

Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg – 1. Änderung

**Begründung mit integrierter Grünordnung
und Umweltbericht**



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des Planträgers:

Große Kreisstadt Stollberg
Hauptmarkt 1
09366 Stollberg

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg

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

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

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	5
1.1.	Vorbemerkungen.....	5
1.2.	Planungserfordernis und Anlass	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.2.	Planungshistorie, Ausgangssituation	6
2.3.	Planverfahren.....	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACHPLANUNGEN	9
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen.....	9
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen.....	13
3.3.	Erforderliche, ergänzende Fachplanungen	14
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	16
4.1.	Plangrundlage.....	16
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	16
4.3.	Beschaffenheit / Nutzungen des Planbereiches	17
4.4.	Schutzgebiete	18
4.5.	Umweltverhältnisse	18
5.	PLANÄNDERUNGEN, BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN.....	19
5.1.	Inhalt der 1. Änderung – Änderungsvermerk Mai 2024	19
5.2.	Begründung der Planänderung.....	20
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN DER 1. ÄNDERUNG	22
7.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE	24

Teil B: Umweltbericht

8.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	25
9.	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
10.	SONSTIGE ANGABEN	30
10.1.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	30
10.2.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	30
10.3.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	30
10.4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	30

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung	11
Abbildung 2:	Lage im Raum (RAPIS Bauleitplanung), Bebauungsplangebiet gesamt.....	16
Abbildung 3:	Änderungsfläche 1, Mischgebiet (Fotos SCZ).....	17
Abbildung 4:	Änderungsfläche 2, erweiterte Baugrenze (Fotos SCZ).....	17
Abbildung 5:	Änderungsfläche 1 (Ausschnitt aus dem B-Plan).....	20
Abbildung 6:	Änderungsfläche 2 (Ausschnitt aus dem B-Plan).....	21

Anlagen

Anlage 2.1

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

Anlage 2.2

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

Anlage 2.3

Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung zum geplanten Wohnbaustandort des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Wischberg“ der Stadt Stollberg (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 24.04.2024)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan für das „Wohngebiet Wischberg“ soll geändert werden. Die Begründung der Änderung schreibt den rechtskräftigen Bebauungsplan fort.

1.2. Planungserfordernis und Anlass

Im August 2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg" rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen, die Erschließungsstraße wurde öffentlich gewidmet und im Anschluss für die Nutzung durch den Straßenverkehr freigegeben. Die Vermarktung der Grundstücke hat begonnen.

Stollberg möchte diesen rechtskräftigen Bebauungsplan aus aktuellen Gründen ändern. Die Änderung besteht auf der Aktualisierung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) und den Rechtsgrundlagen, aus zwei punktuellen Änderungen sowie der Änderung von textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, die in der Begründung im Einzelnen beschreiben werden.

Folgende Änderungen sind geplant:

Änderungsfläche 1:

Änderung der Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich neben der Zu- und Ausfahrt auf die Zwönitzer Straße auf den Flurstücken 1572/31, 1572/32, 1572/33, 1572/42 und 1572/43 Gemarkung Stollberg.

Änderungsfläche 2:

Festsetzung einer erweiterten Baugrenze auf den Flurstücken 1513/6, 1513/7, 1572/15 und 1572/16 der Gemarkung Stollberg

Der Stadtrat hat beschlossen, für die betroffenen Änderungsbereiche den Bebauungsplan „Wischberg“ zu ändern und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Die planerischen Zielvorstellungen der Stadt Stollberg, Bauland für den Eigenheimbau bereitzustellen, werden von der Änderung nicht berührt. Es wird jedoch die Möglichkeit eröffnet in einem kleinen Bereich weitere Nutzungsarten wie Freiberufler, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke anzusiedeln.

Der Bebauungsplan entsprach in seiner Satzungsausfertigung den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung. Mit der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung weiterhin in vollem Umfang entsprochen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

Aufgrund der fehlenden Detailschärfe des Bebauungsplanes ist eine abschließende Beurteilung der Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht möglich. Es wird daher auf die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Barrierefreiheit für öffentliche Wege, Plätze und Gebäude hingewiesen (z. B. DIN 18040-1, DIN 18040-3, DIN 32975, DIN 32984), sofern für das konkrete Projekt einschlägig.

2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ wurde am 14.03.2022 als Satzung beschlossen und mit Schreiben des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 27.06.2022 (Aktenzeichen 00973-2022-60) genehmigt. Er erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.08.2022 Rechtskraft.

2.3. Planverfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 13.11.2023 der Stadtrat der Stadt Stollberg über die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes informiert. Der Stadtrat unterstützt die Vorhaben. Der Stadtrat hat somit beschlossen für die betroffenen Änderungsbereiche den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden demnach zweimal beteiligt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für die Änderung. Im Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Stollberg, Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im STOLLBERGER Stadtanzeiger und im Stollberger Amtsblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Stollberg
- Beschluss zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im STOLLBERGER Stadtanzeiger und im Stollberger Amtsblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen
- Veröffentlichung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet / öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungs exemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
- Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Zu der Bebauungsplanänderung (Vorentwurf und Entwurf) wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Chemnitz
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau
- Westsächsische Abwasserentsorgung und Dienstleistungsgesellschaft mbH WAD
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- VNG Verbund Netz Gas AG / GDM
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- 50Hertz Transmission GmbH
- Vodafone Region Ost
- Fernseh GmbH Niederdorf
- envia Tel GmbH
- Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
- Rettungszweckverband Chemnitz / Stollberg

Nachbargemeinden:

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zweimal veröffentlicht. Die Stadt Stollberg beschloss anschließend die Bebauungsplanänderung „Wohngebiet Wischberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Die verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan gelten weiterhin uneingeschränkt. Die geänderten textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden ergänzend beschrieben.

3. **Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachplanungen**

3.1. **Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen**

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplanten Änderungen (1. Bebauungsplan - Änderung) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan Sachsen

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

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

Siedlungswesen

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

→ *In der Stadt Stollberg entstand in den letzten Jahren ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Gebäuden für freie Berufe, Geschäfts- und Bürogebäude oder auch sonstige Gewerbebetriebe.*

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

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

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Es handelt sich bei der Planung um eine Änderung des erschlossenen „Wohngebietes Wischberg“.*

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,

- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ *Die Bebauungsplanänderung lässt weitere Nutzungen im Baugebiet zu, von denen der gesamte Ortsteil Hoheneck profitieren wird.*

Regionalplan Region Chemnitz vom 22.02.2024:

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Die Region Chemnitz umfasst das Gebiet der Kreisfreien Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau. Mit dem Regionalplan Region Chemnitz wird für die Region erstmals ein einheitliches gesamträumliches Konzept für die Ordnung, Sicherung und Entwicklung des Raumes vorgelegt.

Mit Eintreten der Rechtskraft des Regionalplanes werden alle in der Region bisher durch die Rechtsvorgänger des Planungsverbandes erarbeiteten Regionalpläne abgelöst. Dies betrifft u.a. das Gebiet des ehemaligen Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge.

Leitbild zur Entwicklung der Region

„Die Region Chemnitz ist ein weltoffener, attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum. Ihre weitere räumlich ausgewogene und nachhaltige Entwicklung ist unter den Bedingungen und Herausforderungen des demografischen Wandels, des globalen Wettbewerbes, der sich ändernden klimatischen Verhältnisse sowie des notwendigen Umbaus des Energiesystems zukunftsweisend zu gestalten.“

Die Region Chemnitz verfügt über vielfältige Teilräume mit unterschiedlichen Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur ist in allen Teilräumen der Region zu gewährleisten. Die räumliche Differenzierung der Region begründet dabei sowohl unterschiedliche Herangehensweisen als auch Chancen.

Die Städte und ihr Umland, der Verdichtungsraum und der ländliche Raum mit seinen verdichteten Bereichen sind keine Gegensätze. Sie bilden gemeinsam die zukunftsfähigen Lebens-, Wirtschafts- und Kulturräume der Region. Ihre erfolgreiche Entwicklung ist nur im Verständnis der räumlichen Arbeitsteilung und in Kooperation der unterschiedlichen räumlichen Strukturen realisierbar. Dabei kommt der stetigen Weiterentwicklung der Innenstädte hin zu attraktiven Wohnstandorten, Handels- und Kulturzentren eine zentrale Rolle zu.“

Z 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *In der Stadt Stollberg entstand in den letzten Jahren ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Gebäuden für freie Berufe, Geschäfts- und Bürogebäude oder auch sonstige Gewerbebetriebe.*

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Es handelt sich bei der Planung um eine Änderung des erschlossenen „Wohngebietes Wischberg“.*

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden,

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

→ *Der Bebauungsplan schreibt offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen fest (siehe Festsetzung Nr. 5.2).*

Karte 1.1 Raumnutzung

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

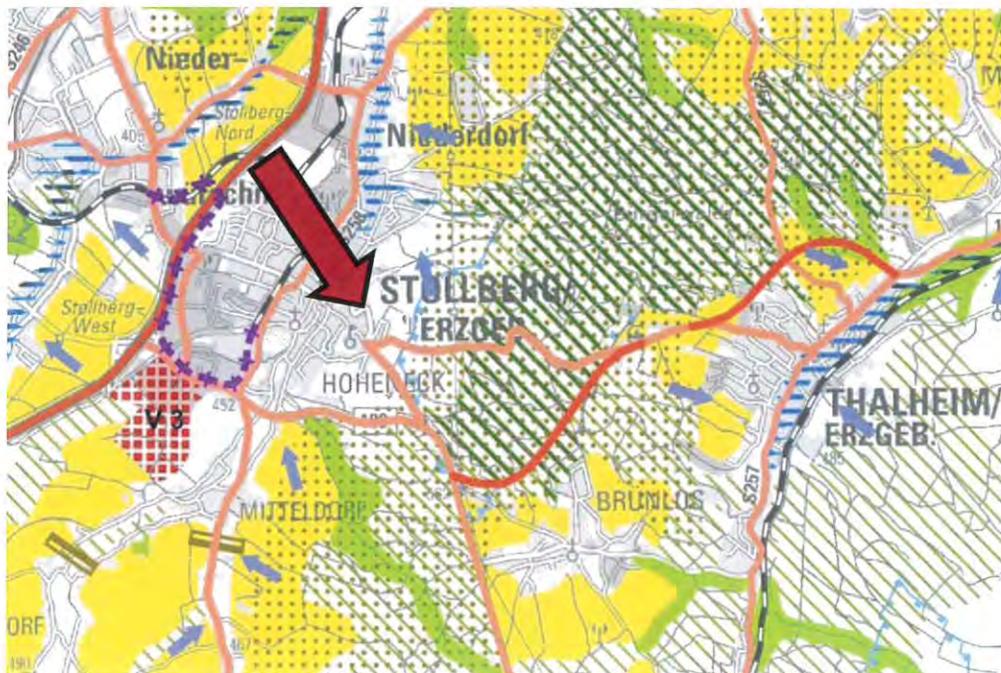
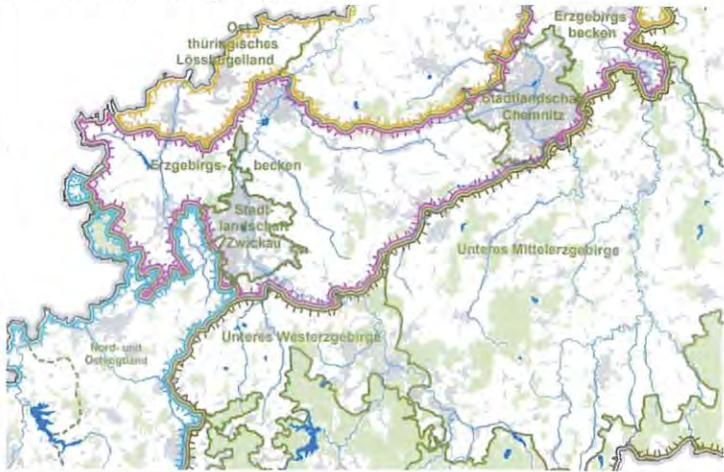
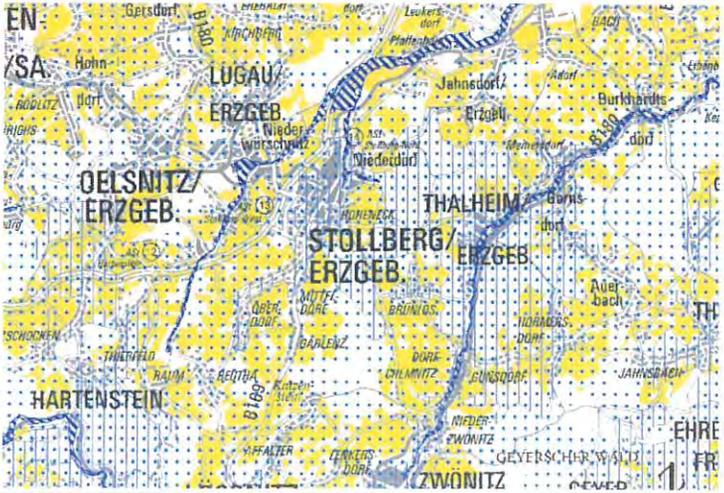
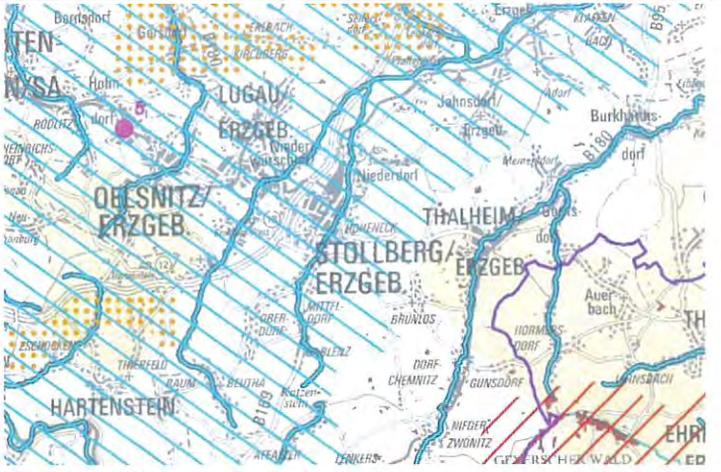
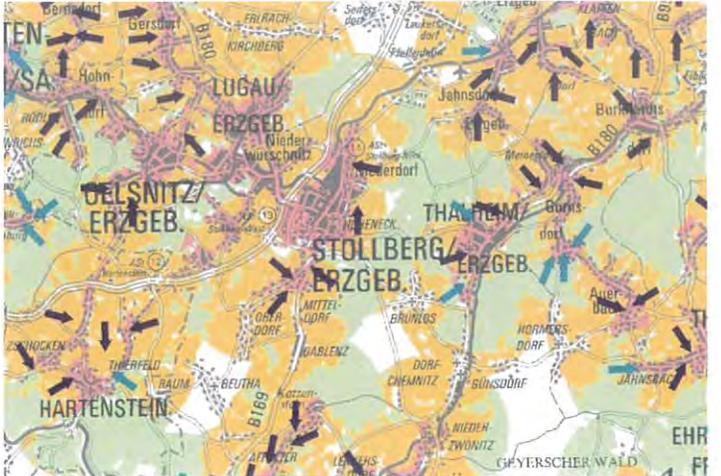


Abbildung 1: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung	keine regionalplanerischen Ausweisungen
Karte 2: Siedlungswesen	Stollberg gesamt: Denkmalschutzgebiet, Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht; erhaltenswerte Bausubstanz
Karte 3: Raumstruktur	Mittelzentrum, Verdichtungsraum; Überregionale Entwicklungs- und Verbindungsachse
Karte 4 Tourismus	Stadt mit touristischen Ausstattungen und / oder Erholungsfunktionen Jakobsweg
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf	---
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	Hohlraumgebiet gemäß § 7 SächsHohlrVO angrenzend
Karte 7: Landschaftsgliederung	Unteres Mittelerzgebirge 
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz	Schloss Hoheneck (mittlere Bedeutung), Eisenweg angrenzend
Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet mit potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz 
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen	---

<p>Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p>	 <p>Grundwasser und oberirdische Gewässer: Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung</p>
<p>Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</p>	<p>---</p>
<p>Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse</p>	<p>---</p>
<p>Karte 14: Siedlungsklima</p>	<p>Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftbahn</p> 
<p>Karte 15 Tierhaltungsstandorte</p>	<p>---</p>

Fazit:

Die Bebauungsplanänderung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen. Mit der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen in vollem Umfang entsprochen.

3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Stollberg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit hat die Gemeinde die Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) zu beachten: „Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.“

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

3.3. Erforderliche, ergänzende Fachplanungen

Umweltbericht zu den Änderungsflächen (siehe Teil B)

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht zu der 1. Änderung ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Wischberg“ - SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf (siehe Anhang 2.1, 2.2 und 2.3)

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurde zum Bebauungsplan bereits die Eignung dieses vorgesehenen neuen Wohnbaustandortes als „Allgemeines Wohngebiet“ WA hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschimmissionen bewertet. Von den Geräuschquellenarten und Geräuschquellen, die auf das Plangebiet „Wohngebiet Wischberg“ einwirken, wurden der Straßenverkehr auf der „Zwönitzer Straße“ im Westen und der „Thalheimer Straße“ im Südosten sowie die gewerblichen Anlagen in südwestlicher Richtung vom Plangebiet an der „Zwönitzer Straße“ im Gutachten untersucht.

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

Aufgrund der geplanten Änderung und Ausweisung eines Mischgebietes angrenzend an die Zwönitzer Straße wird die Schallimmissionsprognose zum rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft und ergänzt. Mit der nunmehr vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme (Anlage 2.3) werden Vorschläge für die Anpassung der textlichen Festsetzungen erarbeitet. Planungsrechtlich soll die Gebiets-einstufung der 1. Änderung des B-Plan-Gebietes „Wohngebiet Wischberg“ als „Mischgebiet“ (MI) erfolgen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Wischberg“ der Stadt Stollberg folgende Hinweise für die textlichen Festsetzungen zu beachten:

Festsetzungen zum geplanten Mischgebiet

Verkehrsrgeräusche von den benachbarten öffentlichen Straßen

(1) Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A - Planteil I mit der Orientierungswertlinie Tag 60 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

(2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach 1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume, an deren Fenstern die Orientierungswertlinie Tag 60 dB(A) überschritten wird und diese überwiegend zum Schlafen genutzt werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

(3) Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Tag“ bzw. „Nacht“ überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 sowie 4.4.5.6 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Geräusche von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes

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

Schalleistungspegel L_{WA} der Wärmepumpenaggregate in dB(A)	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ / „Mischgebiet“ in m
50	4 / 2
55	8 / 4
60	14 / 7
65	24 / 12

Auch wenn die Abstände im Mischgebiet größer sein könnten als im Allgemeinen Wohngebiet, wird an der Festsetzung zu den Mindestabständen im B-Plan festgehalten. Das angrenzende „WA“ ist für das Gesamtvorhaben „Wischberg“ bestimmend, so dass damit die größeren Abstände auch im MI eingehalten werden sollten.

4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

4.1. Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) vom März 2024. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen wurden inzwischen vermessen.

4.2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

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



Abbildung 2: Lage im Raum (RAPIS Bauleitplanung), Bebauungsplangebiet gesamt

Der Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Stollberg die Flurstücke 1513/ 1 – 1513/11 sowie 1572/14 – 1572/44 (Flurstücksbezeichnung Stand 03/2024). Die Gesamtgröße der Vorhabenfläche beträgt insgesamt ca. 3,55 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 1572/31, 1572/32, 1572/33, 1572/42 und 1572/43 (Bereich der 1. Änderungsfläche) sowie die Flurstücke 1513/6, 1513/7, 1572/15 und 1572/16 der Gemarkung Stollberg (Bereich der 2. Änderungsfläche).

4.3. Beschaffenheit / Nutzungen des Planbereiches

Stollberg gehört zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge. Morphologisch befindet sich der Standort des geplanten Wohngebietes auf einer nach Westen abfallenden Fläche. Das B-Plan-Gebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 456 – 485 m ü NN. Der tiefste Punkt befindet sich an der Zwönitzer Straße und der geländehöchste Teil im Osten der Vorhabenfläche. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 12 %. Die Änderungsflächen sind inzwischen erschlossen. Eine erste Bebauung in diesem Bereich findet aktuell statt.

Änderungsfläche 1:



Abbildung 3: Änderungsfläche 1, Mischgebiet (Fotos SCZ)

Änderungsfläche 1 befindet sich an der Zufahrt Zwönitzer Straße zum Wohngebiet Wischberg. Die Fläche wird von dem Fußweg im Norden, der neuen Wohnstraße im Westen und Osten und durch die vorhandene Bebauung (Haus Zwönitzer Straße Nr. 9) begrenzt. Die Fläche ist dem Biotoptyp „Baufläche, offenes Bauerwartungsland“ (CIR-Schlüssel 96 100, Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) zuzuordnen.

Änderungsfläche 2:



Abbildung 4: Änderungsfläche 2, erweiterte Baugrenze (Fotos SCZ)

Änderungsfläche 2 befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Baugebietes. Die Fläche grenzt an das Grundstück Flurstück 1506 mit parkähnlichem Garten an weitere Baugrundstücke des Wohngebietes „Wischberg“ und an die neu errichtete Wohnstraße. Ein Wäldchen, Flurstück 1507, grenzt nördlich an die Änderungsfläche. Zur erforderlichen Waldabstandsfläche ist ein Antrag auf Waldbewirtschaftungsbaulast durch den Eigentümer zu stellen. Auch diese Fläche ist dem Biotoptyp „Baufläche, offenes Bauerwartungsland“ (CIR-Schlüssel 96 100, Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) zuzuordnen.

4.4. Schutzgebiete

Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Im Bereich der Änderungsflächen befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 22 SächsNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele von FFH-Gebieten gegeben.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten.

Gewässerschutz

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

Denkmalschutz, Archäologie

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

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

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer sowie Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

4.5. Umweltverhältnisse

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

5. Planänderungen, Begründung der Änderungen

5.1. Inhalt der 1. Änderung – Änderungsvermerk Mai 2024

1.

Übernahme der Planzeichnung auf die aktuellen Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters ALKIS, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) vom März 2024.

2.

Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke 1572/31, 1572/32, 1572/33, 1572/42 und 1572/43 der Gemarkung Stollberg

3.

Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 1513/6, 1513/7, 1572/15 und 1572/16 (Planänderung 2- Anpassung der Abstandsfläche zum Wald) sowie 1572/43 (Planänderung 1) der Gemarkung Stollberg.

4.

Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung 1, 3, 4 und 7.

5.

Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Planänderung.

5.2. Begründung der Planänderung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung eines Mischgebietes auf den Flurstücken Flurstücke 1572/31, 1572/32, 1572/33, 1572/42 und 1572/43 der Gemarkung Stollberg (Änderungsflächen 1)

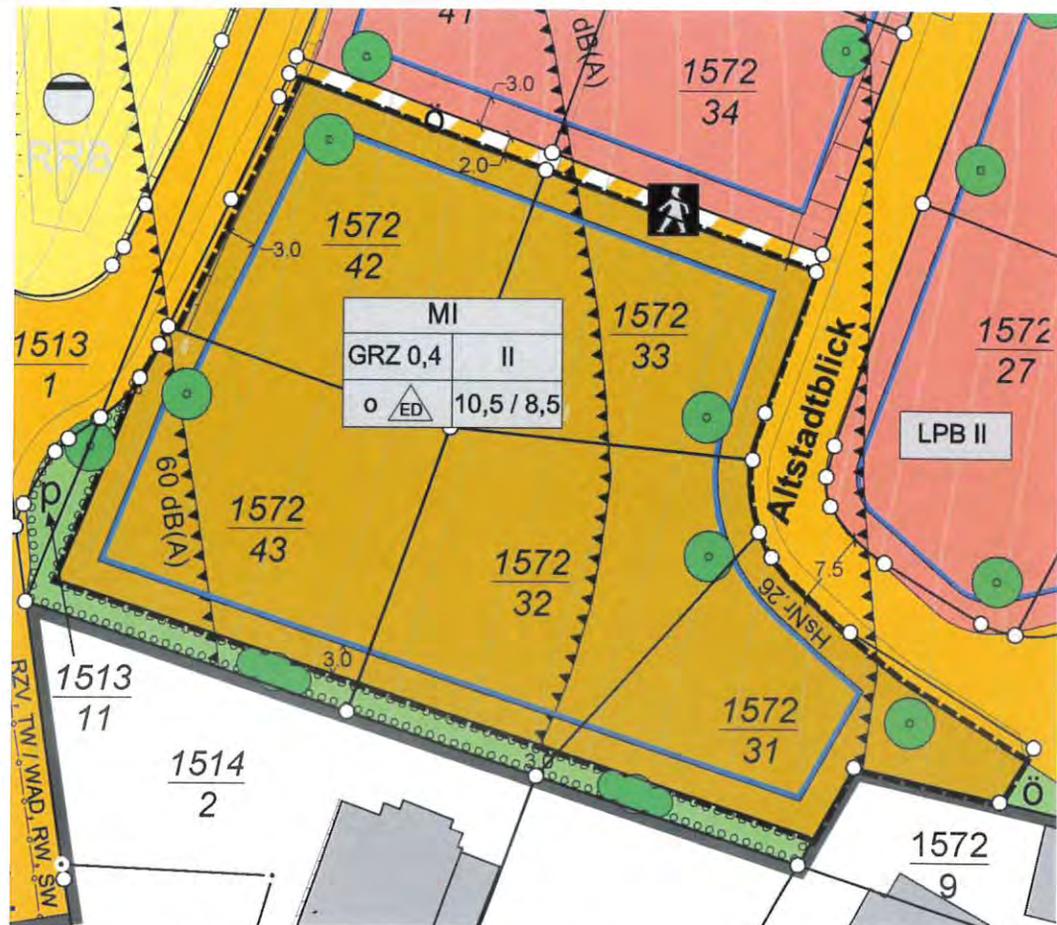


Abbildung 5: Änderungsfäche 1 (Ausschnitt aus dem B-Plan)

Die wesentlichste Festsetzung des Bebauungsplanes ist die neue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes neben der Zu- und Ausfahrt auf die Zwönitzer Straße. In diesem Bereich soll eine weniger störanfällige Nutzungsart (Mischgebiet MI) vorgegeben werden; von einem Allgemeinen Wohngebiet wird abgesehen.

Gemäß DIN 18005 ergeben sich für Mischgebiete gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet um 5 dB höhere schalltechnische Orientierungswerte; im Mischgebiet sind Nutzungen mit einem Störgrad von tags 60 d(A) und nachts 50 d(A) zulässig. Somit kann die Baugrenze auf dem Flurstück 1572/43 geringfügig erweitert werden.

Auch ermöglicht die Änderung der Art der baulichen Nutzung eine Ansiedlung weiterer Nutzungsarten wie Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes ist außerdem die Ausweisung von eigenständigen Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflicher Träger möglich. Nachfragen für solche eigenständige Gebäude für Freiberufler liegen der Stadt Stollberg vor. Von einer solchen Ansiedlung würde der gesamte Ortsteil Hoheneck profitieren. Aus diesem Grund soll der Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mit der Änderung werden keine städtebaulichen Belange beeinträchtigt.

Festsetzung einer neuen Baugrenze auf den Flurstücken 1513/6 und 1572/16 der Gemarkung Stollberg (Änderungsflächen 2)

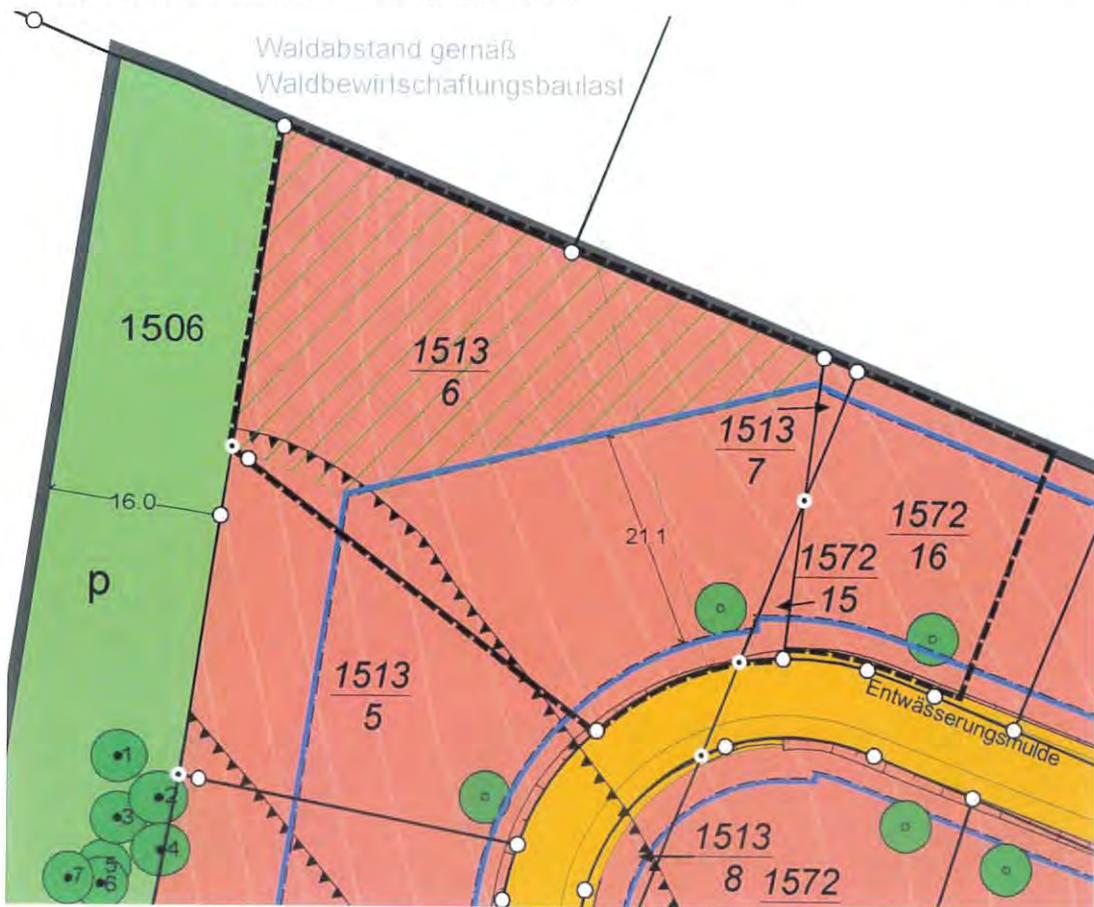


Abbildung 6: Änderungsfäche 2 (Ausschnitt aus dem B-Plan)

Nördlich des Baugebietes befindet sich Wald; der erforderliche Waldabstand von 30 Meter nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Die aktuelle Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze wurde unter Berücksichtigung des Waldabstandes getroffen, um wechselseitige Gefährdungen auszuschließen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im nordwestlichen Baufeld beträgt aus diesem Grund nur 11 m. Im verbleibenden Baufeld kann bis zu 18 m und mehr in die Tiefe gebaut werden. Die potenzielle Wohnbaufläche ist nicht ausreichend um modernen Wohnanforderungen zu genügen.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die festgesetzte Baugrenze im Wohngebiet, Flurstück 1513/6 Gemarkung Stollberg nur zulässig wenn eine Waldbewirtschaftungsbaulast gemäß § 2 Abs.12 SächsBO rechtlich gesichert ist. Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1507 der Gemarkung Stollberg verpflichtet sich einen Teilbereich der Waldfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks so zu bewirtschaften, dass die Bäume in dem zum Bauvorhaben ausgerichteten Randbereich des Waldrandes (südöstliche Ecke Flurstück 1507), die maximalen Höhen entsprechend dem jeweiligen Abstand der Bäume zum Gebäude nicht überschreiten. Hierzu sind rechtzeitig Fäll- und in der Folge Verjüngungsmaßnahmen einzuleiten.“

In Folge dessen kann ein geringerer Waldabstand erforderlich werden und es wird eine Tiefe der bebaubaren Grundstücksfläche von rund 20 m erreicht. Eine Erweiterung der Baugrenze schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weniger eingeschränkte und eine an dem umgebenden Grundstücke städtebaulich angepasste Planung. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechtes sind weiterhin zu beachten (Abstandsflächen SächsBO).

Die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu keiner erheblichen Änderung der vorhandenen Struktur. Mit der Änderung werden keine städtebaulichen Belange beeinträchtigt. Deshalb wird auf Wunsch des Eigentümers die Baugrenze im städtebaulich vertretbaren Maß angepasst.

Eine Erweiterung der Baugrenze schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für diese Planung. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechtes sind weiterhin zu beachten (Abstandsflächen SächsBO).

6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsanlagen der 1. Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Maßnahmen und Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung.

Trinkwasser

Es ergeben sich durch die geplanten Planänderungen keine neuen Erfordernisse.

Löschwasser

Für Wohn-/ Mischbebauung wird eine Löschwassermenge von 48 m³/Stunde benötigt. Die Grundlage ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW Seite 6 Tabelle. Die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h kann in einem Umkreis vom 300 m vom derzeit vorhandenen Unterflurhydranten zwischen der Zwönitzer Straße 9 und 12 voll bereitgestellt werden

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.

Abwasser

Die schmutzwasserseitige Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt an den Schmutzwasserkanal der Zwönitzer Straße (WAD). Änderungen durch die Festsetzung eines Mischgebiets oder die Erweiterung von Baugrenzen ergeben sich nicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird bereits beschrieben, dass eine breitflächige Versickerung in den Untergrund aufgrund der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der vorhandenen Topographie nicht gegeben ist.

Die Ableitung des Regenwassers aus den Grundstücken das nicht versickert werden kann sowie die Ableitung des Regenwassers von den Anliegerstraßen erfolgt getrennt vom anfallenden Schmutzwasser des geplanten Wohngebiets (Entwässerung im Trennsystem). Die Anbindung der Regenwasserkanalisation aus dem Erschließungsgebiet erfolgt - nach Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken mit einem ca. 830 m³ großen Speichervolumen und unbefestigter Beckensohle) - auf die Regenwasserkanalisation in der Zwönitzer Straße. Das Wasser wird kontrolliert gedrosselt und abgeleitet (Drosselabfluss 19 l/s).

Als Bemessungsansatz wurde die Rückhaltung auf ein Regenereignis zwischen 10 und 50 angesetzt. Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wurde nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung bemessen. Da die maximale Grundflächenzahl im Mischgebiet den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (GRZ 0,4) entspricht, führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen anderen Bemessungsansätzen oder Ausführungen für die Rückhaltung.

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Am Wischberg wurden bereits die Kanalisation sowie das Regenrückhaltebecken errichtet. Diese Anlagen wurden der WAD GmbH noch nicht final übergeben, die Übernahme ist jedoch geplant.

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

Wegen der geringen Verschmutzung des Niederschlagswassers ist die Möglichkeit der ortsnahen, dezentralen Versickerung des Regenwassers im Wohn- und Mischgebiet zur Grundwasserneubildung zu nutzen. Niederschlagswasser eignet sich nicht nur zur Bewässerung des Grundstückes, sondern auch zur Brauchwassernutzung. Angelegte Sickergruben innerhalb der Grundstücke können ebenfalls die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen.

Elektroenergieversorgung

Es ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine Erfordernisse zur Änderung des (geplanten) Anlagenbestandes.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wurde das Niederspannungsnetz für den Anschluss von einem Einfamilienhaus pro Grundstück dimensioniert. Sollte ein erhöhter Bedarf für das Mischgebiet bestehen, ist eine Abstimmung mit der MitNETZ Strom erforderlich.

Gasversorgung

Änderungen aufgrund der Festsetzung eines Mischgebiets oder die Erweiterung von Baugrenzen ergeben sich nicht.

Gasanlagen befinden sich östlich vom Änderungsbereich; die Mindestabstände sind einzuhalten (siehe: Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen). Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz.

Telekommunikation

Es ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine Erfordernisse zur Änderung des Anlagenbestandes.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Im Bereich der Zwönitzer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m bis 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m bis 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7. Folgemaßnahmen, Hinweise

Es gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“.

Das LfULG weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in keiner radioaktiven Verdachtsfläche, jedoch in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet befindet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

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

In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

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

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

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

Teil B: Umweltbericht

8. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

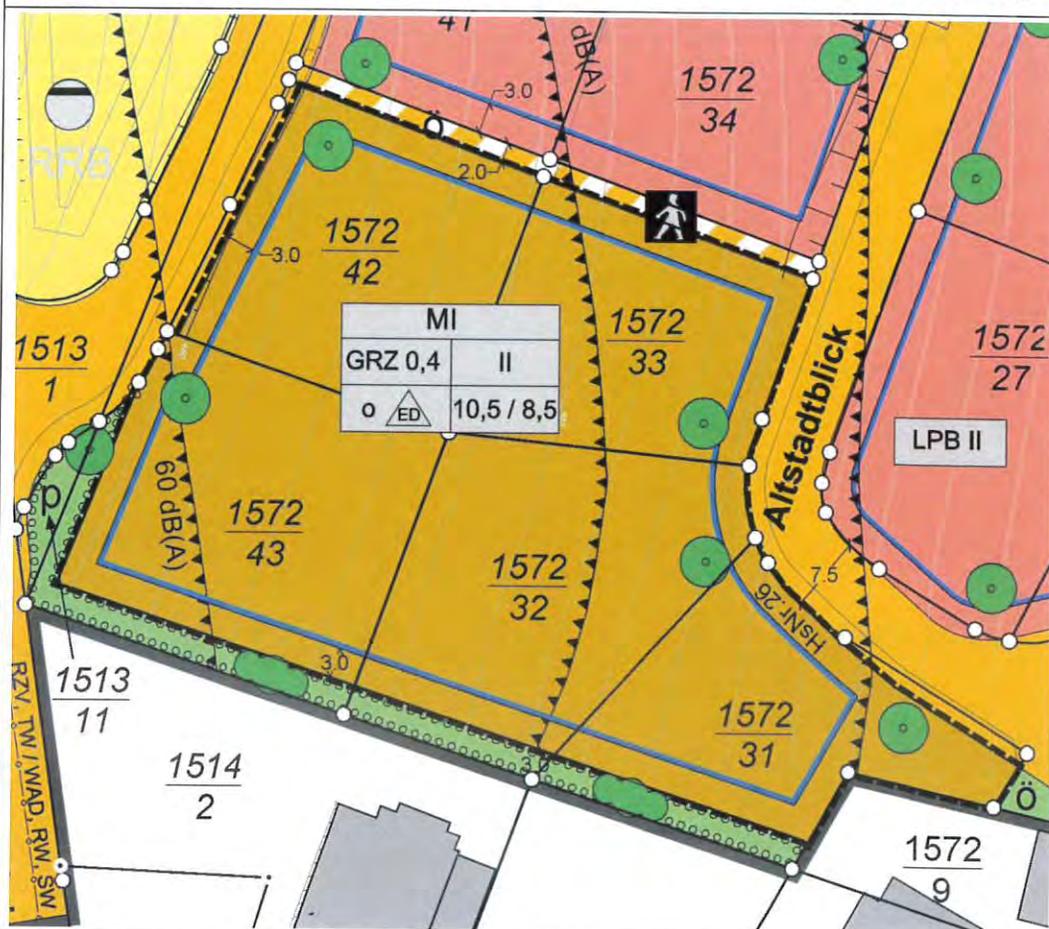
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Möglichkeit weiterer und modernerer Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Geplant ist Anpassung der Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich an der Zwönitzer Straße sowie von Baugrenzen auf zwei Teilflächen.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere auf die Anpassung / Erweiterung von Baugrenzen oder auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung bei gleichbleibender Grundflächenzahl (GRZ 0,4) beschränkt, sind keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten. Somit erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter in reduzierter Form.

9. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

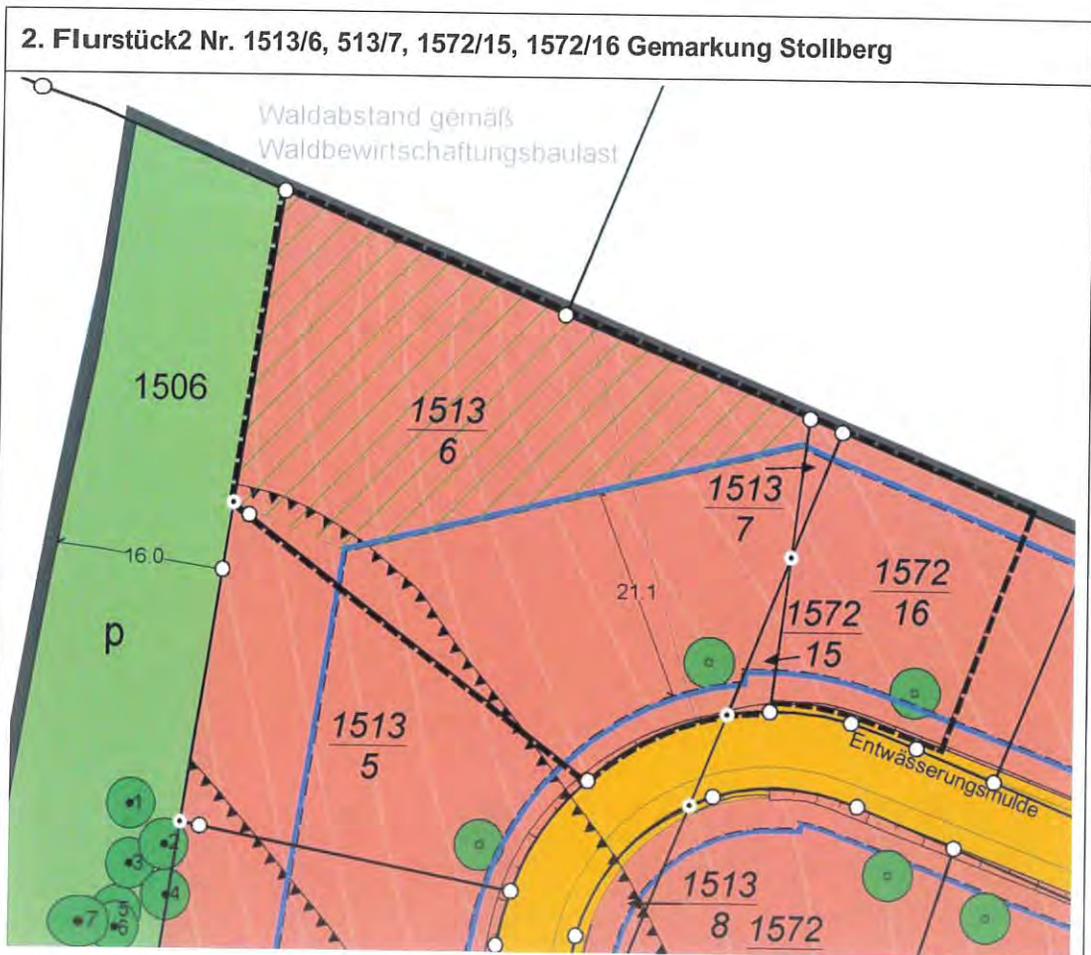
1. Flurstücke Nr. 1572/31, 1572/32, 1572/33, 1572/42, 1572/43 Gemarkung Stollberg



Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Rechtlicher Schutzstatus	---
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	<p>Bei den Flurstücken an der Zwönitzer Straße handelt es sich um eine bereits erschlossene Baufläche mit geringer Bedeutung / geringem Biotopwert (AW 1); Vorbelastung durch die Zwönitzer Straße und angrenzende Bebauung / geplante Bebauung; kein Nachweis seltener bzw. geschützter Arten.</p> <p>Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Biotoppotenzials durch ergänzende Nutzungsänderungen.</p>
Boden	<p>Die Bodenverhältnisse im Bereich der Bebauungsplanänderung „Wischberg“ werden laut Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Normbraunerden (BBn) aus periglazärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Lehmgrus bestimmt. Die Böden sind nicht vernässt, das Wasserspeichervermögen ist hoch.</p> <p>Diese Böden besitzen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. ein hohes Ertragspotenzial. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Erosionsgefährdungskarten (LfULG) insbesondere im unteren Hangbereich großflächig sehr hoch einzustufen ist.</p> <p>Keine zusätzliche Flächenversiegelung durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl GRZ 0,4.</p>

	<p>Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Vorbelastungen durch die Erschließung des Wohngebietes.</p>
Wasser	<p>Hydrogeologische Gliederung: Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum; Kluffgrundwasserleiter. Durch die gleichbleibende maximale potenzielle Flächenversiegelung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung oder des Rückhaltevermögens zu vermuten. Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden Keine Oberflächengewässer betroffen.</p>
Klima / Luft	<p>Bauerwartungsland ohne Bedeutung für das Schutzgut Klima. Keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktion. Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Geringe Vorbelastungen durch Immissionen des Straßenverkehrs vorhanden.</p>
Mensch/ Bevölkerung (Gesundheit)	<p>Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche wird - unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Diese Werte werden im Tages- und Nachtzeitraum im Bereich der Änderungsfläche deutlich unterschritten. In den Außenwohnbereichen werden die zur Beurteilung hilfsweise heranzuziehenden Schutzanforderungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten und nicht überschritten. Keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes.</p>
Landschafts-Stadtbild, Erholung	<p>Einbindung in den Siedlungszusammenhang gegeben; gut erschlossenes Umfeld in günstiger Erreichbarkeit vorhanden – städtisches Wohnumfeld mit hoher Attraktivität; keine grundlegende Veränderung des Ortsbildes durch das Vorhaben; keine Beeinträchtigung der Wohnqualität; keine störende Fernwirkung. Keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, Wohnbebauung) bereits vorbelastet.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Keine in der Denkmalliste aufgenommenen Baudenkmäler und Bodendenkmäler betroffen. Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern ist nicht auszuschließen.</p>
Vorschläge zur Vermeidung,	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Boden- und (Trink-) Wasserschutz während der Bauzeit. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche; Minimierung der Beeinträchtigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche während der Baumaßnahmen. Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Wegeflächen und Stellplätzen. Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen.</p>
Gesamtbewertung aus Umweltsicht, Kompensationsbedarf	<p>Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit der Planänderung des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzung verändert, aber nicht nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Kultur-/Sachgüter nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der gleichbleibenden maximalen Versiegelung ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.</p>



Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Rechtlicher Schutzstatus	---
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Bei den Flurstücken handelt es sich um eine bereits erschlossene Baufläche mit geringer Bedeutung / geringem Biotopwert (AW 1); Vorbelastung durch die Zwönitzer Straße und angrenzende Bebauung / geplante Bebauung; kein Nachweis seltener bzw. geschützter Arten. Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Biotoppotenzials durch die Erweiterung der Baugrenze..
Boden	Die Bodenverhältnisse im Bereich der Bebauungsplanänderung „Wischberg“ werden laut Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Normbraunerden (BBn) aus periglazärem Grus führendem Schluff über periglazärem Lehmgrus bestimmt. Die Böden sind nicht vernässt, das Wasserspeichervermögen ist hoch. Diese Böden besitzen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. ein hohes Ertragspotenzial. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Erosionsgefährdungskarten (LfULG) insbesondere im unteren Hangbereich großflächig sehr hoch einzustufen ist. Keine zusätzliche Flächenversiegelung durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl GRZ 0,4. Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Vorbelastungen durch die Erschließung des Wohngebietes.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg

Wasser	Hydrogeologische Gliederung: Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum; Kluffgrundwasserleiter. Durch die gleichbleibende maximale potenzielle Flächenversiegelung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung oder des Rückhaltevermögens zu vermuten. Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden Keine Oberflächengewässer betroffen.
Klima / Luft	Bauerwartungsland ohne Bedeutung für das Schutzgut Klima. Keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatische Austauschfunktion. Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Geringe Vorbelastungen durch Immissionen des Straßenverkehrs vorhanden.
Mensch/ Bevölkerung (Gesundheit)	Immissionen im Umfeld sind nicht als erheblich im Sinne des BImSchG einzuschätzen. Für die zur tages- oder Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach etc.) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen. Bei dem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten sind Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels einzuhalten Geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes. Stärkung des Schutzgutes Mensch durch die Anpassung der Planung an die gestiegenen Wohn- und Lebensqualität; keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes.
Landschafts-Stadtbild, Erholung	Einbindung in den Siedlungszusammenhang gegeben; gut erschlossenes Umfeld in günstiger Erreichbarkeit vorhanden – städtisches Wohnumfeld mit hoher Attraktivität; keine grundlegende Veränderung des Ortbildes durch das Vorhaben; keine Beeinträchtigung der Wohnqualität; keine störende Fernwirkung. Keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, Wohnbebauung) bereits vorbelastet.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine in der Denkmalliste aufgenommenen Baudenkmäler und Bodendenkmäler betroffen. Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmalen ist nicht auszuschließen.
Vorschläge zur Vermeidung,	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Boden- und (Trink-) Wasserschutz während der Bauzeit. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche. Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Wegeflächen und Stellplätzen. Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen.
Gesamtbewertung aus Umweltsicht, Kompensationsbedarf	Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit der Planänderung des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzung verändert, aber nicht nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Kultur-/Sachgüter nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der gleichbleibenden maximalen Versiegelung ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

10. Sonstige Angaben

10.1. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

10.2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan nur änderndes Baurecht erwirkt.

10.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

10.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Stollberg möchte den im August 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) aus aktuellen Gründen zum 1. Mal ändern. Die Änderung besteht neben der Aktualisierung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und der Rechtsgrundlagen aus zwei punktuellen Änderungen sowie der Änderung von textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Auswirkungen zu den Änderungsflächen zusammengestellt und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit der 1. Planänderung des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzung verändert, aber in Bezug auf die Änderungsflächen 1 und 2 nicht nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Kultur-/Sachgüter nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte mit dem rechts-kräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der gleichbleibenden maximalen Versiegelung ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Stollberg, den

13.06.2025

M. Schmidt
Oberbürgermeister

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: iDA; Bodenfunktionskarte, hydrogeologische Karte

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas