

# **Große Kreisstadt Stollberg**

## **Erzgebirgskreis**



### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz „Am Hahnbusch“

Fassung: November 2023

Planverfasser: Stadtverwaltung Stollberg  
Hauptmarkt 1  
09366 Stollberg/Erzgeb.

## Inhalt

0. Rechtsgrundlagen.....	5
0.1 Gesetze.....	5
0.2 Plangrundlage .....	5
1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	6
1.1 Ausgangslage.....	6
1.2 Planungsart /-verfahren .....	8
<b>1.3 Bedarfsbegründung.....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Demographische Entwicklung und Prognose .....	9
<b>Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>9</b>
<b>Altersstruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>Wanderungsbewegungen .....</b>	<b>11</b>
<b>Pendlerbewegungen.....</b>	<b>11</b>
<b>Bevölkerungsprognose .....</b>	<b>12</b>
1.3.2 Wohnbauflächenreserven.....	13
<b>Innenentwicklungspotenziale .....</b>	<b>13</b>
<b>Nachverdichtungspotentiale.....</b>	<b>15</b>
<b>Bebauungspläne/ Satzungen nach § 34 und 35 BauGB .....</b>	<b>17</b>
<b>Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs .....</b>	<b>19</b>
1.4 Planungsalternativen.....	23
<b>1.4.1 Ortsübergreifende Variantenbetrachtung .....</b>	<b>24</b>
2. Übergeordnete Planungen.....	24
2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	24
2.2 Regionalplan .....	25
2.3 Flächennutzungsplan .....	28
2.4 Flurneuordnungsverfahren .....	28
3. Plangebiet.....	29
3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	29
3.2 Bestehendes Baurecht.....	29
3.3 Örtliche Situation, Bestand, Eigentümerstruktur .....	29
3.4 Naturraum .....	29
3.5 Grundwasser, Wassererosion und Hochwasser .....	30
3.6 Altlasten, Geologie, Baugrund.....	32
3.7 Archäologie, Denkmalschutz .....	35
3.8 Verkehrliche Erschließung.....	35

3.9 Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	36
<b>3.9.1 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung .....</b>	<b>36</b>
<b>3.9.2 Örtliches Entwicklungskonzept - Gablenz .....</b>	<b>36</b>
<b>3.9.3 Örtliches Entwicklungskonzept des Ortsteiles Mitteldorf .....</b>	<b>37</b>
4. Planinhalt.....	37
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	37
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	38
4.3 Grünflächen.....	40
<b>4.3.1 Landwirtschafts- / Grünflächen .....</b>	<b>40</b>
<b>4.3.2 Arten- und Biotopschutz .....</b>	<b>41</b>
4.4 Verkehrserschließung.....	45
4.5 Technische Ver- und Entsorgung .....	46
<b>4.5.1 Niederschlagswasser .....</b>	<b>47</b>
<b>4.5.2 Abwasser .....</b>	<b>49</b>
<b>4.5.3 Strom .....</b>	<b>49</b>
<b>4.5.4 Trinkwasser .....</b>	<b>50</b>
<b>4.5.5 Löschwasser .....</b>	<b>50</b>
<b>4.5.6 Telekommunikation .....</b>	<b>51</b>
<b>4.5.7 Fernwärme- und Gasleitungen.....</b>	<b>51</b>
<b>4.5.8 Abfallentsorgung .....</b>	<b>52</b>
4.6 Immissionsschutz .....	52
<b>4.6.1 Lärm .....</b>	<b>52</b>
<b>4.6.2 Geruch .....</b>	<b>55</b>
4.7 Flächenbilanzierung .....	56
5. Umweltbericht.....	56
5.1 Einleitung .....	56
<b>5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....</b>	<b>57</b>
<b>5.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>58</b>
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	63
<b>5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>64</b>
<b>5.2.2 Gesamteinschätzung des Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>75</b>
<b>5.2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands .....</b>	<b>75</b>
<b>5.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung .....</b>	<b>84</b>
5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	84
<b>5.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minimierungsmaßnahmen .....</b>	<b>84</b>

<b>5.3.2 Ersatzmaßnahme .....</b>	<b>85</b>
<b>5.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>87</b>
5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	88
5.5 Zusätzliche Angaben .....	88
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung: .....	89
Quellen .....	89

#### Anlage 1

Grünordnungskonzept Bestandsplan, Stand 02/2023, erstellt durch die Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg

#### Anlage 2

Grünordnungskonzept Entwurfsplan, Stand 02/2023, erstellt durch die Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg

#### Anlage 3

Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 24.09.2020, erstellt durch die IGC Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Hohensteiner Str. 45, 09117 Chemnitz

#### Anlage 4

Erschließungsrelevante Stellungnahmen

## 0. RECHTSGRUNDLAGEN

### 0.1 Gesetze

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

**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) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**Telekommunikationsgesetz (TKG)** - vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71)

### 0.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand März 2020.

# 1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsziel des Bebauungsplanes „Am Hahnbusch“ ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO mit einer aufgelockerten Bebauung (Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,45). Mit der geplanten Ausweisung wird der Siedlungsbereich in Richtung Westen um ca. 5 Gebäude maßvoll ergänzt.

## 1.1 Ausgangslage

Seit dem Jahr 2018 entwickelt die Stadt Stollberg intensiv wieder Wohnbauland. Der Stollberger Stadtrat fasste den Satzungsbeschluss für das Wohngebiet „Am Wischberg“ für rund 32 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Das Baugebiet wird erschlossen. Dieser Bebauungsplan befindet sich in der Ortslage Stollberg/Hoheneck. Ebenso wurde in diesem Jahr der Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ rechtskräftig. In letzterem werden Bauflächen für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.

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 und rechtskräftige 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 Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet Hahnbusch“ befindet sich im nördlichen Teil der Gemarkung. Östlich, nördlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich Landwirtschaftsfläche.

Mit einem geringen Erschließungsaufwand können maximal 5 Eigenheimgrundstücke entwickelt werden. Die so entstehenden Stichstraßen 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.

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

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren nach § 2 BauGB entwickelt.

### 1.2 Planungsart /-verfahren

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 durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

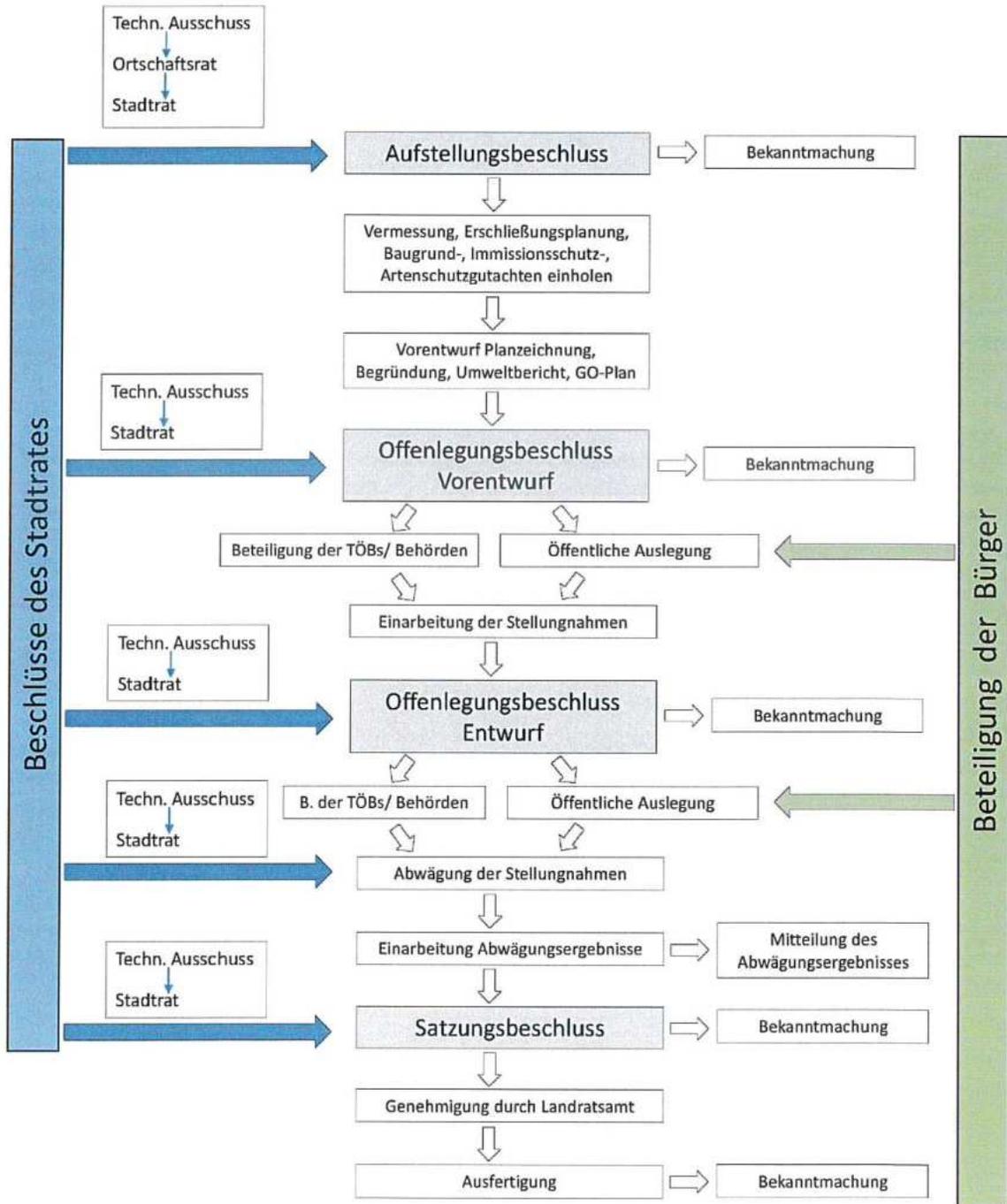


Abbildung 1: Bebauungsplanverfahren der Stadt Stollberg (Quelle: eigene Darstellung)

### 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 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 Demographische Entwicklung und Prognose

##### Bevölkerungsentwicklung

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

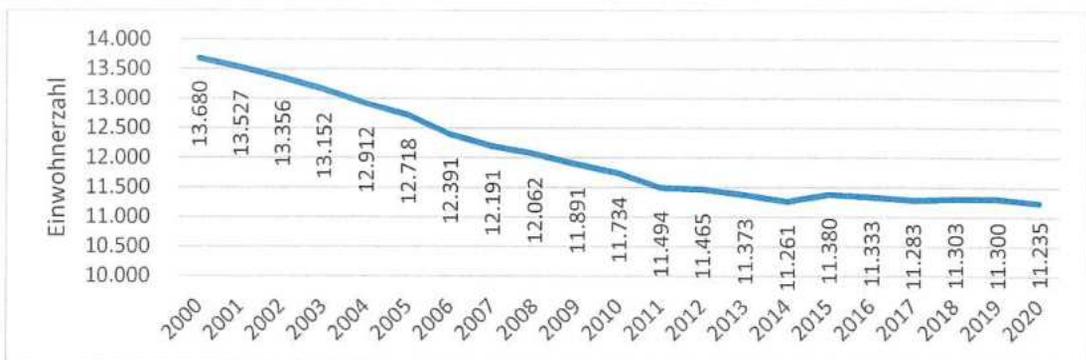


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg einschließlich der Ortsteile von 1999 bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt)

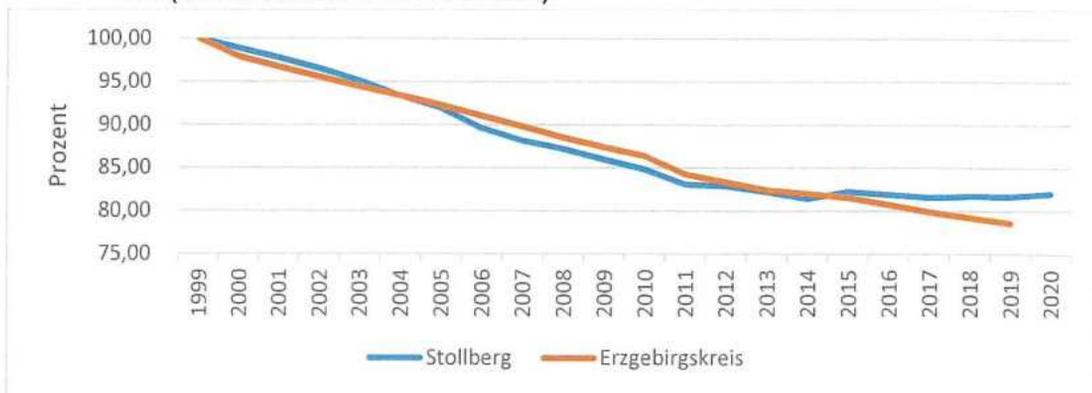


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Stollberg)

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

## Altersstruktur

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

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



Abbildung 4: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt)

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

<sup>1</sup> Bezogen auf die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Stollberg im entsprechenden Jahr.

## Wanderungsbewegungen

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



Abbildung 5: 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 verlässt im folgenden Jahr die Stadt Stollberg bereits wieder. Die Anzahl der Zuzüge beträgt seit 2015 im Durchschnitt 619 Personen pro Jahr, diese Anzahl überwiegt damit deutlich der Anzahl der Fortzüge mit durchschnittlich 500 Personen. Diese hohen Wanderungsgewinne von 120 Einwohnern können den Bevölkerungsverlust durch den Sterbeüberschuss von ca. 90 Einwohnern pro Jahr ausgleichen.

## Pendlerbewegungen

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

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

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

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

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

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

## Bevölkerungsprognose

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

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

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

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

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

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

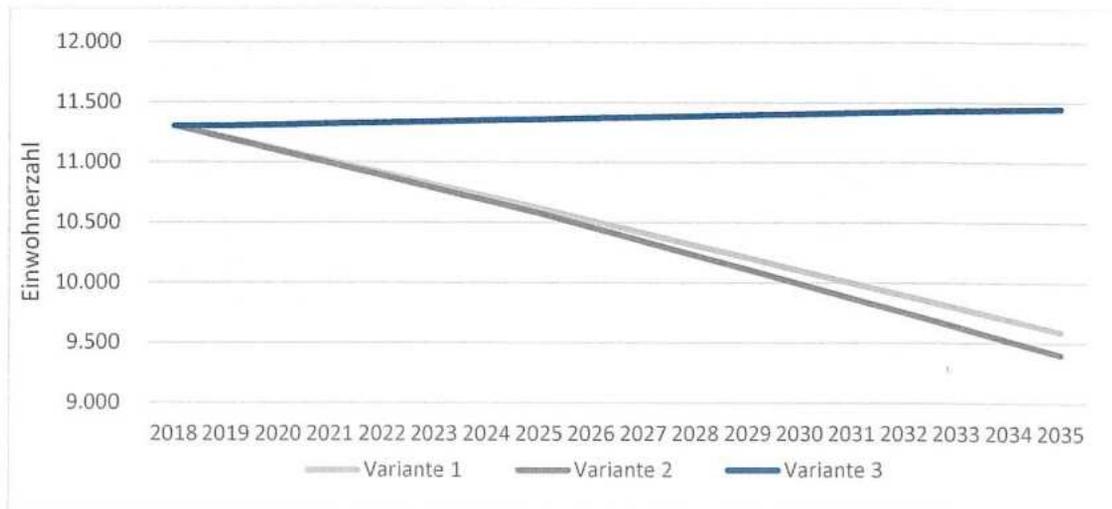


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose (Quelle: Statistisches Landesamt – 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

## 1.3.2 Wohnbauflächenreserven

### Innenentwicklungspotenziale

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

### Brachflächen

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

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

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

### **Gebäudeleerstand**

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

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

Wie auf allen einschlägigen Maklerportalen ersichtlich, gibt es in Stollberg fast keine Wohnungen, welche größer als 100 m<sup>2</sup> bzw. 4-Raum Wohnungen sind. Da gerade dieses Marktsegment nachgefragt wird, sehen junge Familien keine Alternative zum Hausbau.

Die größten Vermieter der Stadt Stollberg (Gesellschaft für Wohnungsbau mbH Stollberg und Wohnungsbaugenossenschaft „Wismut“ Stollberg eG) besitzen überwiegend Wohnungen, welche ca. 60 m<sup>2</sup> 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 eine Umnutzung. Welcher Art ist aktuell noch nicht bekannt.

### **Baulücken**

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

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

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

Tabelle 2: Baulücken, Brachen der Stadt Stollberg

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

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

### Nachverdichtungspotentiale

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

Standort	Beurteilung
Kleingärten	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.

	Die Flächen können erst für zukünftige Bebauungspläne berücksichtigt werden. Aufstellungsbeschlüsse wurden noch nicht gefasst.
Bahnhofstraße	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 Wohnbauflächen-entwicklung als nicht sinnvoll. Entwickelt werden könnte ein Mischgebiet. Aktuell gibt es für ein weiteres Mischgebiet - zusätzlich zu dem nachfolgend unter Punkt 1.2.4 genannten Bebauungsplan Nr. 27 „An der Zwönitzer Straße“ - keinen Bedarf. Erforderlich wäre ein Bebauungsplan. Ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.
Flächen rund um die Alte Gärtnerei	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.
Fläche südlich des Stollberger Friedhofes (abzüglich des gesetzlich vorgegebenen Abstandes zum Friedhof)	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.
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 zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Eigentümer haben sich gegen eine Baulandentwicklung entschieden. Es wird kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Tabelle 3: Nachverdichtungspotentiale Stadt Stollberg

## Bebauungspläne/ Satzungen nach § 34 und 35 BauGB

### Bebauungspläne

Die Stadt Stollberg hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt, deren Rechtskraft 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 WE in EFH
Stollberg	B-Plan 32 Wohnen am Schloss	3,3	85 WE
Stollberg	B-Plan 33 Wohngebiet „Am Wischberg“	3,5	32 WE
<b>Gesamt:</b>			<b>159 WE</b>

Tabelle 5: Satzungen der Stadt Stollberg

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

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
<b>Gesamt:</b>			<b>20 WE</b>

Tabelle 6: in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

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

#### Satzungen

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

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE
Oberdorf	Außenbereichssatzung „Zum kühlen Grund“	2,6	keine
Hoheneck	Außenbereichssatzung „An der Zwönitzer Straße“	0,9	1 WE
Stollberg	Außenbereichssatzung „Zwickauer Straße/ Weststraße“	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			<b>6 WE</b>

Tabelle 7: Satzungen der Stadt Stollberg

## 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 m<sup>2</sup> bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

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

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

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

Pendlerbeziehungen bestehen insbesondere aus dem benachbarten Oberzentrum Chemnitz sowie aus anderen Orten der Umgebung. Mit Stand 2020 pendelten im Saldo täglich rund 5.282 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Stollberg. Im Gegenzug arbeiten 2.600 Einwohner der Stadt außerhalb von Stollberg. Dadurch ergibt sich ein 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 des noch freien Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten und dem o.g. neu zu entwickelnden Gewerbegebiet westlich der Autobahn 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 sollte für 12 Familien jedes Jahr eine Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

Somit müssten in den Jahren 2016 – 2020 12 WE für neue Arbeitskräfte und 15 WE pro Jahr für den Eigenbedarf entwickelt werden -> 27 WE/ pro Jahr und in den Jahre 2021 – 2030 pro Jahr 12 WE für die neuen Arbeitskräfte und 14 WE pro Jahr für den Eigenbedarf entwickelt werden. -> 26 WE / pro Jahr

Das ergibt für die Jahre

2016 – 2020	$27 * 5 = 135$
2021 – 2025	$26 * 5 = 130$
<u>2026 – 2030</u>	<u><math>26 * 5 = 130</math></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 WE – 40 WE = 108 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:**

**Ohne den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet Hahnbusch“ kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Die Planung ist erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese durch die Flächeneigentümer zeitnah bebaut werden.**

## 1.4 Planungsalternativen

Da sich im Ortsteil Gablenz die Baugrundstücke der Satzungsgebiete in Privatbesitz befinden sowie nahezu keine Baulücken im Innenbereich verfügbar sind, gibt es zur Ausweisung neuer Bauflächen aktuell keine Alternativen. Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten unzureichenden Vorsorge für die Stadt Stollberg aber insbesondere für die Eigenentwicklung des Ortsteils nicht in Betracht gezogen werden.

Die Entwicklung des Baugebietes wurde in unterschiedlichen Varianten untersucht. Dabei wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten und Anknüpfungspunkte an die August-Bebel-Straße geprüft. Die abgewogenen Variante unterscheiden sich in der Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet / Dörfliches Wohngebiet), als auch in Ihrer unterschiedlichen Größe.

Aufgrund der landes- 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.

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 Bebauungsplanes Nr. 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 Gebäude stehen nicht im Widerspruch. Da in den Ortsteilen tendenziell größere Grundstücke, welche anteilig gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden können, nachgefragt werden, soll nun mit geändertem Planungsziel (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit größeren Grundstücken und Baufenstern in einer aufgelockerten Bebauung

mit einer GRZ von 0,3 sowie Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO) ein neues Baugebiet entwickelt werden. Im aufgehobenen B-Plan Nr. 7 war hingegen ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO mit sehr kleinen Grundstücken festgesetzt worden.

### **1.4.1 Ortsübergreifende Variantenbetrachtung**

Die Stadt Stollberg prüft sowohl in Stollberg, als auch in allen Ortsteilen mögliche Entwicklungsflächen. In den vergangenen Jahren wurden in fast allen Ortsteilen über Ergänzungs- und Abrundungssatzungen neue Bauflächen geschaffen.

Im Innenstadtgebiet konzentriert sich die Baulandentwicklung überwiegend auf den Ortsteil Hoheneck. Eine Weiterentwicklung der Stadt in westlicher Richtung ist aufgrund der Autobahn nicht möglich, nördlich schließt die Gemeinde Niederdorf an und im Süden sieht der Entwurf des Regionalplanes 2021 einen Vorsorgestandort für Gewerbe vor. Eine Weiterentwicklung der Stadt Stollberg ist daher nur in Richtung Osten oder in den Ortsteilen möglich.

## **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.

Mehrere überregionale und regional bedeutsame Achsen führen durch die Stadt Stollberg oder tangieren das Mittelzentrum. Durch den Ortsteil Gablenz führt die regional bedeutsame Achse Chemnitz-Stollberg-Lößnitz-Aue (B 169).

Gemäß dem Ziel 2.2.1.3 sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen ausgewiesen werden. Die Gablenzer Ortsmitte befindet sich ca. 600 m von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Die Stollberger Innenstadt ist ca. 3,00 km vom Baugebiet entfernt. Aufgrund der sehr guten Erschließung ist das Versorgungszentrum innerhalb weniger Minuten mit dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen.



Abbildung 7: Temporäre Lagerfläche (Quelle: Stadtverwaltung Stollberg)

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 an vorhandene Bebauung an. Durch den Bebauungsplan werden anthropogen vorgeprägte Flächen entwickelt. Teile der Flächen waren in der Vergangenheit mit einem Schweinestall bebaut. Andere Teile des Geltungsbereiches werden als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt.

## 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 04.05.2021) 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 werden<sup>2</sup>.

### 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 Große Kreisstadt Stollberg.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 sowie im Entwurf des Regionalplans 2021 grenzt das Plangebiet an vorhandene Siedlungsflächen an.

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

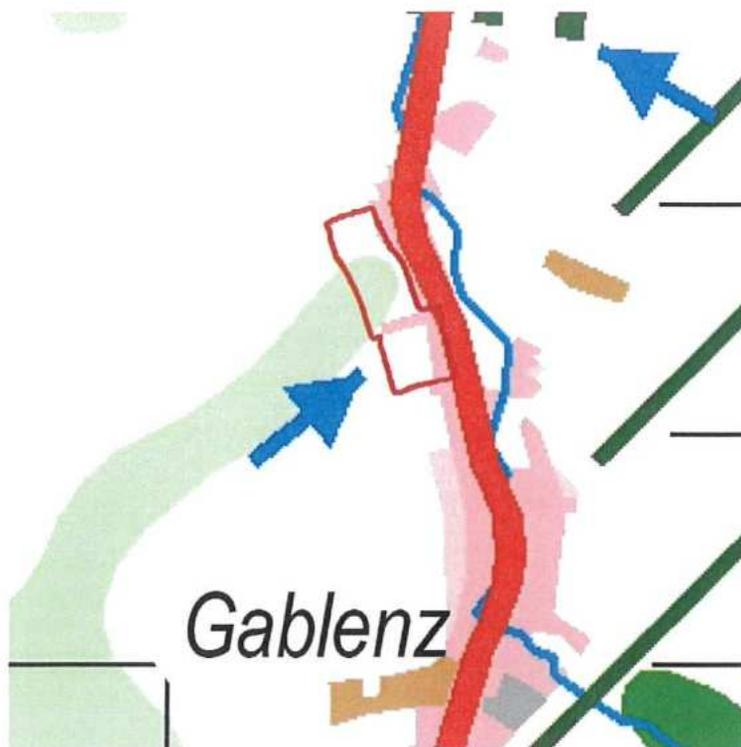


Abbildung 8: Regionalplan Chemnitz 2008 Raumnutzung



Abbildung 9: Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021 – Raumnutzung

Während im rechtskräftigen Regionalplan westlich des Ortsteiles Gablenz noch keine Landwirtschaftsflächen (gelbe Fläche) ausgewiesen werden, stellt der Entwurf des Regionalplanes 2021 nordwestlich sowie südwestlich an das Plangebiet angrenzend Vorranggebiete für die Landwirtschaft dar (vgl. Kapitel 4.3.1 Landwirtschafts- / Grünflächen).

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens umfasst zudem eine Fläche, für die im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sowie im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (grün schraffierte Fläche) dargestellt wird (vgl. Kapitel 4.3.2 Arten- und Biotopschutz).

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 Bebauungsplan Nr. 7 aufzuheben. Da es aber weiterhin einen Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Gablenz gibt, soll nun an anderer Stelle ein neuer Bebauungsplan entwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan kann ein Teil des Eigenbedarfes gedeckt werden. Der Bebauungsplan Nr. 7 hatte hingegen das Ziel, Wohnraum für Zuziehende zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 ist mit einem 3,84 ha großen Geltungsbereich zwar größer als der Bebauungsplan Nr. 7 (Geltungsbereich 3,0 ha), jedoch ist die maximal versiegelbare Fläche mit 0,51 ha kleiner, als die des nunmehr aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit 0,66 ha. Die große Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde gewählt, um innerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsmaßnahmen und -anpflanzungen vornehmen zu können.

Über den Planbereich verläuft eine Frisch- und Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1). Da der Luftabfluss der natürlichen Form des Geländes folgt, verläuft diese vorwiegend im Bereich des temporär wasserführenden Gewässers, das das Plangebiet von West- nach Nordost durchzieht.

Aufgrund der Festsetzung der zentralen Grünfläche zum dauerhaften Erhalt, werden keine Beeinträchtigungen der Frisch- und Kaltluftbahnen oder deren klimaökologischer Ausgleichsfunktion erwartet. Dem Ziel des Regionalplanes wird somit entsprochen. Es sind keine Beeinträchtigungen der Frisch- und Kaltluftbahnen sowie deren klimaökologischer Ausgleichsfunktion zu erwarten, welche nicht bereits ohnehin durch die vorhandene Bebauung entlang der August-Bebel-Straße bestehen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

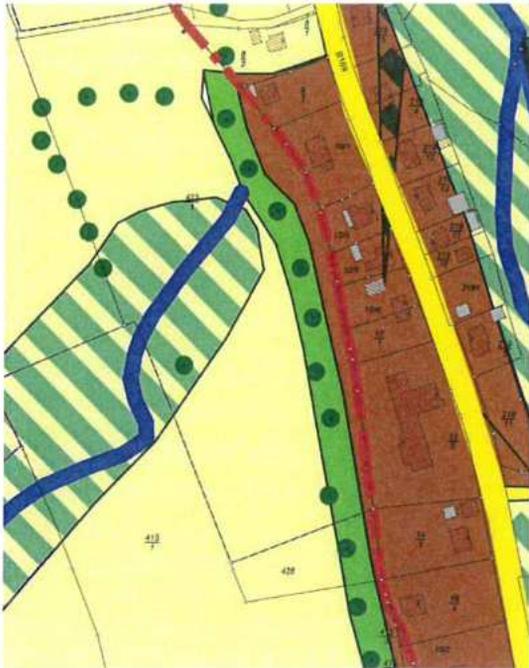


Abbildung 2: Entwurf des Flächennutzungsplan 1999

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: 1999) erscheint das Plangebiet überwiegend als Landwirtschaftsfläche und der Siedlungsbereich entlang der B 169 als gemischte Baufläche im Sinne von § 1 Nr. 2 BauNVO. Zwischen der Landwirtschaftsfläche und dem Siedlungsbereich ist im FNP-Entwurf eine Ortsrandeinkgrünung vorgesehen. Die Fläche des im Regionalplanentwurf aufgezeigten Vorbehaltsgebietes für Arten- und Biotopschutz, ist im FNP-Entwurf als „Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild sowie der Naherholung“ dargestellt. Der darin gelegene Bach, welcher nur temporär Wasser führt, soll erhalten bleiben und auch die zum Teil noch heute vorzufindende Baum- und Heckenreihe, im Nordwesten des Plangebietes, sollte nach Ansicht der damaligen Stadträte beibehalten werden.

Der FNP wird derzeit überarbeitet. Entsprechend der aktuellen Entwicklungsabsicht für den Ortsteil Gablenz, wird die Fläche im neuem FNP als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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

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. Da die Planung für die Entwicklung dieser Fläche keine 5 Jahre aufgeschoben werden kann und ein Bebauungsplan genügt, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, soll vor dem FNP-Beschluss der Bebauungsplan beschlossen werden.

### 2.4 Flurneuordnungsverfahren

Die von der Planung umfassten Grundstücke liegen im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Gablenz.

### **3. PLANGEBIET**

#### **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. 38.361 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 13/2, 14/1 und 15/4 der Gemarkung Gablenz sowie die Flurstücke 415/3, 428, 423/1 und Teile der Flurstücke 415/1 der Gemarkung Mitteldorf.

Das Plangebiet grenzt

- im Osten an vorhandene Wohnbebauung und
- im Norden, Süden und Westen an Landwirtschaftsflächen.

Stollberg gehört zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge. Morphologisch befindet sich der Standort des geplanten Baugebietes auf einer zum Gablenzbach hin abfallenden Fläche. Der tiefste Punkt des Baugebietes befindet sich an der August-Bebel-Straße, der höchste im Westen des Plangebietes.

#### **3.2 Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Flurstück 14/1 und 15/4 ist jeweils mit einem Wohngebäude und das Flurstück 13/2 mit einem Geschäfts- und Wohngebäude bebaut. Ohne einen Bebauungsplan sind die verbleibenden Flächen nicht bebaubar.

#### **3.3 Örtliche Situation, Bestand, Eigentümerstruktur**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im Besitz mehrerer privater Eigentümer. Ein Eigentümer nutzt die Fläche oberhalb der Flurstücke 15/4 und 415/3 als Garten. Auf dem Flurstück 423/1 befand sich ein Schweinestall, welcher 2016 bzw. ein weiteres Teilstück des Stalles Anfang 2021 zurückgebaut wurden. Teile des Flurstückes 423/1 werden als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt.

#### **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.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es zwei kompakte Gehölzflächen. Der weiter nördlich gelegene Bestand folgt dem Verlauf des temporär wasserführenden Bachlaufes. Im Rahmen der landesweiten sächsischen Biotopkartierung, wurde im Südwesten dieser Fläche ein geschütztes Biotop erfasst (5342 U110/0 §, Teich und Nasswiese in westlicher Feldflur

– 10 % naturnahes ausdauerndes Kleingewässer, 90 % Nasswiese).

Durch das Flurstück 423/1 verläuft ein namenloses temporäres Gewässer 2. Ordnung. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird der sensible Naturraum geschützt und weiterentwickelt (vgl. Kapitel 4.3.2 Arten- und Biotopschutz).

Die Belange des Forstes sind nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

### 3.5 Grundwasser, Wassererosion und Hochwasser

#### Grundwasser

Gemäß Karte 5.1 des Regionalplanes Chemnitz Erzgebirge befindet sich der Planbereich in einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung. Ca. 90 Prozent aller Flächen des Erzgebirgskreises sind im Regionalplan als Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung dargestellt. Nach Grundsatz G 4.3.1 des Regionalplanes sind durch schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser die Voraussetzung für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Durch den Abbruch des Schweinestalles wurde diesem Grundsatz bereits entsprochen.

Nach Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz liegt die Stadt Stollberg in einem Bereich, der als regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung gilt. Ca. 2/3 aller Flächen des Erzgebirgskreises sind im Regionalplanentwurf als regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung dargestellt.

#### Wassererosionsgefährdung

Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens sind entsprechend des Ziels Z 4.1.3.4 des LEP 2013 in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegt. Das Plangebiet – ebenso wie alle Flächen der Stadt Stollberg mit Ausnahme der Kernstadt – befindet sich in einem solchen Gebiet (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4).

Aus der vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bereitgestellten Erosionsgefährdungskarte ist ersichtlich, dass für den namenlosen Bach, der das Flurstück 423/1 durchquert, eine hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser sowie eine *erosionsgefährdete Abflussbahn* ausgewiesen wird. Aus der Vergangenheit ist bekannt, dass es auf dem unterliegenden Flurstück 9/1 bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommt. Der Bach fließt derzeit in einem Rohr der Nennweite DN 300 unter dem Feldweg (im Osten des Flurstücks 423/1), weiter in einem Rohr der Nennweite DN 400 durch das Flurstück 9/1 und schließlich in einem Kanal mit DN 500 unter der August-Bebel-Straße bis zum Gablenzbach. Im Rahmen der Umverlegung der Trinkwasserleitung soll das derzeit bestehende 300er Rohr durch ein 400er ersetzt werden, so kann die Entwässerung verbessert werden.

In der Planzeichnung wird festgesetzt, dass der westliche Teil des Plangebietes als extensive Landwirtschaftsfläche zu nutzen ist. Zudem wird die bereits bestehende Böschung in die Planzeichnung übernommen. Durch diese Böschung wird das Regenwasser bei Starkregenereignissen gebremst und kann allmählich versickern.



Abbildung 3: Abbildung der Böschung (Stadtverwaltung Stollberg)

So wird dem Ziel Z 2.1.5.3 der Karte 9 des Regionalplanentwurfes „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ entsprochen. In festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlägeinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. 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.

Weiterhin wird dem Ziel Z 2.1.5.4 entsprochen. In festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

### **Hochwasser**

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 100<sup>3</sup> – 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 werden<sup>4</sup>.

Das Plangebiet selbst liegt höher als die Gefährdungsbereiche und kann daher weder von einem HQ 50 noch einem HQ 100 Ereignis betroffen werden. Aufgrund der festgesetzten Regenrückhaltemaßnahmen führt eine künftige Bebauung des Plangebietes nicht zur Erhöhung des Gefährdungsrisikos anderer Bereiche (vgl. Kapitel 4.5.1 Niederschlagswasser).

### 3.6 Altlasten, Geologie, Baugrund

#### Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster für diese Fläche erfasst. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

#### Bergbau



Abbildung 4: Bergbaugebiet (Quelle: Sächsisches Oberbergamt)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Planungsvorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Der Vorhabenbereich grenzt an ein altes Bergbaugebiet. Östlich der August-Bebel-Straße (grün gefärbte Fläche) befindet sich ein Tiefbau aus dem 16. Jahrhundert. Im näheren Umfeld des Vorhabens gibt es Restlöcher kleinerer Tagebaue (rot umrandete Flächen).

Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen.

<sup>3</sup> Ein HQ 100 ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

<sup>4</sup> Der Hochwasserrisikomanagementplan kann in der Stadt Stollberg eingesehen werden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues zu überprüfen sind. Über entsprechende Funde ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### Radonvorsorge

Aus geologischen Gesichtspunkten bestehen keine Bedenken. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine radiologische Belastung, lediglich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor natürlicher Radioaktivität ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro die radiologische Situation bewerten sollte. Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Werden Arbeitsplätze im Erdgeschoss oder Keller eingerichtet, besteht eine Messpflicht nach § 155 ff. StrlSchV

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebietes befindet. Gemäß dem neuen Strahlenschutzgesetz und der novellierten Strahlenschutzverordnung gilt ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen. Wird dieser Wert überschritten, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Neben der fachgerechten Ausführung des Feuchteschutzes ist bei Neubauten mit Arbeitsplätzen oder Aufenthaltsräumen immer ein zusätzlicher Radonschutz mit einzuplanen und eine nach § 154 StrlSchV beschriebenen Maßnahme 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 Abdichtung
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen

#### Geologie

Regionalgeologisch wird der Planungsraum der Erzgebirgsnordrandzone zugeordnet. Der Festgesteinsuntergrund wird von metamorphen, schiefrigen Gesteinen in Form von Phyllit, örtlich stark Quarz streifig, der Frauenbach-Formation aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Das Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Seine Verwitterungszone wird durch geringmächtigen pleistozänen Hangschutt oder Hanglehm überlagert. Im Nordteil wird die Planungsfläche durch ein WSW-ONO verlaufendes, namenloses Nebental des Gablenzbaches gequert. Hier stehen oberflächennah holozäne Bachsedimente in Form von Auelehm über Bachsand oder Bachkies an.

Lokal können oberflächlich anthropogene Auffüllungen im Bereich früherer baulicher Geländevornutzung vorkommen, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder teilweise ersetzen. Das natürliche Profil wird an seiner Oberfläche durch humosen Oberboden abgeschlossen.

Die sandig-kiesigen Bachablagerungen des Nebentälchens bilden einen lokal begrenzten, oberflächennahen Talgrundwasserleiter mit dem Charakter eines Porengrundwasserleiters aus. Das Bachgrundwasser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Außerhalb der Talaue erfolgt die oberflächennahe Grundwasserzirkulation des sogenannten Zwischenabflusses innerhalb der rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung sowie der Verwitterungszone. Diese Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenzeiten können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen.

Im 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 Kluftgrundwasserleiter.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs-KrWBodSchG der zuständigen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) sind dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. 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 dem LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG). Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Stollberg Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird die Stadt Stollberg unter Verweis auf § 15 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) um Zusendung der Ergebnisse gebeten.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodschG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen. Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

### 3.7 Archäologie, Denkmalschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Relevanzbereiches D-76250-01 (Mittelalterlicher historischer Ortskern). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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 des Baugebietes 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 der Haltestelle *Gablenz, Grünes Tal*. An der Haltestelle verkehrt die Buslinie 194 (Oelsnitz) Stollberg - Mitteldorf - Gablenz - Affalter - Zwönitz. Ab der nach ca. 800 m entfernten Haltestelle *Gablenz, Wartehalle* verkehrt außerdem die Buslinie 380 Aue - Lößnitz - Stollberg. Das Plangebiet ist – insbesondere für die Schülerbeförderung – nach Beutha und Stollberg sehr gut angebunden. Der Bus fährt zudem 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 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. Der *agrарstrukturelle Entwicklungsplan*, das *örtliche Dorfentwicklungskonzept – Gablenz* sowie das *örtliche Entwicklungskonzept des Ortsteils Mitteldorf* sind solche Planungen, allerdings wurden diese nicht beschlossen. Nichts destotrotz sollen die Inhalte zusammenfassend dargestellt werden.

#### 3.9.1 Agrарstrukturelle Entwicklungsplanung

Der agrарstrukturelle Entwicklungsplan wurde 1997 bis 1998 vom Büro für Kommunal und Landschaftsplanung Chemnitz, Geschäftsführer R. Nachtwei 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 agrарstrukturellem Entwicklungsplan.

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

Die agrарstrukturelle Entwicklungsplanung nennt im *Kapitel 7.1.3 Maßnahmen zur Dorferneuerung* innerhalb des B-Plangebietes lediglich die Klärung der Nutzungsperspektive des ehemaligen Gehöftes August-Bebel-Straße 24.

#### 3.9.2 Örtliches Entwicklungskonzept - Gablenz

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

Da sich das Gebiet, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, im Wesentlichen auf Mitteldorfer Gemarkung befindet und in dem Örtlichen Entwicklungskonzept lediglich der Ortsteil Gablenz betrachtet wird, ist das Örtliche Entwicklungskonzept von keinem materiellen Belang. Nichts destotrotz werden nachfolgend, die wesentlichen Inhalte des informellen Konzeptes dargestellt.

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 75 m breit, mit Ausweisung der Bauflächen ca. 130 m breit und entspricht damit weniger als der Durchschnittsbreite des Dorfes. Die Entwicklung an diesem Standort hat somit keine erhebliche Auswirkung auf das

Waldhufendorf. Zudem sind Straßen, welche an die August-Bebel-Straße anbinden nicht untypisch (z.B. Schulgasse, Brückengasse, Siedlerstraße).

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 Bauungsverhältnisse* 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 dorferträgliche Lückenbebauung, so das örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2002.

### **3.9.3 Örtliches Entwicklungskonzept des Ortsteiles Mitteldorf**

Das örtliche Entwicklungskonzept des Ortsteiles Mitteldorf wurde im Jahr 2001 vom Büro für Städtebau GmbH, Geschäftsführer Th. Lohse erarbeitet. In dem Konzept wird lediglich die städtebauliche Situation des Dorfkernes untersucht. Das Konzept enthält keine Aussagen zur Plangebietsfläche angrenzend an den Ortsteil Gablenz.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für vier Baufelder als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind alle in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die zu erwartenden verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt weiterhin gewahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

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

Zwei Baufelder werden als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es sind alle in § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 8 genannten Nutzungen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5a Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Haupterwerb betriebene Wirtschaftsstellen mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gehen mit verkehrsbedingten Emissionen einher und werden daher ausgeschlossen. Trotz Ausschluss der Nutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

Im Dörflichen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, für das Dörfliche Wohngebiet wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Die GRZ wird demnach um 25 % gegenüber den Obergrenzen der BauNVO reduziert. Mit diesen Festsetzungen passt sich das Plangebiet städtebaulich der vorhandenen Bebauung an und es wird weniger Boden versiegelt, sodass mehr Regenwasser versickern kann.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Baugrenzen sind Hauptgebäude unzulässig. Des Weiteren wird die Festsetzung getroffen, dass *Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur im Ausnahmefall außerhalb der Baugrenzen zulässig sind*. Innerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass weder die 4,00 Meter breite Medientrasse noch der zusätzlich 1,00 Meter breite Schutzstreifen der Medien überbaut wird. Im Ausnahmefall und in Abstimmung mit den Medienträgern ist es möglich, die Medientrassen mit Nebenanlagen zu überbauen, sofern ein kurzfristiger Zugriff auf die Medien jederzeit sichergestellt werden kann.

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen Carports und andere Nebenanlagen mindestens 3,00 Meter von der August-Bebel-Straße zurückgesetzt gebaut werden. Diese Fläche kann jedoch für Stellplätze oder als Vorgarten genutzt werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl 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 0,45 bei den Wohngebieten und 0,675 bei den Dörflichen Wohngebieten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, zuzüglich Dachgeschoss und Kellergeschoss im Sinne von § 2 Abs. 6 und § 90 Abs. 2 SächsBO.

Es wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt, welches die Umsetzung eines 800 m<sup>2</sup> (ca. 20,0 mal 40,0 Meter) großen privaten Reitplatz auf dem Flurstück 13/2 planungsrechtlich ermöglicht. Die Fläche des Reitplatzes ist zudem mit dem Planzeichen 4.2 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ auf der Planzeichnung dargestellt und befindet sich außerhalb des Baufensters im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO. Demnach dürfen auf dieser Fläche nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Auf dieser Fläche sind nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ entsprechen.

Klarstellend werden die Festsetzungen getroffen, dass innerhalb der Fläche nach Planzeichen 4.2 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ folgende Nebenanlagen zulässig sind. Zulässig ist ein Reitplatz mit einer Gesamtfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, es sind nur Einfriedungen als Draht- oder Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Weiterhin sind Lagerflächen für Futtermittel und Pferdemist mit einer Gesamtfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes vorzubeugen, soll der Reitplatz außerhalb der Ortslage und abseits von Wohnhäusern errichtet werden.

Im Entwurf des Regionalplanes aus dem Jahr 2021 ist für diese Fläche zum Teil ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Der rechtskräftige Regionalplan aus dem Jahr 2008 weist für diese Fläche kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus.

In Anbetracht, dass diese Fläche vormals als Schweinestall genutzt worden ist und im Zuge der Herstellung des Reitplatzes die verbliebenen Fundamente des Schweinestalls beseitigt werden, bleibt der Status quo erhalten. Die Fläche kann weder im derzeitigen Zustand noch im künftigen Zustand für die intensive Landwirtschaft genutzt werden.

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne das 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 entsprechen der regionalen Baukultur. Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in schiefergrauen Farben zulässig. Für die Fassade sind grelle, auffällige Farben sowie Blautöne unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie ermöglichen die Erzeugung von alternativer Energie und tragen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei.

## **4.3 Grünflächen**

### **4.3.1 Landwirtschafts- / Grünflächen**

Der § 1a Abs. 2 BauGB enthält die sogenannte „Bodenschutzklausel“ („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“), ergänzt um die sog. „Umwidmungssperre“ („Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“). Neben diesen Zielen sind auch alle anderen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Mit dem umfassenden Bedarfsnachweis (vgl. Kap. 1.3 Bedarfsbegründung) wird die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen begründet.

Im rechtskräftigen Regionalplan werden für diese Flächen keine Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Der Entwurf des Regionalplanes stellt im Nordwesten sowie Südwesten des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar (Ziele Z 2.3.1.3). Innerhalb dieser Bereiche befinden sich Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe IV der fünfstufigen Skala der Bodenkarte. Die Fläche wird momentan als Dauergrünland genutzt (InVeKoS Daten).

Entsprechend des Ziels 2.3.1.2 des Regionalplanentwurfes ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft sparsam erfolgen soll.

Die im Regionalplanentwurf dargestellte Landwirtschaftsfläche kann im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes nicht vollständig in den verbindlichen Bauleitplan übernommen werden. Als Ausgleich dazu, wird von der Überplanung der Fläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes abgesehen. Diese Fläche ist aufgrund der Erschließung über einen Feldweg ohnehin besser für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Außerdem

sind die Flächen im Südwesten stärker anthropogen geprägt, als die Flächen nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dort vorhandener Schachtbauwerke und Gräben wurde sie auch bislang nur extensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Möglichkeit besteht als Unternutzung der südlichen Streuobstwiese weiterhin.



Abbildung 5: Bebauungsvariante 1



Abbildung 6: Bebauungsvariante 2

Die auf der linken Seite dargestellte Bebauungsvariante entspricht dem Entwurf des Regionalplanes 2015, die Flächen der Landwirtschaft (grün markiert) sind 8.780 m<sup>2</sup> groß. Auf der rechten Seite ist die favorisierte Bebauung dargestellt. Bei dieser Variante bleiben 9.778 m<sup>2</sup> der Landwirtschaft erhalten.

Im Übrigen sind die Flächen für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland ungeeignet. Aufgrund der Hanglage und des Baches besteht eine Bodenerosionsgefährdung bei unbedeckten oder gering mit Vegetation bedeckten Böden. Daher werden diese Flächen als extensive Landwirtschaftsflächen festgesetzt. So wird dem Ziel Z 2.1.5.3 entsprochen. Denn es wird darauf hingewirkt, dass besonders gefährdete Abflussbahnen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt werden. Weiterhin wird dem Ziel Z 2.1.5.4 entsprochen. In festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden (vgl. Kapitel 3.5 Grundwasser, Wassererosion).

### 4.3.2 Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens umfasst Flächen, für die im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sowie im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt wird (Z 2.1.3.1).



Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

Der großräumig übergreifende Biotopverbund wird durch die Bundesstraße B 169 zerschnitten. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist mit Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die im Rahmen des Ausgleiches für Eingriffe durch die geplante Bebauung notwendigen Maßnahmen, wirken sich zugleich positiv auf das Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz aus. Dies entspricht dem Ziel Z 2.1.3.4 – der Biotopverbund wird flächen- und nutzungsbezogen konkretisiert und mit Maßnahmen untersetzt.

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

Durch das Plangebiet verläuft ein namenloses, temporär wasserführendes Gewässer 2. Ordnung. Vorgelagert ist ein zeitweise trockenfallender Teich. Entlang des Ufers wachsen Trauerweiden, Ebereschen, Kirschen, Birken, Erlen, Eichen, Fichten und Pappeln. Die naturnahen Bereiche fließender oder stehender 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 Biotope führen können, sind daher verboten. Gemäß § 24 Abs. 3 S. 2 SächsWG wird ein 10,00 Meter breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Das Gewässer und der Gewässerrandstreifen werden in der Planzeichnung dargestellt und bemaßt.

Südlich des Baches verläuft ein weiterer Gehölzstreifen aus Pappeln, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Eschen, Kastanien, Linden, Stieleiche und Felsenkirschen. Da Höhlenbäume in diesem Bereich vorhanden sein können (= besonders geschütztes Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG bzw. eine geschützte Dauerniststätte im Sinne von § 44 BNatSchG) und der Gehölzstreifen als strukturgebendes Leitelement für Fledermäuse dienen kann, wird auch dieser Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt.

Im westlichen Teil zwischen den Gehölzstreifen befindet sich eine Nasswiese, hierbei handelt es sich um ein Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG, daher wird auch dieser Grünbereich zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung dieser Naturbestandteile wird auch dem Grundsatz G 1.2.13 des Regionalplanentwurfes – naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben – entsprochen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenspezifische **Vermeidungsmaßnahmen** entsprechend des Artenschutzgutachtens (Ingenieurgruppe Chemnitz GbR vom 24.09.2020) umzusetzen:

- V1: Erhalt bestehender Einzelgehölze entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan
- V2: Beseitigung von Gehölzaufwuchs (soweit unvermeidbar) im Bereich der Baufelder für Zuwegungen etc., z.B. Fichten auf Flurstück 415/1, von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- V3: Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-/Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen
- V4: Erhalt der Haufwerke auf dem Lagerplatz Flurstück 423/1 mit umgrenzenden Strukturen bzw. bei Beseitigung, Neuanlage von 3 Haufwerken aus Steinen und Astmaterial (ca. 0,5 m<sup>3</sup>) unterschiedlicher Größe als Lebensraumrequisite in Randbereichen
- V5: Beseitigung Haufwerke von März bis Mai bzw. August bis September (keine Tiere im Winterquartier, keine Reproduktionszeit) in denen die wechselwarmen Reptilien und Amphibien aufgrund Umgebungstemperatur aktiv fliehen können
- V6: konstruktiver Amphibienschutz an geplanter Bebauung (v.a. Vermeidung bzw. konstruktive Sicherung von Absturzfallen wie Lichtschächten, außenliegenden Kellertreppen, ...)
- V7: bauzeitlicher Amphibienschutz (Sicherung der Baugruben vor Absturz einzelner Individuen)
- V8: bei Abriss/Sanierung (Dach-/Fassadenarbeiten) der Lagerhalle (Flurstück 423/1) bzw. Scheune (Flurstück 13/2) sowie Rückbau der beiden Brunnen (Flurstück 423/1 mit den damit dokumentierten potenziellen quartierträchtigen Strukturen sind nach vorheriger Kontrolle (Fassade, Gebäudeinneres) durch eine fachlich geeignete Person sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Naturschutz/ Landwirtschaft in Anzahl (Quantität) und Anbringungsorte (Qualität) entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus wird folgende weitere Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

- V9: 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 von Obstbäumen mit Birnengitterrost zu vermeiden, sollen innerhalb des geplanten (Dörflichen) Wohngebietes keine Zierwachholder-Arten angepflanzt werden, da diese ein Wirt für den Pilz *Gymnosporangium sabiniae* sein können.

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 Steinhaufens unvermeidbar sein, dann ist diese nur von März - Mai bzw. August - September zulässig.

Alle Maßnahmen werden im Artenschutzgutachten ausführlich hergeleitet und begründet. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadtverwaltung Stollberg mit Text und Fotobelegen anzuzeigen.

Das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld wurde auf das Vorhandensein von Nestern und Höhlenbäumen sowie nach potentiellen Quartieren für Fledermäuse am 14.08.2020 vom Büro Ingenieurgruppe Chemnitz GbR untersucht. Die Begehung fand somit weitgehend außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie innerhalb saisonaler Hauptaktivitätszeiten von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen statt.

Bei der Relevanzprüfung zum Artenschutz wurden die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung erarbeitet. Alle negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna – auch wenn sie noch so unwahrscheinlich sind – wurden untersucht und mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Weitere Begehungen würden lediglich dazu führen, dass die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sich in Art und Umfang reduzieren.

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der Freiflächen werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

- Anlage einer 3.150 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese auf der südwestlichen Landwirtschaftsfläche und einer 2.300 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese innerhalb der privaten Grünfläche. Pflanzabstände von 3 Metern zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken und 2 Metern zu Wohngrundstücken. Es sind verschiedene standortgerechte, heimische, robuste Obstbaumsorten, (Qualität mindestens Solitäräume, 3 x verpflanzt, 125-150 cm) im Abstand von maximal 10 Meter zueinander anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stämme sind vor Verbiss zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und kann beweidet oder 1 bis 2 mal jährlich mittels horizontal schneidender Technik (Balkenmäher, Sense, o.ä.) gemäht werden. Das Mähgut soll zum Ausähen und Abtrocknen auf der Fläche verbleiben und ist anschließend abzutransportieren. Eine jährlich wechselnde Teilfläche von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche soll ungemäht überwintern. Diese Maßnahme ist spätestens 2 Jahre nach dem Eingriff durchzuführen.

Zudem wird die folgende **FCS-Maßnahme** festgesetzt:

- FCS1: Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Baugrundstücksfläche ist eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Es sind max. 2 Mahdtermine pro Jahr zulässig. Diese Maßnahme hat vor dem Eingriff zu erfolgen.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen können insekten- und samenreiche Nahrungshabitats für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten geschaffen werden und baunotwendige Beseitigungen von Gehölzen ausgeglichen werden.

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

Eine Grünfläche im Zentrum des Bebauungsplangebietes wird zum Erhalt der vorkommenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

- Maßnahme M3: Innerhalb der festgesetzten Grünfläche, sind alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich der vorhandenen gesetzlich geschützten Nasswiese zu erhalten, zu pflegen und vor jeglicher Gefährdung (bspw. durch Entwässerung) zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen (Qualität min. 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).

Die festgesetzten Anpflanzungen sollten vor der Flächeninanspruchnahme ausgeführt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Stollberg mit den Vorhabenträgern vor Umsetzung des Bebauungsplanes einen Vertrag abschließt, der die Erschließung des Plangebietes sowie die Realisierung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Die mit der UNB abgestimmte und von den Vorhabensträgern bzw. Grundstückseigentümern unterschriebene „Vereinbarung zur Überlassung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Pflegevorgaben“ liegt vor. Die Stadt Stollberg hat die Umsetzung und Einhaltung der FCS- und Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen.

## **4.4 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Bebauungsplanes berührt die B 169 im Abschnitt des Netzknotens 5342 048 an der Station 3.968 bis 4.291. Die Zufahrten werden als Gehwegüberfahrt mit abgesenkten Bord erhalten bzw. hergestellt. Der Bordanschlag muss dabei mind. 3 cm zur Beibehaltung der Wasserführung betragen. Aus den Zufahrten darf kein Oberflächenwasser auf die B 169 gelangen, so dass die Straßenentwässerung nicht gestört ist. Eine Aufnahme des neu entstehenden Verkehrs ist aufgrund der direkten Anbindung an die B 169 ohne weiteres möglich.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über private Wege. 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 erforderlich sowie eine dingliche Sicherung des Wegerechtes im Grundbuch, die der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Tatbestand zutreffend. Die neu zu bauende Straße 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 Gebiet 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 Vorentwurf war der genaue Verlauf der Straßenverkehrsflächen noch nicht dargestellt. Dies wird im vorliegenden Entwurf korrigiert.

Für die Erreichbarkeit des Baufeldes 1/6 wird ein 3,50 m breiter Weg benötigt. Dieser mündet in seiner nördlichen Ausdehnung in einem Wendehammer. Die Baufelder 3/6, 4/6, 5/6 werden durch den vorhandenen, leicht verlängerten Bestandsweg erschlossen. Am westlichen Ende des Bestandsweges wird die Zufahrt des Baufeldes 3/6 über einen Wendehammer sichergestellt.

Es werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 423/1, 428 oder 415/1 sowie des Rettungsdienstes festgesetzt.

Damit die künftigen Gebäude auch von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden können, sind die Wege nach der DIN 14090 herzustellen. Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Geradlinige Zufahrten und Wege sind in einer Breite von mindestens 3,00 Meter auszubauen, alle anderen Wege in einer Breite von 3,50 Metern (vgl. auch Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Kapitel 6.1.1.6).

Den Anforderungen des Abfallentsorgers / Müllfahrzeugen müssen die Erschließungswege nicht entsprechen, da der Hausmüll – wie in Gablenz üblich – zur August-Bebel-Straße gebracht werden muss.

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).

Die Stellplätze sind so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,5$  nicht überschritten wird. Für die Planwege gilt ein Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,6$  (vgl. Kapitel 4.5.1 Niederschlagswasser).

## 4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich – ausgehend von den vorhandenen Leitungen – gewährleistet werden. Müssen Leitungen ergänzt wer-

den, so sind dafür in der Planzeichnung entsprechende mit Leitungsrechten belastete Flächen (je 4,00 Meter breit) zugunsten des jeweiligen Medienträgers nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise).

#### 4.5.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (Wohn- und Nebengebäude) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Bei der Retentionszisterne ist ein Überlauf vorzusehen, der an der Vorflut angeschlossen werden kann. Diese Form der Ableitung ist erlaubnisfrei.

Da es derzeit nicht möglich ist, dass zusätzliche Mengen an Niederschlagswasser in den bestehenden Straßentwässerungskanal an der August-Bebel-Straße aufgenommen werden können, sollte die Einleitung auf den ursprünglichen natürlichen Abfluss der Flächen begrenzt sein. Daher ist es notwendig das Niederschlagswassers von den geplanten Flächen in eine Regenwasserrückhaltung mit Zwangsentleerung einzuleiten und über eine Drosselung kontrolliert abzugeben.

Die Bemessung der erforderlichen Regenrückhaltung erfolgt auf der Grundlage der DWA-A 117.

Für die jeweiligen Baufeldflächen ergeben sich folgende maximal zulässige Drosselabflüsse, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Baufeld 1/6	$Q_{Dr} = 6,11 \text{ l/s} \approx 6 \text{ l/s}$
Baufeld 2/6	$Q_{Dr} = 6,33 \text{ l/s} \approx 6 \text{ l/s}$
Baufeld 3/6	$Q_{Dr} = 4,31 \text{ l/s} \approx 4 \text{ l/s}$

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen befestigten Flächen innerhalb der Baufelder ergeben sich folgende Speichervolumen der Regenrückhaltung:

Baufeld 1/6	$A_{E,ges} = 3.136 \text{ m}^2$	$A_{E,b} = 672,60 \text{ m}^2$	$V = 10,92 \text{ m}^3$
Baufeld 2/6	$A_{E,ges} = 3.247 \text{ m}^2$	$A_{E,b} = 1.082,70 \text{ m}^2$	$V = 24,96 \text{ m}^3$
Baufeld 3/6	$A_{E,ges} = 2.212 \text{ m}^2$	$A_{E,b} = 497,40 \text{ m}^2$	$V = 8,72 \text{ m}^3$

$A_{E,ges}$	= abflusswirksame Flächen
$Q_{Dr}$	= Drosselabfluss
$A_{E,b}$	= maximal mögliche befestigte Flächen
$V$	= Erforderliches Speichervolumen

Auf den Baufeldern 4/6, 5/6 und 6/6 befinden sich Bestandsgebäude.

Soll das Wasser der Retentionszisterne auch zum Gießen oder als Brauchwasser im Haus genutzt werden, so muss die Zisterne entsprechend größer dimensioniert sein. Die oben

beschriebene Kapazität (20 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche) muss jederzeit für ein Starkregenereignis leergehalten werden.

Soll das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden, ist weiterhin eine Stellungnahme des Trinkwasserversorgers RZV Lugau-Glauchau einzuholen.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art und Weise, z.B. aus Pflaster mit offenen Fugen oder Rasengittersteinen, auszuführen. Der Abflussbeiwert darf nicht größer als 0,5 sein. Ist der Boden nicht ausreichend Wasseraufnahmefähig, so ist das Oberflächenwasser ebenfalls in einer zwischengeschalteten Zisterne zurückzuhalten. Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

Die privaten Straßenverkehrsflächen sind so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,6$  nicht überschritten wird.

Die Regenrückhaltemaßnahmen sind für jedes Baugrundstück einzuhalten. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Flächentyp	Art der Befestigung	Abflussbeiwert
Schrägdach	Metall, Schiefer, Glas, Faserzement	0,9 – 1,0
	Ziegel, Dachpappe	0,8 – 1,0
Flachdach (Neigung bis 5 %)	Metall, Glas, Faserzement	0,9 – 1,0
	Dachpappe	0,9
	Kies	0,7
Gründach (Neigung bis 25 %)	Humusiert < 10 cm Aufbau	0,5
	Humusiert > 10 cm Aufbau	0,3
Straßen, Wege, Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton	0,9
	Pflaster mit dichten Fugen	0,75
	Fester Kiesbelag	0,6
	Pflaster mit offenen Fugen	0,5
	Lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	0,3
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	0,25
	Rasengittersteine	0,15
Böschungen, Bankette und Gräben	Toniger Boden	0,5
	Lehmiger Sandboden	0,4
	Kies- und Sandboden	0,3
Gärten, Wiesen und Kulturland	Flaches Gelände	0,0 – 0,1
	Steiles Gelände	0,1 – 0,3

Tabelle 8: Abflussbeiwert je nach Flächentyp und Art der Befestigung nach Arbeitsblatt DWA-A138

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 Grundwasser, Wassererosion 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 Schlägeinteilung 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 Süd-Westen eine extensiv bewirtschaftete Streuostweise festgesetzt wird. Durch diese pflanzenbauliche Maßnahme und landschaftsangepasste Anreicherung von Gehölzstrukturen, kann die Wassererosionsgefährdung verringert werden.

#### **4.5.2 Abwasser**

Der regionale Schmutzwasserentsorger, die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), betreibt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine öffentliche Kanalisation. Die nächste öffentliche Kanalisation mit einer Nennweite von DN 250 / 300 verläuft parallel zur August-Bebel-Straße vom Haus 28 bis 12.

Die Bestandskanalisation in der August-Bebel-Straße / B 169 wurde bis zum Vorfluter inspiziert und vermessen. Dabei wurden erhebliche Mängel bei dem baulichen Zustand der Kanalisation deutlich.

Die Abwasserentsorgung ist über private vollbiologische Kleinkläranlagen zu regeln. Das vorgereinigte Abwasser aus der vollbiologische Kleinkläranlagen kann dann in das vorhandene Kanalsystem der August-Bebel-Straße abgegeben werden.

##### **Baufeld 1 und 2**

Die gereinigten Abwässer der Bau Feld 1 und 2 können in den Schacht 5614423063 eingeleitet werden. Dazu ist in das Grundbuch des Flurstückes 13/2 eine Dienstbarkeit für den Abfluss des Abwassers einzutragen.

##### **Baufeld 3**

Die Abwässer des Bau Feldes 3 können in den Schacht 5614423062 eingeleitet werden, es ist dazu eine Dienstbarkeit in das Grundbuch des Flurstücks 15/4 und 415/1 einzutragen.

##### **Baufeld 4, 5 und 6**

Die Bau Feld 4, 5 und 6 befinden sich direkt an der August-Bebel-Straße und können das Schmutzwasser in den angrenzenden Schacht einleiten.

#### **4.5.3 Strom**

Angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich Niederspannungsfreileitungsanlagen 1 kV NFA2X 4x95/SB der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Es ist nicht vorgesehen die oberirdischen Niederspannungsfreileitungen in ihrem Verlauf zu verändern oder die Kabeltrasse in die neue Straßenverkehrsfläche zu verlegen.

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

#### **4.5.4 Trinkwasser**

Der Trinkwasseranschluss der geplanten Bebauung erfolgt über die Hochzone Gablenz (druckbestimmend: Pumpwerk Gablenz und Hochbehälter Gablenz), da der Druck in der weiteren vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 Az (Niederzone, druckbestimmend: Hochbehälter Mitteldorf) für weitere Neuanschlüsse nicht ausreichend ist.

Die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 GG (Hochzone) im Flurstück 423/1 der Gemarkung Mitteldorf hinter den Hausnummern August-Bebel-Straße 10 bis 24 verläuft direkt durch ein geplantes Grundstück, daher ist eine Erschließung des zukünftigen Baufeldes nur möglich, wenn die vorhandene Leitung umverlegt wird, da die Trinkwasserleitung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des RZV gesichert ist und in einem Streifen von 2,00 m links und rechts der Leitung nicht überbaut oder überpflanzt werden darf.

Im Rahmen der Erschließung ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 GG in den geplanten Leitungstreifen zu verlegen und die Wasserversorgung so zu gestalten, dass zukünftig nur noch eine Leitung notwendig ist.

Die geplante Bebauung im Flurstück 423/1 der Gemarkung Mitteldorf hinter der Hausnummer August-Bebel-Straße 24 sowie im Flurstück 428 und des Teils von Flurstück 415/1 der Gemarkung Mitteldorf kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung aus 90\*8,2 WAVIN-TS im Schutzrohr DN 100 Az erfolgen.

Der bereits im Grundbuch als beschränkt persönlich Dienstbarkeit zu Gunsten des RZV eingetragene Schutzstreifen von 4,00 m wird in die Planzeichnung übernommen.

Die Bauherren müssen beim 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.

#### **4.5.5 Löschwasser**

Nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein für Gas- und Wasserfaches e.V.) beträgt der Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h.

Das Löschwasser kann aktuell bis zur Höhe von 24 m<sup>3</sup>/h über die Niederzone Gablenz bereitgestellt werden. Im Rahmen der Umverlegung der Trinkwasserleitung ist daher der

Einbau eines weiteren Hydranten in der Hochzone unmittelbar am Pumpwerk Gablenz vorzusehen, so dass beide Hydranten am Pumpwerk in Summe 48 m<sup>3</sup> über 2 h liefern können.

Weitere Hydranten befinden sich westlich der August-Bebel-Straße 24 und auf der Paulusgasse westlich der August-Bebel-Straße 30/32.

Die Stollberger Feuerwehren arbeiten in Abhängigkeit vom Alarmstichwort gemäß Ausrückordnung im Verbund. Für die ersten Maßnahmen – bis zur Anbindung der Hydranten – wird das auf den Fahrzeugen mitgeführte Löschwasser genutzt.

Die Planwege sind nach der DIN 14090 herzustellen. Gemäß Punkt 4.2.11 *Befestigung und Tragfähigkeit* der DIN 14090 sind die Zufahrten so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

#### **4.5.6 Telekommunikation**

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich oberirdische Telekommunikationsleitungen der Telekom GmbH. Eine Verlegung der Leitung unter die Erde soll nicht erfolgen.

Die Baufelder 1 und 2 können an die oberirdische Telekommunikationsleitung westlich des Flurstückes 423/1 angeschlossen werden.

Das Baufeld 3 kann über- oder unterirdisch an die Telekommunikationsleitung östlich des Flurstückes 15/4 angeschlossen werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass in Straßen und Gehwegen eine Trasse in einer Breite von 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen ist. Eine Überpflanzung der Leitungstrasse ist nicht zulässig.

Im Rahmen der Erschließung ist geeignete passive Netzinfrastruktur lt. § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mit zu verlegen.

Die Baufelder 4, 5 und 6 sind bereits durch oberirdische Telekommunikationsleitung erschlossen.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Telekommunikationsunternehmen betrieben. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.ergebirge24.de](http://www.ergebirge24.de) zu finden.

#### **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 an die August-Bebel-Straße zu bringen. Im Bebauungsplan werden Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

#### 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 Gesundheitsgefährdung (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 werden<sup>5</sup>. So sieht das Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm vor. Für Mischgebiete sieht das Beiblatt 1 der DIN 18005 tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm vor.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 sind lediglich die Verkehrsemissionen entlang der August-Bebel-Straße zu berücksichtigen. 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.

Bei der am 04.10. bis 11.10.2017 durchgeführten Verkehrszählung wurden pro Tag durchschnittlich folgende Fahrzeuge gezählt:

- Tag = 1.769 Fahrzeuge mit 19,2 % LKW-Anteil,
- Nacht = 205 Fahrzeuge mit 8,8 % LKW-Anteil

Nach Punkt 7.1 der DIN 18005 sind die Beurteilungspegel für Straßenlärm nach der RLS-90 zu berechnen.

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 19.08.2015 – 4 BN 24.15

Unter der Berücksichtigung der Verkehrszählung aus dem Jahr 2017 können bei einem Abstand von 43 Meter zur Straßenverkehrsfläche sowohl die Lärmwerte für den Tag als auch für die Nacht gemäß DIN 18005-1 eingehalten werden.

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.

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 Belange 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“*<sup>6</sup>.

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. Statt eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO könnte ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Dorfgebiete dienen der Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, welche im Haupterwerb geführt werden. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden sind Geruchsimmissionskonflikte zu erwarten.*
- 2. 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.*
- 3. 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.*
- 4. 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 Riegelbebauung führt jedoch nur zum vollen Erfolg, wenn auf voller Länge ein Gebäude*

<sup>6</sup> BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06

*gebaut wird. Diese Bebauung ist für den kleinen Ortsteil Gablenz nicht typisch, beeinträchtigt das Ortsbild erheblich und ist damit städtebaulich nicht vertretbar.*

5. *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 Räume<sup>7</sup> innerhalb der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1 auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten, kann sichergestellt werden, dass Wohn- und Schlafräume geringeren Immissionen ausgesetzt sind.*
6. *Sofern schutzbedürftige Räume auch an den anderen Gebäudeseiten innerhalb der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1 gebaut werden sollen und in diesen ein mittlerer Beurteilungspegel im Rauminneren 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.*
7. *Innerhalb der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1 sind die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen usw.) 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 4 kommt aufgrund der fehlenden Regelungskompetenz bzw. aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Mit den Maßnahmen Nr. 5 bis 7 kann der Lärmkonflikt gelöst werden.

Es werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

### **Lärmschützende Grundrissausrichtung**

*Auf Teilflächen der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1 sind schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 (2016) 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'<sub>w,res</sub>) aufweisen, welches gewährleistet, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 35 dB (A) tags und 30 dB (A)*

---

<sup>7</sup> Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Nr. 3.16 sind z. B.

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

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

nachts im Rauminneren aller schutzbedürftigen Räume nicht überschritten wird. Die Wahrung der erforderlichen Luftschalldämmung ist durch den Architekten nachzuweisen.

### **Wohnaußenbereich**

Auf Teilflächen der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1, welche mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV abgegrenzt ist, sind die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen usw.) an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

### Gebietsexterne Betrachtung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen erheblichen Immissionen für die bestehende Bebauung. Die dörfliche Siedlungsstruktur wird ergänzt durch Bauflächen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) sowie nach § 5a BauNVO (Dörfliches Wohngebiet). Diese neuen Bauflächen entsprechen der Art der bestehenden Bebauung. Der Zuordnung von Baugebieten gleicher/ähnlicher Art wird somit nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen.

In einer aufgelockerten Bebauung (Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,45) werden ca. 5 Gebäude den Siedlungsbereich maßvoll ergänzen. Die Erschließung erfolgt durch private Wege, der Hausmüll muss zur August-Bebelstraße gebracht werden, infolge dessen ist kein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

### **Wärmepumpenaggregate**

Um angrenzende Nutzungen zu schützen, werden Mindestabstände von Wärmepumpenaggregaten festgesetzt.

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

Schalleistungspegel L <sub>WA</sub> der Wärmepumpenaggregate in dB(A)	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „allgemeinem Wohngebiet“ in m
50	4
55	8
60	14
65	24

Tabelle 9: 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 bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten ist.

### Abstandsregelung zu Tierhaltungsanlagen

Gegen die Planung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen landwirtschaftlichen Ursprungs lediglich geringe Bedenken, jedoch keine grundsätzlichen Einwände, Einschränkungen oder Versagungsgründe.

Bei der Prüfung wurde der in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb Christian Kreher (Mutterkühe / Legehühner) am Standort August – Bebel Straße 28, die südlich in ca. 650 m Abstand befindliche Stallanlage der Weidauer GbR (Milchviehbetrieb) sowie die östlich in ca. 350 m Entfernung gelegene Stallanlage der Möckel GbR (Milchviehhaltung) berücksichtigt.

## 4.7 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich B-Plan	38.361 m <sup>2</sup>
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>8.134 m<sup>2</sup></b>
GRZ	0,3
Bebaubare Grundfläche	2.440 m <sup>2</sup>
Bereits bebaut	333 m <sup>2</sup>
Verbleibende Baufläche	2.107 m <sup>2</sup>
<b>Dörfliches Wohngebiet</b>	<b>7.650 m<sup>2</sup></b>
GRZ	0,45
Bebaubare Grundfläche	3.443 m <sup>2</sup>
Bereits bebaut	704 m <sup>2</sup>
Reitplatz	992 m <sup>2</sup>
Verbleibende Baufläche	1.747 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.261 m<sup>2</sup></b>
Private Straße, Nord	1.007 m <sup>2</sup>
Private Straße, Süd	254 m <sup>2</sup>
<b>Landwirtschafts- und Grünflächen</b>	<b>21.316 m<sup>2</sup></b>
Private Grünfläche	11.538 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsflächen, extensiv	9.778 m <sup>2</sup>
davon Fläche zum Anpflanzen	3.150 m <sup>2</sup>

Tabelle 10: Flächenbilanzierung

## 5. UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

In der Sitzung des Stadtrates am 13. Juli 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Am Hahnbusch“ gefasst. Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung

ist die Ermöglichung einer aufgelockerten Bebauung mit bis zu 5 Gebäuden am nordwestlichen Ortsrand des Stollberger Ortsteils Gablenz. Hierfür werden Flächen zur Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sowie Dörflichen Wohngebieten gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

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. 36 bilden dabei die Grundlage des Umweltberichts, in dem die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und bewertet werden.

Nach Abschluss dieser Umweltprüfung des Bebauungsplanes 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 Grünordnungsplan<sup>8</sup> dargestellt und durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden eine bisher anteilig als Viehweide, Grünland beziehungsweise Lagerfläche genutzte Freifläche im Nordwesten des Stollberger Ortsteils Gablenz zu einem (Dörflichen) Wohngebiet zu entwickeln. Mehr als 2 ha des Geltungsbereichs bleiben dabei dauerhaft frei von Bebauung und stehen größtenteils weiterhin der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Vorhaben dient der Eigenentwicklung des Ortsteiles Gablenz und entspricht dem aus der ansässigen Bevölkerung nachgefragten Bedarf an Baugrundstücken. Die vorgesehene lockere Bebauung mit bis zu 5 Häusern bildet unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des Ortsteils. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,8 ha und umfasst die Flurstücke 13/2, 14/1 und 15/4 der Gemarkung Gablenz sowie die Flurstücke 415/3, 428, 423/1 und einen Teil des Flurstückes 415/1 der Gemarkung Mitteldorf. Die Planung sieht vor, vier Wohnbaufelder sowie eine Fläche für ein Dörfliches Wohngebiet zu schaffen und diese über private Zufahrtstraßen ausgehend von der östlich gelegenen August-Bebel-Straße (B 169) zu erschließen. Dazu werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 423/1, 428 oder 415/1 sowie des Rettungsdienstes und der Versorgungsträger festgesetzt.

---

<sup>8</sup> S. Anlage zum Umweltbericht.

### **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 werden Allgemeine Wohnbauflächen sowie ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Es sind alle in § 4 Abs. 2 beziehungsweise § 5a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sowie § 5a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Es wird für alle Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das Dörfliche Wohngebiet von 0,45 festgesetzt. Im gesamten Gebiet darf nur eingeschossig gebaut werden. Die Stellplätze sind so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,5$  nicht überschritten wird. Für die Planwege gilt ein Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,6$  (vgl. Kapitel 4.5.1 Niederschlagswasser).

Die bebaubaren Flächen umfassen 5.883 m<sup>2</sup> (Baugrundstücke x GRZ). Abzüglich der bereits vorhandenen Bebauung im Umfang von 1.037 m<sup>2</sup> und des geplanten 992 m<sup>2</sup> großen Reitplatzes innerhalb des dörflichen Wohngebiets, stehen somit 3.854 m<sup>2</sup> für eine neue Bebauung zur Verfügung. Zusammen mit den erforderlichen 1.261 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen ergibt sich somit ein Bedarf an Grund und Boden im Umfang von 5.115 m<sup>2</sup>. Dies entspricht rund 13 % des Geltungsbereichs.

### **5.1.2 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	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.  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.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort



	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das erforderliche Maß.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, SächsWG	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <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.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft	<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 Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
Klima	Sächsisches Naturschutzgesetz	<p>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.</p>
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Sächsisches Naturschutzgesetz	<p>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,</p>

		Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
--	--	--

Tabelle 11: 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 dem Vorhabenträger und Eingriffsverursacher Entsiegelungsflächen zur Verfügung.*

Das Ziel 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes fordert die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

- *Dieser Forderung wird entsprochen, da das Plangebiet unmittelbar an vorhandene Bebauung anschließt und zum Teil anthropogen vorgeprägte Flächen umfasst.*

Entsprechend des Ziels 1.2.7 des Regionalplanentwurfes 2021 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, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 36 nur fünf Gebäude geplant werden. Damit wird dem Ziel der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprochen.*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, für die im Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt wird (Z 2.1.3.1).

- *Indem eine ca. 1,15 ha große Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wurde, wird der Regionalplanung in diesem Punkt entsprochen.*

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Frisch- und Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1). Da der Luftabfluss der natürlichen Form des Geländes folgt, verläuft diese vorwiegend im Bereich des temporär wasserführenden Gewässers, das das Plangebiet von West- nach Nordost durchzieht.

- *Aufgrund der Festsetzung der zentralen Grünfläche zum dauerhaften Erhalt,*

*werden keine Beeinträchtigungen der Frisch- und Kaltluftbahnen oder deren klimaökologischer Ausgleichsfunktion erwartet. Dem Ziel des Regionalplanes wird somit entsprochen.*

Entsprechend des Ziels 2.3.1.2 des Regionalplanentwurfes ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft sparsam erfolgen soll.

→ *Im Vergleich zum aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 7 mit 32 Wohneinheiten, stellt die vorliegende Planung eine maßvolle und bedarfsgerechte Erweiterung der Bebauung im Ortsteil Gablenz dar. Durch die Festsetzung extensiv landwirtschaftlich zu nutzender Flächen, wird die Versorgungsfunktion des Bodens in dem Gebiet dauerhaft gesichert.*

Im Entwurf des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge werden Teile des Plangebietes als Vorrangfläche für die Landwirtschaft gemäß Ziel Z 2.3.1.3 dargestellt.

→ *Wenngleich die Vorrangfläche anteilig von der Planung betroffen ist, kann dem Ziel entsprochen werden, indem zwei Flächen von zusammen ca. 1 ha als extensiv zu bewirtschaftende Landwirtschaftsflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden. In Summe sind die Landwirtschaftsflächen innerhalb des Geltungsbereichs größer, als in der Regionalplanung vorgesehen.*

Der Grundsatz G 1.2.13 des Regionalplanentwurfes erfordert, naturraumtypische Siedlungsränder zu erhalten.

→ *Der Grundsatz wurde bei der Planung berücksichtigt indem angrenzend an die geplante Bebauung, großflächige Freiflächen mit Gehölzstrukturen und Flächen für Anpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt wurden.*

Der Grundsatz G 4.3.1 des Regionalplanes fordert den schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser als Voraussetzung für eine Verbesserung der Grundwasserneubildung. Nach Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz liegt die Stadt Stollberg in einem Bereich, der als regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung gilt.

→ *Der Grundsatz wurde bei der Planung berücksichtigt, indem niedrige Grundflächenzahlen (0,3 und 0,45, anstatt der gemäß BauNVO maximal zulässigen 0,4 und 0,6) und reduzierte Abflussbeiwerte für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt wurden.*

### **Weitere Plangrundlagen**

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

Durch das Plangebiet verläuft ein namenloses, temporär wasserführendes Gewässer 2.

Ordnung. Vorgelagert ist ein ebenfalls nur temporär wasserführender Teich. Entlang des Ufers wachsen Trauerweiden, Ebereschen, Kirschen, Birken, Erlen, Eichen, Fichten und Pappeln. Die naturnahen Bereiche fließender oder stehender 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 Biotope führen können, sind daher verboten. Zwischen dem Teich und dem südlich davon verlaufenden Gehölzstreifen, befindet sich zudem eine Nasswiese. Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Nr. 2 des BNatSchG.

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Stollberg besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 1999 wird die Fläche des im Regionalplanentwurf dargestellten Vorbehaltsgebietes für Arten- und Biotopschutz, als „Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild sowie der Naherholung“ dargestellt. Der darin gelegene temporär wasserführende Bach sowie die Baum- und Heckenstrukturen im Nordwesten des Plangebietes sollten erhalten werden.

## **5.2 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 vorhabensspezifischen 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 12: 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.*

## 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

#### Bestandsaufnahme

##### Tiere:

Im Rahmen einer Risikoabschätzung zum Artenschutz wurde das Areal im August 2020 artenschutzfachlich untersucht. Zur Einschätzung des vorhandenen Artenbestandes (Fauna) wurde neben einer Abfrage von Fremd- und Altdaten (MultibaseCS, ornitho.de), am 14.08.2020 und somit weitgehend außerhalb der Brutzeit von Vögeln und innerhalb saisonaler Hauptaktivitätszeiten von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen eine einmalige Vorortbegehung durchgeführt.<sup>9</sup> Die artenschutzfachliche Relevanzprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend heißt es darin:

<sup>9</sup> „Artenschutzgutachten zum Vorhaben: B-Plan Gablenz „Am Hahnbusch“ (Erzgebirge) - Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020“, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 2020.

„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).

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-V9) und eine sogenannte FCS-Maßnahme zur Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet. Alle Maßnahmen wurden in den Grünordnungsplan und den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen und erhalten somit rechtliche Verbindlichkeit.

#### 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 Mittelgebirges 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 temporären Gewässers, sowie ein Submontaner Eichen-Buchenwald bzw. Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald für die übrigen Flächen des Bebauungsplangebiets dargestellt<sup>10</sup>.

#### Vorhandener Vegetationsbestand:

Aktuell wird das Plangebiet von Grün- und Freiflächen bestimmt, die teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt beziehungsweise beweidet werden. Die obere Hälfte des Geltungsbereiches wird von zwei Gehölzstreifen durchzogen. Diese verlaufen von Westen nach Nordosten. Der nördliche Streifen folgt dabei dem temporären Gewässerlauf und ist 10 bis 15 Meter breit, der südliche Gehölzstreifen weist eine Breite von 20 bis 30 Meter auf. Südlich daran angrenzend befindet sich eine Lagerfläche mit Ruderalflur auf der verschiedenes Baumaterial gelagert wird. Im Südosten des Geltungsbereichs umfasst der Bauleitplan drei dörflich geprägte Wohngrundstücke mit siedlungsbezogenen Grünflächen

<sup>10</sup> Abfrage am 02.03.2021, 14:21 Uhr, auf: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=A7E8BE08D1099C4F6070D3878D9B6180>

(Obstbäume, Ziergehölze, Rasenflächen etc.). Die genaue Artenzusammensetzung der einzelnen Biotopflächen kann dem Artenschutzgutachten (S. 5 ff.) entnommen werden.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan an die B 169 beziehungsweise die vorhandene straßenbegleitende dörfliche Wohnbebauung. Nord-, west- und südlich grenzt das Plangebiet an Offenlandflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen können dem Bestandsplan zum Grünordnungsplan entnommen werden, der dieser Unterlage als Anlage beigefügt ist.<sup>11</sup>

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 könnte.

Die vorkommenden temporären Fließ- und Stillgewässer weisen naturferne Uferabschnitte auf. Es handelt sich um anthropogen angelegte Gräben (vermutlich zur Entwässerung der Ackerflächen).

**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 (38.361 m<sup>2</sup>) vor:

Teilfläche	BTLNK-Schlüssel	Biotopwert	Flächenanteil
Naturnaher Graben	21 300 x 1/n	20	(57 m <sup>2</sup> ) 0 %
Teich	23 300	15	(230 m <sup>2</sup> ) 1 %
Gewässerbegleitende Gehölze	2 4 500	20	(2.394 m <sup>2</sup> ) 6 %
Dauergrünland frischer Standorte	4 1 300	10	(23.434 m <sup>2</sup> ) 60 %
Nasswiese	4 1 400	30	(682 m <sup>2</sup> ) 2 %
Ruderalflur frischer Standorte	4 2 200	15	(2.165 m <sup>2</sup> ) 6 %

<sup>11</sup> Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 36 „Am Hahnbusch“, Bestandsplan, Stadtverwaltung Stollberg, 2021.

Ländlich geprägtes Wohngebiet	9 1 200	7	(7.750 m <sup>2</sup> )	20 %
Sonstiger wertvoller Gehölzbestand	94 000	22	(2.056 m <sup>2</sup> )	5 %

Tabelle 13: Bestandsbiotypen

Die Grünlandflächen mit mittleren Biotopwerten dominieren auf mehr als der Hälfte der Gesamtfläche. Insgesamt wird etwa 1/5 der Fläche von hohen Wertigkeiten bestimmt. Damit ist der Untersuchungsraum unter dem Aspekt der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von mittlerer Bedeutung.

**5.2.1.2 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.<sup>12</sup>

Die Planungsfläche wird durch ein WSW-ONO verlaufendes, namenloses Nebental des Gablenzbaches gequert. Hier stehen oberflächennah holozäne Bachsedimente in Form von Auelehm über Bachsand oder Bachkies an (Gley-Kolluvisol aus umgelagertem Grus führendem Schluff über fluvilimnogenem Gruslehm). Im Übrigen handelt es sich innerhalb des Geltungsbereichs vorwiegend um Braunerden aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Schuttsand. Lokal können oberflächlich anthropogene Auffüllungen im Bereich früherer baulicher Geländevornutzung vorkommen, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder teilweise ersetzen. Das natürliche Profil wird an seiner Oberfläche durch humosen Oberboden abgeschlossen.

Der Festgesteinsuntergrund wird von metamorphen, schiefrigen Gesteinen in Form von Phyllit, örtlich stark Quarz streifig, der Frauenbach-Formation aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Das Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Seine Verwitterungszone wird durch geringmächtigen pleistozänen Hangschutt oder Hanglehm überlagert.

Die Böden weisen eine mittlere Kationenaustauschkapazität auf, die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist überwiegend hoch- nur im Bereich des Taleinschnittes gering, das Wasserspeichervermögen ist überwiegend hoch- nur im Bereich des Taleinschnittes mittel, die Filter- und Pufferfähigkeiten gegenüber Schadstoffen sind überwiegend hoch- im Bereich des Taleinschnittes gering und in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sowie im Umfeld der Lagerfläche hoch. Die Luftkapazität im effektiven Wurzelraum wird als mittel eingeschätzt (5 bis <13%). Die Erodierbarkeit der Böden ist mittel, im Bereich der Lagerfläche gering. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind nicht von landschaftsgeschichtlicher

<sup>12</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, Bodenkarte 1 : 50.000, Abfrage:08.03.2021, 10:00 Uhr.

Bedeutung.<sup>13</sup> Eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs scheint besonderen Standorteigenschaften aufzuweisen. Es handelt sich dabei um eine Nasswiese zwischen dem Teich und der südlich gelegenen Gehölzgruppe.

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 sind zu beachten.

### **Bestehende Vorbelastungen**

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches könnten in Folge der Beweidung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung leicht eutrophiert sein.

### **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).

#### 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 überwiegend extensiven Nutzung der Grünlandflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs vermutlich überwiegend naturnahe Böden vorhanden. Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen innerhalb der Baufelder nicht vor, sondern betreffen lediglich die Nasswiese, welche als gesetzlich geschütztes Biotop von der Planung unberührt bleibt. Die Böden im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und insbesondere der Lagerfläche und des ehemaligen Stalls sind vermutlich stärker anthropogen beeinflusst. Die Naturschutzfunktion (biotischer Lebensraum) des Bodens wird insgesamt 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,

---

<sup>13</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000, Abfrage: 08.03.2021.

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 hohen 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 Biomasse zu produzieren. Das Ertragspotenzial hängt von vielen Einflussgrößen ab, wobei Bodenfaktoren, Wasserverhältnisse und klimatische Größen Schlüsselstellungen einnehmen. Von den Bodenfaktoren sind insbesondere die Bodenart und das Nährstoffangebot von Bedeutung.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des Freistaates Sachsen kommen innerhalb des Geltungsbereichs Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe IV der fünfstufigen Skala der BK50 vor. Somit ist die Produktionsfunktion als hoch einzuschätzen.

Wertungskriterien	Bedeutungsstufen der Teilkriterien/Bodentypen	Wertung		
		3 - 4 x hoch bedeutend	2-1 x hoch bzw. ≥ 2 x mittel bedeutend	Restflächen
biotische Lebensraumfunktion	hoch <u>mittel</u> gering			
Funktion im Wasserhaushalt	<u>hoch</u> mittel gering			

Archivfunktion	hoch mittel <u>gering</u>		
Ertragsfunktion	<u>hoch</u> mittel gering		
Gesamtbedeutung der Flächen für das Schutzgut Boden	hoch	<u>mittel</u>	gering

Tabelle 14: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Boden

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

### 5.2.1.3 Wasser

#### Bestandsaufnahme

##### Oberflächengewässer

Ein temporär wasserführendes WSW-ONO verlaufendes, namenloses Nebental des Gablenzbaches quert das Plangebiet. Der Gablenzbach selbst liegt circa 100 Meter östlich des Geltungsbereichs jenseits der Bundesstraße 169. Das Gewässer stellt sich als Graben mit naturnahen Elementen dar.

##### Grundwasser

Im 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. Die sandig-kiesigen Bachablagerungen des Nebentälchens bilden einen lokal begrenzten, oberflächennahen Talgrundwasserleiter mit dem Charakter eines Porengrundwasserleiters. Das Bachgrundwasser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Außerhalb der Talauie erfolgt die oberflächennahe Grundwasserzirkulation des sogenannten Zwischenabflusses innerhalb der rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung sowie der Verwitterungszone. Auch die Grundwasserführung dieser Flächen unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenzeiten können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen.

Auf den fast vollständig unversiegelten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Versickerung und oberflächiger Abfluss der auftreffenden Niederschläge derzeit ungehindert möglich. Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung.

Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers verläuft von Westen nach Osten, dem Tal des Gablenzbaches zuströmend. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Bestehende Vorbelastungen

Im Betrachtungsraum ist das Schutzgut Wasser vor allem durch 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 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.

## **5.2.1.4 Klima und Luft**

### **Bestandsaufnahme**

Das Klima wird von der Lage an der Nordrandstufe des Westerzgebirges geprägt und ist dem Klimatyp des feuchten Unteren Berglandes zuzuordnen<sup>14</sup>. 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 westlich gelegenen Offenland-Klimatopen Kaltluft, die dem Geländeeinschnitt des Nebentälchens zur Gablenz folgt und in nordöstlicher Richtung dem Gablenzbachtal zuströmt. Der Bereich des Nebentälchens weist demnach eine hohe Klimarelevanz auf.

### **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

---

14 Abfrage auf <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/> am 08.03.2021, 11:30 Uhr.

des Klimawandels entgegenwirken. Insgesamt ist das Plangebiet aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft von hoher Bedeutung.

### **5.2.1.5 Landschaft**

#### **Bestandsaufnahme**

Naturräumlich befindet sich das Bebauungsplangebiet an der Nordrandstufe des Erzgebirges. Das Plangebiet liegt westlich der dörflichen Wohnbebauung des Stollberger Ortsteils Gablenz. Entstanden aus einem ehemaligen Waldhufendorf, dominieren einzelstehende Wohnhäuser und Gehöfte mit Gärten entlang der Bundesstraße. Im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs grenzen ausgedehnte Ackerflächen an. Zwei kleinere Waldflächen ca. 300 bzw. 600 m westlich des Plangebiets sowie Einzelgehölze entlang der Paulusgasse geben der ansonsten fast vollkommen baumfreien Offenlandfläche etwas Struktur und wirken als Raumkante und Blickpunkt.

Das Plangebiet selbst wird, abgesehen von den in den Geltungsbereich einbezogenen Bestandsbauten mit ihren Gärten, hauptsächlich gekennzeichnet von Freiflächen und Gehölzgruppen. Im Umfeld des Teiches und entlang des temporären Fließgewässers stehen verschiedene Laubbaumarten wie Esche, Erle, Birke, Eiche oder Kirsche. Ein weiterer Gehölzstreifen weiter südlich, bestehend aus verschiedenen Ahornarten, überalterten Pappeln, Kastanien, Linden und Eichen, teilt das Planungsgebiet nochmals, sodass sich insgesamt drei Teilräume ergeben. Der nördliche Raum wird im Norden und Westen von einzelnen Sträuchern und Bäumen eingefasst. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg. Für den südlichen Teilraum stellt die Lagerfläche einen optischen Störfaktor dar. Das ganze Gebiet wird vom Verkehrslärm der Bundesstraße sowie temporäre olfaktorische Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung leicht beeinträchtigt. Es gibt attraktive Blickbeziehung in die freie Landschaft (Richtung Westen). In östlicher Richtung wird der Blick durch Grundstückseingrenzungen der angrenzenden Privatgrundstücke begrenzt. 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 einer straßenbegleitenden Bauweise mit Grünzäsuren zwischen den Ortsteilen. Hinter der eher geschlossenen Häuserreihe öffnet sich die Siedlungsstruktur in die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dieser Übergang wird meist von strukturreichen Hausgärten bestimmt.

Die Eigenart des Geltungsbereichs selbst, wird vorwiegend von großen Grünlandflächen und bandförmigen Gehölzgruppen geprägt, die das Gebiet in voneinander getrennte Räume unterteilt. Die Fläche eines sanierten Fachwerkgebäudes und insbesondere die Lagerfläche entsprechen dem kaum. Der Standort ist für die Eigenart der Landschaft von mittlerer Bedeutung.

#### Vielfalt:

Die Einzelgehölze und Gehölzflächen, Hecken und insbesondere das Umfeld der temporären Gewässer tragen zu einer Strukturierung des Geländes bei und erschaffen zeitweise ein romantisch ländliches Gesamtbild. Die Geltungsbereichsfläche profitiert von dem Ausblick in die freie Landschaft. Hinsichtlich ihrer Vielfalt wird der Fläche eine hohe Bedeutung zugeordnet.

#### Schönheit:

Das Landschaftsbild im Umfeld des geplanten Baugebietes wird aufgrund der Vielfältigkeit an Strukturen (Einzelbäume, Gehölzgruppen, Zäune, Gebäude) und der weitgehenden Entsprechung der lokalen Eigenart in Materialität und Bauweise als überwiegend schön eingeschätzt. Im trocken gefallenem Zustand wirken die Gewässer jedoch als Störfaktor. Auch die Lagerfläche beeinträchtigt das Landschaftserlebnis optisch. Die Wahrnehmung wird zudem von akustischen Störungen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße sowie vorübergehende olfaktorische Beeinträchtigungen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt.

#### **Bewertung**

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

### **5.2.1.6 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:

Im Nordosten des geplanten Baugebietes befinden sich unmittelbar angrenzend Wohngrundstücke entlang der August-Bebel-Straße.

##### 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 befinden sich in privatem Eigentum und werden nicht durch öffentliche Wege erschlossen. Sie weisen somit keine öffentliche Erholungseignung auf. Das Gebiet hat aber mit den vorhandenen Freiflächen, den Gewässerstrukturen, sowie aufgrund der attraktiven Blickbeziehung in die freie Landschaft eine grundsätzliche Eignung zur privaten Erholung im Rahmen des allgemeinen Betretungsrechtes der freien Landschaft gemäß § 59 BNatSchG.

### **Bestehende Vorbelastungen**

Durch die benachbarte Verkehrsfläche sind Luftbelastungen in Form von Staub und Verbrennungsabgasen sowie Lärmbelastungen des Plangebiets und in die angrenzenden bestehenden Wohnlagen 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 Staubeentwicklung oder Schadstoffanreicherung, direkt aus der Wohnfunktion. Im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung der vorhandenen Wohnlage ist das Plangebiet für das Teilschutzgut von geringer Bedeutung.

#### Teilschutzgut Erholen:

Da das Gebiet in privatem Besitz ist und somit bisher nicht der öffentlichen Erholung dient, ist der Geltungsbereich für das Teilschutzgut Erholen ebenfalls von geringer Bedeutung.

## **5.2.1.7 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 diesem stammende Funde, 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.

### **5.2.2 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.

### **5.2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands**

#### **5.2.3.1 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 betroffen. Die Gefahr für artenschutzrechtliche Konflikte kann reduziert werden, indem die Vermeidungsmaßnahmen des Grünordnungskonzeptes umgesetzt werden (Erhalt Gehölzstreifen; Beseitigung quartierträchtiger Strukturen nur zwischen Oktober und Februar, usw.). Im Bereich der geplanten südlichen Erschließungsstraße werden mehrere Nadelbäume gefällt. In Anbetracht der in großem Umfang vorhandenen quartierträchtigen Strukturen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen und am Teich sowie aufgrund der Tatsache, dass bei Anlage der Streuobstwiese ein Vielfaches an Gehölzen gepflanzt werden wird, wird dieser Eingriff jedoch als unerheblich für das Schutzgut eingeschätzt.

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

Mit der Schaffung von ca. fünf Gebäuden und deren Erschließung, gehen Bodenbewegungen und die Versiegelung von bis zu 5.115 m<sup>2</sup> (Bauflächen x GRZ - bereits vorhandene überbaute Flächen + Verkehrsflächen) einher. Im Rahmen der Erschließung wird die Fällung einzelner Gehölze erforderlich (Fichten im Bereich der südlichen Leitungstrasse). Dies stellt einen dauerhaften Verlust der betroffenen Biotopstruktur dar. Die temporären Gewässerstrukturen, die Nasswiese und beide Gehölzstreifen bleiben dauerhaft erhalten.

Mit der Anlage zweier Streuobstwiesen (Maßnahmen E1) und von Hausgärten findet eine zusätzliche Steigerung der Biodiversität statt. Zudem erfolgt eine vogel- und fledermausfreundliche Gestaltung der Grünfläche, indem eine Blühwiese angesät und extensiv gepflegt (Maßnahme FCS1) wird.

Die festgesetzten Abflussbeiwerte (Maßnahme M2) führen dazu, dass durchlässige Beläge zu schaffen sind. Was einerseits die negativen Auswirkungen der Bebauung verringert und andererseits zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes innerhalb des Gebiets beitragen kann.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut der Tiere und Pflanzen sind insgesamt 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.

Zudem kann das Heranrücken der Bauflächen an die vorhandenen Gehölzstreifen, Baum Pflegemaßnahmen oder Fällungen abgängiger Bäume erforderlich machen, um Gefährdungen durch die Bäume auszuschließen. Damit der Erhaltungsbindung für die Gehölzstreifen, auch die Durchführung von Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt ist (Maßnahme M3) sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut gering und somit nicht erheblich.

Aufgrund der durch die Wohnnutzung künftig eintretenden Störungen der vorkommenden Arten und teilweisen Beseitigung vorhandener Habitatstrukturen überwiegen für das Schutzgut die negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Aufgrund des geringen Umfangs an Beeinträchtigungen, der Tatsache, dass ein großer Teil der bisherigen Habitate erhalten bleibt und in Anbetracht der Steigerung der Biodiversität, des Nahrungs- und Lebensraumangebotes durch Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (E1) 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 die geplanten Bauflächen.

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

### 5.2.3.2 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 geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine maximale Neuversiegelung von bis zu 5.115 m<sup>2</sup>. Durch die geplante Überbauung mit Gebäudeflächen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei den Zufahrten, Stellplätzen und Außenwohnbereichen können die Retentions-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens teilweise erhalten werden. Insgesamt gehen mit der Bebauung hohe Beeinträchtigungen des Bodens einher. Die Eingriffe für das Schutzgut Boden müssen somit als **erheblich** eingeordnet werden.

### 5.2.3.3 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

Die temporären Oberflächengewässer und deren 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 Vermeidung (verringerte GRZ) und Minimierung der Beeinträchtigungen, werden diese Auswirkungen vermindert. So tragen die festgesetzten Abflussbeiwerte 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 geplanten Nutzung als (Dörfliche) Wohnbaufläche 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 **nicht erheblich** für das Schutzgut Wasser.

## **5.2.3.4 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. Die vorhandene Kalt- und Frischluftschneise bleibt dauerhaft frei von Bebauung.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplanten Bebauung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### **Ergebnis**

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

### **5.2.3.5 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 (Dörflichen) Wohngebietes 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 südlichen Erschließungsstraße werden mehrere Nadelbäume gefällt. Mit der im Zuge der Eingriffskompensation geplanten Anlage der südlichen Streuobstwiese (Maßnahme E1) kann dies jedoch ausgeglichen werden. Zudem trägt diese zur Gestaltung des Überganges zwischen der dörflichen Wohnlage und der freien Landschaft bei und kann jahreszeitliche Abwechslung, Blüh- und Herbstaspekte, attraktiven Fruchtbehang und Vogelgesang 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 Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs 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 geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die aber weniger erheblich sind.

### **Ergebnis**

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

## **5.2.3.6 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

Mit Umsetzung der Planung 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 Umfanges nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch führen. Denn in den allgemeinen Wohngebieten sind nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, im Dörflichen Wohngebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit verkehrsbedingten Emissionen einhergehen.

### **Ergebnis**

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

## **5.2.3.7 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.

### 5.2.3.8 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. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigungen
a)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geeignete Dauerniststätten</li> <li>- Wechsel aus Grünland- und Gehölzflächen</li> <li>- temporäre Gewässer mit begleitender Vegetation</li> <li>- Ruderalfläche mit Haufwerken</li> <li>- bestehende ländliche Wohnbebauung mit Gärten</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheuchwirkung während der Bauphase</li> <li>- Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> <li>- Gehölzfällungen zur Erschließung</li> <li>- betriebsbedingt Baumpflege zur Gefahrenabwehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angrenzend weitere Freiflächen, dörfliches Wohngebiet mit Hausgärten</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	v.	weniger erheblich
	Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend unversiegelt</li> <li>- Ertragsfunktion hoch</li> <li>- keine Archivfunktion</li> <li>- Lebensraumfunktion mittel</li> <li>- Funktion im Wasserhaushalt hoch</li> <li>- Empfindlichkeit mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Bodenfunktionen auf neuversiegelten Flächen</li> <li>- Funktionsminderung auf teilversiegelten Flächen</li> <li>- bau- und erschließungsbedingte Schadstoffemissionen und Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angrenzend weitere unversiegelte Flächen, dörfliches Wohngebiet mit Hausgärten</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	n.v.	erheblich
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend unversiegelte Flächen mit temporären Oberflächengewässern</li> <li>- Empfindlichkeit des Grundwassers gering</li> <li>- Empfindlichkeit gesamt mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verringerte Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- verringerte Retentionsfähigkeit durch Versiegelung</li> <li>- beschleunigter Oberflächenabfluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- temporär wasserführender Graben</li> <li>- Empfindlichkeit mittel</li> </ul>	n.v.	nicht erheblich
	Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Übergang zwischen Siedlungs- und Offenland</li> <li>- hohe Klimarelevanz für die Ortslage</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub und Schadstoffemissionen während der Bauphase</li> <li>- Veränderung des Kleinklimas durch Neuversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umliegende Siedlungs- und Freiflächen inkl. Frisch- und Kaltluftbahn</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	n.v.	nicht erheblich
	Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit</li> <li>- Vorbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Störungen</li> <li>- Beseitigung von Einzelgehölzen zur Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umliegende Siedlungs- und Freiflächen</li> <li>- Empfindlichkeit hoch</li> </ul>	n.v.	nicht erheblich

Schutzgüter gem. BauGB		Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigungen
		- attraktiver Fernblick - Empfindlichkeit hoch	- Errichtung von Baukörpern			
	Wirkungsgefüge zw. den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsstrukturen sind Lebensraum vieler Tierarten - unversiegelte Flächen sind Lebensraum, ermöglichen Grundwasserspeisung und Retention - Gehölzstrukturen tragen zur Attraktivität des Landschaftsbildes bei	- Neuversiegelung zerstört Lebensraumfunktion des Bodens, verringert Verdunstungsrate, verringert Grundwasserspeisung und Regenrückhalt	- Retentions-, Ertrags-, Nahrungs- und Habitatfunktion in angrenzenden Freiflächen weiter gegeben	n.v.	weniger erheblich
b)	Natura-2000 Gebiete	- nicht betroffen	- nicht betroffen	- nicht betroffen	n.v.	nicht erheblich
c)	Mensch, menschl. Gesundheit	- Wohnfunktion angrenzender Grundstücke - bisher keine öffentliche 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 vorwiegend Grünlandnutzung - erforderlichenfalls schonende Umsetzung der gelagerten Baumaterialien durch Festsetzung V5 geregelt	- 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	- Regionalplan: Frisch- und Kaltluftbahnen	- Kaltluftabfluss bleibt ungestört	- Frisch- und Kaltluftbahn in benachbarter Offenlandfläche	n.v.	nicht erheblich

Schutzgüter gem. BauGB		Umweltzustand, Empfindlichkeit des Plangebiets	erwartete direkte, indirekte Störungen, Emissionen u. sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand, Empfindlichkeit angrenzender Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigungen
	Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts					
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- bisher kaum Beeinträchtigung im Rahmen der Grünlandnutzung	- baubedingte nicht erhebliche Beeinträchtigungen durch Staub- und Schadstoffemissionen	- 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 und mit Gehölzen bestandene 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 3: Zustand der Schutzgüter gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB

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

10/12

### **5.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin als Grünland bzw. Lagerfläche genutzt und beweidet. Der Zustand der Umwelt würde sich gegenüber dem Basisszenario nicht wesentlich verändern.

Ohne die geplante Bebauung würde voraussichtlich mehr Totholz innerhalb der Gehölzflächen toleriert. Abgängige Bäume würden vermutlich nicht durch Neupflanzungen ersetzt.

## **5.3 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.

### **5.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Das Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan umfasst Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffsfolgen und eine FCS-Maßnahme<sup>15</sup> zur Sicherung eines guten Erhaltungszustandes der vorkommenden Arten. Sämtliche Maßnahmen wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen und erhalten somit Rechtsverbindlichkeit.

---

<sup>15</sup> „FCS“ engl. „favorable conservation status“, d.h. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes.

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 sowie der Begründung in Kapitel 4.3.2 entnommen werden.

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen	V1 - Erhaltung Gehölzgruppe V2 - Beseitigung von quartierträchtigen Strukturen in der Zeit von Oktober bis Februar (alternativ ökologische Baubegleitung) V3 - Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen V4 - Erhalt Haufwerk aus Steinen V5 - Beseitigung Haufwerk aus Steinen erforderlichenfalls von März-Mai bzw. August -September V6 - konstruktiver Amphibienschutz V7 - bauzeitlicher Amphibienschutz V8 - Ökologische Baubegleitung Langerhalle V9 - Verbot von Zierwacholder-Arten M3 - Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen FCS1 - min. 100 m <sup>2</sup> Blühwiese je 1.000 m <sup>2</sup> Baufläche
Fläche, Boden	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte M3 - Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen
Wasser	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte M3 - Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen
Klima, Luft	M1 - Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen M2 - Einhaltung der festgesetzten Abflussbeiwerte M3 - Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen
Landschaft	V3 - Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen M3 - Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen

Tabelle 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen<sup>16</sup>

### 5.3.2 Ersatzmaßnahme

Insbesondere die Beeinträchtigungen durch Versiegelung können nicht vollständig vermieden werden. Da keine Entsiegelungsflächen in gleichem Umfang zur Verfügung stehen, ist kein Ausgleich für diese Beeinträchtigungen möglich.

Das Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan umfasst daher mit der Anlage zweier Streuobstwiesen weitere Maßnahmen zum Ersatz der beeinträchtigten Teilfunktionen

<sup>16</sup> sog. FCS-Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes

des Naturhaushaltes. Die Kompensationsmaßnahme wurde in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen (Maßnahme E1) und kommt allen Schutzgütern zu Gute, insbesondere Arten und Biotopen.

Die Streuobstwiesen sind im Südwesten des Geltungsbereichs beziehungsweise innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen. Bei der Pflanzung sind Mindestabstände von 3 Metern zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken und 2 Metern zu Wohngrundstücken einzuhalten. Es sind verschiedene standortgerechte, heimische, robuste Obstbaumarten, (Sol., 3 x v., 125-150) im Abstand von maximal 10 Meter zueinander anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stämme sind vor Verbiss zu schützen.

Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und kann beweidet oder 1 bis 2 mal jährlich mittels horizontal schneidender Technik (Balkenmäher, Sense, o.ä.) gemäht werden. Das Mähgut soll zum Aussäen und Abtrocknen auf der Fläche verbleiben und ist anschließend abzutransportieren. Eine jährlich wechselnde Teilfläche von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche soll ungemäht überwintern.

Die südliche Fläche steht weiterhin einer extensiven landwirtschaftlichen Unternutzung zur Verfügung, wodurch der Raumordnungsplanung entsprochen wird.

Die Streuobstwiesen dienen dazu, die Artenvielfalt am Standort zu erhöhen. Es werden wertvolle Habitatstrukturen für Vögel, Insekten, Käfer und Säugetiere geschaffen. Die Blüten und Früchte der Bäume dienen zahlreichen Arten als Nahrung. Zugleich wird mit der südlichen Fläche eine gestalterische Einbindung des geplanten (Dörflichen) Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der Plan auch auf mögliche funktionsbezogene Wertminderungen untersucht. Hinsichtlich der Biotischen Ertragsfunktion kommt es auf 7.122 m<sup>2</sup> bisher extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, zu einem Funktionsverlust durch die geplante Nutzung (Gebäude- und Gartenflächen, Zufahrten, Reitplatz). Die Flächen wurden trotz ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit bisher nur extensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies ist ihrer Exposition und den vorhandenen Gräben und Brunenschächten geschuldet, die einer intensiven Bewirtschaftung in der Vergangenheit entgegenstanden. Der Entzug stellt somit keinen vollständigen Funktionsverlust dar und wird mit einem Faktor von 1,0 gerechnet.

Weitere Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts, die von der Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht gegeben<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> vgl. Arbeitshilfe A 13 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

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 Gebietsentwicklung unmittelbar an vorhandenen Erschließungsflächen (Bundesstraße 169) das erste der genannten Ziele verfolgt (kurze Wege), tragen die Maßnahmen M1, M2, M3 und E1 zu einer Anpassung an den Klimawandel bei, indem die Verdunstungsrate am Standort erhöht und so zur Kühlung beigetragen wird.

### 5.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bestand (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Ausgangswert	Größe (m <sup>2</sup> )	Planung (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Planungswert	Wertverlust (in WE)
Dauergrünland, frischer Standorte 41 300	10	14.747	Wohngebiet, ländlich geprägt 92 200	7	44.241
		1.000	Reitplatz, 94 200	5	5.000
		1.261	Verkehrsfläche, wasserdurchl. 95 100	3	8.827
<b>Wertverlust biotopbezogen</b>					<b>58.068</b>

Tabelle 5: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Betr. Funktion (vgl. A2 <sup>18</sup> )	Funktionsminderungsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertverlust (in WE)
Biotische Ertragsfunktion	1,0	7.122	7.122
<b>Wertverlust funktionsbezogen</b>			<b>7.122</b>

Tabelle 18: Wertminderung funktionsbezogener

Bestand (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Größe (m <sup>2</sup> )	Ausgangswert	Planung (CIR-BTLNK-Schlüssel)	Planungswert	Wertsteigerung (in WE)
Dauergrünland, frischer Standorte 41 300	3.150	10	Streuobst- wiese 67 000	22	37.800
Dauergrünland, frischer Standorte 41 300	2.300	10	Streuobst- wiese 67 000	22	27.600
<b>Wertsteigerung</b>					<b>65.400</b>

Tabelle 19: Ausgangswert und Wertsteigerung der Biotope

<sup>18</sup> vgl. Arbeitshilfe A 2 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Die Größe des ländlich geprägten Wohngebiets bemisst sich aus der Summe aller Bauflächen abzüglich der bereits überbauten Teilflächen. Hinsichtlich des zu erwartenden Biotopwertes unterscheiden sich die allgemeinen Wohnbauflächen nicht von den Dörflichen Wohngebieten.

Mit Umsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind biotop- und funktionsbezogene Wertverluste im Gesamtumfang von 65.190 Werteinheiten möglich. Durch die Anlage zweier Streuobstwiesen innerhalb des Geltungsbereichs sind Aufwertungen von 65.400 WE möglich.

**Bei Umsetzung aller Maßnahmen des Grünordnungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass die mit der Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können.**

## **5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung gründet auf dem lokalen Bedarf an Bauflächen. Durch die Ausweisung von Bauland angrenzend an die gewachsene dörfliche Struktur, wird die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt. Die vorhandene Wohnlage wird in ortsüblicher Bauweise 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.

## **5.5 Zusätzliche Angaben**

### **5.5.1 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.

### **5.5.2 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.

## 5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Mit der geplanten Schaffung eines (Dörflichen) Wohngebietes im Stollberger Ortsteil Gablenz sind Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes, beispielsweise des Bodens, verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben beschrieben und bewertet.

Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und zum Ersatz wurden im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen vom Erhaltungsgebot für die bestehenden Gehölzflächen, über die Begrenzung der Bodenversiegelung bis zur Anlage zweier Streuobstwiesen. Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen des Grünordnerischen Konzeptes verbleiben keine Wertdefizite für Natur und Landschaft am Standort der geplanten Bebauung.

Stollberg, den 13.03.2024

M. Schmidt  
Oberbürgermeister



## QUELLEN

KÖPPEL, J.; BRUNS, E., TU Berlin: „Handlungsempfehlungen für die Bewertung und die Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Dresden, 2003.

IGC INGENIEURGRUPPE CHEMNITZ GBR: Artenschutzgutachten zum Vorhaben: B-Plan Gablenz „Am Hahnbusch“ (Erzgebirge) - Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) 2020, 24.09.2020.

LANDSCHAFTSFORSCHUNGSZENTRUM E.V.: <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>, 2012

LANDESAMTES FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, 2021.

LANDESAMTES FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Teil 2, Abb.12, 1996.