

Stadt Stollberg
im Erzgebirgskreis

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplans Nr. 33
"Wohngebiet Wischberg", 1. Änderung
der Stadt Stollberg



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des Planträgers:

Große Kreisstadt Stollberg
Hauptmarkt 1
09366 Stollberg

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ in Stollberg

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

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

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.

2. Verfahrensablauf

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg erfolgte durch Beschluss des Stollberger Stadtrates, Beschluss Nr.: 23/104/101 am 13.11.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr. 12 sowie im Stollberger Amtsblatt Nr. 11/2023 am 22.12.2023 bekannt gemacht.

Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2024 mit Beschluss Nr.: 24/050/049 den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2024 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr.: 07/2024 vom 27.07.2024 und im Stollberger Amtsblatt Nr. 12/2024 vom 25.07.2024 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg-erzgebirge.de sowie auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen www.buergerbeteiligung-sachsen.de vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 durchgeführt.

Zusätzlich wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Stollberg durch eine öffentliche Auslage zur Verfügung gestellt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gaben keine Bürger*innen eine Stellungnahme zum Vorentwurf ab bzw. nahmen Einsicht in die Unterlagen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2025 mit Beschluss Nr.: 24/105/097 den Entwurf der Bebauungsplanänderung Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im STOLLGERGER Stadtanzeiger Nr.: 12 vom 21.12.2024 und im Stollberger Amtsblatt Nr.: 21/2024 vom 17.12.2024 auf der auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg-erzgebirge.de sowie auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen www.buergerbeteiligung.sachsen.de vom 07.01.2025 bis einschließlich 12.02.2025 veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Stollberg durch öffentliche Auslage zur Verfügung gestellt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.01.2025 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2025 die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschluss Nr.: 25/017/028 abschließend abgewogen. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde vom Stollberger Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2025 mit Beschluss Nr.: 25/018/029 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 03.06.2025; Az.: 01236-2025-60 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr.: 6/2025 vom 28.06.2025 und im Stollberger Amtsblatt Nr.: 11/2025 vom 25.06.2025 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Stadt Stollberg eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. 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.

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.

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

Das Ergebnis aus dem Artenschutzgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits berücksichtigt. Änderungen aufgrund der Planänderung waren nicht notwendig. Durch Vermeidungsmaßnahmen und durch die Pflanzung von Gehölzen sowie die Gestaltung von Grünflächen (FCS1, FCS2) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

4. Beurteilung der Umweltbelange

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

4.1 Vorentwurf

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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landratsamt Erzgebirgskreis (06.09.2024)

Immissionsschutz

Dem Vorhaben wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt. Die schalltechnische Stellungnahme (Erstelldatum: 24.04.2024) zur 1. Änderung zum geplanten Wohnbaustandort des BPL kann nach Einsichtnahme und Prüfung durch den Fachbereich Immissionsschutz hinsichtlich der getroffenen Aussagen fachinhaltlich bestätigt werden.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen für die Planzeichnung und den Textteil wurden in dem Vorentwurf der 1. Änderung des BPL Nr. 33 „Wohngebiet Wischberg“ berücksichtigt.

Die Mindestabstände der Wärmepumpenaggregate sind auf der Grundlage der Immissionsrichtwerte (IRW) in einem Allgemeinen Wohngebiet ermittelt wurden. In einem Mischgebiet könnten die Mindestabstände hinsichtlich der Einhaltung der IRW größer sein.

Forst

Für die Neufestsetzung einer erweiterten Baugrenze auf den Flurstücken 1513/6 und 1513/7 der Gemarkung Stollberg kann das Benehmen seitens der unteren Forstbehörde nicht hergestellt werden. Aus forstrechtlicher Sicht gibt es bzgl. des konkreten Vorhabens keine Möglichkeit vom gesetzlichen Mindestabstand in Höhe von 30 Metern gemäß § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen abzuweichen. Inwieweit eine Eintragung einer Waldbewirtschaftungsbaulast die Grundlage für eine Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand sein kann, fließt nicht in die Ausnahmefallprüfung der unteren Forstbehörde ein, da dies kein Merkmal einer atypischen Gefahrensituation (= atypische Risikoverringerung) ist.

Naturschutz

Es bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die 1. Änderung des BPL. Es entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, da sich die Änderung des BPL insbesondere auf die Anpassung/Erweiterung von Baugrenzen oder auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung bei gleichbleibender Grundflächenzahl (GRZ 0,4) beschränkt. Aufgrund der gleichbleibenden maximalen Versiegelung ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (29.08.2024)

Das Plangebiet befindet sich

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten, die bereits in den Planungsunterlagen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes beachtet worden waren.

Sofern auf den Bauparzellen vorgesehen ist, Oberflächenwasser über die Bodenzone (z.B. mittels wasserdurchlässiger Beläge auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen) zu versickern, ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter sind dabei auszuschließen. Im Fall von bindigen natürlichen oder aufgefüllten Böden im Erdplanum wird empfohlen, dieses entwässerungswirksam anzulegen, um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden. Sofern anfallendes Oberflächen- oder Drainagewasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden soll, so ist die Geeignetheit / Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mit relevanten hydrogeologischen Untersuchungen, z. B. durch Versickerungsversuche in Schürfen, standort- und teufenkonkret nachzuweisen.

4.2 Entwurf

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 07.01.2025 bis einschließlich 12.02.2025 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher

Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 07.01.2025). Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landratsamt Erzgebirgskreis (07.02.2025)

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz zum Vorentwurf des BP wurde im Entwurf berücksichtigt.

Forst

Siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Naturschutz

Siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (10.02.2025)

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

4.3 Abwägungsvorgang

Die Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der Festsetzungen (insbesondere Immissionsschutz) und der Vermeidungsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

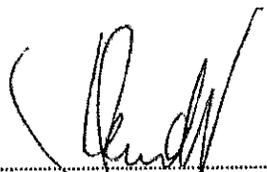
5. Zusammenfassung

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 nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde am 28.04.2025 vom Stadtrat Stollberg beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2025 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 03.06.2025 AZ.: 01236-2025-60 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr.: 6/2025 vom 28.06.2025 und im Stollberger Amtsblatt Nr.: 11/2025 vom 25.06.2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

Stollberg, den 02.07.2025



.....
(Unterschrift Oberbürgermeister)