

Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Stollberg „Kleinsiedlungsgebiet Gablenz“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

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

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

Die Entwicklung des Baugebietes wurde in vier unterschiedlichen Varianten untersucht. Dabei wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten und Anknüpfungspunkte an die August-Bebel-Straße geprüft. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen von der Größe des Geltungsbereiches / der Baugebietsfläche. Aufgrund der landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben sowie der Bestrebung, dass im Ortsteil Gablenz nicht ein großes Baugebiet, sondern perspektivisch mehrere kleinere Baugebiete ausgewiesen werden sollen, wurde das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet favorisiert.

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Umweltbericht wurden die möglichen Auswirkungen, der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben, auf Natur und Umwelt dargestellt.

Das umweltbezogene Abwägungsmaterial wurde in erster Linie aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtes und des Umweltberichts bezogen. Neben den darin beschriebenen abwägungsbedürftigen Auswirkungen der Planung enthält der Umweltbericht Empfehlungen für Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen. Abwägungsmaterial ergab sich auch im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben beschrieben und bewertet. Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde eine ausreichende Kompensation des Eingriffs gemäß den Anforderungen des BNatSchG erreicht.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffsfolgen wurde in einem Grünordnungskonzept dargestellt und durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Festsetzungen reichen vom Erhaltungsgebot für

einzelne Gehölze, über die Begrenzung der Bodenversiegelung und Bepflanzung der westlichen Grundstücksgrenze bis zur Festsetzung einer externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 501/5 der Gemarkung Mitteldorf.

Stollberg, den

29. JAN. 2024



Marcel Schmidt
Oberbürgermeister