wasserleitungsrecht belastet (im Grundbuch gesichert). Die Lage der Leitung ist nicht bekannt. Bei Auffinden dieser Leitung im Falle von Baumaßnahmen ist die Funktionsfähigkeit der Leitung zu erhalten.

3.4 Naturraum

Durch das Vorhaben sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Der Gablenzbach (Gewässer II. Ordnung) zwischen dem „Grünen Tal“ und dem Ortsrand Mitteldorf ist als gesetzlich geschütztes Biotop (5342 Zwönitz U113 naturnaher Mittelgebirgsbach) gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und in Anbetracht des vorhandenen Schutzstatus des Gewässers und seiner Ufervegetation, wird das Biotop nicht vom Planungsvorhaben beeinträchtigt.

In der Nähe des Planungsgebietes auf den Flurstücken 544/1, 544/2 (ehem. 544) und 545 der Gemarkung Gablenz befindet sich ein Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist ein Abstand von 30 Meter zum Wohngebäude/Hauptgebäude zu wahren.

Agrarstrukturelle Belange werden nicht betroffen. Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

3.5 Hochwasser und Wassererosionsgefährdung

Der Gablenzbach ist im Ortsteil Gablenz im Regionalplanentwurf Region Chemnitz 2021 nicht als Risikobereich für Hochwasser gekennzeichnet. Der Gablenzbach wird jedoch stromabwärts, auf Höhe der Dorfstraße in Niederdorf, bis zum Steegenwald als Risikobereich für Hochwasser dargestellt. Diese Risikogebiete wurden anhand der Hochwasserschutzkonzepte der Landestalsperrenverwaltung aus dem Jahr 2005 festgesetzt.

Die Hochwässer im Jahr 2010 und im Jahr 2013 überfluteten Teile des Gemeindegebietes. Gemäß § 74 WHG und § 99b Abs. 4 SächsWG wurden Hochwasserrisikomanagementpläne (HWRMP) erstellt. Der HWRMP für den Gablenzbach wurde im Juni 2018 vom Stadtrat beschlossen. Die Pläne dienen der Beurteilung der Hochwasserrisiken und nennen mögliche Maßnahmen zur Hochwasserabwehr. Im dazugehörigen Bericht werden die Auswirkungen der vergangenen Hochwässer dargestellt und analysiert. Auf der Basis der

terrestrischen Vermessung wurde ein Geländemodell erstellt, welches die Auswirkung eines HQ 50 und HQ 100⁴ – mit der Ausuferung, der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeit – darstellt.

Bei einem HQ 50 Ereignis geht vom Gablenzbach keine Gefährdung aus. Bei einem HQ 100 Ereignis geht von dem Gewässerbett des Gablenzbaches eine mittlere bis hohe Gefährdung aus. In den Überflutungsbereichen gibt es niedrige bis mittlere Gefährdungsrisiken. Welche Flächen konkret gefährdet sind, kann dem Hochwasserrisikomanagementplan entnommen werden⁵. Welche Flächen innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes bei einem HQ 100 überschwemmt werden könnten, sind in der Planzeichnung vermerkt, sie werden aber nicht festgesetzt. Denn die im dem HWRMP dargestellt Flächen sind nicht statisch. Durch die im HWRMP genannten Maßnahmen, wie z.B.

- dezentrale Rückhaltung,
- flächige Maßnahmen im Einzugsgebiet zur Verringerung der Abflussspitzen,
- zentrale Rückhaltung,
- örtliche Maßnahmen an Gewässer, wie:
 - hydraulische Ertüchtigung von Engstellen sowie
 - Vermeidung von Ausuferungen durch Hochwasserschutzmauern und Deiche

sollen sich die Überflutungsflächen kontinuierlich verkleinern. Konkrete Maßnahmen wurden im HWRMP priorisiert und sind in Anlage 9.2 und in der Planunterlage 9.1 des HWRMPs dargestellt.

Es wird empfohlen, den Brückenquerschnitt des Bestandsweges so zu dimensionieren, dass er einem HQ 100-Abfluss gerecht wird. Demnach sollte der Abfluss des Galbenzbaches in diesem Bereich 9,29 m³/s unter Berücksichtigung eines Mindestfreibordes von 50 cm betragen. Diese Maßnahme ist jedoch nicht im HWRMP priorisiert und nicht in Anlage 9.2 und in der Planunterlage 9.1 dargestellt.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr weist daraufhin, dass sich an dieser Stelle (VNK 5342 048 Station 4.440) das Durchlassbauwerk Nr. 5342720 befindet. Veränderung am Durchlass bzw. Maßnahmen, welche das Abflussverhalten des Bauwerks negativ beeinträchtigen, dürfen nicht vorgenommen werden.

Wassererosionsgefährdung

Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens sind im LEP 2013 in der Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ dargestellt. Abgesehen von der Kernstadt Stollberg besteht auf allen Flächen der Stadt Stollberg eine potenzielle Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4).

⁴ Ein HQ 100 ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

⁵ Der Hochwasserrisikomanagementplan kann zu den regulären Öffnungszeiten in der Stadt Stollberg eingesehen werden.

3.6 Altlasten, Geologie, Baugrund

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Planungsvorhaben sind jedoch nicht zu erwarten. Auch in der Vergangenheit wurden in diesem Bereich keine Bergbauarbeiten durchgeführt. Auf Bitte des Sächsischen Oberbergamtes wird trotzdem als Hinweis aufgenommen, dass die Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues zu überprüfen sind. Über entsprechende Funde ist gemäß § 5 Sächsischer Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund der Verabschiedung der Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 vom 31.12.2020 liegt das Plangebiet in einem sogenannten Radonvorsorgegebiet. 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:

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

Regionalgeologisch wird der Planungsraum der Erzgebirgsnordrandzone zugeordnet.

Die Flurstücke 1/5 und 1/10 liegen im Verbreitungsgebiet holozäner Sedimente des Gablenzbaches in Form von Schluff (Auelehm), Bachsand und Bachkies. Die Bachkiese und -sande bilden einen lokalen (Tal-) Grundwasserleiter aus. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter können hier temporär wechselhafte, teilweise oberflächennahe Grundwasserstände, ggf. leicht gespannte Grundwasserverhältnisse sowie je nach Niederschlagssituation ein verstärkter Grundwasserzustrom auftreten. Außerhalb der Bachaue ist im Bereich der Hangflanken ein verstärkter Zutritt von oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttens oder der rollig ausgebildeten Verwitterungszone temporär möglich.

Die Flurstücke 544/1 und 544/2 (ehem. 544) und 4/2 befinden sich auf dem Festgesteinsuntergrund von metamorphen, schiefrigen Gesteinen in Form von Phyllit, örtlich stark quarzsteifig, der Frauenbach-Formation aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Das vorgenannte Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone ist durch pleistozänen Hangschutt oder Hanglehm überlagert.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden in dem Baufeld 1 (Flurstück 544/1 und 544/1 – ehem. 544) zwei Rammkernsondierungen durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung nicht auf die gesamte Bebauungsplanfläche übertragbar sind. Insbesondere auf den Flurstücken 1/5, 1/10 und 3/1 werden aufgrund der anteiligen Lage in der Talau des Gablenzbaches abweichende Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erwartet. Es wird daher eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichteter Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass geologische Untersuchungen nach GeoIDG (Geologiedatengesetz) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen sind (§ 8 Geo-IDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

Die oberflächennahe Grundwasserzirkulation aus dem Zwischenabfluss erfolgt innerhalb der rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung sowie Verwitterungszone. Diese Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

In dem weitgehend unverwitterten Festgestein zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie offenen Klüften und Störungen. Die Raumlage der Trennflächen und die Klüftungsintensität sind standortkonkret nicht bekannt. Es handelt sich um einen heterogenen Klüftgrundwasserleiter (vgl. auch Umweltbericht Kap. 6.2.1.2).

3.7 Archäologie, Denkmalschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Einwände für eine Entwicklung auf dieser Fläche. Zu beachten ist, dass das Wohnstallhaus und zwei Seitengebäude eines Bauernhofes (August-Bebel-Straße 3; Fl.-Nr. 147/7 Gem. Gablenz) und der Bergkeller und Silo (August-Bebel-Straße 9; Fl.-Nr. 170/4 Gem. Gablenz) gemäß § 2 SächsDSchG geschützt sind.

Zudem befindet sich südwestlich des geplanten Bebauungsplangebietes der archäologische Relevanzbereich D-76250-01 (Mittelalterlicher historischer Ortskern). Im Zuge der

Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewahren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG zu melden sind.

Durch die Entwicklung eines „Kleinsiedlungsgebietes“ ergeben sich bei Beachtung der o.g. Hinweise keine Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter sowie auf Kultur und sonstige Sachgüter (vgl. Kapitel 6.2.1.7).

3.8 Verkehrliche Erschließung

Die Große Kreisstadt Stollberg ist verkehrlich mit der Bundesautobahn A 72, den Bundesstraßen B 169 und B 180 sowie der Staatsstraße S 258 überregional sehr gut erschlossen. Das Plangebiet befindet sich direkt an der B 169, der durch die geplante Bebauung induzierte Verkehr kann daher schnell abfließen.

Stollberg ist in das regionale Nahverkehrssystem eingebunden. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Bushaltestelle (fußläufig weniger als 5 min) und ist mit der Linie 194 – insbesondere für die Schülerbeförderung – nach Beutha und Stollberg angebunden. Der Bus fährt auch zum Hauptbahnhof Stollberg, ab dort besteht mit der City-Bahn (C11) eine umsteigefreie Verbindung an die Technische Universität, die Innenstadt sowie den Hauptbahnhof des Oberzentrums Chemnitz (15 km). Durch den Ausbau des „Chemnitzer Modells“ wird die Zukunftsfähigkeit der miteinander verknüpften Städte und Gemeinden sowie der gesamten Region zukünftig weiter gestärkt.

3.9 Immissionen

Da sich in unmittelbarer Nähe keine Gewerbebetriebe befinden, ist lediglich der Straßenverkehrslärm zur Beurteilung der Immissionen zu berücksichtigen.

Von den öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes ist nur die „August-Bebel-Straße“ (B 169) für die schalltechnische Bewertung von Bedeutung. Alle anderen Straßen im näheren Umfeld können bei der schalltechnischen Untersuchung aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Frequentierung und der ausreichend großen Abstände zum Plangebiet vernachlässigt werden.

3.10 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die *agrарstrukturelle Entwicklungsplan* sowie das *örtliche Dorfentwicklungskonzept – Gablenz* sind solche Planung, allerdings wurden diese nicht beschlossen. Nichtsdestotrotz sollen die Inhalte zusammenfassend dargestellt werden.

3.10.1 Agrарstrukturelle Entwicklungsplanung

Der agrарstrukturelle Entwicklungsplan wurde 1997 bis 1998 vom Büro für Kommunal und Landschaftsplanung Chemnitz erstellt. Demnach ist Gablenz ein gut erhaltenes Waldhufendorf mit großen Gehöften, einer hohen baulichen Verdichtung entlang der B 169 und nur wenigen baulichen Entwicklungsflächen ohne rückseitige „Erschließung“. Gablenz verfügt über kein dörfliches Zentrum – die Ausformung als Waldhufendorf bewirkt eine Längsausrichtung, wodurch eine Zentrumsbildung schwierig ist, heißt es im agrарstrukturelle Entwicklungsplan.

Im Kapitel 4.7.6 *Schwerpunkte der dörflichen Problembereiche* heißt es, die Siedlungsstrukturellen Voraussetzungen lassen nur eine punktuelle Integration neuer Bauplätze für Eigenheime zu. Dadurch wird die Neuansiedlung vor allem junger Familien erheblich erschwert. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass es zu einer weiteren baulichen Verdichtung entlang der B 169 kommt und innerörtliche Sichtbeziehungen zerstört werden.

Als Ziel für die Fläche „Am Grünen Tal“ wird auf Seite 178 formuliert, dass der Pflegezustand der Obstbaumbestände an Straßen und Wegen zu verbessern ist.

3.10.2 Örtliches Entwicklungskonzept - Gablenz

Das Örtliche Entwicklungskonzept für den Ortsteil Gablenz wurde ebenfalls vom Büro für Kommunal und Landschaftsplanung Chemnitz im Jahr 2000 bis 2002 in einem partizipativen Verfahren erarbeitet.

Im Kapitel 7.3 *Grundstruktur des Dorfes* wird Gablenz mit einer bandartigen Struktur beschrieben. Das Siedlungsband hat eine Gesamtlänge von 1.600 m und eine stark schwankende Breite von 100 bis 200 m.

Auf Höhe des Bebauungsplanes ist das Dorf derzeit ca. 70 m breit, mit Ausweisung der Bauflächen ist das Dorf an diesem Standort künftig ca. 150 m breit. Dies entspricht der Durchschnittsbreite des Dorfes. Die Entwicklung an diesem Standort hat somit keine erhebliche Auswirkung auf das Waldhufendorf.

Weiterhin heißt es in Kapitel 7.10 *Landwirtschaft*, die Gemarkung Gablenz wurde über Jahrhunderte durch die Landwirtschaft geprägt. Trotz der relativen geringen Bodenfruchtbarkeit und den ungünstigen Bewirtschaftungsbedingungen durch starke Hangneigungen war sie für die Einwohner die Lebensgrundlage.

Im Kapitel 7.11.1 *Siedlungsstruktur und Bauverhältnisse* wird vermerkt, dass der ehemals große Abstand zwischen den Höfen ab dem 19. Jahrhundert das flächenmäßige Entwicklungspotential für die Integration von Wohngebäuden ohne einen landwirtschaftlichen Bezug bot. Dieser Prozess führte zu der beständigen Verdichtung der Bebauung. In Folge dessen reduzierte sich der Bestand an Freiflächen (Wiesen, Bäume, Sträucher, Nutzgärten). Das Entwicklungskonzept schätzt eine weitere bauliche Verdichtung für die Dorfstruktur als nicht verträglich ein. Bei den aktuellen Bedingungen ergeben sich nur wenige Ansatzpunkte für eine dorfverträgliche Lückenbebauung, so das örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2002.

4. PLANINHALT (SOLL-STAND)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO festgesetzt. Es sind alle in § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. So werden Tankstellen ausgeschlossen, da die zu erwartenden verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt weiterhin gewahrt.

Kleinsiedlungsgebiete sind Wohngebiete besonderer Prägung. Das Kleinsiedlungsgebiet verbindet die Wohnnutzung mit der kleingärtnerisch oder der nebenberuflich ausgeübten landwirtschaftlichen Bodennutzung (vgl. König/Roeser/Stock, BauNVO, § 2 Rn. 3; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 2 Rn.19).

Direkt angrenzend an das Baufeld 1 und innerhalb des Flurstückes 544/1 (ehem. 544) befindet sich eine ca. 2.500 m² große Streuobstwiese. Diese Streuobstwiese soll erhalten bleiben und wird von den Bauherren des Baufeldes 1 als Nutzgarten bewirtschaftet. Der Eigentümer des Flurstückes 4/2 nutzt sein Grundstück als Weidefläche für Schafe. Auch das Obst und die Nüsse werden von dem Eigentümer verarbeitet. Die Flächen der Eigentümerin der Flurstücke 1/5 und 1/10 werden ebenfalls von Schafen beweidet. Ca. 1/3 der Fläche dieser Flurstücke wird im Bebauungsplan als potentielle Baufläche festgesetzt. Der verbleibende Flächenanteil wird als private Grünfläche festgesetzt und bleibt so dauerhaft der kleingärtnerisch oder der nebenberuflich ausgeübten landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten.

Der Bebauungsplan hat das Planungsziel diese oben beschriebenen kleinsiedlungstypischen Strukturen zu sichern und im Rahmen der Gesetze maßvoll weiterzuentwickeln.

Im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind in Kleinsiedlungsgebieten Nutztiere wie z.B. Schafe, Ziegen oder Schweine allgemein zulässig. Der Bebauungsplan ist ein klassischer Angebotsbebauungsplan bei dem es den Eigentümern freisteht, wann und ob sie die Grundstücke bebauen oder ob sie die Grundstücke weiterhin als Ganzes oder einen Teil hiervon kleingärtnerisch oder landwirtschaftlichen nutzen.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Kleinsiedlungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung passt sich das Plangebiet städtebaulich der vorhandenen Bebauung an. Mit der GRZ von 0,2 wird nur ein sehr geringer Flächenanteil versiegelt.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (vgl. § 2 Abs. 3 S. 1 BauNVO). Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, zuzüglich Dachgeschoss und Kellergeschoss im Sinne von § 2 Abs. 6 und § 90 Abs. 2 SächsBO. Insbesondere auf den Flurstücke 1/10 und 1/5 sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Wenn dennoch ein Keller gebaut werden soll, müssen die Gründungsniveaus hoch liegen, damit eine permanente Wasserhaltung unter den Bodenplatten mit Ringdrainagen für hinreichende Trockenheit sorgen kann. Zudem ist eine wasserdruckhaltende Dichtung (schwarze oder weiße Wanne) zu errichten (vgl. Kapitel 4.5.1 Niederschlagswasser).

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen basiert auf der 30 Meter Abstandsfläche zum Wald und dem Abstand zur Trinkwasserleitung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des RZVs). Der Abstand zwischen Uferkante und Baugrenze beträgt 10,00 bis 20,00 Meter. Im Westen des Plangebietes wird ein 3,00 Meter breiter Grünstreifen zur Pflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Das Hauptgebäude muss mindestens 2,00 Meter zu der Fläche für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zurückgesetzt werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports 3,00 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Diese Fläche kann jedoch für Stellplätze oder als Vorgarten genutzt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3.

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne, dass effizientes und modernes Bauen verhindert wird.

Bei allen Hauptgebäuden sind nur Walm-, Mansard- oder Satteldächer zulässig. Damit passen sich die neuen Wohngebäude an die umgebende Bebauung an und entsprechend der regionalen Baukultur. Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in schiefergrauen Farben zulässig. Für die Fassade sind grelle, auffällige Farben unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie ermöglichen die Nutzung von alternativer Energieerzeugung und tragen einen Schritt zum Klimaschutz bei.

4.3 Grünflächen

Durch das Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch die zeichnerische Festsetzung einer privaten Grünfläche wird mindestens ein Abstand von 10,00 Meter gewahrt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im nördlichen Bereich, das Hauptgebäude sogar 20,00 Meter von der Uferkante entfernt.

Entlang des Ufers wachsen Weiden und Erlen. Die naturnahen Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sind als Biotop gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind daher verboten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenspezifische **Vermeidungsmaßnahmen** entsprechend des Artenschutzgutachtens (Ingenieurgruppe Chemnitz GbR vom 11.11.2020) umzusetzen:

- V1 Erhalt der Pflaume mit Baumhöhle sowie der den Gablenzbach begleitenden Ufervegetation bestehend aus Weide und Erle

- V 2 Beseitigung von Gehölzen und Gebäudestrukturen (soweit unvermeidbar) von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- V 3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen (Fledermäuse)
- V 4 Beseitigung des Haufwerks aus Pflastersteinen von März - Mai bzw. August - September
- V 5 Anlage von Biotopstrukturen für Reptilien und Amphibien
- V 6 konstruktiver Amphibienschutz an geplanter Bebauung
- V 7 bauzeitlicher Amphibienschutz
- V 8 Gewässerschutz bei Baumaßnahmen
- V 9 Kein Eingriff im Bereich des Gablenzbachs mit Erhalt Funktionsfähigkeit und Eigenart des Gewässers und begleitender Ufervegetation

Als Hinweis wird vermerkt, dass vor der Beseitigung von quartierträchtigen Strukturen (Gehölze, Gebäude) diese nochmals auf ein Vorhandensein von Niststätten/Quartieren zu prüfen sind. Sollte eine Beseitigung des Haufwerkes unvermeidbar sein, dann ist diese Beseitigung nur von März - Mai bzw. August - September zulässig.

Diese Maßnahmen werden im Artenschutzgutachten ausführlich begründet.

Zudem werden die folgenden **FCS-Maßnahmen** festgesetzt. Alle FCS-Maßnahmen haben vor dem Eingriff zu erfolgen.

Vögel

Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen, d.h. kurzfristig wirksam: Anbringung von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Um das Erfolgsrisiko des ersatzweisen Angebots von Quartieren zu mindern, wird unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des artspezifischen Lebensraums im Bearbeitungsgebiet sowie unmittelbar angrenzender Bereiche folgender Umfang als erforderlich erachtet: z.B. 3x Halbhöhle 2H, 2x Nisthöhle 3SV „oval“ und 1x Großraumnisthöhle 2GR (Dreiloch). Die Bestellung und Anbringung erfolgen jeweils eigenverantwortlich durch den AG (Ausrichtung Flugloch nach O oder SO, Montage in mind. 2 m Höhe an zu erhaltendem Baumbestand, Abstand von mind. 10 m von konstruktionsgleichen Kästen zu einander). Wartung, Prüfung, Reinigung, Kontrolle auf Präsenz und Funktionstauglichkeit der Ersatzquartiere (bevorzugt Herbst oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre z.B. durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag; Ersatz funktionsuntauglicher oder gestohlener Ersatzquartiere zum schnellstmöglichen Zeitpunkt entsprechend Lieferzeiten; Anbringung aller Ersatzquartiere an Bäumen. Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumsansprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumsanspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren. Die Maßnahme dient dem Schutz der Vögel und entspricht der Maßnahme FCS1 des Artenschutzgutachtens.

Fledermäuse

Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen, d.h. kurzfristig wirksam: Anbringung von Fledermaus-Kästen. Um das Erfolgsrisiko des ersatzweisen Angebots von Quartieren zu mindern, wird unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des artspezifischen Lebensraums im Bearbeitungsgebiet folgender Umfang als erforderlich erachtet: an zu erhaltenden Altbäumen/Baumgruppen ist 1 Kastengruppe zu je 5 Quartieren anzubringen bestehend aus 1 x Fledermaus Großraumhöhle, selbstreinigend (z.B. Hassefeld Typ FGRH), 1 x Fledermaus Spaltenkasten, selbstreinigend, Spaltmaß konisch 12-40mm (z.B. Hassefeld FSPK), 2 x Spaltenkasten Kleinfledermäuse, selbstreinigend, Spaltmaß 25mm (z.B. Hassefeld FSK-TB-KF), 1 x Fledermaus-Großraum-Spaltenkasten, selbstreinigend, Spaltmaß 50mm (z.B. Hassefeld FSK-TB-AS). Bei der Montage ist auf einen ungehinderten Anflug und unterschiedliche Expositionen zu achten, Montagehöhe ab 3,00 m aufwärts. Bei der Auswahl werden wartungsfreie/selbstreinige Fledermaus-Ersatzquartiere bevorzugt. Mit Bezug zu den genannten Ersatzquartieren werden weitere Festsetzungen vorgeschlagen: Wartung, Prüfung, Reinigung, Kontrolle auf Präsenz und Funktionstauglichkeit der Ersatzquartiere (bevorzugt Herbst oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre z.B. durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag; Ersatz funktionsuntauglicher oder gestohlener Ersatzquartiere zum schnellstmöglichen Zeitpunkt entsprechend Lieferzeiten; Anbringung aller Ersatzquartiere an Bäumen. Die Bestellung und Anbringung erfolgen jeweils eigenverantwortlich durch den AG. Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumansprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren. Die Maßnahme dient dem Schutz der Fledermäuse und entspricht der Maßnahme FCS4 des Artenschutzgutachtens.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zweireihig Sträucher der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Die 77 Meter lange, freiwachsende Hecke dient dazu, die Artenvielfalt am Standort zu erhöhen und eine gestalterische Einbindung des geplanten Wohnstandortes in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Die Fläche dient zudem der zur Kompensation der Eingriffsfolgen, wie der Neuversiegelung bisher unversiegelter Grundstücksflächen und hat vielfältige positive Auswirkungen auf Natur.

Einerseits geht eine Steigerung der Artenvielfalt bei Tieren und Pflanzen mit der Maßnahme einher, andererseits trägt die Hecke durch ihre Blattoberfläche und das Wurzelwerk zur Steigerung der Verdunstungsleistung und Retentionsfähigkeit am Standort bei. Zudem dient sie der Verringerung der Gefährdung durch Bodenerosionen und der Ortsbildgestaltung im Übergang zwischen besiedelten Bereichen und der freien Landschaft.

Pflanzenliste 1

Strauchgehölze

Cornus sanguinea	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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Als Ersatz bei Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke, sind Neupflanzungen vorzunehmen (entspricht Maßnahme FCS2 des Artenschutzgutachtens). Das Kompensationsverhältnis liegt für Obstbäume bei 1:3, ansonsten bei 1:1. Es dürfen ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste 2 oder Obstbäume gepflanzt werden.

Pflanzliste 2

Bäume mit einem von Stammumfang 12-14 cm:

Obstgehölzen jeder Art oder

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Je angefangene 1.000 m² neuversiegelter Flächen innerhalb der Baugrundstücke, sind einheimische Blümmischungen anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine/Jahr). Die erste Mahd eines jeden Jahres darf frühestens am 15. Juli erfolgen. Die Begrünung kann alternativ auch mittels Mahdgutübertragung oder im Heudruschverfahren mit Material von geeigneten Spenderflächen erfolgen. Diesbezüglich kann sich z.B. an die Landschaftspflegeverbände „Zschopau-/ Flöhatal“ e.V., „Westerzgebirge“ e.V. oder das

Natur-schutzzentrum Erzgebirge gGmbH (Aufzählung nicht abschließend) gewendet werden. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme FCS3 des Artenschutzgutachtens (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Mit Umsetzung dieser Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für die vorkommenden Vogelarten geschaffen werden. Alle FCS-Maßnahmen sind vor der Flächeninanspruchnahme auszuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Pflanzliste 1 und 2 gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Obstbaum im Norden des Flurstücks 4/2 ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB). Die Maßnahme dient dem Artenschutz (entspricht Maßnahme V1 des Artenschutzgutachtens). Die Pflaume an der Nordgrenze des Flurstücks ist durch eine Specht-Höhle gekennzeichnet (Ø 10 cm, Nord-Seite, in ca. 1,10 m Höhe), dabei handelt es sich um eine geschützte Dauerniststätte im Sinne von § 44 BNatSchG. Dieser Baum ist als potentiell Sommer- / Zwischen- / Paarungsquartier von baumbewohnenden Fledermausarten zu erhalten.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Ein entsprechender Antrag ist dazu bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ist das Anpflanzen von Zierwachholder-Arten (*Juniperus sabina*, *Juniperus media*) verboten (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB). Um einen Befall der benachbarten Streuobstwiese mit Birnengitterrost zu vermeiden, sollen innerhalb des geplanten Wohngebietes keine Zierwachholder-Arten angepflanzt werden, da diese ein Wirt für den Pilz *Gymnosporangium sabiniae* sein können.

Zuordnung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die bei Umsetzung des Planes zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb der räumlichen Grenzen des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es wird daher eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme (Ex. 1) auf dem Flurstück 501/5 der Gemarkung Mitteldorf festgesetzt. Hier handelt es sich um eine Fläche, die im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens Gablenz, Verfahrensnummer: 210 101, an die Stadt Stollberg abgetreten wurde. Im dazugehörigen Grundbuch, Blatt 532, wurde das Verfügungsverbot nach § 52 Abs. 3 Flurbereinigungsgesetz zugunsten der Stadt Stollberg eingetragen. Mit dieser Eintragung sind alle Rechte, Besitz, Nutzung und Lasten an dem Grundstück auf die Stadt Stollberg als zukünftiger Eigentümer übergegangen.

Das Flurstück 501/5 Gemarkung Mitteldorf ist insgesamt 4.586 m² groß. Eine 2.300 m² große Teilfläche wurde bereits als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben „Heiliger Teich“ der Stadt Stollberg als Waldaufforstungsfläche überplant. Eine 1.750 m² große Restfläche,

derzeit als Dauergrünland bewirtschaftet, steht für die Anlage einer Streuobstwiese zur Verfügung. Davon werden 450 m² als Maßnahme Ex.1 zur Kompensation der Eingriffsfolgen des vorliegenden B-Planes 34 festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß § 135a BauGB durch die Stadt Stollberg. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke des B-Plan 34 baulich genutzt werden.

4.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei private Verkehrsflächen, dem Bestandsweg und Planweg. Der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig nur dann, wenn die notwendigen Erschließungsanlagen lediglich für einen überschaubaren Benutzerkreis erforderlich sind und eine Benutzung durch die Öffentlichkeit oder Allgemeinheit aus der Struktur des Baugebietes heraus bereits ausgeschlossen werden kann. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt ist eine Baulasteintragung nach § 83 SächsBauO erforderlich bzw. eine dingliche Sicherung des Wegerechtes im Grundbuch, die der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Tatbestand zutreffend. Der Planweg sowie der Bestandsweg sind als „Sackgasse“ konzipiert. Keine von beiden hat eine weiter gehende Funktion als die Erschließung der wenigen Grundstücke im Geltungsbereich. Eine verbindende Durchfahrt in angrenzende Gebiete ist städtebaulich nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht. Das geplante Kleinsiedlungsgebiet funktioniert als eigenständige „Verkehrszelle“. Zur Gewährleistung der Wohnruhe wird auf die Abgeschlossenheit und Eigenständigkeit der Erschließungsanlagen abgestellt. Die neu zu errichtende Planstraße sowie auch der Bestandsweg im Norden des Plangebietes grenzen an die B 169 und damit an eine öffentlich gewidmete Straße an.

Im Entwurf aus dem Jahr 2021 war der genaue Verlauf des Planweges nicht dargestellt. Im Entwurf 2022 wird der Planweg in der Planzeichnung dargestellt und damit auch der Verlauf der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 3,50 Meter auszubauen. Am nördlichen Ende ist die zukünftige Straßenverkehrsfläche mit einem Wendehammer zu versehen, um das Wenden außerhalb der Grundstücke zu ermöglichen.

Der Wendehammer eignet sich nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen. Diese müssen nicht in die Erschließungsstraßen einfahren. Der Hausmüll muss – wie in ganz Gablenz typisch – am Entsorgungstag zur August-Bebel-Straße gebracht werden. Ein dauerhafter Verbleib der Tonnen an der August-Bebel-Straße ist nicht möglich. Der Planweg ist nach der DIN 14090 herzustellen.

Sowohl der Bestandsweg als auch der Einfahrtsbereich des Planweges befinden sich an der B 169 (Netzknoten 5342 048 bei Station 4.500 bzw. 4.422). Die Zufahrten sind als Gehwegüberfahrt mit abgesenktem Bord zu erhalten bzw. herzustellen. Eine Aufnahme

des neu entstehenden Verkehrs ist aufgrund der direkten Anbindung an die B 169 ohne weiteres möglich.

Die erforderlichen Stellplätze (entsprechend der VwV der SächsBO) sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass 2 Stell- oder Garagenplätze je Wohneinheit zu errichten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan ist ein klassischer Angebotsbebauungsplan bei dem die Bauvorhaben zeitlich versetzt realisiert werden können. Da das Baufeld 1 unverzüglich bebaut werden soll und die Baufelder 2 und 3 möglicherweise erst später bebaut werden, werden die Erschließungsanlagen so konzipiert, dass die Baufelder 1 und die Baufelder 2 und 3 unabhängig voneinander bebaut werden können.

4.5.1 Niederschlagswasser

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mit einem Gutachten auf dem Flurstück 544/1 (ehem. 544) im Rahmen eines Versickerungstests für das gereinigte Schmutzwasser nachgewiesen (vgl. Anlage 3 der Begründung).

Durch die Untere Wasserbehörde des LRA wurde eingeschätzt, dass die Versickerung des Niederschlagswassers ebenfalls möglich ist und die Versickerungsfähigkeit des Bodens auch auf das Flurstück 4/2 übertragen werden kann.

In den Textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 3.1 festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (Wohn- und Garagengebäude) des Baufeldes 1 zu versickern ist. Die Versickerungsfläche befindet sich nördlich des Baufeldes 1. Im Baufeld 2 kann auf dem eigenen Grundstück, Flurstück 4/2 versickert werden.

Entsprechende Versickerungsnachweise sind im Rahmen des Bauantrages/ der Bauanzeige vorzulegen. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind als Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlage durch den Grundstückseigentümer bzw. den Bauherrn zu realisieren. Die Grundstückseigentümer des neu gebildeten Flurstücks 544/1 stimmen zu, dass das auf dem Flurstück 544/2 anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück versickern darf. Die Zustimmung liegt schriftlich vor. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch bzw. die Eintragung einer Baulast nach § 83 SächsBO ist dennoch erforderlich.

Der Gablenzbach quert die Flurstücke 1/5 und 1/10 der Gemarkung Gablenz. Teile der beiden Flurstücke sind dem Baufeld 3 zugehörig und können somit ohne zusätzliche Drosselung an den Gablenzbach anbinden. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist entbehrlich, da beide Grundstücke einen Zugang zum Gablenzbach haben. Sollten die Flurstücke geteilt werden sind mit Zustimmung des Grundstückseigentümers Leitungsrechte zum Bachlauf dinglich zu sichern bzw. ist eine Baulast nach § 83 SächsBO erforderlich.

Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art und Weise, z.B. aus Pflaster mit offenen Fugen oder Rasengittersteinen, auszuführen. Der Abflussbeiwert darf nicht größer als $\Psi = 0,4$ sein. Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

Der Planweg ist so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von $\Psi = 0,4$ nicht überschritten wird. Der Bestandweg ist mit festem Kiesbelag bereits so hergestellt, dass das Oberflächenwasser zu einem großen Teil versickern kann. Bei einer Sanierung dieses Weges ist auch weiterhin der Abflussbeiwert von $\Psi = 0,4$ nachweislich einzuhalten.

Durch diese Festsetzungen wird dem Grundsatz G 2.1.5.1 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz 2021 entsprochen. Unvermeidbare Flächenbefestigungen erfolgen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

Wie im Kapitel 3.5 Hochwasser und Wassererosionsgefährdung beschrieben, gibt es auf fast allen Flächen der Stadt Stollberg potenzielle Wassererosionsgefährdung. Der LEP formuliert als Ziel, dass in Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung darauf hinzuwirken ist, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorzubeugen ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Steillagen und besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt bzw. unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird (Z 2.1.5.3). Der LEP fordert auf, dass in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden (Z 2.1.5.4).

Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, indem im Westen ein 3,00 Meter breiter Grünstreifen festgesetzt wird. Diese Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Durch diese pflanzenbauliche Maßnahme und landschaftsangepasste Anreicherung von Gehölzstrukturen, kann die Wassererosionsgefährdung verringert werden.

4.5.2 Schmutzwasser

Der regionale Schmutzwasserentsorger, die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), betreibt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine öffentliche Kanalisation. Daher ist das Schmutzwasser entsprechend der sächsischen Kleinkläranlagenverordnung mit dezentralen vollbiologischen Kleinkläranlagen aufzubereiten. Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist nach dem Sächsischen Wassergesetz genehmigungsfrei.

Es wurden verschiedene Ableitungsmöglichkeiten des verbleibenden gereinigten Schmutzwassers für die einzelnen Baufelder geprüft und folgende festgesetzt.

Baufeld 1

Das Baufeld 1 befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Es umfasst das Flurstück 544 (jetzt 544/1 und 544/2) der Gemarkung Gablenz.

Durch die Baugrund Sachsen GbR wurde eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von gereinigtem Abwasser auf dem Flurstück 544/ 1 durchgeführt. Es kamen nach einstündiger Sättigung des Bodens drei Sickertest in einem Schurf mit einer Tiefe von 1,30 m unter GOK zur Ausführung. Im Bereich des Schurfes wurde der sickerfähige Horizont ab einer Tiefe von 0,90 m unter GOK nachgewiesen. Der im Gutachten ermittelte durchschnittliche Wert entspricht einem wasserdurchlässigen, zur Versickerung geeigneten Erdstoff. Das nach DIN 4261-1 (2002) geforderte Kriterium zur Durchlässigkeit wird erfüllt. Es wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 festgesetzt, dass das verbleibende gereinigte Abwasser des Baufeldes 1 versickern darf. Die Versickerungsfläche befindet sich nördlich des Baufeldes 1. Die Zustimmung des Eigentümers liegt vor. Das Gutachten der Fa. Baugrund Sachsen GbR wird als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

Baufeld 2

Aufgrund des o.g. Gutachtens zur Versickerungsmöglichkeit im Baueld 1 kann davon ausgegangen werden, dass das gereinigte Abwasser auch auf dem Flurstück 4/2 versickern kann. Dazu erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde, die der Begründung als Anlage 4 beigelegt sind. Im Zuge des Bauantrages/ der Bauanzeige ist ein entsprechender Versickerungsnachweis zu erbringen.

Alternativ wurde für das Baufeld 2 ein Schmutzwasserleitungsrecht über die Planstraße zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers über eine Druckrohrleitung in einen Straßenentwässerungskanal festgesetzt, der nach ca. 20 m in den Gablenzbach mündet. Der Kanal liegt im Fußweg der B 169. Es handelt sich um einen sogenannten Bürgermeisterkanal. Die Stadt Stollberg stimmt der Einleitung zu.

Baufeld 3

Das Baufeld 3 umfasst die Flurstücke 1/10 und 1/5 der Gemarkung Gablenz. Über beide Grundstücke verläuft der Gablenzbach. Das gereinigte Abwasser der Kleinkläranlagen und kann in den Gablenzbach eingeleitet werden. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist entbehrlich, da beide Grundstücke einen Zugang zum Gablenzbach haben. Sollten die Flurstücke geteilt werden sind mit Zustimmung des Grundstückseigentümers Leitungsrechte zum Bachlauf dinglich zu sichern bzw. ist eine Baulast nach § 83 SächsBO erforderlich. Eine Einleitgenehmigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beantragen.

4.5.3 Strom

Angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich Niederspannungsfreileitungsanlagen 1 kV NFA2X 4x95/SB. Die geplanten Einfamilienhäuser können an das Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

Baufeld 1

Zu dem Baufeld 1 führt eine 1 kV NFA2X 4x35/SB Leitung. Das Grundstück ist bereits erschlossen.

Baufelder 2 und 3

In der Planstraße wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1/5, 1/10 und 4/2 der Gemarkung Gablenz festgesetzt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Leitung ist eine Baulasteintragung nach § 83 SächsBauO bzw. eine dingliche Sicherung im Grundbuch notwendig, die der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers des Flurstücks 4/2 bedarf.

Der Versorgungsträger Mitnetz Strom bittet um Aufnahme folgender Hinweise:

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) kann keine gesicherten Angaben über aktuelle Tiefenlagen der Kabelsysteme geben. Sollten unsere Kabel durch andere nicht nachvollziehbare Oberflächenregulierungen nicht normgerecht verlegt sein und durch o.g. Baumaßnahme unzulässige Näherungen erfolgen, sind Umverlegungsmaßnahmen vorzusehen bzw. Suchschachtungen in Auftrag zu geben.

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

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

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

Bei unbeabsichtigtem Freilegen von Starkstromanlagen ist das zuständige Servicecenter unverzüglich zu informieren. Diese Kabel sind vor unkontrollierbaren Erdmassenbewegungen oder sonstiger mechanischer Beschädigung zu schützen.

Im Erdreich verlegte Starkstromkabel sind bei beabsichtigtem Freilegen so zu sichern, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind. Ein störungsfreier Betrieb der EVU-Kabel muss gewährleistet sein.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 1 Meter (1KV) bzw. 3 Meter (OKV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Die Standsicherheit von Freileitungsstützpunkten darf durch Aufgrabungen in deren Nähe nicht beeinträchtigt werden.

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß BGV C22 § 16 darauf hinweisen,

rechtzeitig vor Baubeginn einen ausgefüllten Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen mit Lageplan und rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach einzureichen.

Die Stellungnahme der Mitnetz Strom und somit alle notwendigen Informationen zur Leitungsverlegung sind der Anlage 7 der Begründung zu entnehmen.

4.5.4 Trinkwasser

Baufeld 1

Im Bebauungsplan wurde zur Sicherung der Trinkwasserversorgung des Baufeldes 1 ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 544/2 (ehem. 544) auf dem Flurstück 4/7 der Gemarkung Gablenz festgesetzt. Eine schriftliche Zustimmung zur Grundstücksnutzung liegt vor. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Trinkwasserleitung ist eine Baulasteintragung nach § 83 SächsBauO bzw. eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Baufelder 2 und 3

Die Versorgung der Baufelder 2 und 3 mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die angrenzende öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage 90*8,2 PE 100 möglich. Diese Leitung wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungstrasse ist 5 Meter breit.

Um die Versorgung des Flurstücks 1/10 und des nördlichen Teils des Flurstücks 4/2 sicherzustellen wurde zudem ein Trinkwasserleitungsrecht im Planweg zugunsten der beiden Flurstücke festgesetzt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Trinkwasserleitung ist eine Baulasteintragung nach § 83 SächsBauO bzw. eine dingliche Sicherung im Grundbuch notwendig, die der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers des Flurstücks 4/2 bedarf.

Die Bauherren müssen beim Regionalen Zweckverband Wasserversorgung (RZV) einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen. Die Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom RZV im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Bauherren übertragen.

Weitere Informationen zum Verlegen der Trinkwasserleitung sind der Anlage 7 der Begründung zu entnehmen.

4.5.5 Löschwasser

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet (August-Bebel-Straße 8a) befindet sich ein Hydrant über dem eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) abgegeben werden kann. Der Hydrant ist ca. 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein für Gas- und Wasserfach e.V.) genügt für ein Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO eine Löschwassermenge von 24 m³/h.

Die Stollberger Feuerwehren arbeiten in Abhängigkeit vom Alarmstichwort gemäß Ausrückeordnung im Verbund. Die mitgeführte Ausrüstung ermöglicht es alle Bereiche des Bebauungsgebietes von der B169 aus zu erreichen. Für die ersten Maßnahmen – bis zur

Anbindung der Hydranten – wird das auf den Fahrzeugen mitgeführte Löschwasser genutzt.

Aufgrund der oben beschriebenen Gegebenheiten kann von der 100 m Regelung bis zum nächsten Hydranten abgesehen werden. Der Bau eines weiteren Hydranten ist demnach nicht notwendig.

Der Planweg ist nach der DIN 14090 herzustellen.

Der Bestandsweg weist eine Breite von 3,00 m und eine Länge von rund 62 m auf. Nach ca. 24 m befindet sich ein Brückenbauwerk. Der ursprünglich festgesetzte Ausbau des Bestandweges nach DIN 14090 ist nicht erforderlich. Es liegt zwischenzeitlich eine Stellungnahme des Ortswehrleiters Gablenz vor, aus der hervorgeht, dass der Bestandsweg bis zum Brückenbauwerk ausreichend tragfähig ist und für die Aufstellung einer Feuerwehr geeignet. Ab dem Brückenbauwerk kann die Feuerwehr, das maximal 67,50 m entfernte Wohnhaus löschen.

4.5.6 Telekommunikation

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes betreibt die Telekom GmbH Telekommunikationsanlagen.

Für die Flurstücke 4/2, 1/10 und 1/5 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Telekommunikation in der Planstraße festgesetzt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Leitung ist eine Baulast nach § 83 SächsBauO bzw. eine dingliche Sicherung der Leitung im Grundbuch notwendig, die der Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstückes 4/2 bedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 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 Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben können.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Telekommunikationsunternehmen betrieben. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden.

Kabelschutzanweisungen sowie weitere Informationen zur Leitungsverlegung durch die Telekom sind der Anlage 7 der Begründung zu entnehmen.

4.5.7 Fernwärme- und Gasleitungen

Sowohl innerhalb, als auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Fernwärmeleitungen und Anlagen der Gasversorgung.

4.5.8 Abfallentsorgung

Da die künftigen Erschließungswege nicht so ausgebaut werden, dass sie den Voraussetzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Südwestsachsen entsprechen (Tragfähigkeit min. 30 t, Straßenbreite min. 3,55 m), ist der Haushaltsmüll von den Eigentümern am Entsorgungstag an die August-Bebel-Straße zu bringen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Das städtische Flurstück Nr. 485/10 ist breit genug, dass neben der Straßenverkehrsfläche die Mülltonnen abgestellt werden können. Ein dauerhafter Verbleib der Tonnen an der August-Bebel-Straße ist nicht zulässig.

4.5.9 öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten sowie von Leitungsrechten

Im Bebauungsplan wurden private Erschließungsstraßen festgesetzt. Aus diesem Grund ist eine öffentlich – rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Eintragung einer Baulast nach § 83 SächsBO bzw. einer dinglichen Sicherung im Grundbuch erforderlich, die der Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer bedürfen.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung gibt es für die städtebauliche Planung keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für Immissionen. Welche Lärmbelastung einem Gebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren (70 dB(A)) zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können dabei zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Gebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden⁶. So sieht das Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Kleinsiedlungsgebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 sind lediglich die Verkehrsemissionen entlang der August-Bebel-Straße zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.9 Immissionen). Gemäß 4.1.2 der DIN 18005-1 können die Immissionen des Verkehrs auf einer Straße für die Schallausbreitungsrechnung als eine Linienschallquelle angesehen werden. Bei einer im Verhältnis zum Abstand vom Immissionsort langen, geraden Linienschallquelle mit über ihre Länge gleichbleibender Emission, nimmt der Schallpegel bei ungehinderter Schallausbreitung mit jeder Verdopplung des Abstands um etwa 4 dB ab.

Durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf aktuellere Verkehrszahlen zur Belegung der B 169 mitgeteilt.

⁶ BVerwG, Urteil vom 19.08.2015 – 4 BN 24.15

In der Begründung zum 1. Entwurf wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke einschließlich Schwerlastverkehrsanteil am Tag und in der Nacht als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurde die mittlere stündliche Verkehrsmenge einschl. Schwerlastverkehrsanteil am Tag und in der Nacht mitgeteilt.

M_t	259 KfZ/h (mittlere stündliche Verkehrsstärke tags)
M_n	44 KfZ/h (mittlere stündliche Verkehrsstärke nachts)
P_{1t}	3,2 % (mittlerer Schwerverkehrsanteil an M für Typ Lkw 1 tags)
P_{1n}	4,3 % (mittlerer Schwerverkehrsanteil an M für Typ Lkw 1 nachts)
P_{2t}	2,7 % (mittlerer Schwerverkehrsanteil an M für TYP Lkw2 tags)
P_{2n}	5,8 % (mittlerer Schwerverkehrsanteil an M für Typ Lkw 2 nachts)
P_{kradt}	1,6 % (mittlerer Verkehrsanteil für Motorräder tags)
P_{kradn}	0,4 % (mittlerer Verkehrsanteil für Motorräder nachts)

Nach Punkt 7.1 der DIN 18005 sind die Beurteilungspegel für Straßenlärm nach der RLS-90 zu berechnen. Eine behördliche Ausbreitungsrechnung nach diesen Vorschriften und bei Verwendung der Zahlen des Landesamtes für Straßenbau ergibt für Immissionsorte in 4 m Höhe (1. OG) folgende Beurteilungspegel.

Flurstück Nr.	Entfernung zur Straße	Immissionen tags	Immissionen nachts
544/2 (ehem. 544)	70 Meter	49,9 dB(A)	42,7 dB(A)
4/2, 1/10	40 Meter	53,6 dB(A)	46,4 dB(A)
1/5	30 Meter	55,7 dB(A)	48,5 dB(A)

Tabelle 1: Beurteilungspegel gemäß Berechnung nach RLS-90,

Die Tabelle zeigt für jedes Flurstück die Immissionen am Tag bzw. in der Nacht. Die Entfernung zur Straße wurde von dem Punkt des jeweiligen Baufensters gemessen, der sich am wenigstens weit zur Straße entfernt befindet. Das Flurstück 544/2 (ehem. 544) ist ca. 70 Meter, die Flurstück 4/2 und 1/10 sind ca. 40 Meter und das Flurstück 1/5 ca. 30 Meter von der August-Bebel-Straße entfernt.

Als Grenze der zumutbaren Verkehrsgeräusche wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Im vorliegenden Baugebiet werden diese Werte im Tages- und Nachtzeitraum weit unterschritten.

Wie bereits beschrieben, betragen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 für ein Kleinsiedlungsgebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm. Sie werden wie in der beigefügten Tabelle über- bzw. unterschritten. Bei einem Abstand von rund 43 Meter zur Straßenverkehrsfläche können die Lärmwerte für den Tag als auch für die Nacht eingehalten werden.

Flurstück Nr.	Entfernung zur Straße	Immissionen tags	Immissionen nachts
544/2 (ehem. 544)	70 Meter	- 5,1 dB(A)	- 2,3 dB(A)
4/2, 1/10	40 Meter	-1,4 dB(A)	+ 1,4 dB(A)
1/5	30 Meter	+ 0,7 dB(A)	+ 3,5 dB(A)
	43 m	0 dB (A)	0 dB (A)

Tabelle 2: Über-/Unterschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2.

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zuerst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände die Lärmbelastung gemindert werden kann. Durch die Anordnung der Baufelder und der Festsetzung von Baugrenzen in dem Bebauungsplan Nr. 34 wird die Lage des Hauptgebäudes festgelegt.

Nach der Rechtsprechung liegen gesunde Wohnverhältnisse vor, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 eingehalten werden. Jedoch können entsprechend der Systematik der DIN 18005-1 Überschreitungen der Orientierungswerte in einem gewissen Rahmen zulässig sein, wenn andere städtebaulichen Belangen höher gewichtet werden. Das Bundesverwaltungsgericht mahnt jedoch an, *„je weiter die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden Gründe sein und desto mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zur Verfügung stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern“*⁷.

Nachfolgend werden mögliche Maßnahmen zur Schallpegelminderung vorgestellt und erörtert, ob diese Maßnahmen aus Gründen des Dorf- und Landschaftsbildes, der Effektivität und der Wirtschaftlichkeit als Schallminderungsmaßnahmen in Frage kommen.

1. *Eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den Straßenverkehr auf der „August-Bebel-Straße“ von 50 km/h auf 30 km/h würde zu einer Pegelminderung von lediglich ca. 2 dB führen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung kommt aus verkehrlichen Gründen nicht in Frage. Zudem fehlt dem Bebauungsplan die Regelungskompetenz derartige Maßnahmen festzusetzen. Denn es handelt sich dabei um straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nach der StVO und nicht um städtebauliche Festsetzungen.*
2. *Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände und Erdwälle, sind wegen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden „August-Bebel-Straße“ nicht möglich. Die für sie erforderliche Höhe wäre zudem aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu befürworten.*
3. *Als schalltechnisch günstig ist eine Riegelbebauung an der „August-Bebel-Straße“ anzusehen, welche infolge der Schirmwirkung zu einer Lärminderung von ca. 10 dB führen kann (vgl. 4.4.5.1 der DIN 4109-2). Eine solche Riegelbe-*

⁷ BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06

bauung führt jedoch nur zum vollen Erfolg, wenn auf voller Länge (über 80 Meter) ein Gebäude gebaut wird. Diese Bebauung ist für den kleinen Ortsteil Gablenz nicht typisch, beeinträchtigt das Ortsbild erheblich und ist damit städtebaulich nicht vertretbar.

4. *Gemäß 4.4.5.1 der DIN 4109-2 kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei einer offenen Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Durch eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume⁸ innerhalb der Flurstücke auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten, kann sichergestellt werden, dass Wohn- und Schlafräume geringeren Immissionen ausgesetzt sind.*
5. *Sofern schutzbedürftige Räume auch an den anderen Gebäudeseiten gebaut werden sollen und in diesen ein mittlerer Beurteilungspegel im Rauminnen von 35 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts nicht gewahrt werden kann, so sind deren Fenster und Fassaden in Abhängigkeit der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu dämmen.*
6. *Die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen usw.) sind an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Der Baukörper als solches wirkt als Lärmschutz. Es gilt ebenfalls 4.4.5.1 der DIN 4109-2. Auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude kann somit ein lärmgeschützter Außenbereich sichergestellt werden.*

Die vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen Nr. 1 bis 3 kommt aufgrund der fehlenden Regelungskompetenz bzw. aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Mit den Maßnahmen Nr. 4 bis 6 kann der Lärmkonflikt gelöst werden. Es werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

Lärmschützende Grundrissausrichtung

Auf Teilflächen der Flurstücke 1/5, 1/10 und 4/2 sind schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, an der zur maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Fassadenseite anzuordnen. Dieser Lärmpegelbereich wird mit Planzeichen 15.6 der PlanZV abgegrenzt.

Dämmung der Fenster und Fassade

Soweit mit der vorangegangenen 2.1) Festsetzung noch nicht bei allen schutzbedürftigen Räumen der Lärmkonflikt gelöst werden kann, müssen die Außenbauteile von baulichen Anlagen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) aufweisen, welches gewährleistet, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 35 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts im Rauminnen aller schutzbedürftigen Räume nicht überschritten wird.

⁸ Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Nr. 3.16 sind z. B.

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten oder
- Büroräume.

Eine detailliertere, raumartspezifische Festsetzung von z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

Wohnaußenbereich

Auf Teilflächen der Flurstücke 1/5, 1/10 und 4/2, welche mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV abgegrenzt ist, sind die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen usw.) an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Wärmepumpenaggregate

Beim Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in abhängig des Schalleistungspegels einzuhalten.

<i>Schalleistungspegel L_{WA} der Wärmepumpenaggregate in dB(A)</i>	<i>Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Kleinsiedlungsgebiet“ in m</i>
50	4
55	8
60	14
65	24

Tabelle 3: Mindestabstände bei Wärmepumpe

4.6.2 Geruch

Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen

Die geplante Wohnhausbebauung hat nur im Zusammenhang mit Art und Leistung der jeweils zu installierenden Heizungsanlagen (Feuerungsanlage) eine mögliche, immissionsschutzfachliche Relevanz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung einzuhalten und als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten sind.

Abstandsregelung zu Tierhaltungsanlagen

Immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltungen gibt es in südlicher Richtung am Standort August-Bebel-Straße 8. Dort gibt es eine Pferdehaltung in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet. Des Weiteren ist auch der Einfluss des in östlicher Richtung befindlichen Landwirtschaftsbetriebes (Milchviehstall) der Möckel GbR in einer Entfernung von 400 m zu prüfen. Zudem werden Schafe auf einer Teilfläche des Plangebietes gehalten. Weitere Tierhaltungen (Kleintierhaltungen ausgenommen) im unmittelbaren Umfeld des zu überplanenden Gebietes gibt es nicht.

Derartige Tierhaltungen (Pferdehaltung, Milchviehbetrieb) stellen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG (nicht genehmigungsbedürftige Anlage) dar, für welche die Grundpflichten des § 22 BImSchG entsprechend gelten. Danach sind derartige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche

Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Schädliche Umwelteinwirkungen, deren Vermeidung nach dem Stand der Technik nicht möglich ist, müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind bei Tierhaltungsanlagen unabhängig ihrer Genehmigungsbedürftigkeit Geruchsmissionen (Tiereigengeruch, tierische Abprodukte) zu prüfen, die als solche schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen können. Deshalb müssen zur Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit sowie zur Verhinderung möglicher, aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu besorgender Nutzungskonflikte gewisse Mindestabstände zwischen solchen Anlagen und den nächsten Bebauungen mit Schutzanspruch garantiert werden. Im Umkehrschluss begrenzt vorhandene oder heranrückende Bebauung die mögliche Erweiterung einer solchen Tierhaltungsanlage bzw. schränkt deren Betrieb ein.

Bezüglich möglicher Geruchsmissionen gilt für Anwohner eines Wohn- oder Mischgebietes gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL) zur Festsetzung und Beurteilung von Geruchsmissionen - Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) die Einhaltung des IW-Wertes von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden), um die erforderliche Wohn- und Lebensqualität sicherzustellen. Hinsichtlich rein landwirtschaftlicher Gerüche ist für Anwohner eines Dorfgebietes ein IW-Wert von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) maßgeblich. Auch für Wohnhäuser in einer geschlossenen Wohnbebauung, sofern sie sich an der Grenze zum Außenbereich befinden, können jedoch gemäß Kommentar zu Nr. 3.1 GIRL bezüglich landwirtschaftlicher Gerüche ebenfalls Immissionswerte bis zu 0,15 % der Jahresstunden (IW = 0,15) zulässig sein.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Abstände zwischen einer Tierhaltung (Stallungen zuzüglich aller peripheren Einrichtungen) und einer Wohnbebauung ist im Detail insbesondere von der gehaltenen Tierart, der Tierplatzzahl und den Haltungsbedingungen (Aufstallungsform) sowie der orografischen Lage und den am Standort vorherrschend meteorologischen Bedingungen abhängig. Die Bemessung der erforderlichen Abstände erfolgt für derartige Anlagen auf Grundlage der VDI 3894 Blatt 2 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Methoden zur Abstandsbestimmung). Für die praktische Umsetzung der Abstandsermittlung stellt das SMEKUL (vormals SMUL) das Rechenprogramm BeMIT zur Verfügung.

Auf Grundlage des vorliegenden Planungsvorentwurfes sowie unter Einbezug der recherchierten Informationen wurde seitens des Landratsamtes - Fachbereich Immissionsschutz eine entsprechende BEMIT-Berechnung auf Basis der aktuellen Programmversion 2020 durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Überschreitung des gemäß GIRL zulässigen IW-Wertes von 0,10 bzw. 0,15 vorzufinden sind. Einschränkungen oder Versagungsgründe liegen mithin aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen landwirtschaftlichen Ursprungs nicht vor.

4.7 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich B-Plan	6.268 m²
Kleinsiedlungsgebiet	3.297 m²
GRZ	0,2
Bebaubare Grundfläche	659,4 m ²
Verkehrsfläche (Ψ max. 0,6)	562 m²
Grünfläche	2.298 m²
Fläche zum Anpflanzen	231 m ²
Wasserfläche	111 m²

Tabelle 4: Flächenbilanzierung

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auswirkung auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht ausführlich und umfassend untersucht. In diesem Kapitel werden die Auswirkungen lediglich umrissen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden sowie Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des EU-Rechts (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird vom Gablenzbach – einem gesetzlich geschützten Biotop – durchquert. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Streuobstwiese auf dem Flurstück 544 (jetzt 544/1), welche nach dem SächsNatSchG ebenfalls geschützt ist. Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren erstellt, sondern es wurde eine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Mittels einer artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung wurde die Bedeutung des Gablenzbach sowie der Streuobstwiese und des angrenzenden Waldes als Lebensraum für Flora und Fauna bewertet.

Im Rahmen des Naturschutzgutachtens und des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden Eingriffe bilanziert sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt. Im Falle der FCS-Maßnahmen⁹ wird der Ausgleich bereits vor dem Eingriff geleistet, um die betroffenen Arten und deren Quartiere kontinuierlich ohne Beeinträchtigung und in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Bisher unversiegelte Flächen werden bebaut. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,2 wird jedoch nur ein Teil der Grundstücksflächen neuversiegelt. Die Baukörper werden in Höhe und Grundfläche entsprechend der landschaftlichen Eigenart des Standortes festgesetzt.

⁹ FCS. engl. „favorable conservation status“, zu Deutsch: Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes.

§ 1a Abs. 2 BauGB enthält die so genannte „Bodenschutzklausel“ („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“), ergänzt um die sog. „Umwidmungssperrklausel“ („Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“). Neben diesen Zielen sind auch alle anderen in § 1 Abs. 6 genannten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Abgesehen vom zeitlich bedingten Baulärm sind keine erheblichen Auswirkungen von den maximal 5 Wohngebäuden zu erwarten. Eine öffentliche Erholungsnutzung der Grundstücke war bisher nicht möglich und wird demnach nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Relevanzbereiches D-76230-01 (Mittelalterlicher Ortskern). Bei Beachtung der genannten Hinweise (Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG i.V.m. § 2 SächsDSchG und Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG) sind jedoch keine Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes zu erwarten (vgl. Kap. 6.2.1.7 Umweltbericht).

Vermeidung von Immissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Es sind weder gesundheitsbedenkliche Lärm-, noch Geruchsemissionen zu erwarten. Immissionsschutzkonflikte treten somit nicht auf.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird sichergestellt, dass ein Großteil des Niederschlagswassers versickern kann. Durch die Festsetzung von Abflussbeiwerten für die Beschaffenheit der Wege sowie Stellplätze haben auch Starkregenereignisse keine erhebliche Auswirkung auf das Plangebiet sowie bachabwärts liegende Siedlungsstrukturen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden müssen die aktuellen gesetzlichen Normen und Anforderungen eingehalten werden. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit einer daraus resultierenden Emissionsreduzierung kann daher angenommen werden. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senkt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Ein Landschaftsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Für das Schutzgut Wasser ist bau- und betriebsbedingt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen kann als sicher angenommen werden. Mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen wird das Abwasser aufbereitet.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Planung steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Die im Regionalplanentwurf dargestellte Frisch- und Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1) wird durch die künftige Bebauung nicht beeinflusst. Aufgrund der Entfernung zum Baugebiet sowie der Anzahl und Größe der künftigen Gebäude werden keine Beeinträchtigungen der Frisch- und Kaltluftbahnen sowie deren klimaökologischer Ausgleichsfunktion erwartet.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Das Auftreten erheblicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Es werden vorhandene Vegetationsstrukturen beeinträchtigt, was auch den Lebensraum der vorkommenden Tierarten betrifft und die Grundwasserspeisung sowie Retentionsfunktion des Bodens wird vermindert. Diese Auswirkungen sind insgesamt aber weniger erheblich (vgl. Umweltbericht Kap. 6.2.3.8).

5.2 Auswirkung auf den Immissionsschutz

Gebietsexterne Betrachtung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen weiteren Immissionen für die bestehende Bebauung. Um angrenzende Nutzungen zu schützen, werden Mindestabstände von Wärmepumpenaggregaten festgesetzt.

Gebietsinterne Betrachtung

Entsprechend des Trennungsgrundsatzes wird ein Abstand von ca. 25 m zur August-Bebel-Straße eingehalten. Ab einer Entfernung von 43 Meter zur Straße sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Soll das Wohngebäude innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches gebaut werden, so sind die Festsetzung zur Grundrissausrichtung sowie der Dämmung der Fassade und Fenster zu beachten.

5.3 Auswirkung auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse zu erwarten.

5.4 Auswirkung auf den Verkehr

Durch die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Stellplätze werden in den privaten Grundstücken untergebracht, daher sind keine Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr zu erwarten.

5.5 Auswirkung auf den Bestand

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der gebietsangrenzenden wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die im „Kleinsiedlungsgebiet“ zulässigen Nutzungen fügen sich in den angrenzenden Bestand ein.

Das Flurstück 3/1 der Gemarkung Gablenz kann künftig nicht wieder mit Garagen bebaut werden. Maßgeblich hierfür ist nicht die Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern die bereits bestehenden Gesetze. Denn gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Am 27.04.2020 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 gefasst. Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO mit bis zu fünf Wohngebäuden im Stollberger Ortsteil Gablenz.

In Anpassung des nationalen Baurechts an die Vorgaben von EU-Richtlinien sind gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) seit dem 21. Juli 2004 alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“ bilden dabei die Grundlage des Umweltberichts, in dem die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und bewertet werden.

Um mehrmalige Überarbeitungen des Umweltberichtes im Verlauf des Verfahrens zu vermeiden, wurde die Untere Naturschutzbehörde bereits im Zuge der Vorentwurfsplanung um eine Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.¹⁰

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt eingehend untersucht und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung wird beschrieben, wie die möglichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffsfolgen werden in einem Grünordnungsplan¹¹ dargestellt und durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes festgesetzt.

¹⁰ Ortstermin mit Frau Leonhardt, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Erzgebirgskreis am 13.07.2020.

¹¹ S. Anlage zum Umweltbericht.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine bisher als Grünland sowie gärtnerisch genutzte Fläche im Norden des Stollberger Ortsteils Gablenz zu einem „Kleinsiedlungsgebiet“ zu entwickeln.

Das Vorhaben dient der Eigenentwicklung der Stadt und entspricht dem aus der ansässigen Bevölkerung nachgefragten Bedarf an Baugrundstücken. Die vorgesehene Bebauung bildet unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des Ortsteils.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.268 m² und umfasst die Flurstücke 1/5, 1/10, 3/1, 4/2 und Teilflächen aus 1/8, 4/7, 544 (jetzt 544/2 und 544/1) und 545 der Gemarkung Gablenz. Es ist geplant drei Baufelder zu schaffen und diese über zwei Stichstraßen zu erschließen, von denen eine bereits im Bestand vorhanden ist.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Es sind alle in § 2 Abs. 2 und § 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

Es wird für alle Baufelder eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für versiegelte Flächen innerhalb der Baugrundstücke, wie Stellplätze oder Außenwohnbereiche wird darüber hinaus eine Festsetzung zur Begrenzung des Abflussbeiwertes auf $\Psi = 0,4$ getroffen.

Es werden zwei Verkehrsflächen als private Erschließungswege innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Der vorhandene Weg umfasst rund 250 m² und die geplante zusätzliche Zuwegung 332 m². Es wird für diese Flächen festgesetzt, dass ein Abflussbeiwert von $\Psi = 0,4$ nicht überschritten werden darf, sodass nur eine Teilversiegelung des geplanten Privatweges ermöglicht wird.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 996 m² (Baugrundstücke x GRZ + geplante Zufahrt).

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Innerhalb der Fachgesetze sind folgende Umweltschutzziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden müssen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm DIN18005	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Sächsisches Naturschutzgesetz Baugesetzbuch	<p>Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlagen des Menschen sowie aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</i> - <i>die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</i> - <i>die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die biologische Vielfalt</i> - <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der</i> - <i>Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</i> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere folgende Belange des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ zu beachten:</p>

		Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Sächsisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Sächsisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Tabelle 5: Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Landesentwicklungs- und Regionalplan in ihrer derzeit gültigen Fassung treffen für das zu beschreibende Plangebiet folgende Aussagen:

Gemäß dem Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

- ➔ *Die Möglichkeit zur Entsiegelung als Kompensationsmaßnahme wurde vorrangig geprüft. Weder innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, noch außerhalb derselben, stehen Entsiegelungsflächen zur Verfügung.*

Das Ziel 2.2.1.9 fordert die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

- ➔ *Dieser Forderung wird entsprochen, da das Plangebiet östlich, südlich und nördlich an vorhandene Bebauung anschließt.*

Im gültigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 wird das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche entlang der B 169 dargestellt. Im Entwurf des Regionalplans 2015 wurden die westlich an den Geltungsbereich grenzenden Flächen als Landwirtschaftsflächen abgebildet (gelb).

Entsprechend des Ziels 1.2.7 des Regionalplanentwurfes 2015 ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren.

- *Da die Bebauungsmöglichkeiten des B-Planes Nr. 7 „Eigenheimwohngebiet Stollberg/Gablenz“ von 1994 modernen Wohnvorstellung nicht mehr entsprechen, entschied die Stadt Stollberg, diesen Bebauungsplan 2020 aufzuheben. In Anbetracht des fortbestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Gablenz, soll mit dem vorliegenden Bauleitplan dennoch Bauland entwickelt werden. Wobei statt der 32 Wohneinheiten des nunmehr aufgehobenen Bebauungsplanes Nummer 7, nur fünf Wohngebäude geplant werden. Damit wird dem Ziel der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprochen.*

In einer Entfernung von ca. 300 Metern zum Baugebiet verlaufen Frisch- und Kaltluftbahnen (Z 2.1.6.1).

- *Aufgrund der Distanz zum Baugebiet sowie der geringen Anzahl und Größe der geplanten Gebäude werden keine Beeinträchtigungen der Frisch- und Kaltluftbahnen oder deren klimaökologischer Ausgleichsfunktion erwartet.*

Der Regionalplan zeigt eine Grünzäsur in ca. 500 Meter Entfernung nördlich des Geltungsbereichs (Z 1.6.1).

- *Die geplante Bebauung hat keine Auswirkung auf den regionalen Grünzug.*

In ca. 200 Meter Entfernung zum Baugebiet sieht der Regionalplanentwurf 2015 ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz vor (Z 2.1.3.1).

- *Der großräumig übergreifende Biotopverbund wird durch die Bundesstraße B 169 zerschnitten. Darüberhinausgehende Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.*

Weitere Plangrundlagen

Es wurde untersucht, ob die geplante Wohnbaufläche mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten, Flächennaturdenkmalen, Denkmalschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder sonstigen Restriktionen anderer Fachplanungen kollidiert. Dies ist nicht der Fall.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Stollberg besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 1999 wird die Fläche des Geltungsbereichs als Grünfläche be-

ziehungswise Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Fortführung der Flächennutzungsplanung wird eine Anpassung entsprechend der geplanten Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erfolgen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei werden in der Abgrenzung der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung zugrunde gelegt. Bei den Schutzgütern Wasser, Klima und Landschaft wird ein größeres Gebiet in die Prüfung eingeschlossen, da die direkten Auswirkungen für diese Umweltgüter weitreichender, als bei den anderen Schutzgütern sind.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt anhand des vor Ort erfassten Status quo und ist darüber hinaus von der vorhandenen Datenbasis und den gültigen Rechtsnormen, von Leitbildern und von fachlich begründeten Gesichtspunkten abhängig.

Die Auswirkungsprognose umfasst die Darstellung und Bewertung der durch die geplante Bebauung zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen, die in flächenhaft und nicht flächenhaft erfassbare Beeinträchtigungen zu unterscheiden sind.

Flächenhaft erfassbar sind zum Beispiel die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben überbauten Oberflächen.

Während sich eine Umweltauswirkung, wie der Flächenverbrauch relativ fest umreißen lässt, unterscheiden sich die meisten anderen Auswirkungen im Wesentlichen durch Trenn- und Barriereeffekte (Trennung funktionsräumlicher Zusammenhänge) und Veränderungen biotopspezifischer Standortfaktoren (Nährstoffeintrag, Bodenwasserhaushalt etc.).

Im Rahmen der Beurteilung der vorhabenspezifischen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen, wird die Erheblichkeit (nicht erheblich, weniger erheblich, erheblich, sehr erheblich) eingeschätzt.

Beeinträchtigung	Erheblichkeit
keine	nicht erheblich
gering	nicht erheblich
mittel	weniger erheblich
hoch	erheblich
sehr hoch	sehr erheblich

Tabelle 6: Zusammenhang Beeinträchtigung und Erheblichkeit

Die Erheblichkeitsschwelle wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes grundsätzlich einzelfallbezogen, in Abhängigkeit des jeweiligen Wirkfaktors und der betroffenen Schutzgutfunktion definiert. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle kann in der Regel ausgegangen werden, wenn:

- *die betroffenen Flächen und Schutzgutfunktionen eine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes aufweisen und damit auch besonders empfindlich gegenüber Veränderungen reagieren,*
- *der Wirkfaktor zu einem dauerhaften Verlust oder einer dauerhaften Beeinträchtigung führt und die ermittelte Beeinträchtigung über eine geringe Beeinträchtigung hinausgeht,*
- *der Wirkfaktor zum Verlust eines Schutzobjektes führt oder die mit der Unterschutzstellung angestrebten Schutzziele und Zwecke nicht mehr umsetzbar sind. Die umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar.*

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

6.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt inkl. Natura 2000-Gebiete

Bestandsaufnahme

Tiere:

Im Rahmen einer Risikoabschätzung zum Artenschutz wurde das Areal im Mai 2020 artenschutzfachlich voruntersucht. „Zur Einschätzung des vorhandenen Artenbestandes (Fauna) wurde neben einer Abfrage von Fremd- und Altdaten (MultibaseCS, ornitho.de), am 06.05.2020 und somit innerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie innerhalb saisonaler Hauptaktivitätszeiten von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen eine einmalige Vorortbegehung durchgeführt.“¹² Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Ergebnissen dieser Untersuchung kann der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

Zusammenfassend heißt es darin:

„Durch das Vorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber den Tiergruppen Brutvögel, Herpetofauna und Fledermäuse nicht ausgeschlossen 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),*
- *Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten).*

¹² „Artenschutzgutachten zum Vorhaben: B-Plan Gablenz (Erzgebirge) Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020“, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 2020.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. [...] Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben [...] kann aus gutachterlicher Sicht bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.“

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen (V1-V6) und sogenannte FCS-Maßnahmen zur Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet (FCS1-FCS4).

Alle Maßnahmen wurden in den Grünordnungsplan und den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen und erhalten somit rechtliche Verbindlichkeit.

Da die geplante Bebauung voraussichtlich nicht zeitgleich in allen Baufeldern verwirklicht werden wird, können die Maßnahmen entsprechend des Planungs- und Baufortschrittes sukzessive umgesetzt werden.

Potentielle natürliche Vegetation:

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man die Vegetation, die sich unter den heutigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn die Pflanzen sich ohne Eingriffe des Menschen entwickeln könnten. Neben den geologischen Gegebenheiten, den Bodenverhältnissen und der Landschaftsstruktur ist es im Raum des Unteren Mittelerges vor allem das Klima, das das Gesamtbild der potentiellen natürlich vorkommenden Vegetation lokal prägt. Das Endstadium (Klimax) wäre ein Laubwald in unterschiedlicher Ausprägung entsprechend der konkreten Standortbedingungen.

In der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation wird für den Standort des Bebauungsplanes ein typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald im Verlauf des Gablenzbaches dargestellt¹³.

Vorhandener Vegetationsbestand:

Aktuell wird das Plangebiet von Grün- und Freiflächen bestimmt, die entweder gärtnerisch genutzt oder beweidet werden. Zwischen der Bundesstraße im Osten und den geplanten Baufeldern liegen Wiesenflächen zu beiden Seiten des Gablenzbaches. Trotz anhaltend feuchter Witterung im Vorfeld der landschaftsplanerischen Untersuchung¹⁴ des Plangebietes, fanden sich keine nässezeigenden Pflanzen wie Binsen oder Seggen.

Von Norden her reicht eine schmale Waldfläche an das Bebauungsplangebiet heran. Es dominieren Laubhölzer wie Erle, Esche und Ahorn. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches gibt es verstreute Gehölzstrukturen und Einzelbäume. Der Bachlauf der Gablenz wird von Erlen und Weidengebüschen begleitet, vereinzelt finden sich Haselnusssträucher, Ahorne und Eschen am Ufer. Im Umfeld des Straßendurchlasses an der B 169 befindet sich ein Brennesselgebüsch am Bachufer,

13 Abfrage am 29.06.2020, 18:15 Uhr, auf: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=A7E8BE08D1099C4F6070D3878D9B6180>

¹⁴ Begehung zur Biotoptypenkartierung und Bewertung des Ist-Zustandes, N. Preuß am 30.06.2020.

was auf Eutrophierung hindeutet und vermutlich auf Einträge landwirtschaftlich genutzter Flächen stromaufwärts zurückzuführen ist.

Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen können dem Bestandsplan zum Grünordnungsplan entnommen werden, der dieser Unterlage als Anlage 1a beigelegt ist.¹⁵ Angaben zu geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor und wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht kartiert.

Natura 2000 Gebiete:

Innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) oder der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG) (sogenannte Natura 2000-Gebiete).

Bestehende Vorbelastungen

Die Schutzgüter sind durch Lärm- und Staubemissionen der angrenzenden Bundesstraße geringfügig vorbelastet. Die landwirtschaftliche Nutzung westlich des Geltungsbereichs lässt den Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden oder Pestiziden vermuten, was zu einer Reduzierung der biologischen Vielfalt geführt haben kann. Die vorhandene Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereichs, trägt jedoch wiederum zur Steigerung der Biodiversität bei. Der Gablenzbach weist innerhalb des Plangebietes naturferne Sohl- und Uferbefestigungen auf, wo er die August-Bebel-Straße unterquert.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung werden vorwiegend unversiegelte Flächen betroffen sein. Die Bewertung des Ist-Zustandes erfolgt auf Grundlage der Biotopwerte der Flächen und ihrer entsprechenden ordinalen Bewertungsklasse gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Die folgenden Biotoptypen kommen innerhalb des Geltungsbereichs (6.269 m²) vor:

Teilfläche	BTLNK-Schlüssel	Biotopwert	Flächenanteil
Garten- und Grabeland	94 800	10	(882 m ²) 14 %
Dauergrünland, frischer Standort	41 300	10	(4.200 m ²) 67 %
Sonstiges extensiv gen. Grünland	41 200	25	(232 m ²) 4 %
Weiden-, Auen-, Ufergebüsch	66 210	23	(320 m ²) 5 %
Naturnaher Bachabschnitt	21 200 x 1/n	30	(85 m ²) 1 %
Naturfern ausgebauter Bachabschnitt	21 200 x 2/kb	10	(30 m ²) 1 %
Verkehrsflächen, versiegelt	95 100	0	(157 m ²) 3 %
Weg, wasserdurchl. Befestigung	95 100	3	(238 m ²) 4 %
Sonst. wertvoller Gehölzbestand	94 000	22	(74 m ²) 1 %

Tabelle 7: Bestandsbiotoptypen

¹⁵ Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 34 „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“, Bestandsplan, Stadtverwaltung Stollberg, 2020.

Die artenarmen intensiv genutzten Dauergrünlandflächen mit ihren eher geringen Biotopwerten dominieren auf zweidrittel der Gesamtfläche. Rund ein Zehntel der Fläche weist hohe Wertigkeiten auf. Insgesamt ist der Untersuchungsraum unter dem Aspekt der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von mittlerer Bedeutung.

6.2.1.2 Fläche und Boden (inkl. § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)

Die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im bisherigen Außenbereich ist im Hinblick auf die Grundsätze des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden kritisch zu prüfen.

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der vorkommenden Böden im Plangebiet erfolgte anhand der seitens des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bereitgestellten digitalen Bodenkarten.¹⁶

Auf den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Böden aus kolluvialen Sedimenten über Fest- oder Lockergesteinshorizonten. Die Kationenaustauschkapazität der Böden ist sehr hoch, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Wasserspeichervermögen sowie die Filter- und Pufferfähigkeiten gegenüber Schadstoffen sind hoch. Die Luftkapazität im effektiven Wurzelraum sowie die Erodierbarkeit der Böden wird als mittel eingeschätzt. Die Böden innerhalb des Plangebietes weisen keine besonderen Standorteigenschaften auf und sind nicht von landschaftsgeschichtlicher Bedeutung.

Es liegen zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Die fachlichen Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum vorsorgenden Radonschutz sollten dennoch beachtet werden.

Bestehende Vorbelastungen

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches weisen in Folge der Beweidung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung Zeichen einer mäßigen Eutrophierung auf.

Bewertung

Die Bewertung der Böden erfolgt gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003). Dementsprechend ergibt sich die Bedeutung der Böden aus deren Funktion innerhalb der Landschaft bzw. des Naturhaushaltes. Daneben spielen die biotische Lebensraumfunktion, die Funktion im Wasserhaushalt, die Seltenheit der Böden (Archivfunktion) sowie die Funktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen eine Rolle (natürliche Ertragsfähigkeit).

¹⁶ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage: 30.06.2020.

Biotische Lebensraumfunktion / naturnahe Böden

Eine wichtige Grundlage zur Ermittlung der Bedeutung des Bodens für die biotische Lebensraumfunktion sind die floristischen Kartierungen. Hochwertige Biotopflächen im Sinne der oben genannten Biotopbewertung sind in der Regel als Indikatoren für naturnahe Bodenverhältnisse anzusehen.

Eine weitere wichtige Grundlage für die Ableitung der Bedeutung des Bodens für die biotische Lebensraumfunktion ist das Biotopentwicklungspotenzial der Bodenarten und Bodentypen. Böden mit besonderen Standorteigenschaften und Extremstandorte sind bezüglich des Biotopentwicklungspotenzials von besonderer Bedeutung. In Anbetracht der bisherigen Grünland- und Gartennutzung sind innerhalb des Geltungsbereichs relativ naturnahe Böden vorhanden. Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen innerhalb der Baufelder nicht vor. Die Naturschutzfunktion (biotischer Lebensraum) des Bodens wird somit als mittel eingeschätzt.

Funktion im Wasserhaushalt

Böden wirken als Speicher-, Puffer- und Austauschmedien. Aufgrund ihrer Fähigkeit, Nähr- und Schadstoffe zu binden und abzubauen, erfüllen sie eine wesentliche Aufgabe, insbesondere in Bezug auf die Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Während die Filterfunktion die Fähigkeit des Bodens beschreibt, Stoffe aus dem Niederschlags-, Sicker- und in Teilbereichen auch aus dem Grundwasser in ihrem Porensystem mechanisch zurückzuhalten, beruht die Pufferfunktion im Wesentlichen auf bodenchemischen Prozessen. Sie umfasst die Stoffumwandlungsfähigkeit und somit die Ausgleichswirkung der Böden gegenüber Stoffeinträgen. Die Transformatorfunktion beschreibt die Fähigkeit, organische oder anorganische Verbindungen chemisch und mikrobiell zu zersetzen und abzubauen. Die Filterleistung wird vor allem durch den Porendurchmesser der Wasserleitbahnen und deren Kontinuität bestimmt. Sand- und kiesreiche Böden besitzen in der Regel eine hohe Filterleistung, ton- und schluffreiche Böden meist eine geringe Filterleistung. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe Filter- und Pufferfähigkeit auf.

Die Wasserdurchlässigkeit nimmt in der Regel mit zunehmender Porengröße zu, ist aber gleichzeitig von den Bodenbestandteilen abhängig. Sandige Böden haben daher eine höhere Durchlässigkeit als z.B. tonige Böden. Organische Bestandteile haben ein großes Wasserhaltevermögen und somit die Böden mit hohem organischem Anteil entsprechend eine verringerte Wasserdurchlässigkeit.

Insgesamt kann bei den im Planungsgebiet überwiegenden Böden von einer mittleren Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion des Grundwassers ausgegangen werden.

Archivfunktion

Im Planungsgebiet kommen keine Böden von landesgeschichtlicher Bedeutung vor. Die Archivfunktion der Böden ist somit als gering einzuschätzen.

Natürliche Ertragsfunktion

Hierunter wird das natürliche Vermögen eines Standortes verstanden, nachhaltig Bio-
masse zu produzieren. Das Ertragspotenzial hängt von vielen Einflussgrößen ab, wobei
Bodenfaktoren, Wasserverhältnisse und klimatische Größen Schlüsselstellungen einneh-
men. Von den Bodenfaktoren sind insbesondere die Bodenart und das Nährstoffangebot
von Bedeutung. Die Böden im Vorhabensbereich weisen eine hohe natürliche Boden-
fruchtbarkeit auf. Somit ist die Produktionsfunktion als hoch einzuschätzen.

Wertungskriterien	Bedeutungsstufen der Teil- kriterien/Bodentypen	Wertung		
biotische Lebens- raumfunktion	hoch <u>mittel</u> gering	3 - 4 x hoch bedeutend	2-1 x hoch bzw. ≥ 2 x mittel bedeutend	Restflächen
Funktion im Was- serhaushalt	hoch <u>mittel</u> gering			
Archivfunktion	hoch mittel <u>gering</u>			
Ertragsfunktion	<u>hoch</u> mittel gering			
Gesamtbedeutung der Flächen für das Schutz- gut Boden		hoch	<u>mittel</u>	gering

Tabelle 8: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Boden

Zusammenfassend handelt es sich aus Sicht des Schutzgutes Boden um einen Standort
mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

6.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

Der Gablenzbach unterquert die Bundesstraße 169 in der südöstlichen Ecke des Gel-
tungsbereichs und durchströmt das Plangebiet bogenförmig von Süden nach Norden, wo
er eine kleine Brücke im Verlauf des vorhandenen Weges entlang der Nordgrenze des
Bebauungsplanes unterquert.

Die Fließgewässersohle ist im Umfeld des Straßendurchlasses befestigt, im Übrigen je-
doch unversiegelt. Die Uferbereiche sind ebenfalls unbefestigt und bewachsen mit typi-
schen gewässerbegleitenden Gehölzen wie Erlen und Strauchweiden sowie mit Ahorn,
Eschen, Haselnusssträuchern und Brennnesseln.

Grundwasser

Auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Versicke-
rung und der oberflächige Abfluss der auftreffenden Niederschläge derzeit ungehindert
möglich. Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung.

Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers verläuft von den Hanglagen im Westen und Osten des Plangebiets zum Fließgewässer hin und mit diesem weiter von Süden nach Norden. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bestehende Vorbelastungen

Im Betrachtungsraum ist das Schutzgut Wasser vor allem durch den naturfern ausgebauten Gewässerabschnitt am Straßendurchlass und Schadstoffeinträge aus den angrenzenden Verkehrs- und Landwirtschaftsflächen vorbelastet.

Darüber hinaus ist eine allgemeine und latente Schadstoffbelastung aus der Luft möglich.

Bewertung

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Grundwasserveränderungen ist abhängig von den Grundwasserflurabständen. Im Plangebiet sind keine geringen Flurabstände bekannt. Eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserveränderungen liegt vor. Aufgrund der vorhandenen hydromorphologischen Verhältnisse ist das Grundwasser relativ geschützt. Somit ergibt sich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die Werte der Grundwasserneubildung sind abhängig vom Grad der Versiegelung, von der vorgefundenen Vegetation und den hydrologischen Verhältnissen (vor allem von der Art, Ausprägung und Mächtigkeit der Deckschichten).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell fast gänzlich unversiegelt. Aufgrund der vorkommenden bindigen Böden mit hohem Wasserspeichervermögen liegt aber insgesamt nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate vor.

Zusammenfassend handelt sich um einen Standort mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

6.2.1.4 Klima und Luft (inkl. § 1a Abs. 5 BauGB - Maßnahmen des Klimaschutzes)

Bestandsaufnahme

Das Klima wird von der Lage an der Nordrandstufe des Westerzgebirges geprägt und ist dem Klimatyp des feuchten Unteren Berglandes zuzuordnen¹⁷. Gegenüber den Verhältnissen im östlichen Erzgebirge ist es stärker ozeanisch beeinflusst. Mit einer langjährigen Jahresmitteltemperatur von 7,0 - 7,5 °C ist das Klima in diesem Naturraum dennoch als kühl anzusehen. Die Niederschläge betragen im langjährigen Mittel 900 - 950 mm.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Mikrogeochore des Gablenzbachtales. In wind-schwachen, strahlungsreichen Nächten bildet sich über den weiter westlich gelegenen Offenland-Klimatopen Kaltluft, die dem Geländeeinschnitt des Gablenzbachtales zuströmt. Da die Hauptkaltluftbahnen aber weiter südlich und nördlich des Plangebietes verlaufen (vgl. Regionalplan) hat die Fläche selbst nur eine mittlere Klimarelevanz.

¹⁷ ABFRAGE AUF [HTTP://WWW.NATURRAEUME.LFZ-DRESDEN.DE/](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/) AM 30.06.2020, 14:20 UHR.

Bestehende Vorbelastungen

Durch die nahegelegene Verkehrsfläche ist eine Luftbelastung in Form von Staub und Verbrennungsabgasen gegeben.

Bewertung

Die unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebiets haben eine positive Wirkung auf das Mikroklima. Temperaturextreme können durch die Verdunstung von Niederschlägen gemindert werden. Kaltluftentstehung in windschwachen Nächten kann den Auswirkungen des Klimawandels ebenfalls entgegenwirken. Da es angrenzend noch weitere großflächige Freiflächen gibt, ist das Plangebiet aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft insgesamt von mittlerer Bedeutung.

6.2.1.5 Landschaft

Bestandsaufnahme

Naturräumlich befindet sich das Bebauungsplangebiet an der Nordrandstufe des Erzgebirges. Das Plangebiet grenzt im Nord-Nord-Westen an eine Waldfläche im Sinne des § 2 SächsWaldG, im Norden an ein Grundstück mit privater Erholungsnutzung sowie im Nord-Nord-Osten an die ehemalige Gaststätte „Am Grünen Tal“, welche derzeit für Wohnzwecke genutzt wird. Im Westen des Geltungsbereichs dominieren Freiflächen mit teils intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süden und Osten schließt die bestehende Siedlungsstruktur mit straßenbegleitenden Wohngebäuden beziehungsweise Bauerngütern entlang der Bundesstraße 169 an.

Das Plangebiet selbst ist gekennzeichnet von Garten- und Freiflächen mit verschiedenen Unterständen und Schuppen sowie Einzelbäumen und Gehölzgruppen. Entlang des Bachlaufes stehen typische Auengehölze und teilen den Freiraum in zwei Bereiche. Es gibt eine attraktive Blickbeziehung in die freie Landschaft (Richtung Westen), wo eine kleine Gehölzgruppe auf der Hügelkuppe den Blick anzieht. Der Gesamteindruck einer Landschaft wird von verschiedenen Faktoren gebildet, die sich am besten mit Hilfe der Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit abbilden lassen.

Eigenart:

Die Eigenart der Landschaft im Gablenzbachtal liegt in der straßenbegleitenden Bauweise (entstanden als Waldhufendorf), die zwischen den einzelnen Ortsteilen Grünzäsuren aufweist. Hinter der eher geschlossenen Häuserreihe öffnet sich die Siedlungsstruktur allmählich in die freie Landschaft. Dieser Übergang wird in der Regel von strukturreichen Hausgärten bestimmt. Im Umfeld des Bebauungsplangebietes ist die straßenbegleitende Bebauung aufgelockert, da an der gegenüberliegenden Straßenseite der Hang steil und felsig ansteigt.

Die Eigenart des Geltungsbereichs selbst, wird von einer gewissen Geschlossenheit geprägt, die durch die raumbildenden Gehölzstrukturen im Norden und entlang des Gablenzbaches sowie durch den Hügel und die entfernte Waldkante im Westen bestimmt wird. Der Standort ist für die Eigenart der Landschaft von hoher Bedeutung.

Vielfalt:

Die verschiedenen Einzelgehölze und Baumgruppen sowie die diversen Zäune und Schuppen als Zeichen der Beweidung, tragen zu einer Strukturierung des Geländes bei und erschaffen ein romantisch ländliches Gesamtbild. Zudem profitiert die Geltungsbereichsfläche von dem Ausblick in die freie Landschaft. Hinsichtlich ihrer Vielfalt wird der Fläche darum eine hohe Bedeutung zugeordnet.

Schönheit:

Das Landschaftsbild im Umfeld des geplanten Baugebietes wird aufgrund der Vielfältigkeit an Strukturen (Einzelbäume, Gehölzgruppen, Zäune, Schuppen) und der weitgehenden Entsprechung der lokalen Eigenart in Materialität und Bauweise als schön eingeschätzt. Diese Wahrnehmung wird von verschiedenen Störfaktoren beeinträchtigt- im östlichen Teil des Geltungsbereichs wirken die befestigten Teilflächen angrenzend an die Bundesstraße und die dort verlaufenden Freileitungen, sowie der naturferne Ausbau des Gewässerlaufes am Straßendurchlass optisch abwertend. Als akustischer Störfaktor für das Landschaftserleben wirkt das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind vorübergehende olfaktorische Beeinträchtigungen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich.

Bewertung

Insgesamt wird trotz der geringfügigen akustischen, visuellen und olfaktorischen Beeinträchtigungen eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit des Geltungsbereichs für das Schutzgut Landschaft festgestellt.

6.2.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit diese von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst werden. Es wird dabei über die Teilschutzgüter „Wohnen“ und „Erholen“ bearbeitet, die getrennt voneinander erfasst und bewertet werden.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind zugleich Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt geht als Wertehintergrund in die Beurteilung der genannten Schutzgüter ein und wird beim Schutzgut Mensch nicht weiter behandelt.

Bestandsaufnahme

Teilschutzgut Wohnen:

Unmittelbar südlich des geplanten Wohnbaugebietes befinden sich Wohnhäuser und einzelne Gehöfte zu beiden Seiten der August-Bebel-Straße. Im Norden und Osten des Gebiets gibt es weitere Wohngebäude, die aufgrund der topografischen Situation in weniger enger Nachbarschaft zueinanderstehen.

Teilschutzgut Erholen:

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft oder des besiedelten Bereichs wird weitgehend durch ihre (natürliche) Attraktivität, durch die Erschließung über das vorhandene Wegenetz und die Erholungsqualität (Qualität des Landschaftsbildes beziehungsweise der Landschaftsgestaltung, Eigenart beziehungsweise Vielfalt der Landschaft) bestimmt. Vorhandene Beeinträchtigungen können die Erholungswirksamkeit negativ beeinflussen. Die Bedeutung der landschaftsbezogenen Erholung ist insofern abhängig von der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Freiräume für die Bevölkerung angrenzender Wohngebiete.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in privatem Eigentum und weisen somit keine öffentliche Erholungseignung auf. Die Fläche hat aber mit dem vorhandenen Weg, dem Gewässer und den raumbildenden Gehölzgruppen, sowie aufgrund der attraktiven Blickbeziehung in die freie Landschaft eine hohe Eignung zur privaten Erholung.

Bestehende Vorbelastungen

Durch die benachbarte Verkehrsfläche sind Luftbelastungen in Form von Staub und Verbrennungsabgasen sowie Lärmbelastungen des Plangebiets und in die angrenzenden bestehenden Wohnlagen hinein, gegeben.

Bewertung

Teilschutzgut Wohnen:

Beim Teilschutzgut Wohnen ergibt sich die Empfindlichkeit der Siedlungsflächen und der siedlungsnahen Freiflächen (Wohnumfeld) gegen Immissionen wie durch Verlärmung, Abgas- und Staubentwicklung oder Schadstoffanreicherung, direkt aus der Wohnfunktion. Im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung der vorhandenen Wohnlage, ist das Plangebiet für das Teilschutzgut eher von geringer Bedeutung.

Teilschutzgut Erholen:

Da das Gebiet in privatem Besitz ist und somit auch nur der privaten Erholung dient, ist der Geltungsbereich für das Teilschutzgut Erholen ebenfalls von geringer Bedeutung.

6.2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kultur- und Sachgüter sind Objekte, welche als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze von gesellschaftlicher Bedeutung sind, wie Stadt- und Ortsbilder, Ensembles, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Park- und Friedhofsanlagen. Aber auch andere, vom Menschen geprägte Landschaftsteile mit geschichtlich-archäologischem, wissenschaftlichem, künstlerischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert stellen Kulturgüter dar. Archäologische Denkmale beziehungsweise Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche, im Boden befindliche oder aus diesen stammenden Funden, in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit.

Solche Kulturdenkmale, Archäologische Denkmalzonen, Bodenfunde oder archäologische Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Auffinden unterirdischer Kulturgüter kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da stets zu beachten ist, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst.

Bewertung

Das unmittelbare Plangebiet besitzt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schutzgüter und somit keine besondere Bedeutung für den Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern.

6.2.2 Gesamteinschätzung des Umweltzustandes (Basisszenario)

Aus methodischen Gründen wurden die Teilsegmente des Naturhaushaltes zunächst separat betrachtet. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich jedoch in unterschiedlichem Maße gegenseitig, stehen also durch Wechselwirkungen untereinander in Beziehung. So führt die Versiegelung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wie dem Versickerungs- und Wasserspeichervermögen (Wechselwirkung zum Schutzgut Wasser) aber auch der Produktionsfunktion (Wechselwirkung zum Schutzgut Mensch) und Zerstörung der Lebensraumfunktion (Schutzgut Tiere/Pflanzen). Eine weitere typische Wechselwirkung, welche sich im Zusammenhang mit Bebauung im Allgemeinen ergibt, ist der Verlust von Biotopfunktionen, der zugleich Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion nach sich zieht.

6.2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

6.2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt inkl. Natura 2000-Gebiete

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kommt es zu Störungen und Lärmbeeinträchtigungen über einen bestimmten Zeitraum. Es sind im Vorhabensgebiet keine hoch empfindlichen Arten oder Biotope betroffen.

Die Gefahr für artenschutzrechtliche Konflikte kann reduziert werden, indem die Vermeidungsmaßnahmen des Grünordnungskonzeptes umgesetzt werden (Erhalt des Einzelbaumes mit Höhle und der gewässerbegleitenden Vegetation; Beseitigung quartierträchtiger Strukturen zw. Oktober und Februar, usw.). Die baubedingte Beeinträchtigung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes wird als gering eingestuft und ist damit für das Schutzgut nicht erheblich.

Auch außerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist mit Störungen der vorkommenden Arten zu rechnen. Da diese nur über einen begrenzten Zeitraum wirken, sind sie für das Schutzgut ebenfalls nicht erheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Schaffung von bis zu fünf Wohnhäusern und deren Erschließung, sind Bodenbewegungen und die Versiegelung eines Teils der Flächen erforderlich. Es müssen einzelne Gehölze beseitigt werden. Die uferbegleitende Vegetation und die Wiesen zu beiden Seiten des Gewässers bleiben jedoch erhalten.

Eine Steigerung der Biodiversität geht mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen des Grünordnungskonzeptes zum Bebauungsplan einher, wobei die westliche Grenze des Gebietes mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen bepflanzt wird. Zudem ist durch die Anlage von Hausgärten mit einer struktur- und artenreichen Gestaltung der Flächen zu rechnen.

Die festgesetzten Abflussbeiwerte erfordern es, durchlässige Beläge zu schaffen, was einerseits die negativen Auswirkungen der Bebauung verringert und andererseits wiederum zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes innerhalb des Gebiets beitragen kann.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut der Tiere und Pflanzen sind damit insgesamt eher gering und somit weniger erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Nutzung der Fläche zum Wohnen ist innerhalb des Geltungsbereiches im Hinblick auf die vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften mit mittleren Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Scheuchwirkungen, Anliegerverkehr, Störungen durch Licht oder Geräusche zu rechnen. Mit erheblichen Störwirkungen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen.

Durch die Einhaltung der Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen (Maßnahme V3), können die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Aufgrund der durch die Wohnnutzung künftig eintretenden Störungen der vorkommenden Arten und teilweisen Beseitigung vorhandener Habitatstrukturen, überwiegen für das Schutzgut insgesamt die negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Aufgrund des geringen Umfanges an Beeinträchtigungen und der Tatsache, dass ein Teil der bisherigen Habitatstruktur erhalten bleibt, werden diese Auswirkungen jedoch als weniger erheblich eingeschätzt.

Ergebnis

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt kommt es baubedingt, anlage- und betriebsbedingt zu negativen und positiven Auswirkungen durch das geplante Kleinsiedlungsgebiet.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung für diese Schutzgüter gering und die Eingriffe sind damit als **weniger erheblich** einzuschätzen.

6.2.3.2 Fläche und Boden (inkl. § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen verändert, Oberboden wird zwischengelagert, Flächen für die Baustelleneinrichtung hergerichtet und Boden wird verdichtet. Nicht vorbelastete Flächen,

die nicht ausgebaut werden, sind vor Beeinträchtigungen des Oberbodens und Verdichtung zu schützen.

Schadstoffeinträge durch Baumaschinen und Baustellenverkehr können zur Verunreinigung von Böden im Bereich des Bauvorhabens führen. Sie sind zeitlich begrenzt, beziehungsweise beschränken sich auf die ohnehin anlagebedingt beanspruchten Flächen im Bereich des Vorhabensstandortes und werden als geringe Beeinträchtigungen und damit nicht erheblich eingestuft.

Ausnahmen bilden Unfallsituationen, bei denen die Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen und damit der Bodenverunreinigung besteht.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung und Überformung (geplante Bebauung) kommt es zu einer Zerstörung beziehungsweise einem Funktionsverlust des Bodengefüges. Dies stellt eine hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes dar. Die Eingriffe sind erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, beispielsweise durch Schadstoffemissionen, sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es wird von einer Neuversiegelung von 996 m² ausgegangen (3.297 m² Bauflächen x GRZ 0,2 zuzügl. 347 m² Zufahrt). Durch die geplante Überbauung mit Gebäudeflächen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Anlage der Zufahrten und Außenwohnbereiche können die Retentions-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens teilweise erhalten werden. Insgesamt gehen mit der Bebauung hohe Beeinträchtigungen des Bodens einher, diese betreffen aber verhältnismäßig kleine Flächen, sodass die Eingriffe als **weniger erheblich** eingeordnet werden.

6.2.3.3 Wasser

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Für die Bauphase besteht eine erhöhte Gefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen durch Betriebsstoffe ins Gewässersystem. Schadstoffeinträge während der Bauzeit sind räumlich und zeitlich begrenzt, sodass die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser als gering eingestuft wird. Ausnahmen bilden Unfallsituationen, bei denen die Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen und damit der Verunreinigung des Grundwassers besteht. Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Gewässer und die begleitende Ufervegetation sind von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Der Oberflächenabfluss wird durch die geplante Neuversiegelung beschleunigt. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, wie der Pflanzung einer freiwachsenden Hecke, können diese Auswirkungen vermindert werden. Die festgesetzten Abflussbeiwerte tragen zum teilweisen Erhalt der Retentionsfunktion bei. Die verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut haben einen geringen Umfang und sind somit weniger erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Wohnfunktion ergeben sich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ist bau- und betriebsbedingt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen, sind anlagebedingt negative Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe **weniger erheblich** für das Schutzgut Wasser.

6.2.3.4 Klima und Luft (inkl. § 1a Abs. 5 BauGB - Maßnahmen des Klimaschutzes)

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahme wird die Luftqualität im näheren Umfeld des Vorhabensstandortes durch Staubentwicklung beeinträchtigt. Zudem sind mit dem Einsatz der Baumaschinen zeitweilig größere Abgasemissionen verbunden. Dies stellt jedoch keine grundlegende und zudem eine zeitlich begrenzte Störung dar. Die Beeinträchtigungen werden daher als gering eingestuft und sind nicht erheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Anstieg des Anteils versiegelter Flächen führt zu einer Verringerung der Ausgleichsfunktion der vorhandenen Flächen (Temperatur und Feuchtigkeit). Die Bepflanzung im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie bei Anlage der Hausgärten vermögen diesen Einfluss zu vermindern.

Da sich westlich des Plangebietes weitere ausgedehnte Offenlandflächen anschließen, werden die Beeinträchtigungen durch die Entwicklung zum Kleinsiedlungsgebiet insgesamt als gering eingeschätzt. Die anlagebedingten Eingriffe sind für das Schutzgut Klima daher weniger erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Wohnfunktion ergeben sich keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Klima.

Ergebnis

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die aus Versiegelung und Überbauung herzuleitenden klimatischen Beeinträchtigungen als **weniger erheblich** für das Schutzgut Klima zu beurteilen sind.

6.2.3.5 Landschaft

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Bautätigkeit sind Emissionen verbunden. Dadurch wird das Erleben der Landschaft gestört. Die Belastungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen bleiben auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt. Die Beeinträchtigungen sind darum als gering anzunehmen und nicht erheblich.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes werden bisherige Freiflächen bebaut. Die Baukörper werden in Höhe und Grundfläche der landschaftlichen Eigenart am Standort entsprechen, da dies durch den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes vorgegeben ist.

Im Bereich der geplanten privaten Verkehrsfläche werden zudem einzelne Bäume gefällt. Da die Wiese in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs einschließlich des Gewässers und seiner Ufervegetation erhalten bleiben, ändert sich das Landschaftsbild nur geringfügig.

Die im Zuge der Eingriffskompensation geplante Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze trägt zur Gestaltung des Überganges in die freie Landschaft bei und kann durch die Verwendung heimischer Blühsträucher jahreszeitliche Abwechslung, attraktive Blühaspekte und angenehmen Duft bringen, was sich positiv auf das Landschaftserleben und die Erholungseignung des Standortes auswirkt. Durch die zu erwartende Gestaltung der privaten Hausgärten wird die Vielfalt der bisherigen artenarmen Grünflächen zusätzlich gesteigert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes weist der Geltungsbereich eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf und ist somit auch von hoher Empfindlichkeit. In Folge der anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind darum Beeinträchtigungen zu erwarten, die aber weniger erheblich sind.

Ergebnis

Insgesamt werden im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung Eingriffe erwartet, die für das Schutzgut Landschaft **weniger erheblich** sind.

6.2.3.6 Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Allgemeiner Baulärm, Staubbildungen und ein erhöhtes LKW-Aufkommen sind als baubedingte Wirkungen zu berücksichtigen. Da davon auszugehen ist, dass das Baugeschehen nach der Arbeitsstättenverordnung abläuft, werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Da die baubedingten Beeinträchtigungen nur vorübergehender Natur sind, ist nicht mit nachhaltigen und somit auch nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Kleinsiedlungsgebietes gehen keine bedeutenden Flächen für eine öffentliche Erholungsnutzung verloren. Flächen zur Wohnnutzung und privaten Erholung werden dagegen neu geschaffen. Insgesamt sind die Wirkungen auf die umliegende Wohnbebauung und auf die landschaftsgebundene Erholung als nicht erheblich einzuschätzen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der durch die geplante Bebauung induzierte Verkehr, sowie mögliche Geräusch- und Lichtemissionen, stellen Beeinträchtigungen dar, die aufgrund des geringen Umfangs nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch führen.

Ergebnis

Insgesamt ist der Eingriff für das Schutzgut Mensch als **nicht erheblich** einzuschätzen.

6.2.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vom Vorhaben betroffen, sodass **nicht mit erheblichen** Auswirkungen durch die geplante gewerbliche Bebauung zu rechnen ist.

6.2.3.8 Zusammenfassung des Umweltzustandes einschl. der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Planung

Schutzgüter gem. BauGB		Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umwelt-beeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Aus-gans-zu-stand	Erwartete Beeinträchtigungen
a)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Dauerniststätten - strukturierte Grünflächen mit versch. Obst- und Laubbäumen dominieren - Gewässer mit begleitender Baumreihe - Empfindlichkeit hoch 	<ul style="list-style-type: none"> - Scheuchwirkung während der Bau-phase - Inanspruchnahme bisher unversiegel-ter Flächen - Gehölzfällungen - Verlegung der Dauerniststätten 	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend weitere Grün- und Freiflächen, Bundesstraße, Streuobstwiese, Wald - Empfindlichkeit mittel 	n.v.	weniger erheblich
	Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - vorwiegend unversiegelt - Bodenfruchtbarkeit hoch - keine Archivfunktion - Lebensraumfunktion und Funktion im Wasserhaushalt mittel - Empfindlichkeit mittel 	<ul style="list-style-type: none"> - kleinflächiger Ver-lust der Bodenfunktio-nen auf neuversie-gelten Flächen - bau- und erschlie-ßungs-bedingte Schadstoffemissio-nen 	<ul style="list-style-type: none"> - Grünland-, Siedlungs- und Gartenflächen, Verkehrsflächen - Empfindlichkeit mittel 	n.v.	weniger erheblich
a)	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - <i>überwiegend unversiegelte Flächen</i> - <i>naturnaher und naturferner Fließgewässerabschnitt</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - verringerte Grund-wasser-neubildungs-rate - verringerte Retenti-onsfähigkeit durch Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerab-schnitte strom-auf- und -ab-wärts - Empfindlichkeit hoch 	v.	weniger erheblich

Schutzgüter gem. BauGB	Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umwelt-beeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Aus-gangs-zu-stand	Erwartete Beeinträchtigungen
a)	<ul style="list-style-type: none"> - Empfindlichkeit des Grundwassers mittel - Empfindlichkeit des Oberflächengewässers hoch 				
	<ul style="list-style-type: none"> - Offenland Klimatop - mittlere Klimarelevanz für die Ortslage - Empfindlichkeit gering 	<ul style="list-style-type: none"> - Staub und Schadstoff-emissionen während der Bauphase - Veränderung des Kleinklimas durch Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - umliegende Siedlungs- und Freiflächen analog - Verkehrsflächen Empfindlichkeit gering 	v.	weniger erheblich
	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Vorbelastung durch Verkehr - attraktiver Fernblick - Empfindlichkeit hoch 	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Störungen - Beseitigung von Strukturelementen wie Bäumen - Errichtung von Baukörpern 	<ul style="list-style-type: none"> - Freiflächen mittlere Empfindlichkeit - Verkehrsflächen geringe Empfindlichkeit 	v.	weniger erheblich
	<ul style="list-style-type: none"> - Vegetationsstrukturen sind Lebensraum vieler Tierarten - unversiegelte Flächen sind Lebensraum, ermöglichen Grundwasserspeisung und Retention - Gehölzstrukturen tragen zur Attraktivität des Landschaftsbildes bei 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelung zerstört Lebensraumfunktion des Bodens, verringert Verdunstungsrate, verringert Grundwasserspeisung und Regenrückhalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Retention in verbleibenden Grünflächen weiter möglich - Lebensraum in benachbarten Gehölzstrukturen 	v.	weniger erheblich
b)	Natura-2000 Gebiete	- nicht betroffen	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich

Schutzgüter gem. BauGB		Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umwelt-beeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigungen
c)	Mensch, menschl. Gesundheit	- Wohnfunktion angrenzender Grundstücke - private Erholungseignung - Empfindlichkeit gering	- baubedingte Störungen - keine dauerhafte Beeinträchtigung	- Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase - Empfindlichkeit gering	n.v.	nicht erheblich
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- nicht betroffen	- nicht betroffen	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	- bisher nur Grünland- und Gartennutzung	- Entsorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben - Errichtung vollbiologischer Kleinkläranlagen vorgesehen	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- Fläche dahingehend bislang ungenutzt	- Neubauten unter Einhaltung EnEV - alternative Energiegewinnung auf Dächern zulässig	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	- Regionalplan: Frisch- und Kaltluftbahnen	- Kaltluftabfluss bleibt ungestört	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich

Schutzgüter gem. BauGB		Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umwelt-beeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Ausgangs-zustand	Erwartete Beeinträchtigungen
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- nicht betroffen	- nicht betroffen	- keine Störung im Zusammenhang mit der Planung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben	n.v.	nicht erheblich
i)	Wechselwirkungen zw. a - d	- Umweltzustand gut durch unversiegelte mit Gehölzen strukturierte Flächen mit Lebensraumfunktion, klimatischer Austauschfunktion und Retentionsfunktion - Empfindlichkeit hoch	- Neuversiegelung - Verringerung der Retentionsfähigkeit, Zerstörung von Bodenfunktionen - Verlust von Nahrungs- und Nistplätzen	- angrenzende Siedlungs-, Frei- und Verkehrsflächen mittel empfindlich	v.	weniger erheblich
j)	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen für die Schutzgüter von a bis d und i	- gering	- keine besondere Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich

Tabelle 9: Zustand der Schutzgüter gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB

Abkürzungen: n.v. nicht vorbelastet v. vorbelastet s.v. stark vorbelastet

6.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin gärtnerisch genutzt, beziehungsweise beweidet. Der Zustand der Umwelt würde sich gegenüber dem Basisszenario nicht wesentlich verändern.

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch städtebauliche Planungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich beziehungsweise Ersatz zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu verhindern oder zu minimieren.

Unvermeidliche Wertverluste sollten, beispielsweise durch Aufwertung von Teilflächen oder Maßnahmen zur Vernetzung von Biotopen, soweit möglich innerhalb des Gebietes kompensiert werden. Der § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches weist darüber hinaus aber auf die Möglichkeit hin, dass Festsetzungen zum Ausgleich oder Ersatz beeinträchtigter Umweltgüter, auch für andere Stellen, als am Ort des Eingriffs getroffen werden können, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

6.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan umfasst Maßnahmen zur Vermeidungs- beziehungsweise Minimierung der Eingriffsfolgen und FCS-Maßnahmen¹⁸ zur Sicherung eines guten Erhaltungszustandes der vorkommenden Arten.

Sämtliche Maßnahmen wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen und erhalten somit Rechtsverbindlichkeit. Die nachfolgende Tabelle ordnet die Maßnahmen den jeweiligen Schutzgütern zu, die von der Umsetzung profitieren. Der Entwurfsplan des Grünordnungskonzeptes verortet die Einzelmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Planzeichnung selbst oder Kapitel 4.3 entnommen werden.

¹⁸ „FCS“ engl. „favorable conservation status“, d.h. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes.

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen	V1 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen V2 - Beseitigung von quartierträchtigen Strukturen in der Zeit von Oktober bis Februar (alternativ ökologische Baubegleitung) V3 - Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen V4 - Beseitigung Haufwerk aus Steinen von März-Mai bzw. August - September V5 - Anlage Biotopstrukturen Reptilien, Amphibien V6 - konstruktiver Amphibienschutz V7 - bauzeitlicher Amphibienschutz V8 - Gewässerschutz bei Baumaßnahmen V9 - Kein Eingriff im Bereich des Gablenzer Bachs FCS1 - Anbringung von Ersatzquartieren für Vögel FCS2 - Pflanzung von Gehölzen FCS3 - Blumenwiesen für 1/10 der Größe neuversiegelter Flächen FCS4 - Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Fläche, Boden	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte M3 - Einhaltung der DIN 18915, Oberboden vor Baubeginn abschleiben FCS2 - Pflanzung von Gehölzen
Wasser	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte FCS2 - Pflanzung von Gehölzen
Klima, Luft	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte FCS2 - Pflanzung von Gehölzen
Landschaft	V3 - Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen FCS2 - Pflanzung von Gehölzen

Tabelle 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen¹⁹

Die Maßnahme V5 dient der Schaffung von Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien durch die Anlage von drei Steinhaufen als Winterquartier, Sonnenplatz und für Deckung innerhalb der benachbarten Streuobstwiese (Flurstück 544/1 (ehem. 544) Gemarkung Gablenz). Die Steinhaufen sind nebeneinander, im Abstand von weniger als 20 m zueinander anzuordnen, in sonniger, windgeschützter Lage. Die Steinschichtung sollte so erfolgen, dass flache Hohlräume entstehen. Es können verschieden große Steine (min. 80 % Korngröße 20 - 40cm), zum Beispiel auch Lesesteine vom benachbarten Acker verwendet werden. Die Habitatstruktur sollte in einer min. 80 cm tiefen Mulde auf einem Sandbett angelegt werden. Die Nordseite des Haufwerks ist mit dem jeweiligen Aushubmaterial der Mulde zu bedecken und mit Hunds-Rosen (*Rosa canina*) zu bepflanzen (Feindschutz).

¹⁹ Sog. FCS-Maßnahmen dienen der Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes.

6.3.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Das Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan umfasst weiterhin Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen. Auch diese wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen und können in Kapitel 4.3 der Begründung nachgelesen werden. Die Maßnahmen kommen allen Schutzgütern zu Gute, besonders den vorkommenden Arten und Biotopen.

Maßnahme A1 sieht die Pflanzung einer zweireihigen freiwachsenden Hecke innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs vor. Es sind dabei die heimischen Straucharten der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke dient dazu, die Artenvielfalt am Standort zu erhöhen und eine gestalterische Einbindung des geplanten Wohnstandortes in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen.

In Umsetzung der Maßnahme FCS 2 des Artenschutzgutachtens wurde außerdem festgesetzt, dass als Ersatz für etwaige Gehölzfällungen innerhalb der Baugrundstücke, Neupflanzungen vorzunehmen sind. Das Kompensationsverhältnis liegt für Obstbäume bei 1:3, ansonsten bei 1:1. Es dürfen ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste 2 gepflanzt werden.

Die bei Umsetzung des Planes zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb der räumlichen Grenzen des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es wird daher eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme (Ex. 1) auf einer externen Fläche festgesetzt. Hier handelt es sich um eine Fläche, die im Rahmen des Flurneuerungsverfahrens Gablenz, Verfahrensnummer: 210 101, an die Stadt Stollberg abgetreten wurde. Im dazugehörigen Grundbuch, Blatt 532, wurde das Verfügungsverbot nach § 52 Abs. 3 Flurbereinigungsgesetz zugunsten der Stadt Stollberg eingetragen. Mit dieser Eintragung sind alle Rechte, Besitz, Nutzung und Lasten an dem Grundstück auf die Stadt Stollberg als zukünftiger Eigentümer übergegangen.

Das Flurstück 501/5 Gemarkung Mitteldorf ist insgesamt 4.586 m² groß. Eine 2.300 m² große Teilfläche wurde bereits als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben „Heiliger Teich“ der Stadt Stollberg als Waldaufforstungsfläche überplant. Eine 1.750 m² große Restfläche, derzeit als Dauergrünland bewirtschaftet, steht für die Anlage einer Streuobstwiese zur Verfügung. Davon werden 450 m² als Maßnahme Ex.1 zur Kompensation der Eingriffsfolgen des vorliegenden B-Planes 34 festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß § 135a BauGB durch die Stadt Stollberg. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke des B-Plan 34 baulich genutzt werden.

Das Baugesetzbuch fordert bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Während die Entscheidung für den Standort der geplanten Kleinsiedlungsgebietenentwicklung unmittelbar an vorhandenen Erschließungsflächen (Bundesstraße 169) das erste der genannten Ziele verfolgt (kurze Wege), tragen die Maßnahmen M1, M2, FCS2 und A1 zu

einer Anpassung an den Klimawandel bei, indem die Verdunstungsrate am Standort erhöht und so zur Kühlung beigetragen wird.

6.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bestand (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Ausgangswert	Planung (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Planungswert	Größe (m ²)	Wertdifferenz
Garten- und Grabeland 94 800	10	Einzelhaussiedlung mit Gärten 92 300	8	683	- 1.366
		freiwachsende Hecke 65 300	20	81	+ 810
		extensiv Grünland 41 200	22	100	+ 1.200
Dauergrünland, frischer Standorte 41 300	10	Einzelhaussiedlung mit Gärten 92 300	8	2.639	-5.278
		freiwachsende Hecke 65 300	20	150	+ 1.500
		Verkehrsfläche, wasserdurchl. 95 100	3	302	- 2.114
Weg, wasserdurchlässig 95 100	3	Einzelhaussiedlung mit Gärten 92 300	8	12	+ 60
		Verkehrsfläche, wasserdurchl. 95 100	3	45	+/- 0
Wertverlust biotopbezogen					<u>-5.188</u>

Tabelle 11: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich das Planungsziel dahingehend verändert, dass nunmehr ein Kleinsiedlungsgebiet für den Standort geplant ist. Auf diese Weise können die privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin als Schafweide genutzt werden. Zudem erforderte die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebiets eine weitere Verringerung der GRZ auf nur noch 0,2.

Da der Umfang der zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Biotopflächen (aufgrund der minimierten Neuversiegelung) gegenüber dem Vorentwurf reduziert wurde, wird als Biotopwert der geplanten Wohnbauflächen mit 8, statt wie bisher 7 angenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der Plan auch hinsichtlich möglicher funktionsbezogener Wertminderungen untersucht. Aufgrund des Gewässers innerhalb des Geltungsbereichs, ist von einer Retentionsfunktion der dazu benachbarten Flächen auszugehen. Da diese von der Planung unberührt und als private Grünflächen dauerhaft frei von Versiegelung bleiben werden, findet keine funktionsbezogene Wertminderung statt.

Weitere bedeutende Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts, die von der Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht gegeben²⁰.

Mit Umsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind biotopbezogene Wertverluste im Umfang von 8.758 Werteinheiten möglich.

Bei Umsetzung der festgesetzten biotopbezogenen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von rund 3.500 Werteinheiten können die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 5.188 Werteinheiten.

Ein funktionsbezogener Ausgleich findet in Form der Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien auf der benachbarten Streuobstwiese statt (Maßnahme V5). Die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung wurden im Verlauf des Planungsprozesses bereits ausgeschöpft und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches stehen keine weiteren privaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wurde eine zusätzliche Ausgleichsfläche an anderer Stelle festgesetzt. Durch Umwandlung einer 1.750 m² großen Teilfläche des Flurstückes 501/5 der Gemarkung Mitteldorf von Dauergrünland in eine Streuobstwiese, kann eine Aufwertung von insgesamt 21.000 Werteinheiten erreicht werden. Eine 450 m² große Teilfläche wird mittels einer Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich der Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Dies entspricht einer Aufwertung von 5.400 WE.

Der darüberhinausgehende Wertüberschuss im Umfang von 15.600 Werteinheiten wird dem Ökokonto der Stadt Stollberg zugeschrieben und steht zur Kompensation weiterer Eingriffe an anderer Stelle zur Verfügung.

Bei Umsetzung aller festgesetzter Maßnahmen zur Kompensation, können die Eingriffe des Bebauungsplanes somit vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden. Es verbleibt ein Wertüberschuss von 15.600 Werteinheiten.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort ergibt sich aus dem lokalen Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Ausweisung von Bauland angrenzend an die gewachsene dörfliche Struktur wird die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt. Die Gebäudestruktur wird entlang des Bachlaufes maßvoll ergänzt. Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung des Ortsteils nicht in Betracht gezogen werden.

²⁰ vgl. Arbeitshilfe A 13 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Um die Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter beurteilen zu können, wurde die „Handlungsempfehlungen für die Bewertung und die Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (KÖPPEL, J.; BRUNS, E., TU Berlin, Dresden, 2003) herangezogen.

6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Zu den erheblichen Auswirkungen, die einer Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) bedürfen, gehört die Versiegelung von Boden sowie die Umsetzung der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Gehölze und der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadtverwaltung Stollberg wird im Abstand mehrerer Jahre (5–10 Jahre) prüfen, dass keine Versiegelungen vorgenommen wurden, die wesentlich über das zulässige Maß hinausgehen und dass das Grünordnungskonzept umgesetzt wurde und dauerhaft gepflegt und erhalten wird.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und zum Ausgleich wurden im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen vom Erhaltungsgebot für einzelne Gehölze, über die Begrenzung der Bodenversiegelung bis zur Bepflanzung der westlichen Grundstücksgrenze.

Stollberg, den

12. 12. 2023

M. Schmidt

Oberbürgermeister



Quellen

KÖPPEL, J.; BRUNS, E., TU Berlin, Dresden, 2003: „Handlungsempfehlungen für die Bewertung und die Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“
igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 2020: „Artenschutzgutachten zum Vorhaben: B-Plan Gablenz (Erzgebirge) Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020“
Landschaftsforschungszentrum e.V., 2012: <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2020: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>