

GROSSE KREISSTADT STOLLBERG ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN Nr. 32

"WOHNEN AM SCHLOSS"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG



STAND:

09/2021

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Stadt Stollberg

Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnen am Schloss" mit integriertem
Grünordnungsplan

Stand: 09/2021

Stadt: Stollberg

Landkreis: Erzgebirgskreis

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

Große Kreisstadt Stollberg

Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg

E-Mail: info@stollberg-erzgebirge.de

Internet: www.stollberg-erzgebirge.de



Oberbürgermeister

M. Schmitt

Stollberg, 16.2.2022

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Julian Schwenkglenks

Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Chemnitz, September 2021

Geschäftsleitung

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

TEIL I	GRUNDLAGEN	4
1	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	4
1.1	Wohnbedarfsbegründung	5
1.1.1	Bevölkerungsentwicklung	6
1.1.2	Altersstruktur	7
1.1.3	Wanderungsbewegungen	8
1.1.4	Pendlerbewegungen	9
1.1.5	Bevölkerungsprognose	10
1.1.6	Innenentwicklungspotentiale	12
1.1.7	Ermittlung des Neubaubedarfs	13
1.2	Verfahrenswahl	17
1.3	Planungsalternativen	17
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	18
2.1	Raumordnung und Landesplanung	18
2.2	Regionalplan	19
2.3	Flächennutzungsplan	21
3	RECHTSGRUNDLAGEN	22
4	GRUNDLAGEN	24
4.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	24
4.2	Örtliche Situation, Bestand	25
4.3	Naturraum, Geländebeziehungen, Topographie	26
4.4	Altlasten, Geologie, Baugrund	26
4.5	Archäologie	31
4.6	Denkmalschutz	34
4.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	35
4.8	Plangrundlage	35
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	36
5	PLANINHALT	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung	37
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	39
5.4	Grünflächen	39
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	40
5.6	Versorgungsleitungen und Flächen mit Leitungsrechten	47
5.7	Immissionsschutz	48
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	50
5.9	Flächenbilanz Planung	52
6	ERSCHLIEßUNG	52
6.1	Verkehr	52

6.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	53
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	57
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt (Boden, Natur und Landschaft)	57
7.2	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	58
7.3	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	59
7.4	Auswirkungen auf den Verkehr	59
7.5	Auswirkungen auf den Bestand	60
TEIL III	UMWELTBERICHT	61
1	EINLEITUNG	61
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	61
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	62
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	66
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	67
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	72
3	BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	78
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	79
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	80
3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	89
4	ANDERWEITIGE PLANUNGSAKTIVITÄTEN	91
5	AUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB	91
6	ZUSÄTZLICHEN ANGABEN	91
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	91
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	92
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	92
6	VERZEICHNISSE	101

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandserfassung, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, 03/2021
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme Bereich Schloss Hoheneck, Anpassung durch geänderte / aktualisierte Bauleitplanung, Bauer Tiefbauplanung GmbH, 22.08.2019.
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme Bereich Schloss Hoheneck, Abschlussbericht, Bauer Tiefbauplanung GmbH, 09.11.2016.
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose „Wohnen am Schloss“, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, 08.03.2018.
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht zu Baugrunduntersuchungen, Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH, 04.12.2015
- Anlage 6: Grabungsbericht, Stollberg: Schloss Hoheneck, 31.01.2013
- Anlage 7: Quartiersentwicklungskonzept, UMS Systems, 2012

TEIL I GRUNDLAGEN

1 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet „Wohnen am Schloss“ in der Stadt Stollberg ist geprägt durch den historischen Gesamtkomplex des Schlosses Hoheneck einschließlich der umliegenden Freianlagen. Die ehemalige Justizvollzugsanstalt hat eine überregionale Bedeutung für die Justiz- und DDR-Geschichte.

Mit Schließung der Strafvollzugsanstalt im Jahr 2001 stand das Schloss Hoheneck bis 2007 leer. Die verwahrlosten und baufälligen Gebäude in unmittelbarer Umgebung wurden abgerissen. Neu entstanden ist in diesen Bereichen ein öffentlicher Parkplatz für das Areal Stalburc. Die Stadt Stollberg strebt mit verschiedenen Lösungsmöglichkeiten eine baulich- funktionale und nachhaltige Gestaltung der Freianlage und des Schlosses an. Seit 2017 befindet sich in dem Gebäudekomplex des Schlosses die Phänomenia, eine interaktive Lern- und Erlebniswelt für Kinder und naturwissenschaftlich interessierte Erwachsene. Zukünftig wird eine Gedenkstätte und das Theaterpädagogische Zentrum des Landkreises Erzgebirge das Angebot ergänzen.

Das Plangebiet soll eine maßvolle Bebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern unter Beachtung der Sichtbeziehung auf das Schloss erhalten. Die Dominanz des Schlosses wird nicht beeinträchtigt.

Um die vorhandene Fläche effizienter zu nutzen, wird entgegen des „Quartiersentwicklungskonzeptes Hoheneck“ von 2012 auch die Fläche nördlich der Planstraße für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommen. Dadurch entsteht mehr Wohnraum bei gleichbleibenden Flächenverbrauch.

Um dem Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden Jahre zu entsprechen, muss die Stadt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorsorge treffen. Da die erschlossenen Baugebiete weitgehend ausgelastet sind, weitere Bauflächen in Satzungsgebieten in Privatbesitz sind und nur wenige Lücken im Innenbereich nutzbar sind und um einem schonenden Umgang mit Flächen Rechnung zu tragen, wird an diesem Standort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Mit der geplanten Bebauung soll eine städtebauliche Entwicklung und Abrundung des Schlossareals erfolgen. Durch das östlich angrenzende Wohngebiet am Gartenstadtweg erfolgt eine geeignete Verknüpfung und Weiterentwicklung. Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im zentrumsnahen Bereich mit guten Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch entsprechende Festsetzungen gewahrt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Umgebungsbebauung im Ortsteil Hoheneck. Das Ensemble des ehem. Schlosses wird durch grüne Durchlässe (private Grünbereiche, Wege) zwischen den Gebäuden gewahrt. Die Sicht zur denkmalgeschützten Mauer bleibt in Teilen erhalten.

Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen (Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss, Einzelhandelseinrichtungen, Schule, Kindertagesstätte) sowie zu Arbeitsplätzen (Gewerbegebiet „Stollberger Tor“) für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Die Stadt Stollberg möchte weiterhin ihren rund 11.374 Einwohnern mit Hauptwohnsitz und 311 Einwohner mit Nebenwohnsitz¹ ein harmonisches Stadtumfeld mit Arbeitsplatz und familiäres Wohnen bieten. Aufgrund der Gewerbeansiedlungen in den vergangenen Jahren besteht der Bedarf ein ansprechendes Wohnangebot zu schaffen.

Die Große Kreisstadt hat deshalb am 24.08.2015 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ beschlossen. Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Stollberg. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Stadt Stollberg.

1.1 Wohnbedarfsbegründung

In Stollberg kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfs-situation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Jedoch führt auch die positive gewerbliche Entwicklung und die damit verbundenen hohen Einpendlerzahlen zur Notwendigkeit weiterer Baulandausweisungen.

¹ Einwohnerbestand Stadt Stollberg/ Erzgebirge, 31.12.2020

Zur Bedarfsermittlung der notwendigen Wohnbauflächen sind die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre, die Entwicklung der Altersstruktur, insbesondere der Frauen im gebärfähigen Alter 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.

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Von 1990 bis 2000 sank die Einwohnerzahl Stollbergs um 753 Personen, dies entspricht einem jährlichen Rückgang von durchschnittlich 0,52 %. Im Jahr 2000 hatte die Stadt Stollberg 13.680 Einwohner, die Zahl sank rasant bis zum Jahr 2014 auf 11.261 Einwohner, dies entspricht einem Rückgang - 1,26 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2015 setzte eine Trendwende ein – im Durchschnitt stieg die Einwohneranzahl geringfügig um 0,13 % pro Jahr und erhöhte sich so auf 11.347 Einwohner Ende 2020.

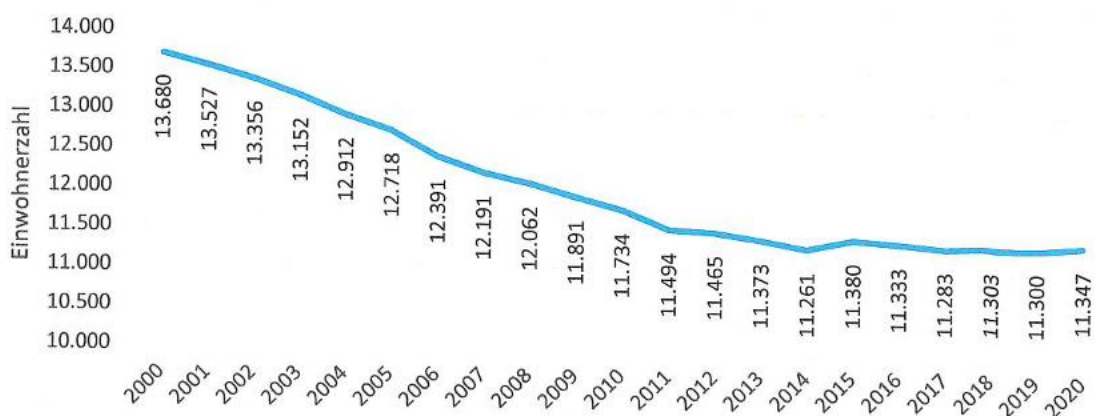


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Stollberg einschließlich der Ortsteile von 2000 bis 2020
(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadtverwaltung Stollberg)

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 5 Jahren konstant.

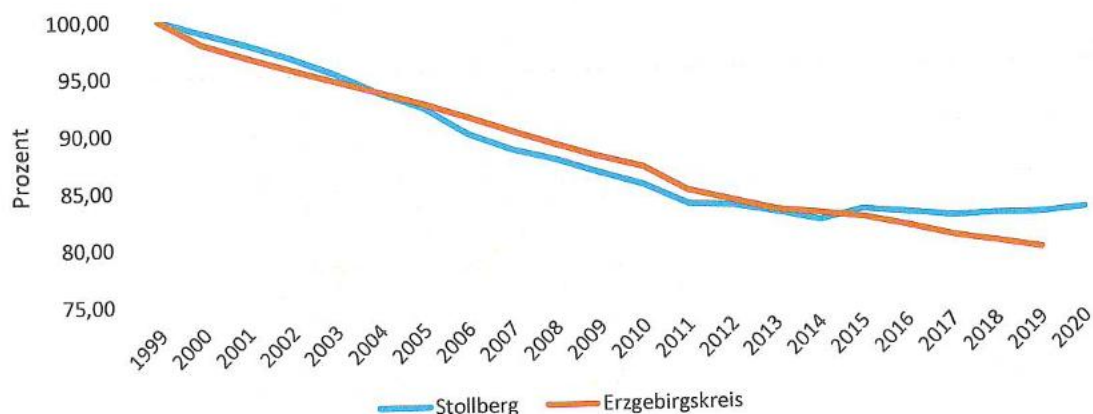


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Stollberg und der Erzgebirgskreis im Vergleich (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Stollberg)

1.1.2 Altersstruktur

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung hat sich der Anteil der über 65-Jährigen von 20,8 %² 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.

² Bezogen auf die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Stollberg im entsprechenden Jahr.



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.

1.1.3 Wanderungsbewegungen

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

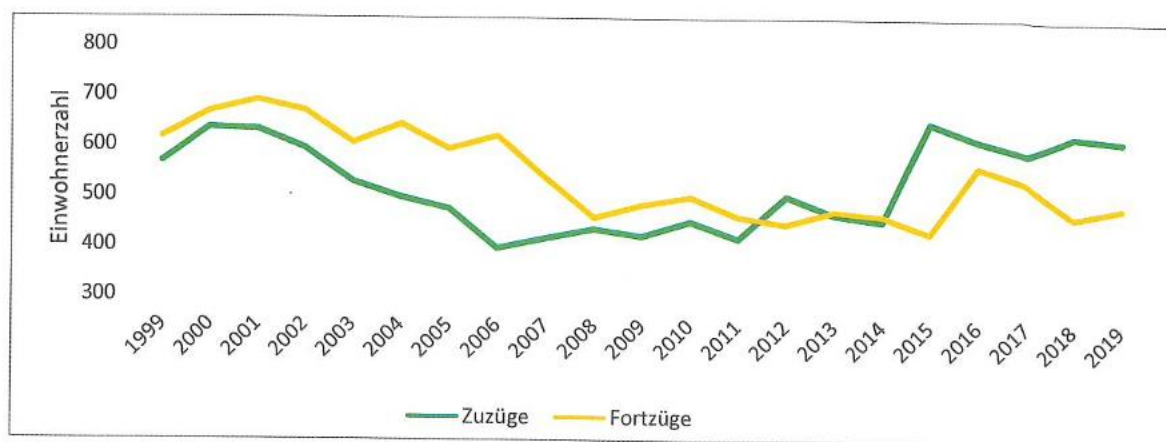


Abbildung 3: Wanderungsbewegungen der Stadt Stollberg (Quelle: Statistisches Landesamt)

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

1.1.4 Pendlerbewegungen

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer (rote Linie) hat sich von 4.355 im Jahr 2009 auf 3.826 im Jahr 2019 verringert. Dieser Rückgang der in Stollberg wohnhaften Arbeitskräfte entspricht dem Rückgang der Menschen im erwerbsfähigem Alter (15 bis 65 Jahre). So ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer innerhalb von 10 Jahren um 12,15 % und im gleichen Zeitraum die Anzahl der Menschen im erwerbsfähigem Alter um 12,35 % gesunken.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen und Ansiedlung vieler mittelständischer Gewerbebetriebe führte dazu, dass in den vergangenen Jahren die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sich deutlich von 5.242 auf 6.512 erhöht hat (blaue Linie). Die Anzahl der Stollberger Arbeitskräfte erhöhte sich so durchschnittlich um 2,40 % bzw. um 127 Personen pro Jahr.

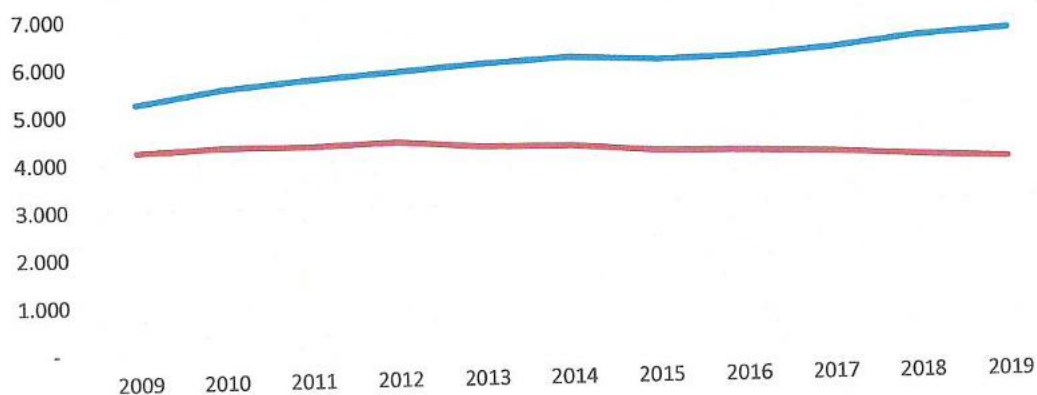


Abbildung 4: In Stollberg arbeitende bzw. wohnende Arbeitnehmer (Quelle: Statistisches Landesamt)

Die positiven Effekte der Gewerbeansiedlung sind auch an der Zahl der Einpendler zu erkennen (orange Linie). Im Jahr 2010 gab es 4.172 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler, die Anzahl erhöhte sich auf 5.282 im Jahr 2019, also durchschnittlich um 123 pro Jahr. Die Anzahl der Auspendler sank in den vergangenen Jahren durchschnittlich um 39 Personen pro Jahr. Auch diese Entwicklung ist auf die Demografie und die Entwicklung der Anzahl der Menschen im erwerbsfähigem Alter zurückzuführen.

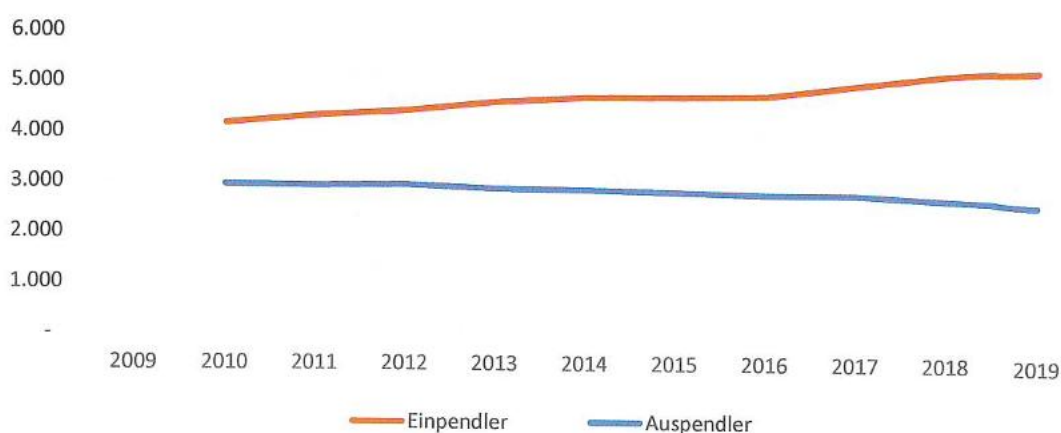


Abbildung 5: Ein- und Auspendler der Stadt Stollberg (Quelle: Arbeitsagentur)

1.1.5 Bevölkerungsprognose

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

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 2.900 Menschen. 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 Sachsen³ bis 2035 dar. Bei der Variante 1 (hellgraue Linie) wird durchschnittlich von einem jährlichen Bevölkerungsrückgang von 0,89 %, bei Variante 2 (dunkelgraue Linie) von einem Rückgang von 0,99 % für den Erzgebirgskreis ausgegangen. Nach dieser Studie entwickelt sich die Einwohnerzahl der Stadt Stollberg rückläufig – auf 9.940 im Jahr 2035. In Abbildung 4: *Einwohnerentwicklung Stollberg und der Erzgebirgskreis im Vergleich* wird deutlich, dass sich Stollberg seit 6 Jahren von dem Trend des Erzgebirgskreises abhebt. Dies wird nicht ausreichend in der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt.

Entwickelt sich die Einwohnerzahl der Stadt adäquat zu den Zahlen der vergangenen 6 Jahre, so steigt die Einwohnerzahl um 0,13 % pro Jahr auf 11.570 Einwohner im Jahr 2035.

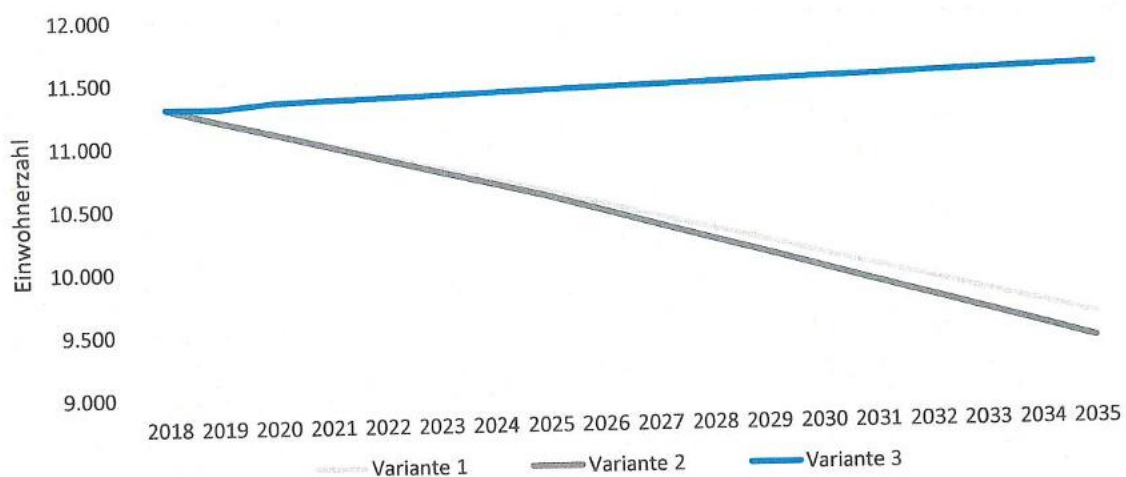


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose (Quelle: Statistisches Landesamt – 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

³ Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung wurde im Mai 2020 veröffentlicht.

1.1.6 Innenentwicklungspotentiale

Brachflächen

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

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

Gebäudeleerstand

Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK, Stand 2016) genannten „komplett bzw. überwiegend leerstehenden Gebäude“ (Chemnitzer Straße 20-24, Gartenstraße 6, Lutherstraße 10-14) konnten saniert und so dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden, bzw. werden derzeit saniert. Das Objekt Schlachthofstraße 3 wurde abgebrochen und kann künftig wieder bebaut werden.

Wie auf allen einschlägigen Maklerportalen ersichtlich, gibt es in Stollberg fast keine Wohnungen, welche größer als 100 m² sind.

Baulücken

Das Luftbild der Stadt Stollberg zeigt, dass es fast keine Baulücken gibt. Da in den vergangenen 5 Jahren wenig neues Wohnbauland entwickelt wurde, wurden alle verfügbaren Baulücken bebaut. Der Marktdruck ist so groß, dass Investoren sogar mit Brachen und Altlasten belastete Grundstücke kaufen, die maroden Gebäude abbrechen und mit neuen Häusern bebauen.

Nachfolgend eine Übersicht der in den vergangenen 10 Jahren durch private Investoren errichteten Mehrfamilienhäuser.

Standort	Anzahl WE	Nutzungsbeginn
Zu den Teichen	24	2011
Zu den Teichen	16	2015
Zu den Teichen	4	2016
Zu den Teichen	4	2017
Zu den Teichen	4	2017
Zu den Teichen	2*4 (8)	2018
Hoheneck/ Schlossberg	2*6 (12)	2015
Hoheneck/ Schlossberg	2*6 (12)	2016
Schillerstraße/ von Bach-Straße	6	2018
Schlossberg	6	2019
Fliederhain	6	2014
Fliederhain	6	2017
Heinrich-Heine-Str.	2*3	2013
Heinrich-Heine-Str.	6	2016
Am Wischberg	6	Januar 2021
Fabrikstraße	6	voraussichtlich Ende 2021

Quelle: Stadtverwaltung Stollberg (Stand April 2021)

Die wenigen Baulücken, welche es aktuell noch gibt, werden von den Eigentümern für die spätere Eigennutzung oder für Nachkommen/Erben zurückgehalten.

1.1.7 Ermittlung des Neubaubedarfs

In Stollberg kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfs-situation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt steigt auch das Bedürfnis nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Gemessen am Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre wurde nicht in gleichem Umfang Wohnraum geschaffen. Um rasant steigende Mieten, wie in gefragten Ballungsräumen zu verhindern, ist die Realisierung von neuen Wohnungen erforderlich. Mehrfamilienhäuser sind für den Ortsteil Hoheneck typisch, insbesondere im gehobenen Miet- und Eigentumswohnungssegment besteht eine hohe Nachfrage. Um die Attraktivität der

Stadt Stollberg weiter zu erhöhen und um Abwanderung zu verhindern, muss potenziellen Zuwanderern und jetzigen Einwohnern ein attraktives Wohnangebot bereitgestellt werden. Die Stadt erfüllt alle Kriterien für eine positive Einwohnerentwicklung.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebieten der Stadt Stollberg bzw. werden von der Bauverwaltung als real am Markt verfügbare Innenbereichsbaulücken angegeben.

Die Stadt Stollberg hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt:

Tabelle 1 Wohnbauflächenreserven aus Bebauungsplänen der Stadt Stollberg

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE	Reserve in ha
Stollberg	B-Plan 1 Mischgebiet	17,5	8 WE	0,6
Stollberg	B-Plan 4 Gewerbe- und Mischgebiet	27,9	keine	0,00
Stollberg	B-Plan 9.2 Wohngebiet Hohe Straße	4,5	keine	0,00
Stollberg	B-Plan 9.3 Erweiterung Wohngebiet Hohe Straße	2,6	Keine	0,0
Stollberg	B-Plan 25 Feldstraße	2,2	23 WE	1,4
Gesamt:			31	2,0

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25 scheiterte bisher an der Erschließungsbereitschaft des Grundstückseigentümers. Die Stadt Stollberg steht mit diesem in Verhandlung. Im Falle dessen, dass der Bebauungsplan Nr. 25 nicht realisiert werden kann, verringert sich die Anzahl der noch freien WE um weitere 23, sodass letztendlich Flächen für 8 WE im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen mit gesicherter Erschließung zur Verfügung stehen.

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

Tabelle 2 Wohnbauflächenreserven aus Klarstellungs- /Ergänzungs-/ Abrundungs-/ Außenbereichssatzungen der Stadt Stollberg

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	Freie WE	Reserve in ha
Gablenz	An der August-Bebel-Straße	0,14	keine	0,00
Gablenz	angrenz. Grundstücke an der August-Bebel-Straße	0,23	keine	0,00
Mitteldorf	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gablenzweg	0,6	2 WE	0,08
Hoheneck	An der Zwönitzer Straße	0,45	keine	0,00
Oberdorf	An der Hartensteiner Straße	0,72	keine	0,00
Oberdorf	Abrundungssatzung Hartensteiner Straße/ zum kühlen Grund	0,37	keine	0,00
Stollberg	Außenbereichssatzung Zwickauer Str/ Weststraße	1,21	keine	0,00
Stollberg	Klarstellungssatzung Grüner Winkel	0,8	keine	0,00
Oberdorf	Außenbereichssatzung „Zum kühlen Grund“	2,0	keine	0,00
Oberdorf	Ergänzungssatzung Hartensteiner Straße	0,6	5 WE	0,25
Hoheneck	Außenbereichssatzung Zwönitzer Straße		keine	0,00
Gablenz	Ergänzungssatzung August-Bebel-Straße 82-96	0,2	2 WE	0,17
Stollberg	Ergänzungssatzung Schloßberg	0,3	keine	0,00
Mitteldorf	Ergänzungssatzung An der Hartenstraße	0,12 ha	2 WE	
Gablenz	Ergänzungssatzung Brückengasse	0,1 ha	1 WE	
Gesamt			12 WE	0,5

Die in den Satzungen zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Häufig werden diese Grundstücke für die nächste Generation vorgehalten.

Im Ortsteil Hoheneck sind kaum noch Baulücken vorhanden, weiterhin sind diese Flächen nicht in städtischem Eigentum. Somit sind für die kurzfristige bauliche Entwicklung keine Flächen verfügbar. Die Stadt kann den derzeitigen und künftigen Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen.

Anfang/ Mitte der 90-iger Jahre sank die Bevölkerungszahl der Stadt Stollberg aufgrund von Wanderungsverlusten und einer geringen Geburtenrate stark. Dies hatte zur Folge, dass es zu Beginn des neuen Jahrtausends zu hohen Leerständen im Geschosswohnungsbau sowie in Gemeinde- und Wohnfolgeeinrichtungen, welche zu erheblichen Funktionsverlusten – unter anderem im Wohngebiet „Albrecht-Dürer“ führten. Um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, wurde wie in vielen ostdeutschen Städten auch, im Albrecht-Dürer-Wohngebiet rund 500 nicht nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen.

Parallel dazu entstand in den letzten 20 - 25 Jahren ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot. Dank der verkehrsgünstigen Lage und der sehr guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren wird die Stadt Stollberg heute wieder stark als Wohnstandort nachgefragt.

Die Eigenheimstandorte sind fast vollständig ausgelastet, so dass auch in diesem Segment weitere Planungen notwendig werden. Eine verstärkte Nachfrage ist aber für moderne Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.

Wie aus den Prognosen des BBSR und des Statistischen Landesamtes hervorgeht, wird der Wohnraumbedarf pro Kopf weiter steigen, sodass Neubauten, trotz sinkender Einwohnerzahl, weiterhin erforderlich sind. Stollberg verfügt über zahlreiche Mehrfamilienhäuser (Altneubauten). Die Wohnungen sind noch immer durch den damaligen Erstbezug gut vermietet. Durch natürliche Abgänge in den nächsten Jahren, werden zukünftig wieder Wohnungen zur Verfügung stehen, jedoch sind diese aufgrund des Zuschnittes und der vergleichsweise geringen Flächengrößen, nur bedingt für junge Familien geeignet. Die oben benannten Wohnungen eignen sich eher für Single- und Doppelhaushalte mit mittleren Einkommen. Weiterhin genügen die

Bestandswohnungen oft nicht mehr den aktuellen Anforderungen (großer Balkon, großes Bad, Parkett, Fußbodenheizung) anspruchsvoller Mieter.

In den vergangenen 5 Jahren wurde mittels Bebauungsplanverfahren keine Wohnbauflächen entwickelt. Im Gegenzug dazu stieg aber aufgrund der gewerblichen Entwicklung der Stadt die Nachfrage nach modernem Wohnraum. Die Stadt hat der derzeit mehrere Bebauungspläne zur Wohnbaulandentwicklung in Arbeit und möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 32 auch Grundstücke anbieten, die modernen Miet- und Eigentumswohnungsbau ermöglichen.

1.2 Verfahrenswahl

Die Große Kreisstadt hat am 24.08.2015 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ beschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll im zweistufigen Normalverfahren nach BauGB aufgestellt werden, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet. Im Rahmen des Vorentwurfs wurde zur Gewährleistung des Artenschutzes planbegleitend eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durch die Bauer Tiefbauplanung GmbH und igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erstellt. Darin sind diverse Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und beschrieben. *Nach der Abwägung des Vorentwurfes und des Entwurfes kam es zu Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen, durch die die Grundzüge der Planung berührt wurden. Es wurde ein weiterer Entwurf erstellt. Die Begründung mit Umweltbericht entsprechend ergänzt.*

1.3 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Der Standort zeichnet sich besonders für seine am Schlossberg bestehende Erschließung, dem Ensemble des Schlosses und der erhöhten Lage (attraktive Blickbeziehungen) über der Innenstadt aus.

Im ungünstigsten Falle würden sich diese Nachfragegruppen verstärkt nach Alternativen außerhalb von Stollberg umsehen.

Die Stadt Stolberg ist bestrebt vorhandene Flächen im Innenbereich zu überplanen. Auch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Lückenfüllungen im Innenbereich bestimmt werden.

Das Potenzial dafür liegt zumeist im Bereich privaten Grundeigentums und kann nicht gegen den Willen der Eigentümer bebaut werden, d.h. es stellt einen längeren, teils in Generationen angelegten, Prozess dar.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 formuliert. Die große Kreisstadt Stollberg liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Karte 1 Raumstruktur). Die Stadt Stollberg tangiert die überregionale Verbindungsachse der A 72 Chemnitz - Plauen - Hof - Nürnberg.

Die Grundsätze und Ziele des LEP wurden bei der Planung beachtet:

G 1.2.4

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

G 2.2.1.1

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

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Planung dient der Nachnutzung des ehemaligen stillgelegten Gefängnisareals und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Inanspruchnahme geeigneter Flächen in Anbindung an bereits wohnlich geprägte Bereiche trägt entscheidend zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei und vermeidet Neuansiedlungen an anderer Stelle. Durch die bereits hohe Auslastung bestehender Wohngebiete, sind nur geringe bis keine Flächenreserven im Stadtgebiet vorhanden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch eine Entwicklung des Innenbereichs vermieden. Die

Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung steht in Einklang mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2013.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) ist bei der Planänderung zu berücksichtigen. In Karte 2 Raumnutzung bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen. Dem Vorhaben stehen keine Festsetzungen des Regionalplans entgegen. Die Fläche wurde im Regionalplan Karte 2 Raumnutzung als Siedlungsfläche dargestellt. Das östlich gelegene Wasserschutzgebiet gem. § 48 SächsWG und der regionale Grünzug werden durch die Planänderung nicht berührt.

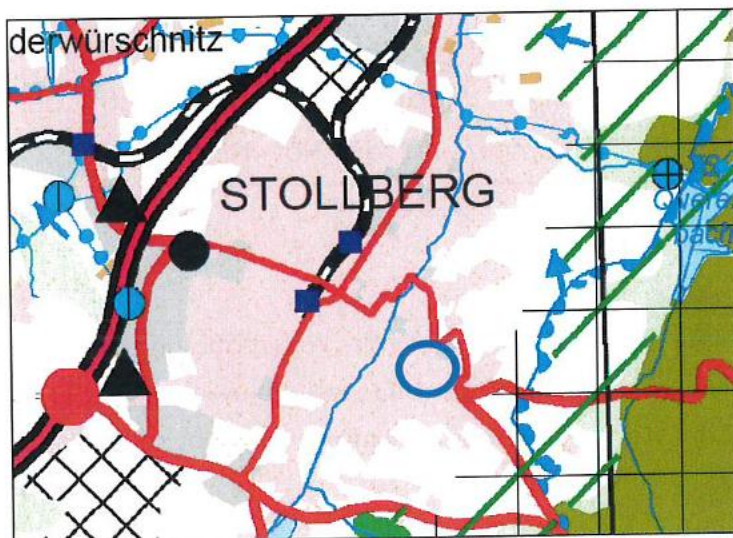


Abbildung 7 Ausschnitt Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge Karte 2 Raumnutzung

Nach Karte A – Naturräumliche Gliederung: Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Unteren Mittelerzgebirge an. Nach Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Naturpark Erzgebirge/Vogtland) sind durch die Planung nicht berührt.

Im Entwurf des Regionalplanes „Region Chemnitz“ Karte 1.1 – Raumnutzung erfährt das Plangebiet keine raumorderische Ausweisung. Das Gebiet wird nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt.



Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan „Region Chemnitz“ Karte 1.1 - Raumnutzung

Gemäß Karte 4 Tourismus und Erholung, liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit touristischer Ausstattung und/ oder Erholungsfunktion (Z 1.8.3).

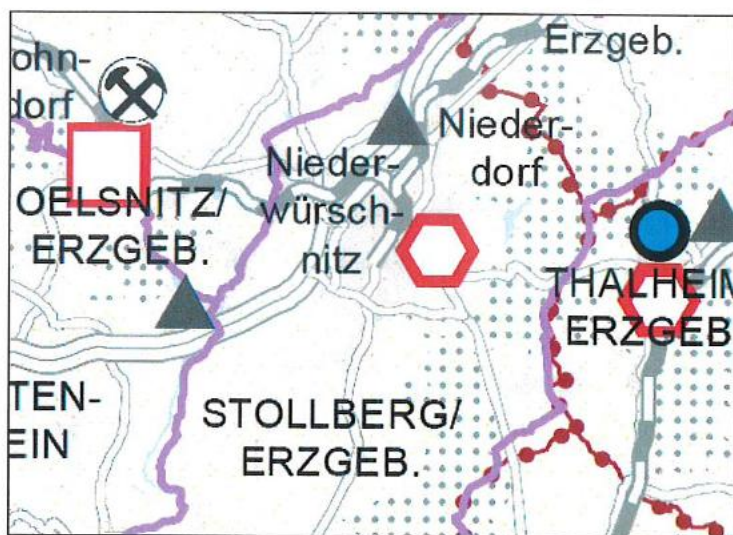


Abbildung 9 Ausschnitt Entwurf Regionalplan Chemnitz, Karte 4 Tourismus und Erholung

Um das Schloss herum befindet sich in südlicher Richtung die Schlossmauer, welche unter Denkmalschutz steht. Gemäß G 2.1.2.5 soll die Erlebbarkeit von Kulturdenkmälern von der Gestalt ihrer Umgebung mitbestimmt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, fand eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Dabei wurde sich darauf verständigt, die maximale Gebäudehöhe sowie eine Staffelung der Gebäude auf ein verträgliches Maß festzusetzen. Dadurch bleiben die denkmalschutzrelevanten Blickbeziehungen zur Mauer und dem Schloss erhalten.

Die Grundsätze (Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen) und Ziele (verbindliche Vorgaben) des RP Entwurfs wurden bei der Planung berücksichtigt:

Z 1.8.3

Die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte, die Städte, Gemeinden und Gemeindeteile mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktion sollen durch den nachfrageorientierten Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur, die Erhaltung und Pflege ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und der landschaftlichen Besonderheiten in ihrer Umgebung sowie eine attraktive Ortsbildgestaltung in ihren touristischen, gesundheitlichen und sozialen Funktionen gestärkt werden.

G 2.1.2.5

Das bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale soll von störenden visuellen Eingriffen frei gehalten werden.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge haben die Mobilisierung innerörtlicher Baulandreserven sowie die Wiedernutzung von Bauflächen in ihren Zielsetzungen grundlegend thematisiert. Mit der Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung und Landesentwicklung entsprochen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden, da die Stadt Stollberg aktuell über keinen rechtswirksamen FNP verfügt. Dadurch handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Das heißt, der Bebauungsplan muss nach dem Satzungsbeschluss anschließend vom Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigt werden. Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Stollberg, mit Stand 1999, weisen für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen aus. Der FNP wird überarbeitet und angepasst, sodass zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen kann. Die städtebauliche Ordnung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Quartiersentwicklungskonzept (Anlage 7) erstellt, welches eine wohnbauliche Entwicklung für das Plangebiet vorsieht. **Der Bebauungsplan steht demnach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen.**

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

4 GRUNDLAGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen um das ehemalige Schlossareal. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Das insgesamt 3,08 ha große Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

Tabelle 4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

im Norden:	Schloss Hoheneck (historisch geprägt), Besucher-Parkplatz
im Osten:	Wohnbebauung, Zwönitzer Straße
im Süden:	Wohnbebauung, Gartenstadtweg
im Westen:	Wohnbebauung, Heinrich-Heine-Straße

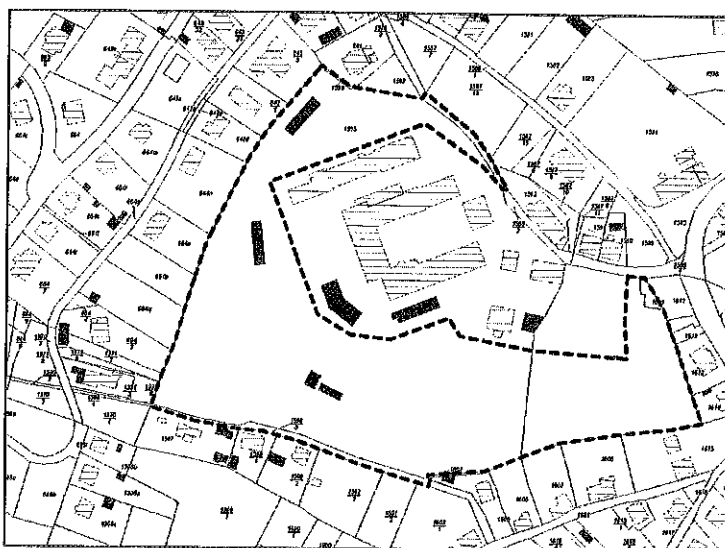


Abbildung 10 Planumgriff, Schloss Hoheneck

Folgende Flurstücke der Gemarkung Stollberg beinhaltet der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig: 1594 sowie teilweise: 1595, 1596/3, 1609, 1610 und 1588/2.

4.2 Örtliche Situation, Bestand

Die Große Kreisstadt Stollberg mit ihren Ortsteilen Hoheneck, Mitteldorf, Gablenz, Oberdorf, Beutha und Raum liegt im Erzgebirgskreis ca. 15 km südwestlich der Stadt Chemnitz. Die überregionale verkehrliche Erschließung an Stollberg ist über die Bundesautobahn 72, die B 169, B 180 und S 258 gegeben.

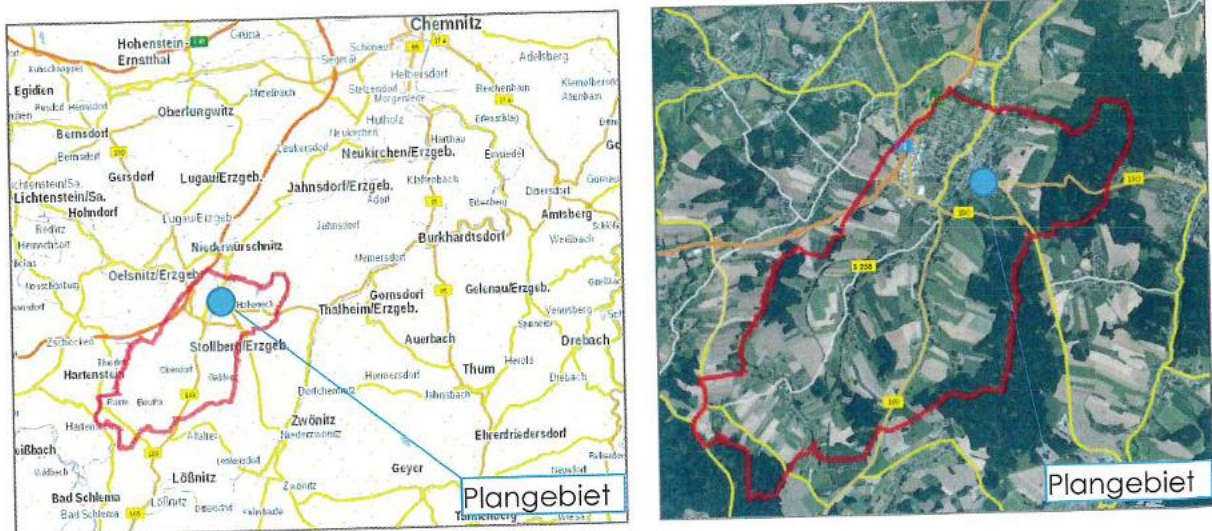


Abbildung 11 Lage im Raum (links) und Überregionale Anbindung (rechts)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hoheneck. Über die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (B 180) Thalheimer Straße und Zwönitzer Straße sowie über die Straße „An der Stalburg“ ist das Plangebiet zu erreichen.

Stollberg ist in das regionale Nahverkehrssystem eingebunden. Über die City-Bahn (C11) besteht eine umstiegsfreie Verbindung an die Chemnitzer Innenstadt mit Hauptbahnhof und Technischer Universität. Durch den Ausbau des „Chemnitzer Modells“ wird die Zukunftsfähigkeit der miteinander verknüpften Städte und Gemeinden sowie der gesamten Region gestärkt. Um das ÖPNV-Angebot abzurunden bestehen über Buslinien Anschlüsse zu den umliegenden Stadtteilen und umliegenden Gemeinden in Richtung Zwönitz, Homersdorf, Oberlungwitz, Beutha, Gersdorf, Oelsnitz, Lugau sowie Aue. Die Stollberger Innenstadt mit Bahnhof ist vom Plangebiet aus innerhalb von 20 min. zu erreichen. Die im Ortsteil Hoheneck vorhandene Bushaltestellen werden einmal in der Stunde durch die RVE GmbH, Linie 190, bedient. Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV ist gewährleistet.

4.3 Naturraum, Geländebeziehungen, Topographie

Naturraum, Geländebeziehungen, Topographie

Stollberg gehört zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge. Der Ortsteil Hoheneck liegt erhöht im Stadtgebiet und ist naturräumlich der Nordrandstufe des Erzgebirges im Riedel-Rücken-Tal-Mosaik⁴ zuzuordnen. Die Großlandschaft Erzgebirge ist Teil des Sächsischen Gebirgslandes in der Europäischen Mittelgebirgsschwelle.

Regional bedeutsam sind die Hochlagen am Fichtelberg / Eisenberg im Süden, der Liebenstein- Rücken im Osten (Wasserscheide zum Sehmatal) und der Scheibenberg im Westen. Der Talform nach handelt es sich um unterschiedlich stark ausgeprägte, sich nach Norden weitende Kerbtäler und Kerbsohlentäler.

Das Plangebiet ist terrassenförmig angelegt. Die Terrassen sind durch künstliche Aufschüttungen aus nicht gewachsenem Boden erzeugt⁵.

Auf dem Plangebiet befanden sich Gebäude des ehemaligen Gefängnisses Hoheneck, welche teilweise gewerblich genutzt wurden.

4.4 Altlasten, Geologie, Baugrund

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Flächen bekannt, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet sind.

Bodenverhältnisse/ Geologie

Vom Landschaftsforschungszentrum e.V. Dresden, welche die Kartierungen der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter Dresden, von 2001 fort schreibt, wird folgendermaßen die Landschaftseinheit beschrieben:

„Nördlich von Lössnitz dacht sich der Nordrand des Erzgebirges bei ca. 550 m Höhe über die Talmulde des Beuthenbaches auf ca. 450 m ab. Auf phyllitischer Unterlage sind Berglehm-Braunerden entwickelt, die häufig von Pseudogleyböden begleitet werden. In der Gesteinsverwitterung ist schwacher Löss einfluss vorhanden. Am Talboden der zahlreichen Quellbäche ist Auenlehm-Gley ausgebildet. Zwischen dem

⁴ Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen, Landschaftsforschungszentrum e.V.

⁵ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

Gablenzbach mit dem Hauptort Stollberg und dem nördlich anschließenden Würschnitztal schaltet sich noch der von Norden nach Südwesten ansteigende Niederwürschnitzer Rücken ein. Im Verwitterungslehm sind Braunerde und Pseudogley-Braunerde vorherrschend. Östlich von Stollberg ist die hier nach West-Nordwest gerichtete Nordrandstufe deutlich ausgeprägt und stellt einen lehn- bis steilhängigen Stufenhang dar. Dessen Nutzungsungunst drückt sich auch in mehreren Waldkomplexen aus (Hauwald, Bürgerwald, Zellerholz, Heiliger Wald).“

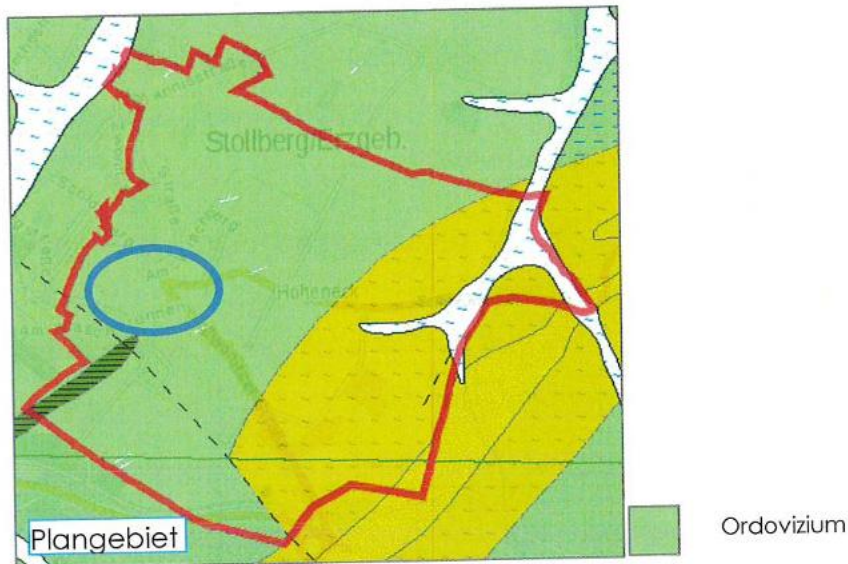


Abbildung 12 Bodenkarte, Geologische Karte GK 50,

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017)

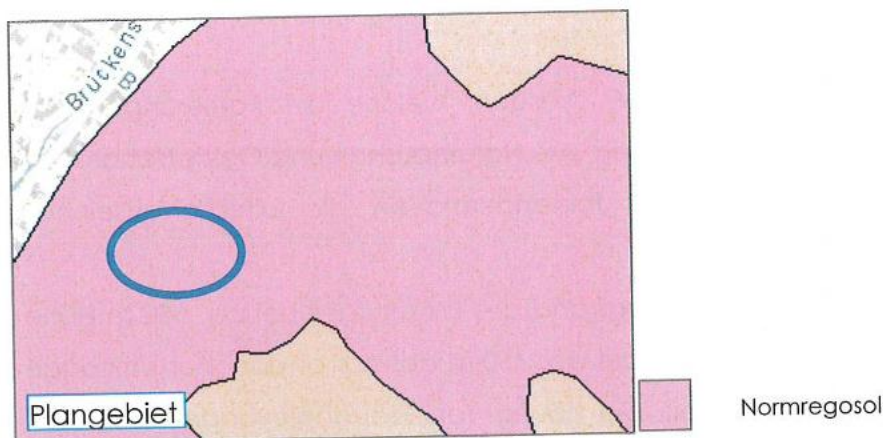


Abbildung 13 Bodenkarte BK 50,

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017)

Gemäß Bodenkarte BK 50 liegt das Plangebiet direkt in dem Bodenvorkommen der Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff (Lösslehm) über tiefem periglaziärem Kies führendem Sand (Konglomerat; Schiefer-ton). Die Böden sind aus anthropogenen Sedimenten, Industrie und Bergbaugebieten über tiefen Fest- und Lockergestein. Gemäß Bodenkarte GK 50 liegt das Plangebiet auf dem Bodenvorkommen des Ordovizium aus der Stratigraphie Periode.

Für die Beschaffenheit des im Plangebiet befindlichen Bodens wurde im Jahr 2015 ein Geotechnische Untersuchung beauftragt, welche durch die Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH erstellt worden ist. Gemäß der Untersuchung ist der Boden des Plangebiets, bestehend aus anthropogen beeinflussten, künstlichen Baugrundsichten, von kambrischen Phyllitformationen geprägt. Das Plangebiet ist terrassenförmig angelegt. Das Gelände hat ein Nord-Südgefälle. Die Terrassen sind durch künstliche Aufschüttungen aus nicht gewachsenem Boden erzeugt worden⁶.

Auf dem Plangebiet befanden sich Gebäude des ehemaligen Gefängnisses Hoheneck, welche teilweise gewerblich genutzt wurden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist das Gelände, nach Abbruch der Gebäude brachliegend und es entstand ein Gehölzbestand. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Aufschüttungen aus Bauschutt. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets ist ein baulich vorgeprägter Bereich, welcher derzeit mit Aufschüttungen terrassenförmig angelegt ist. Der Baugrund wird als tragfähig eingestuft.

Gründungshinweis Wohnungsbau:

Die Gründung innerhalb des Plangebiets erfolgt vorbehaltlich, der geplanten Gelände-kontur, mit Auffüllungen. Hinweise sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen. Die Einhaltung der Randbedingungen gemäß DIN 1054 wird geboten⁷.

Tragfähigkeit:

Das Plangebiet besteht größtenteils aus künstlichen und natürlichen Auffüllungen. Im Falle eines Bodenaustausches, sollten 25 cm Frostschutzmaterial mit einer max. Körnung von 0/45 erfolgen⁸.

⁶ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

⁷ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

⁸ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

Anlage von Gräben und Baugruben:

Baugruben und Gräben sind für Entwässerungsmaßnahmen herzustellen und generell nach DIN 4124 i.V.m. DIN EN 1610 zu planen⁹.

Kanal- und Rohrleitungsbau:

gemäß § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 5 SächsWG sind innerörtliche Kanalbaumaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die Dimensionierung des Kanalnetzes hat auf der Grundlage der DWA A 118 zu erfolgen. Weitere Ausführungen sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Hydrologie

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung verläuft kein Gewässer. Das nächste Gewässer (2. Ordnung) befindet sich ca. 120 m entfernt südwestlich des Plangebiets. Das Gewässer wird in Stollberg als „Hohenecker Bach“ bezeichnet. Es verläuft zwischen dem Wohngebiet am Gartenstadtweg und der Straße „Am Waschbrunnen“.

Eine Beeinträchtigung der Fließgewässer durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser:

Entsprechend der Angaben des Landschaftsrahmenplanes Sachsen Karte 5-6 liegt das Plangebiet in keinem Grundwasserabhängigen Biotop- und Ökosystem. Es wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes vorliegt, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Im Plangebiet wurde keine Grund- und Sickerwasser bei den Untersuchungen angetroffen¹⁰.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten. Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers

⁹ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

¹⁰ Geotechnischer Bericht; Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH, Chemnitz, 2015.

zu besorgen ist, ist dies der Unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 45 SächsWG anzuzeigen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme einer bestimmten Grundwassermenge zu beantragen. Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutagetageleiten und Ableiten von Grundwasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich ist.

Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 Strahlenschutzgesetz) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 Strahlenschutzverordnung) 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.

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.

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Für Neubauten von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen ist neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der Schutzmöglichkeiten nach § 154 Strahlenschutzverordnung durchzuführen.

4.5 Archäologie

Archäologie

Aufgrund der topografischen Situation und der direkten Nähe zum historischen Schloss Hoheneck besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Denkmale oder Teile davon angetroffen werden. Eine Bebauung ist damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, der Schutz des archäologischen Kulturgutes ist aber als Bestandteil der weiteren Planungen zu verankern.

In dem überplanten Areal sind alle Erdarbeiten mindestens 6 Monate vor Maßnahmenbeginn termingenau dem Landesamt für Archäologie in Dresden, dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Stadt Stollberg anzuzeigen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Einzelbauvorhaben muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesdenkmalamt für Archäologie eine archäologische Grabung vorgenommen werden. Auftretende Befunde und Funde sind fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der zukünftige Bauträger wird nach § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie in der abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Stadt Stollberg beauftragte das Landesamt für Archäologie im Jahr 2012, die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindlichen Gebäude, Keller und Fundamente der Gebäude Nr. 1 bis Nr. 6 auf den Flurstücken 1609 und 1595 abzubereiten¹¹.

Das Grabungsareal:

¹¹ Grabungsbericht, ST-06 Stollberg: Schloss Hoheneck; 2012/ 2013.

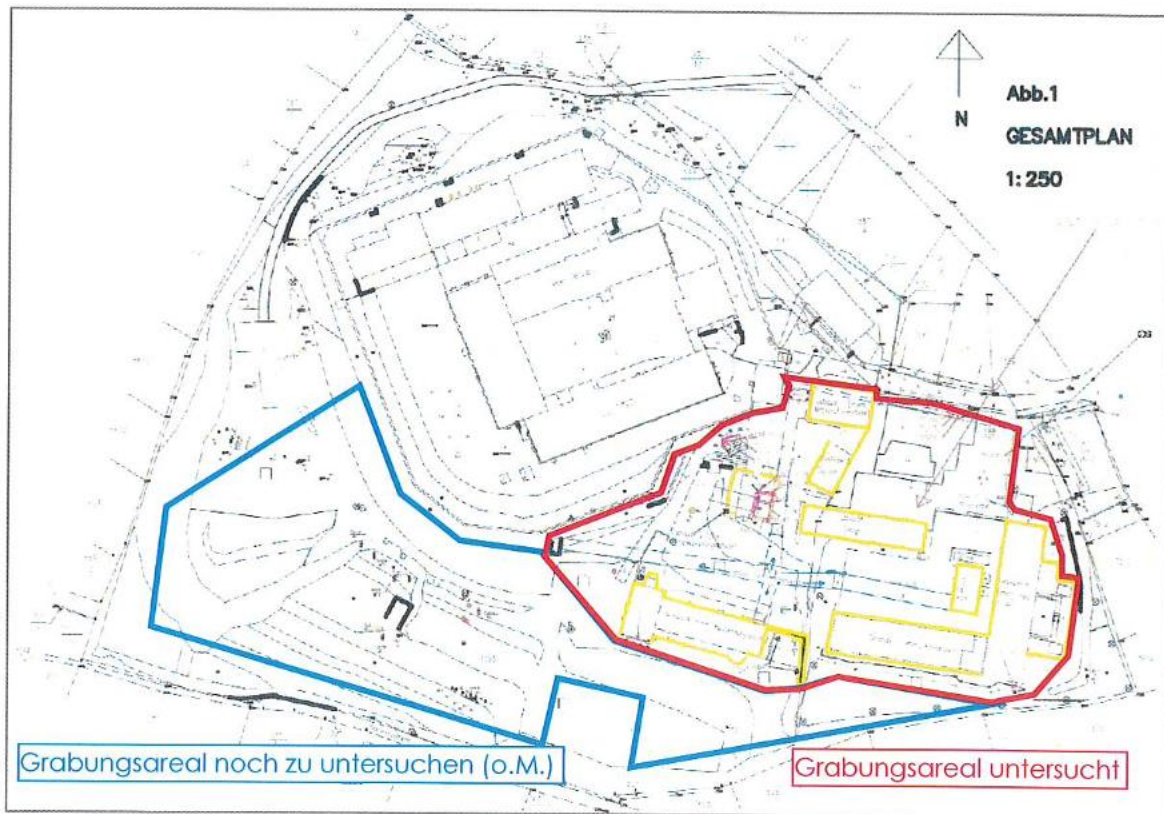


Abbildung 14 Grabungsareal, LfA 2012.

Neben den o.g. Gebäuden wurden weiterhin Betonplatten, Pflastersteine, Betonmasten mit Lampen und ein Heizkanalsystem abgetragen.

Das Grabungsareal nordöstlich (rote Markierung) wurde 2012 untersucht und es folgten Grabungen. Noch ausstehend ist das Areal, westlich des Plangebiets (blaue Markierung).

Erdbeben

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R. Erdbebenlasten sind nicht relevant.

Altbergbau

Aus einschlägigem Kartenmaterial ist ersichtlich, dass im Untergrund mit Hohlräumen durch historische Bergbautätigkeit zu rechnen ist, siehe Abbildung 8. Gemäß Bodengutachten ist die Beantragung einer bergbehördlichen Mitteilung erfolgt.

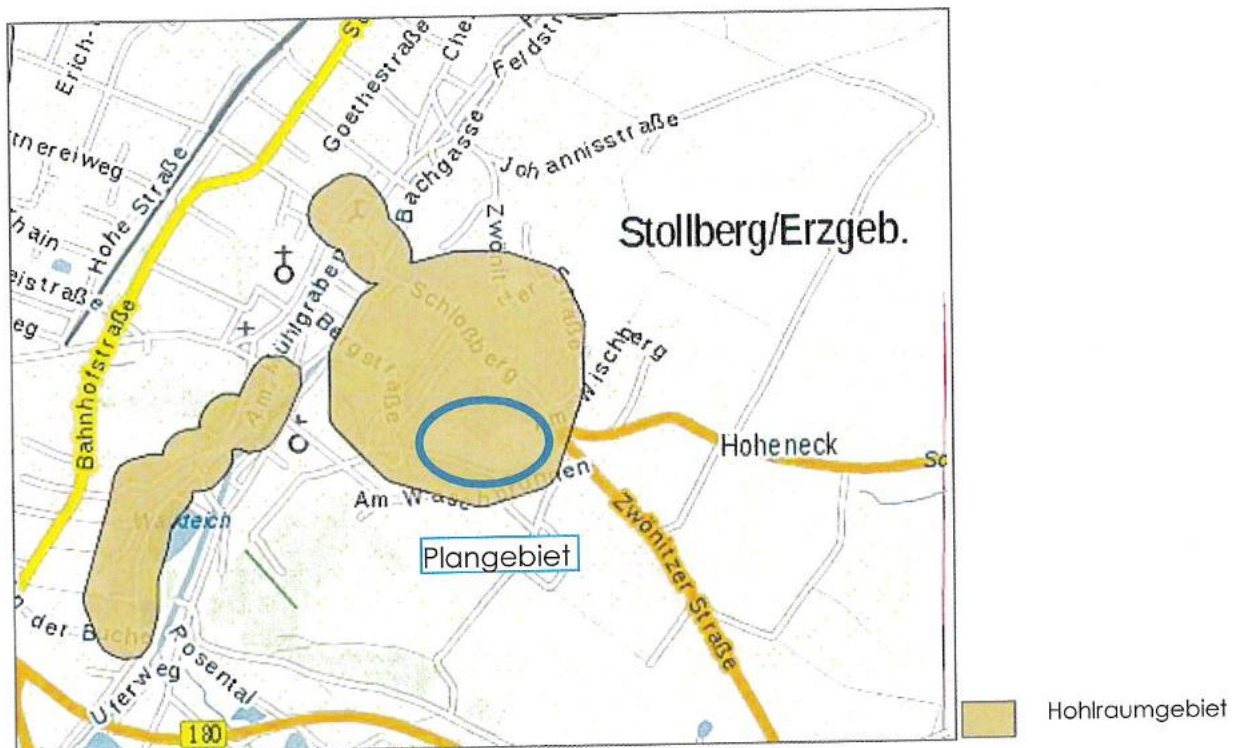


Abbildung 15 Auszug aus der sächsischen Hohlraumkarte, Stand: 2018.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues, einschließlich möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. (vgl. Sächsisches Oberbergamt).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consults GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

4.6 Denkmalschutz

Aufgrund seiner exponierten Lage und der Historie des Schlosses, ist eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde geboten.

Insbesondere gilt es den Blick auf den Süd- bzw. Westflügel des Schlosses zu sichern, sowie die unter Denkmalschutz stehende Schlossmauer nicht zu überragen. Noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 favorisierte die Stadt Stollberg eine Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden. Diese Festsetzung hatte zur Folge, dass der Blick auf die Schlossmauer unterbunden wurde. Aus diesem Grund gab es mit dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018/ Anfang 2019 Abstimmungsgespräche zu Gebäudehöhen- und Vollgeschossen. Die abgestimmten Höhen galten als Orientierung für die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Es wurde im südwestlichen Bereich Wert auf die Sichtbeziehung zur Mauer gelegt und entlang der Mauer eine durchgängige Gebäudehöhe von 470 m ü NHN festgesetzt, verbunden mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Sofern mit der Gebäudehöhe vereinbar, ist auch ein Staffelgeschoss zulässig.

Weiterhin wird durch die gestaffelten Gebäudehöhen und die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 30 m, eine offene und lockere Bebauung ermöglicht.

Die Flächen südlich des bereits vorhandenen Parkplatzes stehen in ihrer denkmalpflegerischen Wertigkeit hinter den süd-/südwestlich gelegenen Planflächen. Aus diesem Grund ist hier eine höhere Bebauung sowie die Einordnung von drei Vollgeschossen zulässig.

Um die Neubauten harmonisch in die Umgebung einzufügen wurden verschiedene Farbkonzept erarbeitet und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat dem Farbkonzept (Teil C der Satzung) zugestimmt. Die vereinbarten Farbkonzepte (1-7) werden unter Punkt 1.(7) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

4.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück (vollständig) 1594 der Gemarkung Stollberg befinden sich im Besitz der Stadt Stollberg. Die Flurstücke (teilweise) 1588/ 2; 1596/3; 1595; 1609 und 1610 der Gemarkung Stollberg befinden sich ebenfalls im Besitz der Stadt Stollberg.

4.8 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Oktober 2017.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5 PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ortsteil Hoheneck sind vorwiegend wohnbauliche Gebäudestrukturen vorhanden. Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, das Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden, außer 2. „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, sie sind daher unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

2. nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Derartige Nutzungen ziehen oftmals Fahrverkehr nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigungen führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigungen führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Grundflächengröße der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen. Dabei sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der Planungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die Bebauungsdichte lässt sich per Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO regeln.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Beispiel

Die GRZ-Obergrenze liegt nach § 17 BauNVO bei 0,4. Unterstellt man als größtmögliche Grundfläche einen beispielhaften 16 m x 25 m großen Grundriss des Hauptgebäudes einschließlich einer Terrassenüberdachung, so läge die dafür benötigte Grundfläche bei 400 m². Ein 1000 m² großes Grundstück ist somit zu 40% überbaut. Dank der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO können Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen weitere 200 m² in Anspruch nehmen. Als Höchstmaß wurde daher im Baugebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Sicherung des Einfügens der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wurde die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse zwischen 2 und 3 festgesetzt. Eine Regelung zur Gebäudehöhe erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe i. V. m. mit dem unteren Bezugspunkt. Im vorangegangenen Entwurf kam es zwischen den Baufeldern teilweise zu Unterschieden in der Gebäudehöhe von 10 m oder 11 m bzw. bestand die Möglichkeit 17 m hohe Häuser zu errichten. Um diese Höhenunterschiede zu vermeiden wurden im östlichen Plangebiet weitere Baufelder eingefügt und die Höhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse gleichmäßiger gestaffelt. Um eine städtebaulich ansprechende Situation zu schaffen, ist das oberste Geschoss, welches über dem letzten Vollgeschoss liegt, als Staffelgeschoss auszubilden. Durch diese

Festsetzung verjüngen sich die Gebäude nach oben. Das WA 5 ist von der dieser Regelung ausgenommen, da aufgrund der niedrigen festgesetzten Gebäudehöhe eine Regulierung der Gebäudekubatur an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. dreigeschossig, sodass sich die zwei bis dreigeschossiges Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Festgesetzte Gebäudehöhen und Vollgeschosse - von der Straße „An der Stalburg“ kommend - linksseitig der Planstraße

Baufeld	Gebäudehöhe	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1	485 m NHN	III
WA 2	478,70 m NHN	III
WA 3	475,70 m NHN	III
WA 4	468,8 m NHN	II
WA 5	466,6 m NHN	II

Festgesetzte Gebäudehöhen und Vollgeschosse – von der Straße „An der Stalburg“ kommend - rechtsseitig der Planstraße

Baufeld	Gebäudehöhe	Anzahl der Vollgeschosse
WA 6	470,00 m NHN	II
WA 7	472,80 m NHN	II
WA 8	478,70 m NHN	III
WA 9	481,70 m NHN	III

Der Bebauungsplan setzt die Obergrenze fest, ein Unterschreiten der Festsetzungen ist möglich.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wurde als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Höhe Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Eine städtebaulich motivierte Raumkantenausbildung ergibt sich durch die vorderen Baugrenzen im Abstand von i.d.R. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Auf Grund zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm ist Mindestabstand von 16 m zwischen den Baufeldgrenzen für die Wohngebäude und dem großen Pkw-Stellplatz beim Schloss Hoheneck einzuhalten. Daher ist die nördliche Baugrenze des WA-Gebietes etwas abgerundet.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen, Zufahrten und Zugänge, Feuerwehraufstellflächen) ist im Baugebiet bis zu 1,5 m unter Wahrung des Grenzabstandes nach SächsBO zulässig.

Garagen und Carports sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Baugebiet ist eine abweichende Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet, wobei die Länge der bezeichneten Hausformen höchstens 30 m betragen darf. Mit dieser Festsetzung fügt sich das Vorhaben in das Ortsbild ein. Im Baugebiet sind Ein-, Zwei – und Mehrfamilienhäuser zulässig. Zudem sind Doppelhäuser zulässig, die Länge beider Häuser darf maximal 30 Meter betragen.

5.4 Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden ausschließlich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet (CEF 3) umfasst eine Fläche von 5.535 m² und entspricht somit 18 % der Gesamtfläche. Diese Fläche wurde auf Grund ihres Sukzessions-Wachstums als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin ist die aus dem Artschutzgutachten geforderte CEF 3 Maßnahmen in die Fläche integriert.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen:

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

Entlang der südlichen und westlichen Schlossmauer, ist eine 5 Meter breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient u.a. der Flächensicherung. Für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an der Mauer oder als separater Rettungsweg für das Schloss Hoheneck, ist die Fläche ausreichend dimensioniert.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Eine effektive Randeingrünung zur nachhaltigen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll am Rand der südlichen Bebauung sichergestellt werden. An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Randbegrünung, durch eine gärtnerisch gestaltete Bepflanzung vorzusehen. Es soll eine funktionale und optische Einbindung als Abschluss der Baugrundstücke geben, um das Orts- und Landschaftsbild auf der bestehenden Hanglage zu sichern.

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

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB festgesetzt.

Gemäß dem Artenschutzgutachten werden artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3), vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF 2 und CEF 3) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS 1 und FCS 3) gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 BNatSchG vorgegeben. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

V1: Die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brutzeit der

Vögel, also von Oktober bis Februar, vorzunehmen. Einschränkend sind Baumfällungen im Hinblick auf das festgestellte Quartierpotential für Fledermäuse in der ersten Oktoberhälfte vorzunehmen.

V2: Die Kartierarbeiten sind zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung durchzuführen (Nachweis, dass keine besetzten Nester bzw. Fledermausquartiere vorhanden sind; sofern die Beseitigung der Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit nicht möglich ist).

V3: Naturschutzfachliche/ ökologische Baubegleitung während der Umsetzung der Maßnahme.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) und sogenannte FCS Maßnahmen durchzuführen:

FCS 1: Anbringung von 13 Höhlenbrüter-Nistkästen und insgesamt 14 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Diese verteilen sich auf folgende Standorte im Stadtgebiet:

- Nordteil B-Plan:

- 2x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
- 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- 2x Großbraumnisthöhle 2GR (oval)
- 1x Fledermaushöhle 1FD
- 1x Fledermaushöhle 2FN
- 2x Fledermausflachkasten 1FF
- 1x Großraum-/ Überwinterungshöhle 1FW

- 1 Pionierpark:

- 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- 2x Fledermaushöhle 2 FN

- 2 Marienpark:

- 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- 1x Großbraumnisthöhle 2GR (oval)
- 1x Fledermausflachkasten 1FF

- 3 Seminarpark:
 - 1x Fledermausflachkasten 1 FF
 - 1x Fledermaushöhle 2 FN
- 4 Gehölze an Grünfläche „Dürer-Gebiet“:
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- 5 Feldgehölz „Zu den Teichen“:
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
 - 1x Fledermaushöhle 1 FD
 - 1x Fledermaushöhle 2 FN
 - 2x Fledermausflachkasten 1 FF

Die Höhlenbrut-Nistkästen sind bis Beginn der nächsten Brutsaison (ab März) an Bäumen anzubringen. Ein integrierter Katzen- und Marderschutz ist in allen Nistkästen vorzusehen.

Die Ersatzquartiere für die Fledermäuse sind in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

CEF 2: Gehölzpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Geltungsbereich

Anpflanzung von 2 großkroniger Laubbäumen je Grundstück in der Qualität Sol., 3xv., StU=16-18 cm. Ein Verbissschutz ist anzubringen.

CEF 3: Erhalt bzw. Neugestaltung von strukturierter Grünfläche

Erhalt bzw. Neugestaltung der nördlichen Grünfläche im B-Plangebiet:

- Entsiegelung der versiegelten Flächen
- Entwicklung als Extensivgrünland/ Sukzessionsfläche

Mit der Maßnahme wird sichergestellt, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Nahrungsflächen gewährleistet ist.

FCS 3: Neugestaltung als 0,58 ha große strukturierte Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer“ (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):

- davon 0,2 ha Fläche als extensiv genutzte Frischwiese
- davon 0,1 ha Fläche als Sträucher Vogelährgehölze
- 6 heimische Solitäräume (z.B. Kirsche, Apfel, Eberesche) auf 0,1 ha Fläche
- heimische Strauchpflanzungen auf 0,09 ha Fläche
- Sukzessionsfläche auf 0,09 ha Fläche

Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Maßnahmen ordnungsgemäß und vollständig umgesetzt werden, tritt für keine der behandelten Arten ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG ein.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ist bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkung zur Baufeldberäumung und Vorhandensein der Ersatzquartiere zu Beginn der neuen Brutsaison für keine der behandelten Arten erforderlich. Andernfalls ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger zu stellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll eine die Wohnqualität unterstreichende Begrünung das Orts- und Landschaftsbild bereichern. Der städtebauliche Ordnungsbedarf berührt hier folgende Themen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zeichnerisch wurde lediglich eine bis zu 6,00 m breite Fläche zum Anpflanzen als Randbegrünung des südöstlichen WA-Gebiets festgesetzt, der Rest wurde folgendermaßen textlich geregelt.

Anpflanzung einer Hecke zur Randeingrünung der privaten Grundstücke:

Anpflanzung einer gestuften Mittelhecke aus mind. 4 standortheimischen Gehölzarten

- Pflanzgut: Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten A oder bis zu einem Anteil von 50% der Artenliste B.
- Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Stammumfang 12 – 14 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen; Sträucher als Heckenpflanzen, mindestens 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm, 3triebig, wurzelnackt; Gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig.

- Pflanzschema: 3 reihig, reihenweise versetzt; Bäume nur in der innenliegenden Pflanzreihe
- Pflanzdichte: Pflanzabstand der Sträucher 1 m - 1,5 m, ergänzt durch je 1 standortheimischen Baum je 10 lfm Hecke
- Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt – bei Ausfall Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode.

Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste A oder B gleichwertig zu ersetzen.

Die Artenlisten entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in einen grünen Ortsrand mit Biotopverbund in die freie Landschaft. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar.

Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB):

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wurde eine 0,58 ha große Grünfläche auf dem Flurstück-Nr. 1126/2 als externe Ausgleichsfläche **A4** festgesetzt. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis abgestimmt.

Bei dem Flurstück 1126/2 der Gemarkung Stollberg handelt es sich um eine Fläche mit Altablagerungen. Sensible Nutzungen wie Wohnen oder Spielplatz sind nicht zulässig.

Zur Ermittlung des Ersatzbedarfs wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Festsetzungen in der Planzeichnung unter Anwendung der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009

(Quelle: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm>) durchgeführt. Diese Berechnung ist unter Pkt. III Umweltbericht Bestandteil der Planunterlagen. Betont wird, dass die Kompensationsfestsetzung letztendlich verbal-argumentativ begründet wird.

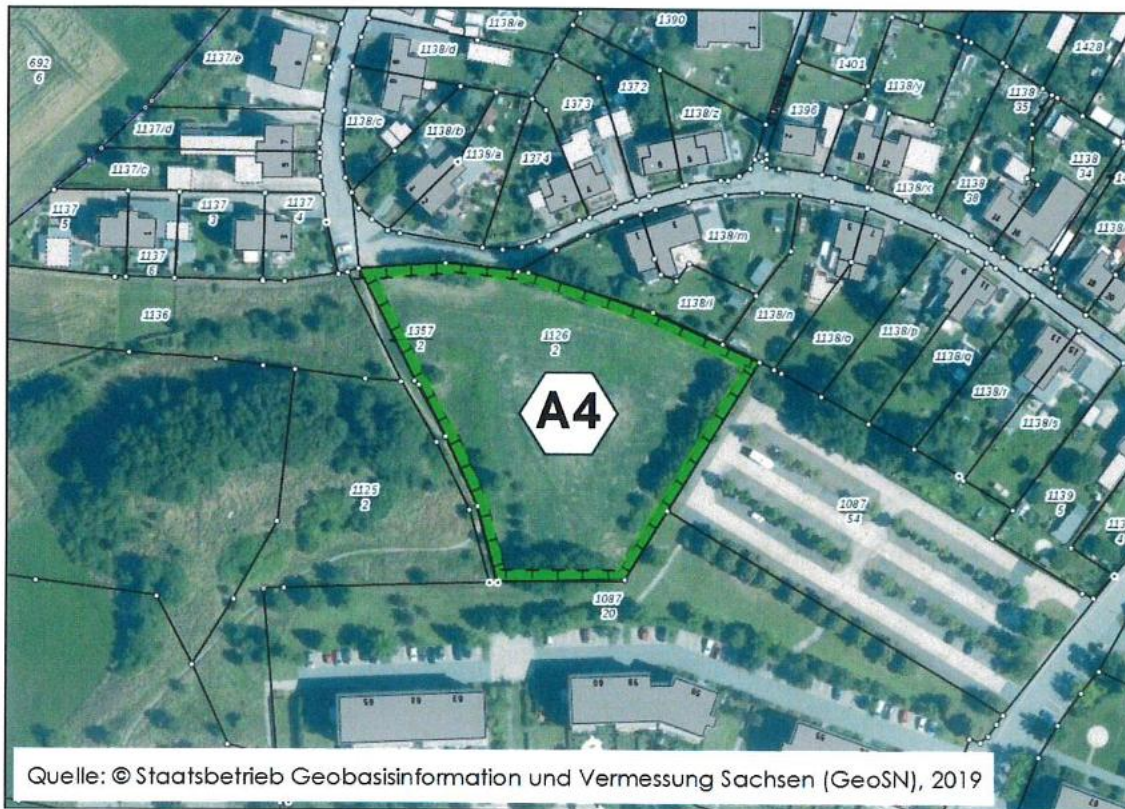
Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Vorhabenrealisierung trotz o.g. Minimierungsmaßnahmen unvermeidlich.

Entsprechend den Vorgaben aus der Artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme „**Maßnahme FCS 1**“ sind dem Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücks-Nummern: **49/a, 49/6, 456/2, 514/155, 705, 716/1, 1126/2** der Gemarkung Stollberg der Stadt Stollberg Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Als Maßnahmen sind festgesetzt:

- ① Pionierpark (Flurstück-Nr. 705, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 2x Fledermaushöhle 2 FN
- ② Marienpark (Flurstück -Nr. 716/1, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
 - 1x Fledermausflachkasten 1FF
- ③ Seminarpark (Flurstück-Nr. 49/a, 49/6, 456/2, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Fledermausflachkasten 1FF
 - 1x Fledermaushöhle 2FN
- ④ Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer“ (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- ⑤ Feldgehölz an den Teichen (Flurstück-Nr. 514/155, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
 - 1x Fledermaushöhle 1FD
 - 1x Fledermaushöhle 2FN
 - 2x Fledermausflachkasten 1 FF

Ausgleichsfläche A4 - dauerhafte Anlage einer strukturierten Grünfläche auf Fl.- Nr. 1126/2 der Gemarkung Stollberg (Ausgleichsfläche entspricht der Maßnahme FCS 3).



Größe der Maßnahmenfläche Fl.- Nr. 1126/2 der Gemarkung Stollberg: 5.831 m²

Nördlich des Wohngebietes „Dürer“ wird eine bislang strukturarme Grünfläche in eine strukturierte Grünfläche umgewandelt. Mit der Umsetzung wird der Empfehlung der FCS Maßnahme aus der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme gefolgt.

Von der insgesamt 0,58 ha großen Fläche wird folgendes realisiert:

- 0,2 ha Fläche als extensiv genutzte Frischwiese
- 0,1 ha Fläche als Sträucher Vogelnährgehölze
- 6 heimische Solitärbäume (z.B. Kirsche, Apfel, Eberesche) auf 0,1 ha Fläche
- heimische Strauchpflanzungen auf 0,09 ha Fläche
- Sukzessionsfläche auf 0,09 ha Fläche

(1) Der Ausgleich für den Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt ist im Gesamtumfang von 53.061 Werteinheiten (WE) nach der „Handlungsempfehlung zur

Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 nachzuweisen.

(2) Die gemäß des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und spätestens 1 Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A oder B zu ersetzen.

(3) *Die Ersatzquartiere sind in einem Abstand von zwei Jahren zu reinigen, zu warten und auf Präsenz und Funktionstauglichkeit zu kontrollieren. Funktionsuntaugliche bzw. gestohlene Ersatzquartiere sind schnellstmöglich zu ersetzen.*

5.6 Versorgungsleitungen und Flächen mit Leitungsrechten

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.

Die mit zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt:

- L1** Leitungsrecht – Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrechts zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Stromversorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten und dient der Versorgung des Schlossareals.
- L2** Leitungsrecht – Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrechts zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- L3** Leitungsrecht – Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrechts zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Fernwärmeleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- L4** Leitungsrecht – Die Fläche L4 ist mit einem Leitungsrechts zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Straßenbeleuchtungsanlagen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- L5** Leitungsrecht – Die Fläche L5 ist mit einem Leitungsrechts zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Eine Überbauung, Geländeänderung oder Bepflanzung mit Gehölzen der mit den Leitungsrechten festgesetzten Flächen ist nur mit Zustimmung der begünstigten Leitungsträger zulässig.

5.7 Immissionsschutz

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen für das Wohngebiet Immissionsschutzmaßnahmen¹² aufgenommen.

Für die im nordöstlichen Bereich (WA 1) geplanten Wohngebäude sind für schutzbedürftige Räume, die an den der Zwönitzer und Thalheimer Straße zugewandten bzw. an den seitlichen Fassaden und innerhalb des Bereiches der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 angeordnet werden sollen, Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume).

¹² Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Schallschutz, Förster und Wolgast, Stand 08.03.2018

Tageszeit (6 Uhr- 22 Uhr)

Nachtzeit (22 Uhr- 6 Uhr)

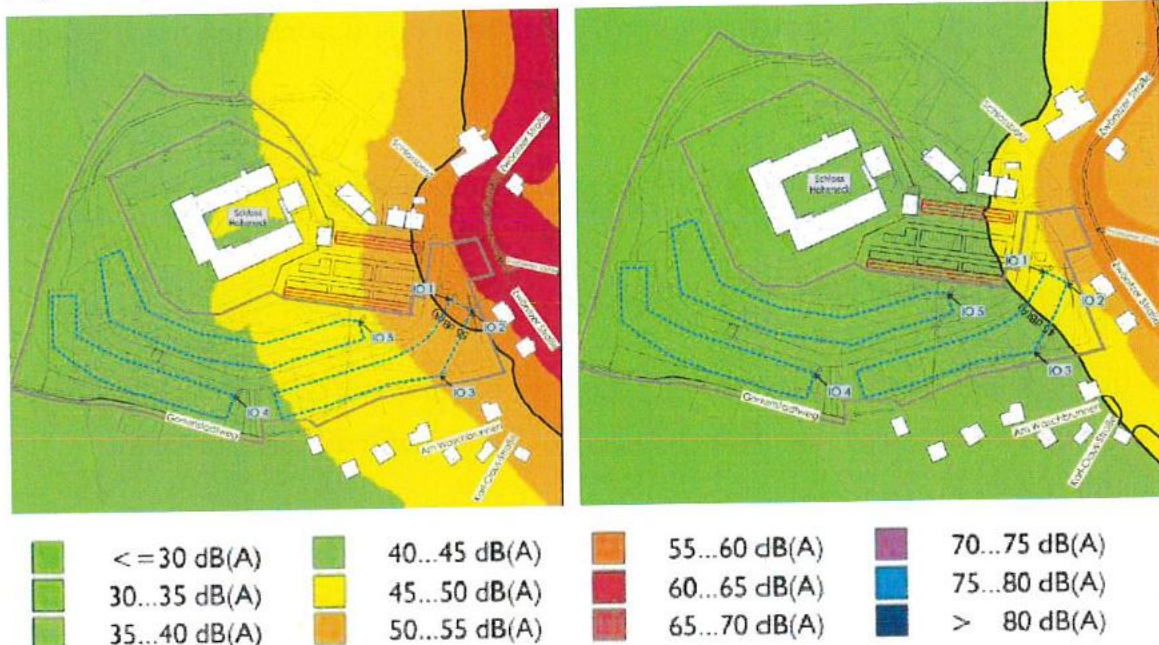


Abbildung 16 Schallimmissionsplan Plangebiet Tag- und Nachtzeit.

(Quelle: Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Schallschutz, Förster und Wolgast, Stand 08.03.2018)

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte reichen von der nordöstlichen Baufeldgrenze der südöstlichen Teilfläche WA 1 bis in ca. $s = 27$ m Tiefe in südwestliche Richtung in diese Teilfläche hinein. Die aus den angegebenen Lärmpegelbereichen resultierenden erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mit einem Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Stand Juli 2016) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den Architekten zu ermitteln.

An den vorgesehenen Baufeldgrenzen wird der anzustrebende Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche von 64 dB(A) vollumfänglich eingehalten, sodass eine Beeinträchtigung der tageszeitlich genutzten Außenwohnbereiche im Plangebiet unter diesen Bedingungen ausgeschlossen werden kann.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Je nach Gebäudetyp ist eine geringe Neigung der Flachdächer möglich.

Die beiden minimalistischen Dachformen sind zwar untypisch für den Ortsteil Hoheneck, bauen aber eine Brücke zur heutigen Zeit. Ziel der Stadt ist es den Blick auf das Schloss zu lenken und das Wahrzeichen noch stärker in Szene zu setzen.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde ein Farbkonzept erarbeitet. Es stehen verschiedene Vorschläge zur Gestaltung zur Auswahl.

Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind zulässig. Das Einfügen von Gründächern in das Orts- und Landschaftsbild ist unstrittig. Ferner sollen moderne Wärme- und Energiegewinnungskonzepte nicht verhindert werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind auf die Gestaltungsdetails des jeweiligen Gebäudes abzustimmen. Zumeist lassen sie sich gut integrieren, sollen auf jeden Fall nicht als Fremdkörper obenauf gesetzt werden. Es dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen (z.B. Kaminholzlagerung) genutzt werden. Die Vorgärten, das ist der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und

Straßenbegrenzungslinie, sind das Aushängeschild der Vorhaben und sollen daher nur untergeordnet durch Zufahrten und Stellplätze geprägt sein. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Verkehrsflächen sind Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sicht- und Abschirmwände nur im Abstand von 0,50 m zugelassen. Auf dieser Abstandsfläche eingeordnete Straßenbeleuchtungsanlagen und -beschilderungen sind zu dulden.

Einfriedungen:

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m nur in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Hecken kombinierte Stahlgitterzäunen zulässig. Stützmauern und befestigte Böschungen sind nicht steiler als 1: 1,5 auszuführen. Befreiungen sind in begründeten Einzelfällen möglich.

Effiziente Nutzung von Energie

Die Berücksichtigung der Belange der Elektromobilität ist zulässig. In jedem Gebäude (Tiefgarage) sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig. Die Errichtung einer Ladestationen oder zumindest die Bereitstellung von Leerrohren zur späteren Errichtung von Ladestationen ist nach aktueller Rechtslage nicht genehmigungspflichtig.

5.9 Flächenbilanz Planung

Tabelle 3 Flächenbilanz

Pos.	Flächenart	Fläche [m²]
1	Baugebiete nach § 4 BauNVO- Allgemeines Wohngebiet	19.205 m²
1.1	darunter innerhalb der Baugrenzen	10.353 m²
1.2	darunter Fläche zur Anpflanzung (§9 Abs.1 Nr.25)	1.710 m²
1.3	darunter sonstige Bauflächen für Nebenanlagen	7.142 m²
2	Grünfläche (Öffentlich)	6.627 m²
2.1	darunter sonstige Grünfläche	1.092 m²
2.2	darunter CEF 3 (Extensivgrünland/ Sukzessionsfläche)	5.535 m²
3	Verkehrsfläche	3.814 m²
4.1	darunter Bestand (Gartenstadtweg)	587 m²
4.2	darunter Planstraße	2.214 m²
4.3	darunter Stellplätze	201 m²
4.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	812 m²
4	Regenrückhaltebecken	1.181 m²
Gesamt:		30.827 m²

6 ERSCHLIEßUNG

6.1 Verkehr

Das Wohngebiet ist über die äußere Zufahrt der Straße „An der Stalburg“ erschlossen. Im Plangebiet soll die öffentliche „Planstraße“ im Zuge der Gebietserschließung hergerichtet werden. Die Planstraße wird im östlichen Teil des Plangebietes zwischen den Baufeldern 1, 2, 3, 8 und 9 als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m ausgebildet. Die Planstraße lässt Parkflächen auf Streifen und in Buchten in Längsaufstellung sowie Geh- und Radweg und Grün bzw. Seitenstreifen zu. In Richtung Westen verengt sich die Straße auf 5,5 m. In diesem Bereich sind Parkflächen in Längsaufstellung möglich. Auf einen Fußweg kann aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung in einem Wohngebiet verzichtet werden.

Die Festlegung der Ausbauquerschnitte ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße ist für 3-achsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge geeignet bzw. ausgelegt.

Der festgesetzte Weg südlich des Plangebiets zwischen den WA-Gebieten ausgehend

von der Planstraße in Richtung Gartenstadtweg soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) ausgebaut werden. Die Planstraße, einschließl. öffentliche Stellflächen sowie die Fußwege werden öffentlich gewidmet.

Die erforderlichen Stellplätze (entsprechend der VwV der SächsBO) sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Es sind 2 Stell- oder Garagenplätze je Wohneinheit zu errichten. Fußläufige Verbindungen durch das Plangebiet, um das Schloss herum, sind über die Fußwege im Wohngebiet und über den bestehenden Weg westlich des Plangebiets in der öffentlichen Grünfläche möglich.

6.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich ausgehend von vorhandenen Leitungen gewährleistet werden. Anbindepunkte wurden durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen benannt. Die Neuverlegung von Entsorgungsleitungen in der Planstraße ist erforderlich. Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren. Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD) betrieben.

Nach Aussagen WAD mit Schreiben vom 27.07.2017 und 14.11.2012 ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung des Wohngebiets die Aufnahme des Schmutzwassers in den neugeplanten Sammler im Gartenstadtweg unproblematisch.

Die WAD geht von verhältnismäßig geringen Schmutzwassermengen, unabhängig von der Art der Wohnbebauung, aus welche in den neu geplanten Sammler (DN 250 PP) abgeleitet werden können.

Das Regenwasser muss auf Grund der geringen Verschmutzung nicht im Mischwassersystem zur Behandlung in die Kläranlage Steegenwiesen eingeleitet werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserschutzgebiet. Gemäß dem Baugrundgutachten ist aufgrund der nur geringfügigen Überdeckung mit

Lockergesteinen und der Neigung der Festgesteinsoberkante bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit einem Abfließen in der Schieferzersatzzone zu rechnen. Hieraus ergibt sich eine Beeinflussung der Unterlieger, sodass für das Baugebiet eine Ableitung von Niederschlagswasser über das örtliche Kanalsystem vorgesehen werden muss¹³.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser wird über eine im Jahr 2018 im Gartenstadtweg und der Heinrich-Heine-Straße gelegte Leitung auf direktem Weg in die Vorflut, dem Hohenecker Bach geführt. Die neu gelegte Leitung DA 315 PP SN 16 beginnt an der südwestlichsten Plangebietsgrenze und bindet nach ca. 65 m auf die Heinrich-Heine-Straße auf und wird als DA 400 PP SN 16 weiter bis zum Hohenecker Bach geführt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein 1.182 m² großes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Das RRB wurde für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis dimensioniert und soll mit einem Drosselspitzenabfluss von ca. 40 l/s (mittlerer Abfluss 34 l/s) das Wasser ableiten.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren hydraulisch nachzuweisen. Eine angemessene Regenwasserrückhaltung ist durch das RRB vor Einleitung ins Gewässer vorgesehen. Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Im Zuge des weiteren Planfortschritts der Erschließungsplanung für das Wohngebiet „Wohnen am Schloss“ ist die zulässige Regenwassermenge und somit der maßgebende Drosselabfluss aus dem geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) des B-Plangebietes mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen und – auf dieser Grundlage – die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Satzungsgebiet des B-Plans Nr. 32 in den Hohenecker Bach zu beantragen.

¹³ Bericht Baugrundgutachten hartig & Ingenieure, Stand 04.12.2015, Seite 24.

Eine Übernahme dieses Regenwasserkanals durch die WAD GmbH erfolgt dann mit der Übernahme der gesamten öffentlichen Kanalisation des B-Plangebiets auf der Basis einer noch abzuschließenden Erschließungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger des geplanten Wohngebiets „Wohnen am Schloss“ (Quelle: Stellungnahme der WAD GmbH vom 03.04.2020 zum Satzungsentwurf).

Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss könnte von der Versorgungsleitung in der Straße „An der Stalburg“ oder der Zwönitzer Straße aus erfolgen. In der Planstraße ist die Verlegung einer neuen Versorgungsleitung vorgesehen. Die einzelnen Baugrundstücke werden über Hausanschlussleitungen von der Erschließungsstraße aus mit Trinkwasser versorgt.

In der Zwönitzer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung aus 160*9,5 PE 100 und in der Straße „An der Stalburg“ befindet sich eine Trinkwasserleitung aus 90*5,4 PE 100.

Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung für den o.g. Standort ist über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Für die Erschließung ist die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung inkl. Endhydrant in der Erschließungsstraße notwendig.

Die Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom RZV im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen. Hierfür ist eine Planung der Trinkwasserversorgung (4-fach) notwendig. Die Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der HOAI von einem leistungsfähigen Ingenieurbüro zu erbringen, die nach Prüfung durch den RZV den Prüfvermerk "Zur Ausführung freigegeben" erhält (Quelle: Stellungnahme des RZV vom 24.04.2020 zum Satzungsentwurf)

Löschwasser

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Gebiet, ist entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz voll bereit gestellt werden.

Elektroenergieversorgung

Im angegebenen Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungskabelanlagen sowie Niederspannungsfreileitungsanlagen der Verbundwerke Südwestsachsen GmbH (VWS GmbH). Weiterhin befindet sich im Planungsbereich eine Trafostation, zu der ein ständiger Zugang zu gewährleisten ist. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit zum Anschluss des Plangebietes an das Niederspannungsnetz. Für die elektrotechnische Erschließung ist die Verlegung von Niederspannungskabeln, ausgehend von der Ortsnetzstation „STVE“ auf dem Flurstück 1609, notwendig. Die Herstellung der künftigen Hausanschlüsse soll im Vollzug des BP vertraglich abgesichert werden.

Nach § 12 Niederspannungsanschlussverordnung kann der Grundstückseigentümer die Verlegung der Freileitungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind (Quelle: Stellungnahme der MitNetz Stromgesellschaft mbH vom 18.02.2020.

Gasversorgung

Die gasseitige Erschließung des Standortes ist grundsätzlich möglich. Die Herstellung der künftigen Hausanschlüsse soll im Vollzug des *Bebauungsplanes* vertraglich abgesichert werden.

Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Stadt Stollberg, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband- DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird.

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

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt (Boden, Natur und Landschaft)

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (LSG, NSG) sowie von Schutzgebieten mit europäischem Rang (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Durch den Bebauungsplan „Wohnen am Schloss“ wird das bisher überwiegende Grünland mit Sukzessivgehölzen durch ein teilversiegeltes Wohngebiet ersetzt.

Das Plangebiet ist eine baulich vorgeprägte Fläche (ehem. Schloss und Gefängnisgebäude und Bunker/ Höhlen etc.), auf der in den letzten Jahren auf natürlichem Wege Gehölze und Grünstrukturen entstanden sind.

Mit dem Wohngebiet „Wohnen am Schloss“ wird ein Ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Weiterhin werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf dem Plangebiet festgesetzt.

Im Teil III - Umweltbericht befindet sich eine auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Ausweisung und Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen ist erforderlich.

Die Versiegelungsbilanz stellt den funktional nachhaltigen Eingriff in den Bestand dar.

Tabelle 4 Versiegelungsbilanz

	Bestand [m²]	Bestand [%]	Planung [m²]	Planung [%]	Veränderung [m²]	in %
Vollversiegelung	589	1,9%	7.410	23,5%	6.821	21,7 %
Teilversiegelung	8.121	25,8%	1.490	4,7%	-6.630	- 21,1 %
unversiegelte Flächen	22.117	72,3%	21.927	71,7%	-190	-0,6%
Gesamt	30.827	100%	30.827	100,0%	0	0,0%

7.2 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose) vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, ist im Plangebiet mit Immissionen zu rechnen.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte im weiteren Planbereich maßgebend:

Tabelle 5 schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI / MD	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB (A)	55 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 /9/ zu DIN 18005 /8/ für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden lediglich an den der Zwönitzer und Thalheimer Straße am nächsten gelegenen Baufeldgrenzen im nördlichen Plangebiet durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ um bis zu 3 dB tags und um bis zu 5 dB nachts überschritten. Grund hierfür sind die geringen Abstände zur Zwönitzer und Thalheimer Straße, die in nordöstlicher und östlicher Richtung die Planfläche tangieren.

Durch die Festsetzung im WA 1 sind für besonders schutzwürdige Räume die an der Zwönitzer Straße und Thalheimer Straße zugewandten bzw. an den seitlichen Fassaden

und innerhalb des Bereiches der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 liegen, Schutzmaßnahmen (Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume) vorzusehen. Durch den großen bestehenden Parkplatz, nördlich des Plangebiets entstehen ebenso Immissionen. Im Bebauungsplan wurde dem vorab begegnet, indem die Baugrenze des nördlichen WA-Gebietes abgerundet wurde. Durch den Abstand von 16 m zum Parkplatz wurde den Abstandanforderungen aus dem Schallschutzgutachten Rechnung getragen.

Auswirkungen des Wohngebiets

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Zwönitzer Straße zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet führt zu keiner negativen Auswirkung auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die auch in den benachbarten Wohngebieten zulässig ist.

7.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Durch die Entwicklung des Standortes erfolgt die Bereitstellung von nachgefragten Wohnstandorten in dem Ortsteil Hoheneck. Die Lage nahe der Ortsmitte ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte). Die baulich vorgeprägten Brachflächen werden revitalisiert und der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Dadurch bleiben soziale Infrastruktur (Schulen, ÖPNV) weiter tragfähig. Durch die Bereitstellung von Wohnraum bindet die Stadt Stollberg Einwohner an sich, was sich positiv auf die Einwohnerzahl und die Schlüsselzuweisungen auswirkt.

7.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Bebauung der Wohngrundstücke sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe Punkt 7.2). Der Standort bietet für den Individualverkehr günstige Erschließungsbedingungen. Die angrenzenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Je Wohneinheit sind zwei private Stellplätze als Tiefgarage, Carports oder offene Stellplätze in den Grundstücken bereitzustellen. Durch die Festsetzung zur Einordnung von Garagen und Carports in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, gestalten sich der Straßenraum übersichtlich. Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Wohnbebauung nur

unwesentlich erhöht. Stellplätze können in den privaten Grundstücken untergebracht werden, so dass für Anwohner in der Zwönitzer Straße und Thalheimer Straße keine wesentlichen Auswirkungen durch Fahrverkehr und ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

7.5 Auswirkungen auf den Bestand

Die Blickbeziehungen zum Schloss bleiben erhalten, die Fernwirkung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Wohngebiet fügt sich nach Art und Maß harmonisch in die nähere Umgebung ein. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzend wohnende und arbeitende Bevölkerung zu erwarten. Durch die geplante Wohnbebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten.

TEIL III UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Wohnen am Schloss“ wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) durchgeführt.

Die Stadt Stollberg hat in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) zu ermitteln, in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB und Anlage 1) zu beschreiben und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Planungsanlass

Die Stadt Stollberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ am 24.08.2015 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen. Um dem Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden Jahre zu entsprechen, muss die Stadt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorsorge treffen. Da die erschlossenen Baugebiete weitgehend ausgelastet sind, weitere Bauflächen in Satzungsgebieten wegen des privaten Bedarfs nicht verfügbar sind und nur wenige Lücken im Innenbereich nutzbar sind, gibt es zur Ausweisung von neuen Bauflächen in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen keine Alternativen.

Die verwahrlosten und baufälligen Gebäude in unmittelbarer Umgebung wurden abgerissen. Neu entstanden ist in diesen Bereichen ein öffentlicher Parkplatz für das Areal Stalburc. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, werden die Freiflächen mit einer maßvollen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unter Beachtung der Sichtbeziehung auf das Schloss sowie die Entwicklung einer Grünanlage unterhalb der Schlossmauer erhalten. Die Bebauung soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen, so dass die Dominanz des Schlosses nicht beeinträchtigt wird.

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen um das ehemalige Schlossareal. Angrenzend des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen.

Das insgesamt 3,08 ha große Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

Tabelle 6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

im Norden:	Schloss Hoheneck (historisch geprägt), Besucher-Parkplatz
im Osten:	Wohnbebauung, Zwönitzer Straße
im Süden:	Wohnbebauung, Gartenstadtweg
im Westen:	Wohnbebauung, Heinrich-Heine-Straße

Folgende Flurstücke der Gemarkung Stollberg beinhaltet der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig: 1594 sowie teilweise: 1595, 1596/3, 1609, 1610 und 1588/2.

Inhalt des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaß wurde im Baugebiet eine GRZ 0,4 festgesetzt. Zur Sicherung des Einfügens der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wurde eine gestaffelte höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Entsprechend der Anlage 1 (zu §2 Abs.4 und den §§2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Berücksichtigung der Fachgesetze:

Tabelle 7 allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§1a Abs.4 BauGB/ BNatSchG	- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) nicht betroffen - LSG, FND, Biotope nicht betroffen
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, BImSchVO, TA Lärm, DIN 18005, WHG	- Lärmeinwirkungen während der Bauzeit - Durch benachbarte WA keine Störwirkungen zu erwarten - Keine störanfälligen Nutzungen in der Umgebung - Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Naturhaushalt und die Landschaft	
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB	- Grünland, Gehölzwuchs und baulich vorgeprägte Fläche (Brachfläche) - Erhaltung, Umbau von Gehölzen im Plangebiet - durch Randeingrünung Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen
Schutzgut Fläche und Boden	
BBodSchG, BauGB	- Neubebauung in Anbindung an vorhandene Wohnbebauungen - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Mutterboden separat gewinnen und wieder einer Nutzung zuführen
Schutzgut Wasser	
WHG, SächsWG	- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen - Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung - Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgung
Schutzgut Luft und Klima	
BImSchG, BImSchVO, BauGB, TA Luft, SächsNatSchG	- Plangebiet und Umgebung als WA festgesetzt, keine Konflikte - Anlagen für Energiegewinnung auf Dächern zulässig
Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	
BNatSchG, SächsNatSchG, WaldG, SächsWaldG	- Schloss Hoheneck mit denkmalgeschützter Mauer - Blick vom Schloss zur Stadt und von der Stadt zum Schloss - Großer Parkplatz nördlich des Plangebiets - durch Randeingrünung, Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
SächsDSchG	- Kulturdenkmale, archäolog. Denkmale im Plangebiet vorhanden
Wechselwirkungen der Schutzgüter	
BauGB, BNatSchG	- durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser zu erwarten - durch Erhaltung und Ergänzung von Gehölzflächen werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst

Berücksichtigte Fachpläne:

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes sind in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte.

Für den Standort in Stollberg/ Hoheneck gilt der Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008)

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Tabelle 8 Ausweisungen des LEP 2013

G / Z	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
G 1.2.4	Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft weiterentwickelt werden	Durch die positive Entwicklung der Stadt steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Bedarf kann durch die Schaffung von Bauland teilweise befriedigt werden. Mit dem Vorhaben steigt die städtebauliche Dichte und damit auch die Leistungsfähigkeit der Stadt.
G 2.1.2.5	Bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale	Das Plangebiet wird durch das Schloss Hoheneck geprägt. Die maximalen Gebäudehöhen sind nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz festgesetzt. Sodass der bedeutsame Fernblick auf das Schloss unbeeinträchtigt bleibt.
G 2.2.1.1	Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.	Durch die Revitalisierung einer Brachfläche, wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermindert.
Z 1.8.3	Staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte, die Städte, Gemeinden und Gemeindeteile mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktion	Die Erlebbarkeit von Kulturdenkmälern von der Gestalt ihrer Umgebung mitbestimmt werden. Daher sind die Gebäudestellungen, Gebäudeabstände und Sichtachsen zwischen den Gebäuden und Sichtachsen von und zur Mauer zu gewährleisten.
Z 2.2.1.9	Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Siedlungskörper wird an dieser Stelle sinnvoll nachverdichtet. Eine Zersiedlung der Landschaft wird damit vermeiden.

Regionalplan

Der Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) ist bei der Planänderung zu berücksichtigen. In Karte 2 – Raumnutzung bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen. Dem Vorhaben stehen keine Festsetzungen des Regionalplans entgegen. Die Fläche wurde im Regionalplan Karte 2 Raumnutzung als Siedlungsfläche dargestellt. Das östlich gelegene Wasserschutzgebiet gem. § 48 SächsWG und der regionale Grünzug werden durch die Planänderung nicht berührt.

Regionalentwurf „Region Chemnitz“

Im Entwurf des Regionalplanes „Region Chemnitz“ Karte 1.1 – Raumnutzung erfährt das Plangebiet keine raumorderische Ausweisung. Das Gebiet wird nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da noch kein rechtswirksamer FNP vorliegt. Die Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Stollberg, mit Stand 1999 weisen für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen aus.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach §2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“.

Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten.

„Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (...);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i.
3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Derzeitige Nutzung:

Das Gebiet ist insgesamt weiträumig durch angrenzende Wohnbebauungen geprägt. Das nördlich angrenzende Schloss Hoheneck hat als Ensemble eine große Außenwirkung. Es wird derzeit als Veranstaltungsort genutzt. Der große Parkplatz nördlich an das Plangebiet angrenzend, ist dem Schloss Hoheneck zugehörig.

Das Plangebiet selbst wird nicht genutzt. Im Geltungsbereich befinden sich Brach- und Grünflächen sowie einige Gehölze unterschiedlichen Alters.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)		Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte / Direkte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangs- zustand	Erwartete Beeinträchtigung
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- randlicher Gehölzbestand, - Grünland	- Inanspruchnahme Grünland, - kleinteilige Inanspruchnahme Gehölzfläche - Verlegung der Höhlen- und Nischenbrüter - Erhalt und Neuanlage von randlichen Gehölzen	- Angrenzend Wohngebiete	O	M
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Brachfläche (baulich vorgeprägt) - Anthropogen überprägte Flächen	- Großteil der Bebauung auf bereits baulich vorgeprägter Brachfläche - Teilbereiche der Bebauung auf Grünland und kleinteilig auf Gehölzfläche - Geringfügiger Verlust von Bodenfunktionen	- Keine Betroffenheit	M	O
	Schutzgut Wasser	- Keine Gewässer vorhanden, - Keine Betroffenheit	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Betroffenheit	O	O
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftabfluss hangabwärts	- Bebauung mit angemessener Höhe - Keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses	- Keine Betroffenheit	O	O
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Landschaftsbild ist bereits durch umgebende Wohnbebauung geprägt	- Bereits bestehende Prägung durch Wohngebiete wird nicht wesentlich verstärkt	- Östlich, südlich und westlich Wohnbebauungen - nördlich Schloss Hoheneck	M	M
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere, - Hoher Anteil unversiegelter Flächen gewährleistet Wasseraufnahmefähigkeit	- durch Versiegelung geringere Wasseraufnahmefähigkeit und Eingriffe in Lebensräume, - durch Erhalt und Neuanlage von randlichen Gehölzen werden neue Lebensräume geschaffen	- Wasserspeicherung in Gehölzfläche - Lebensraum für Tiere	O	M

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB					
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/ Direkte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- Keine Schutzgebiete betroffen	- Keine Betroffenheit	- Keine Betroffenheit	O	O
c) Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Keine Betroffenheit - Angrenzende Wohnbebauungen	- Keine Beeinträchtigung - Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik - Wohnnutzung fügt sich ein	- relevante Lärm- und Staubbelastung nur in Bauphase - daher Beachtung der Betriebs- und Ruhezeiten, Staubbindung	O	M
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Kein Denkmalschutz auf Fläche - Gebiet mit archäologischer Relevanz	- Archäologische Relevanz im BP beachtet	- Angrenzende Mauer des Schlosses ist denkmalgeschützt	M	M
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, - Keine Abfälle und Abwässer	- Wohngebietsstypische Emissionen zu erwarten, - Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgung	- Keine Betroffenheit	M	O
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- Flächen ungenutzt	- Neubauten / Sanierungen unter Beachtung EnEV - alternative Energiegewinnung auf Dächern zulässig	- Keine Beeinträchtigung der Umgebung - Keine empfindlichen Nutzungen vorhanden	O	O
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- Brachflächenbeseitigung - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens	- Landschaftsgerechte Gestaltung - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens	- Keine Beeinträchtigung der Umgebung	O	O
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Emittenten des nördlich angrenzenden Parkplatzes vorhanden	- Keine planbedingten Störungen bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben	- Keine empfindlichen Nutzungen vorhanden - nördlich angrenzend Parkplatz	M	M
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- baulich vorgeprägte Fläche - Anthropogen überprägte Flächen - Wasseraufnahmefähigkeit der Böden, - Emissionen durch nördlich angrenzenden Parkplatz	- durch Erhalt und Neuanlage von randlichen Gehözen werden neue Lebensräume geschaffen - Bodenversiegelung	- Angrenzende Wohnbaugebiete - Nördlich angrenzend Parkplatz und Schloss Hoheneck	M	M

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB					
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/ Direkte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung
J) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und l. ¹⁾	- Keine Betroffenheit	- Keine Betroffenheit	- Keine Betroffenheit	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie – nicht beeinträchtigt, – mittel beeinträchtigt bzw. – erheblich beeinträchtigt

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Es wurde eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann, erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet ist eine differenzierte Betrachtung der Bereiche erforderlich.

Tabelle 9 voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

	Teilbereiche des Geltungsbereichs	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
1.	Brachfläche/ vorgeprägte bauliche Fläche	Weitere Brachfläche ohne Nutzung, Weiterer Verfall der Fläche, Entwicklung von möglicher Sukzession
2.	Grünland	Weiteres Grünland der Flächen ohne Nutzung, Mögliche Entstehung von Sukzession und Verbuschung, Keine weiteren Wohnbauflächenausweisungen möglich
3.	Gehölzfläche	Entstehung von Wald, Einschränkung der Bebaubarkeit im Wohngebiet

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Bestand: überwiegend Grünland, Kleinteilige Gehölzfläche und Brachfläche (bauliche vorgeprägte Fläche)			
Planung: Allgemeines Wohngebiet			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	M	- Durch teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche mit Artenvielfalt und Eingriffe in Schutzgut Pflanzen, - Überwiegend Bodenlebewesen beeinträchtigt, - Arten, wie Fledermäuse beeinträchtigt, - Erhalt und Neuanlage von Randeingrünung festgesetzt, - Festsetzung der CEF und V- Maßnahmen
Schutzgut Fläche	X	O	- Nutzung einer Restfläche am Rande des Schlosses Hoheneck, - Angrenzende Wohnbebauung vorhanden - Sparsame Flächeninanspruchnahme durch Anbindung an bestehende Baustrukturen,
Schutzgut Boden	X	M	- Verlust von Bodenfunktionen, - Versiegelte Fläche unter 2 ha, Bodeninanspruchnahme durch Anbindung an bestehende Baustrukturen
Schutzgut Wasser	X	M	- Verlust der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, - Fläche unter 2 ha, Bodeninanspruchnahme durch Anbindung an bestehende Baustrukturen
Schutzgut Luft und Klima	X	X	- Bebauung mit angemessener Höhe - Keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	- Eingriffe in Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch Erhalt und Neuanlage durch CEF und V- Maßnahmen kompensiert werden, - Flächenverbrauch mit Eingriffen in Boden und Wasser ist durch Plangebietsgröße (Versiegelung) von unter 2 ha
Landschaft	X	O	- Die bereits bestehende Prägung des Landschaftsbildes durch das ehem. Gefängnis wird nun durch Schaffung neuer qualitativer Gebäude das Orts- und Landschaftsbild verbessern
Biologische Vielfalt	M	M	- Eingriffe in Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch Erhalt und Neuanlage durch CEF und V- Maßnahmen kompensiert werden

Tabelle 10 Schutzgüter nach Tabelle: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Bestand: überwiegend Grünland, Kleinteilige Gehölzfläche und Brachfläche (bauliche vorgeprägte Fläche)			
Planung: Allgemeines Wohngebiet			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-I BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- Keine Betroffenheit, - keine Schutzgebiete in der Umgebung vorhanden
c) Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X	O	- Schaffung und Sicherung von Wohnfläche - Vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X	O	- Keine Betroffenheit von Denkmälern, Angrenzende Mauer ist Denkmal, Abstand ist eingehalten - Entzug Grünland und Gehölze
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X	O	- Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	O	- Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig - Anlagen zur Energiegewinnung sind auf die Gestaltungsdetails des jeweiligen Gebäudes abzustimmen.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	O	- Einbindung der Baukörper in die Landschaft, - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	M	O	- Plangebiet durch äußere Immissionen (Zwönitzer Straße und Thalheimer Straße) betroffen - Schutzmaßnahmen festgesetzt
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben b bis i	M	M	- Entzug Grünland und Gehölze - Eingriffe in Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch Erhalt und Neuanlage kompensiert werden

Tabelle 11 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-I BauGB

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**Bestand:** überwiegend Grünland, Kleinteilige Gehölzfläche und Brachfläche (bauliche vorgeprägte Fläche)**Planung:** Allgemeines Wohngebiet**Beschreibung der Auswirkungen** während der Bau- und Betriebsphase **Info:**

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

Betroffenheit

Bauphase

Betriebsphase

Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	X	M	- Bebauung überwiegend in baulich vorgeprägten Bereichen, - Kurzzeitige, vorübergehende Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase, - Eingriff in Boden-Wasser-Regime, - Entfernung, Umbau von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brutzeiten vornehmen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	M	O	- Flächenverbrauch mit Eingriffen in Boden und Wasser ist durch Plangebietsgröße von unter 2 ha gegeben, - Erhalt und Neuanlage von Randeingrünung festgesetzt - Ersatzhabitate für Fledermäuse und weitere Arten werden festgesetzt - Festsetzung der CEF und V- Maßnahmen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	X	O	- Lärm- und Staubeinwirkungen in der Bauphase, - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	X	O	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	X	M	- Sicherungsabstand zw. Wohnbebauung und Mauer - Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	X	O	- Konkrete Nachweise sind Baugenehmigungsverfahren zu führen, - im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	X	O	- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO²- Bindung und Sauerstoffbildung bei, - Festsetzung der CEF und V- Maßnahmen
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	O	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik keine Auswirkungen zu erwarten

Tabelle 12 Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Tabelle 13 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern							
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		o	o	o	+	o	o
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	-		-	o	o	o	+
Fläche und Boden	-	+		-	+	o	-
Wasser	o	o	-		o	o	o
Luft und Klima	o	+	o	o		o	o
Landschaft und Landschaftsbild	o	o	o	o	+		o
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	o	-	o	o	o	

Bewertungskategorien Wechselwirkungen in Prüfmatrix:

■ erheblich negativ
 - negativ
 o neutral
 + positiv
 ++ erheblich positiv

Fazit: Negativ planbedingte Eingriffe betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche / Boden und Wasser, und zwar bereits in der Bauphase.

Mittlere Beeinträchtigung betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie Boden/ Fläche und Wasser. Diese können jedoch durch die Erhaltungsfestsetzung der im westlichen Plangebiet befindlichen Grünfläche mit Gehölzfläche, der Anpflanzungsfläche als Randeingrünung in den Privaten Grünflächen sowie der CEF und V-Maßnahmen minimiert werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Durch die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll das vorhandene Flächenpotential vollständig ausgelastet werden und damit die Flächen-neuinanspruchnahme verhindert werden.

3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB bewerten zu können, wird auf der Grundlage der Flächenbilanz des Vor- und des Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden.

Flächenbilanz Bestand

Tabelle 14 Flächenbilanz Bestand

Pos.	Flächenart	Fläche in m²	Anteil von Gesamt[%]
B1	Grünland	12.467	38,83%
B2	Gehölzfläche	9.749	30,97%
B3	Baulich vorgeprägte Fläche, Brache	6.495	22,20%
B4	Baulich vorgeprägte versiegelte Betonfläche	419	1,33%
B5	Verkehrsfläche (Gartenstadtweg)	564	1,79%
B	Weg (teilversiegelt)	1.133	3,60%
	GESAMT	30.827	100 %

Flächenbilanz Planung

Tabelle 15 Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]
1	Baugebiete nach § 4 BauNVO- Allgemeines Wohngebiet	19.205 m²
1.1	darunter Baugrenze	10.353 m ²
1.2	darunter Fläche zur Anpflanzung (§9 Abs.1 Nr.25)	1.710 m ²
1.3	darunter sonstige Wohnbaufläche	7.142 m ²
2	Grünfläche (Öffentlich)	6.627 m²
2.1	darunter sonstige Grünfläche	1.092 m ²
2.2	darunter CEF 3 (Extensivgrünland/ Sukzessionsfläche)	5.535 m ²
3	Verkehrsfläche	3.814 m²
3.1	darunter Bestand (Gartenstadtweg)	587 m ²
3.2	darunter Planstraße	2.214 m ²
3.3	darunter Stellplätze	201 m ²
3.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	812 m ²
4	Regenrückhaltebecken	1.181 m²
Gesamt:		30.827 m²

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
Vermeidung und Verhinderung	geeignete Standortwahl, Nachnutzung einer brachliegenden Fläche, Bebauung entsprechend den Festsetzungen des BBP	Ressourcenschonende Nutzung, fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen
Verringerung	Bebauung teilweise auf bereits baulich vorgeprägten Flächen, Baumbestand im ehem. Gelände weitestgehend erhalten, Baumschutz bei erhaltenswertem Baumbestand	Wasser und energiesparende Betreibung der Wohngebäude, schonender Umgang mit Sachwerten, insbes. mutwillige Beschädigungen vermeiden, Erhaltung der Gehölze, Schaffung von Habitats für Fledermäuse
Ausgleich	Ersatzpflanzungen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen, Externer Ausgleich	Ersatzpflanzungen im gesamten Plangebiet, Nachpflanzungen bei Abgang von Gehölzen, Externer Ausgleich

Tabelle 16: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Da das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wird auf der Grundlage der Flächenbilanz des Vor- und des Nacheingriffszustandes eine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden.

Zum Ausgleich von Eingriffen wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB)

- (1) Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.
- (2) Maßnahme V1 – Die Beseitigung von Vegetationsbeständen ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Einschränkend sind Baumfällungen – im Hinblick auf das festgestellte Quartierpotential für Fledermäuse – in der ersten Oktoberhälfte vorzunehmen.
- (3) Maßnahme V2 - Die Kartierarbeiten sind zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung durchzuführen (Nachweis, dass keine besetzten Nester bzw. Fledermausquartiere vorhanden sind; wenn Beseitigung der Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit nicht möglich ist)
- (4) Maßnahme V3 - Naturschutzfachliche/ ökologische Baubegleitung während der Umsetzung der Maßnahme
- (5) Maßnahme FCS 1 - Anbringung von insgesamt **13 Höhlenbrüter-Nistkästen** und insgesamt **14 Ersatzquartieren für Fledermäuse**. Diese verteilen sich auf den Nordteil des Plangebiets und verschiedene Standorte im Stadtgebiet (siehe **Punkt 8. (1) der Zuordnungsfestsetzungen** für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft):

- Nordteil B-Plan:

- 2x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
- 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- 2x Großraumnisthöhle 2GR (oval)

-
- 1x Fledermaushöhle 1FD
 - 1x Fledermaushöhle 2FN
 - 2x Fledermausflachkasten 1FF
 - 1x Großraum-/ Überwinterungshöhle 1FW

- (6) Maßnahme CEF2 – Gehölzpflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen je Grundstück:

Anpflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen je Grundstück, in der Qualität Sol., 3xv., Stammumfang von 16-18 cm im Plangebiet bzw. im engeren Umfeld des Plangebietes. Mindestens einer der beiden Bäume muss zwingend zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gepflanzt werden. Ein Verbissschutz ist anzubringen.

- (7) Maßnahme CEF3 - Neugestaltung der nördlichen Grünfläche im B-Plangebiet:

- Entsiegelung der versiegelten Flächen
- Entwicklung als Extensivgrünland/ Sukzessionsfläche

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

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind aus dem Bestand heraus folgende Bepflanzungen zu entwickeln:

Anpflanzung einer Hecke zur Randeingrünung der privaten Grundstücke:

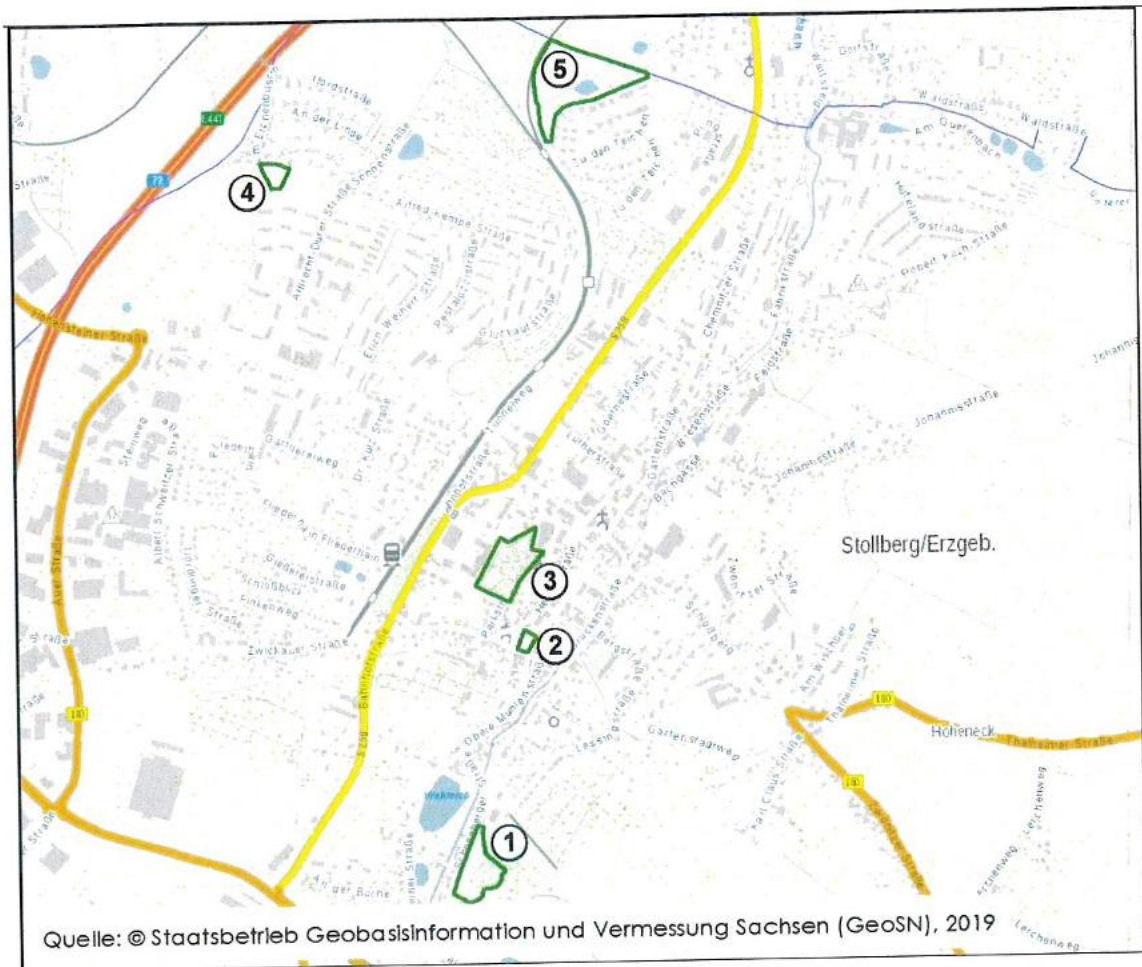
- Anpflanzung einer gestuften Mittelhecke aus mind. 4 standortheimischen Gehölzarten

-
- Pflanzgut: Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten A oder bis zu einem Anteil von 50% der Artenliste B.
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Stammumfang 12 – 14 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen; Sträucher als Heckenpflanzen, mindestens 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm, 3triebig, wurzelnackt; Gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig.
 - Pflanzschema: 3 reihig, reihenweise versetzt; Bäume nur in der innenliegenden Pflanzreihe
 - Pflanzdichte: Pflanzabstand der Sträucher 1 m - 1,5 m, ergänzt durch je 1 standortheimischen Baum je 10 lfm Hecke
 - Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt – bei Ausfall Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode.
- (3) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste A oder B gleichwertig zu ersetzen.

Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- (1) Maßnahme FCS 1 - Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den unten aufgelisteten Flurstück-Nummern der Gemarkung Stollberg der Stadt Stollberg Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Als Maßnahmen sind festgesetzt:



- ① Pionierpark (Flurstück-Nr. 705, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 2x Fledermaushöhle 2 FN
- ② Marienpark (Flurstück -Nr. 716/1, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
 - 1x Fledermausflachkasten 1FF
- ③ Seminarpark (Flurstück-Nr. 49/a, 49/6, 456/2, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Fledermausflachkasten 1FF
 - 1x Fledermaushöhle 2FN
- ④ Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer“ (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm

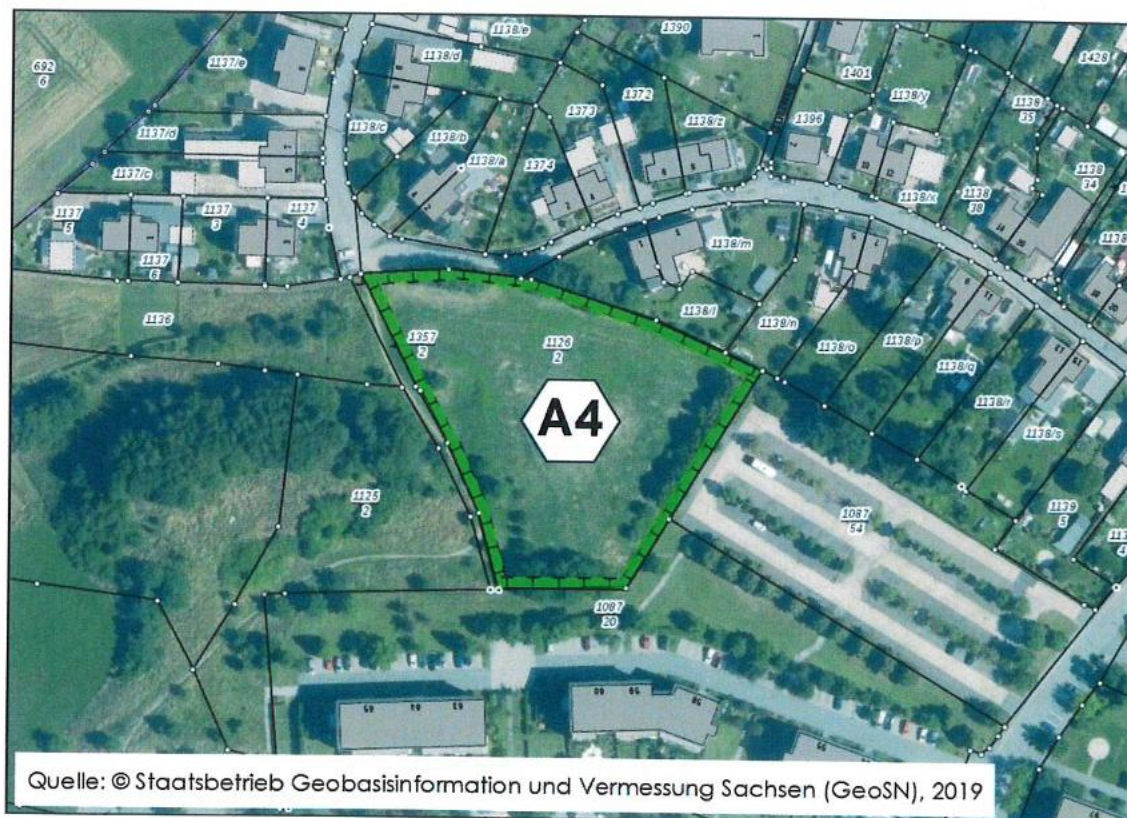
- 5
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- Feldgehölz Zu den Teichen (Flurstück-Nr. 514/155, Gemarkung Stollberg):
 - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
 - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
 - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
 - 1x Fledermaushöhle 1FD
 - 1x Fledermaushöhle 2FN
 - 2x Fledermausflachkasten 1 FF

Die Höhlenbrut-Nistkästen sind bis Beginn der nächsten Brutsaison (ab März) an Bäumen anzubringen. Ein integrierter Katzen- und Marderschutz ist in allen Nistkästen vorzusehen.

Die Ersatzquartiere für die Fledermäuse sind in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

Externe Ausgleichsfläche

A4 – dauerhafte Anlage einer strukturierten Grünfläche auf Fl.- Nr. 1126/2 der Gemarkung Stollberg (Ausgleichsfläche entspricht der Maßnahme FCS 3).



Gesamtmaßnahmenfläche **A4**: 5.831 m²

-
- (2) Maßnahme FCS 3 - Neugestaltung als 0,58 ha große strukturierte Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer“ (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):
- davon 0,2 ha Fläche als extensiv genutzte Frischwiese
 - davon 0,1 ha Fläche als Sträucher Vogelnährgehölze
 - 6 heimische Solitärbäume (z.B. Kirsche, Apfel, Eberesche) auf 0,1 ha Fläche
 - heimische Strauchpflanzungen auf 0,09 ha Fläche
 - Sukzessionsfläche auf 0,09 ha Fläche
- (3) Der Ausgleich für den Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt ist im Gesamtumfang von 53.061 Werteinheiten (WE) nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 nachzuweisen.
- (4) Die gemäß dem Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und spätestens 1 Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A oder B zu ersetzen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit den festgesetzten Maßnahmen der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es sind externe Flächen und Maßnahmen erforderlich.

Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten/ -) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne/ +) unterschieden. Für das Plangebiet und die nicht im Plangebiet gelegenen Ausgleichsflächen werden diese Wertverluste und -gewinne anhand der nachfolgenden Tabellen sowie verbal argumentativ dargestellt.

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf bemisst sich am Ausgangszustand der Biotope und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes und daran, was durch den Eingriff verloren geht oder beeinträchtigt wird. In der Tab. 20 - Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet werden die bestehenden Flächen und Biotope anhand

ihres Biotopwertes in Bezug zur Fläche als Werteinheiten [WE] (10.000 WE = 1 Ökopunkt) charakterisiert. Dem gegenüber stehen die zukünftig zu erwartenden Biotope einschließlich ihrer Biotopwerte, den sog. „Planungswerten“. Biotope die bestehen bleiben, erhalten den gleichen Biotop- und Planungswert. Biotop- und Planungswerte im Bereich 0 – 5 gelten für vollversiegelte und anthropogen stark beeinträchtigte Flächen. Werte zwischen 5 - 15 besitzen einen eingeschränkten bis mittleren ökologischen Wert, der u.a. mit einer langen Entwicklungsdauer einhergeht. Werte zwischen 16 – 25 zeigen besonders wertvolle Biotope für Flora und Fauna an, wie z.B. Gehölze und artenreiches Grünland. Der Biotopwert wird etwas geringer bestimmt, sofern die anthropogenen Einflüsse das Biotop erkennbar beeinträchtigen.

Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet

Biotoptypen im Plangebiet	Bestand			Planung			
	Biotopwert	Fläche in m²	[WE]	Planungswert	Fläche in m²	[WE]	
Biotopbestand							Planung, Biotoptypen
Artenarmes Grünland (Intensivgrünland)	6	12.467,00	74.802,00	22	5.535,00	121.770,00	Öffentliche Grünfläche, Erhaltung Hecken- und Baumbestand
Aufschüttungen, baulich vorgeprägte Grünfläche Mesoph. Grünland mit Einzelgehölzen	1	6.495,00	6.495,00	22	1.710,00	37.620,00	Anpflanzung Hecken und Bäume
Vollversiegelte Verkehrsfläche (Gartenstadtweg)	0	564,00	0,00	0	587,00	0,00	Vollversiegelte Verkehrsfläche (Gartenstadtweg)
Weg (teilversiegelt)	2	1.133,00	2.266,00	0	2.214,00	0,00	Vollversiegelte Planstraße
Baulich vorgeprägte versiegelte Betonfläche	0	419,00	0,00	2	812,00	1.624,00	Teilversiegelte Verk.besond. Zweckbest.
				0	4.050,00	0,00	WA-Gebiet (vollversiegelung) §4 BauNVO
				2	1.400,00	2.800,00	WA-Gebiet (teilversiegelung) §4 BauNVO
				4	13.137,00	52.548,00	WA-Gebiet (Abstandsgrün) §4 BauNVO
				0	1.181,00	0,00	Regenrückhaltebecken
				0	201,00	0,00	Parkplatz
		30.827	278.543,00		30.827	216.362,00	
biotopbezogener Wertverlust gesamt:						62.181,00	Werteinheiten [WE]

Abbildung 17: Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet

Funktionsbezogener Wertverlust und Ausgleich

Zusätzlich zu den biotopbezogenen Wertverlusten und Kompensationen sind die relevanten funktionsbezogenen Wertverluste den Wertgewinnen des Naturhaushalts entsprechend der Handlungsempfehlung gegenüber zu stellen.

Funktionsverlust / Funktionsminderung und Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Funktion	Minderung/ Verlust	Ausgleich/ Funktions- steigerung	Nutzung / Biototyp	Fläche [m²]	Minderung [WE]
1	Lebensraumfunktion	-0,5		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Teilversiegelung	2.111,00	-1.055,50
1	Lebensraumfunktion	-1,0		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Vollversiegelung	6.851,00	-6.851,00
1	Lebensraumfunktion		1,0	Öffentliche Grünfläche, Erhaltung Hecken- und Baumbestand	5.535,00	5.535,00
1	Lebensraumfunktion		1,0	Private Grünfläche mit Anpflanzung	1.710,00	1.710,00
4	Biotopentwicklungsfunktion	-0,5		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Voll- und Teilversiegelung	8.962,00	-4.481,00
4	Biotopentwicklungsfunktion		1,0	Öffentliche Grünfläche, Erhaltung Hecken- und Baumbestand	5.535,00	5.535,00
4	Biotopentwicklungsfunktion		1,0	Private Grünfläche mit Anpflanzung	1.710,00	1.710,00
9	Verbundfunktion	-0,5		Verlust des Grünlandes und von Gehölzen durch Voll- und Teilversiegelung	8.962,00	-4.481,00
9	Verbundfunktion		1,0	Öffentliche Grünfläche, Erhaltung Hecken- und Baumbestand	5.535,00	5.535,00
9	Verbundfunktion		1,0	Private Grünfläche mit Anpflanzung	1.710,00	1.710,00
Ges.						4.866,50
Funktionsbezogener Wertverlust [WE]						-15.813,00
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]						21.735,00
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]						5.922,00
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in WE:						-56.259,00
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in Öko-Punkten:						-5.625,9

Abbildung 18: Funktionsverlust/ Funktionsminderung

Es sind keine planbedingten Funktionssteigerungen zu erwarten.

Der Biotop- und funktionsbezogene **Wertgewinn innerhalb des Geltungsbereiches kann den Wertverlust nicht ausgleichen**, aber minimieren. Der jetzige Stand der Planung erzielt ein **Defizit von 5,6259 Ökopunkte**.

Entsprechend der Wertverluste und der Wertgewinne ergibt sich folgende Bilanzierung für das Plangebiet:

Bestand			Planung	
biotopbezogener Wertverlust	-278.543,00		216.362,00	biotopbezogener Ausgleich
funktionsbezogener Wertverlust	-15.813,00		21.735,00	Funktionsbezogener Ausgleich
Wertverlust	-294.356,00	+	238.097,00	Ausgleich im Geltungsbereich
noch auszugleichen:			-5,6259	Ökopunkte-Defizit

Tabelle 17 Ausgleichsbilanz im Plangebiet

Erst mit entsprechenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kann der Biotop- und funktionsbezogene Wertgewinn erbracht und ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes erfolgen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Planverfahren sind die weiteren Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB einzustellen und im Rahmen einer Zuordnungsfestsetzung in die Planzeichnung aufzunehmen. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das BauGB lässt einen Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- der Ausgleich muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- der Ausgleich muss mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein
- der Ausgleich muss mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wurde eine 0,58 ha große Grünfläche auf dem Flurstück-Nr. 1126/2 als externe Ausgleichsfläche **A4** festgesetzt.

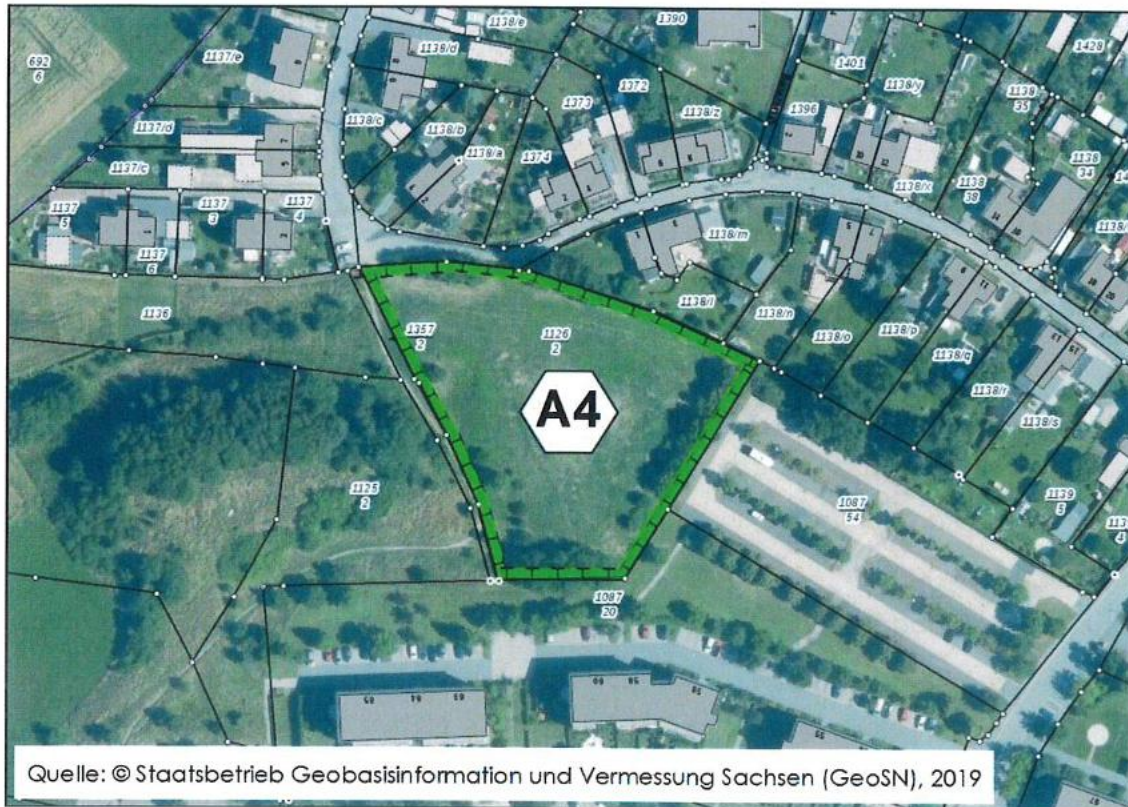


Abbildung 19: Ausgleichsfläche A4

Maßnahme FCS 3 - Neugestaltung als 0,58 ha große strukturierte Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer“ (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):

- davon 0,2 ha Fläche als extensiv genutzte Frischwiese
- davon 0,1 ha Fläche als Sträucher Vogelährgehölze
- 6 heimische Solitäräume (z.B. Kirsche, Apfel, Eberesche) auf 0,1 ha Fläche
- heimische Strauchpflanzungen auf 0,09 ha Fläche
- Sukzessionsfläche auf 0,09 ha Fläche

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist prioritär die Verfügbarkeit von Flächen zur Entsiegelung oder Abriss im Stadtgebiet Stollberg gemäß "Entsiegelungserlass" vom 30.07.2009 des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Sachsen zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Stadt Stollberg über keine Flächen zur Entsiegelung verfügt.

4 ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Da die erschlossenen Baugebiete weitgehend ausgelastet sind, weitere Bauflächen in Satzungsgebieten wegen des privaten Bedarfs nicht verfügbar sind und nur wenige Lücken im Innenbereich nutzbar sind, gibt es zur Ausweisung von neuen Bauflächen in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen keine Alternativen.

Die Stadt Stollberg plant langfristig die Entwicklung der umliegenden Fläche des Schlosses Hoheneck als Wohnungsbaustandort.

Die Nullvariante kann infolge des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der deshalb erforderlichen Vorsorgepflicht der Stadt hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland nicht gewählt werden. Die zentralörtliche Lage des Standortes sowie die gesicherte Erschließung und die infrastrukturellen Voraussetzungen (Verkehrsanbindung, ÖPNV-Erschließung, Innenstadtanbindung etc.) führten zur Auswahl dieses Standortes.

5 AUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnen am Schloss“ ist die Auslastung eines vorhandenen Flächenpotentials vorgesehen. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der Umgebung des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden. Die Zulässigkeit störanfälliger Nutzungen ist in den benachbarten Gebieten im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6 ZUSÄTZLICHEN ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten aufgestellt. Eine Vor-Ort-Begehung erfolgt im Mai, August und November 2017.

Die vorliegenden Gutachten und Studien zum Vorhaben wurden berücksichtigt. Für den Vorentwurf werden die Kenntnisse als ausreichend angesehen, um im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung werden in der Planung und dem integrierten Umweltbericht für den Entwurf entsprechend fortgeschrieben.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Stollberg und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoring-Funktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Behörden nach Abschluss festzustellen. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen zum Ausgleich soll spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme erfolgen. Das ist durch die Stadt Stollberg zu kontrollieren.

Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Eine erneute Kontrolle soll 5 Jahre nach der Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfolgen, um den Zustand der Pflanzungen zu prüfen und ggf. Ersatzpflanzungen zu verfügen.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

- Schaffung von qualitativem Wohnraum am Fuße des Schlossensembles
- Neuerrichtung von Wohngebäuden mit 2-3 Geschossen
- Größe des Plangebiets 3,08 ha
- Bisherige Nutzung des Plangebiets als bauliche vorgeprägte Fläche/ Brachfläche, Grünland und Gehölzfläche

Nutzungsmaß

- WA-Gebiet GRZ 0,4
- 2- 3 Geschosse

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Minimierung der Eingriffe in Boden und Naturhaushalt durch Bebauung überwiegend in bereits baulich vorgeprägten Bereichen,
- Erhaltung von Gehölzbeständen im westlichen Bereich des Plangebiets und deren Ergänzung,
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung einer max. Bauhöhe von 3 Vollgeschossen und Begrünungsmaßnahmen
- Maßnahme zur Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Maßnahme Kartierarbeiten zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung
- Maßnahme Naturschutzfachliche / ökologische Begleitung der Umsetzung der Maßnahme
- Maßnahme Schaffung 6 Höhlenbrüterkästen
- Maßnahme Gehölzpflanzung von 6 Winter-Linden
- Maßnahme Erhalt bzw. Neugestaltung von 0,7 ha/ m² strukturierte Grünfläche
- Maßnahme Schaffung von 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse
- Externe Ausgleich folgt zum Entwurf.

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt			
Fläche und Boden			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft und Landschaftsbild			
Natura 2000 Gebiete	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Mensch und seine Gesundheit			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Tabelle 18: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

keine Auswirkungen

geringe Auswirkungen

erhebliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.