

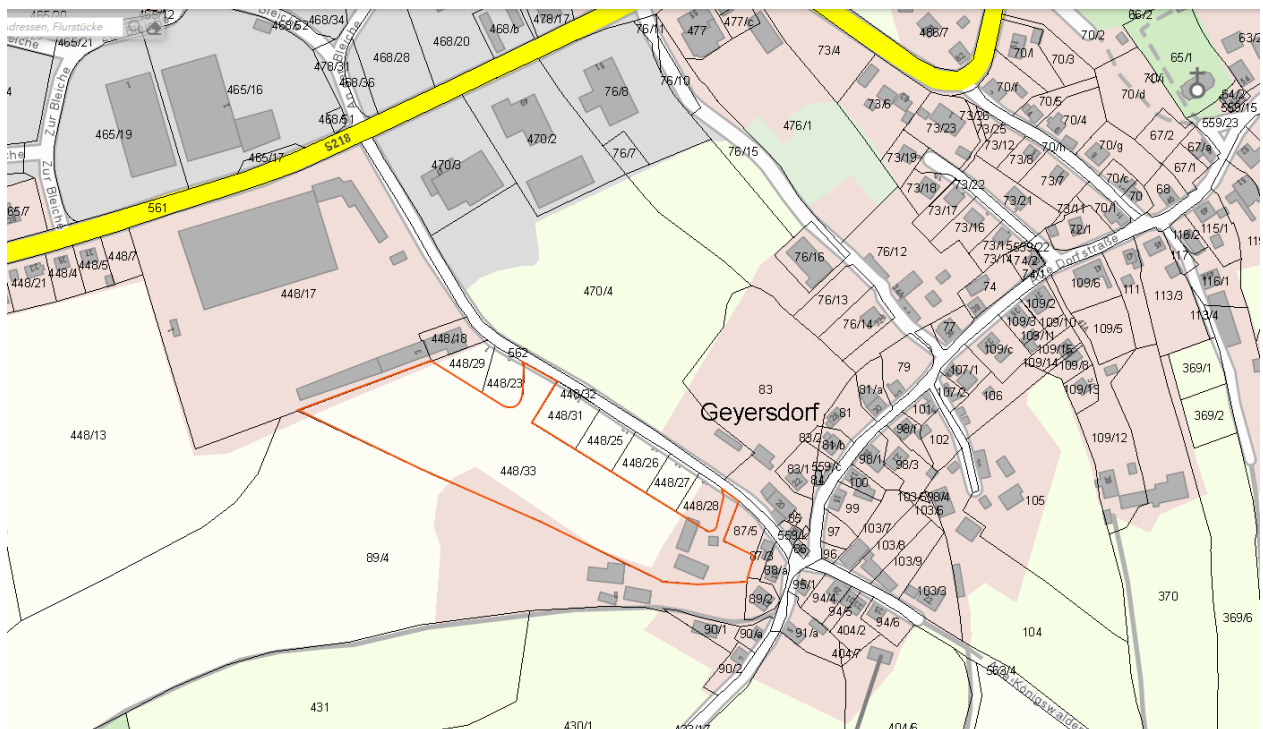
# Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Alten Königswalder Straße“

Satzung



Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Markt 1, 09456 Annaberg-Buchholz



# Impressum

Herausgeber:

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

17.01.2022

Bildnachweis Titelseite:

RAPIS Bauleitplanung (07/2020)

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

# Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A    TEIL I GRUNDLAGEN .....	7
1.    Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	7
1.1    Lage des Standorts im Raum .....	7
1.2    Lage und Größe des Plangebietes .....	8
1.3    Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	9
1.4    Standortbedingungen .....	10
1.4.1    Geländeverhältnisse.....	10
1.4.2    Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse .....	10
1.4.3    Altbergbau, Hohlraumgebiete .....	12
1.4.4    Klimaverhältnisse.....	12
1.5    Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets .....	12
1.6    Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	13
1.7    Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	14
1.8    Altlasten.....	14
1.9    Kampfmittel.....	14
1.10    Denkmalschutz .....	15
1.11    Archäologie.....	15
1.12    Natürliche Radioaktivität .....	16
1.13    Nutzungsbeschränkungen .....	16
1.14    Plangrundlage .....	17
1.15    Rechtsgrundlage .....	17
2.    Höherrangige überörtliche und örtliche Planungen .....	18
2.1    Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	18
2.1.1    Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	18
2.1.2    Regionalplan.....	20
2.2    Flächennutzungsplan.....	25
2.3    Bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen.....	27

2.4	Landschaftsplan .....	27
2.5	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung .....	28
2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2025 .....	29
2.7	Zusammenfassende Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs .....	30
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	32
3.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	32
3.2	Planungsalternativen .....	33
3.3	Planungsgrundsätze .....	35
3.4	Verfahrensdurchführung .....	36
3.4.1	Ergebnisse der Beteiligungen .....	37
B	TEIL II Städtebauliche Planung.....	43
4.	Planinhalt.....	43
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	43
4.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen .....	44
4.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....	45
4.1.3	Unzulässige Nutzungen .....	45
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	47
4.2.1	Grundflächenzahl .....	47
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	48
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	50
4.3	Nebenanlagen .....	52
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	52
4.5	Verkehrsflächen.....	53
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	54
4.7	Leitungsrechte .....	54
4.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	55
4.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	59
4.10	Verbot für luftverunreinigende Stoffe .....	59
4.11	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung 60	
4.11.1	Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten.....	61

---

4.11.2	Öffentliche Grünflächen .....	62
4.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	63
4.13	Hinweise .....	65
4.13.1	Baugrund .....	65
4.13.2	Altbergbau .....	66
4.13.3	Denkmalschutz .....	66
4.13.4	Archäologie.....	66
4.13.5	Kampfmittel.....	66
4.13.6	Abfall .....	67
4.13.7	Radonschutz.....	67
4.13.8	Barrierefreiheit .....	67
4.13.9	Luftverunreinigende Stoffe .....	68
4.13.10	Altlasten.....	68
4.13.11	Abwasser.....	69
4.13.12	Trinkwasser .....	69
4.13.13	Strom / Straßenbeleuchtung .....	70
4.14	Flächenbilanz .....	70
5.	Stadttechnische Erschließung .....	71
5.1	Wasserversorgung, Brandschutz .....	71
5.2	Elektroenergieversorgung.....	71
5.3	Gasversorgung .....	72
5.4	Abwasserbeseitigung.....	72
5.4.1	Regenwasser.....	72
5.4.2	Schmutzwasser .....	72
5.5	Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung .....	73
5.6	Telekommunikation.....	73
6.	Auswirkungen der Planung .....	73
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	73
6.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	73
6.1.2	Auswirkungen auf Immissionen .....	77
6.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse .....	79

6.3	Auswirkungen auf den Verkehr .....	80
6.4	Auswirkungen auf den Bestand .....	80
7.	Umsetzung der Planung .....	81
7.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	81
7.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung.....	81
7.3	Bodenordnende Maßnahmen .....	81
7.4	Kostentragung .....	81
C	Anlagen .....	83
D	Verzeichnisse .....	83
8.	Abbildungsverzeichnis .....	83
9.	Abkürzungsverzeichnis .....	84

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt der Rat der Stadt Annaberg-Buchholz diesen Bebauungsplan „Wohngebiet an der Alten Königswalder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung.

## A TEIL I GRUNDLAGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage des Standorts im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) „Wohngebiet an der Alten Königswalder Straße“ liegt in der großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz im Erzgebirgskreis.

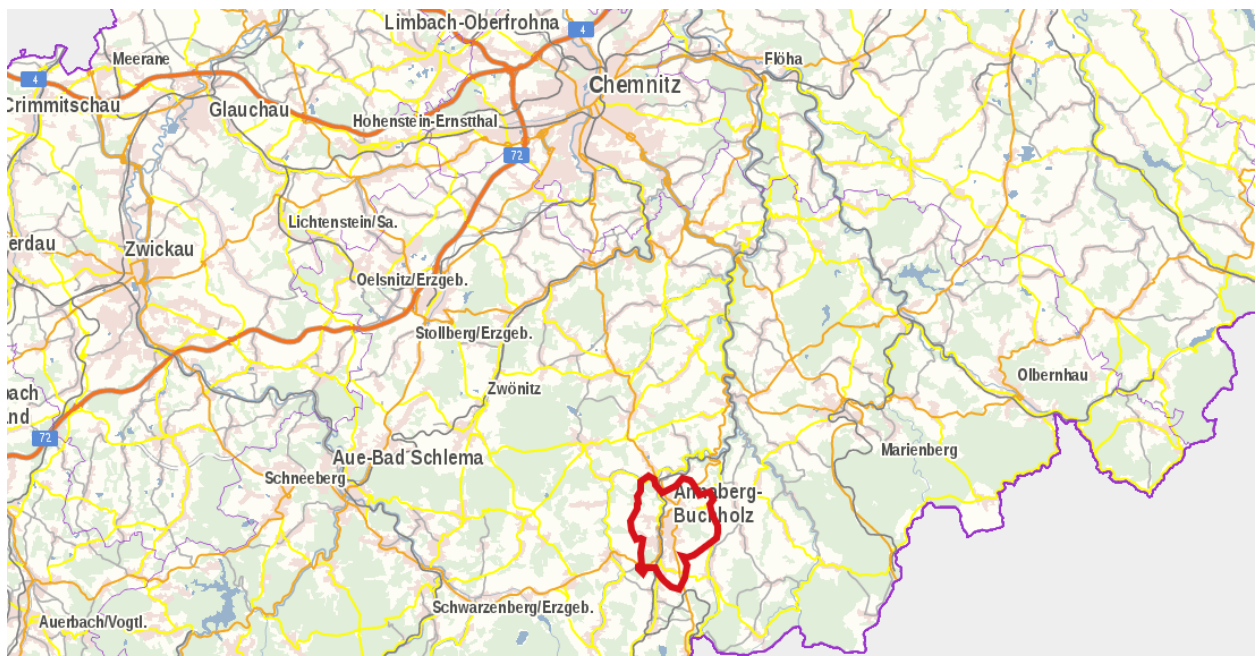


Abbildung 1 Lage des Standorts im Raum (rote Umrandung), Quelle: RAPIS Bauleitplanung [07/2020]

Die Entfernung zur Stadt Chemnitz beträgt ca. 30 km, zur Stadt Zwickau ca. 40 km und zur sächsischen Landeshauptstadt Dresden ca. 80 km. Nachbargemeinden sind: Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Gemeinde Mildenau, Gemeinde Königswalde, Gemeinde Sehmatal, Stadt Schlettau und Gemeinde Tannenberg.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Geyersdorf der großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

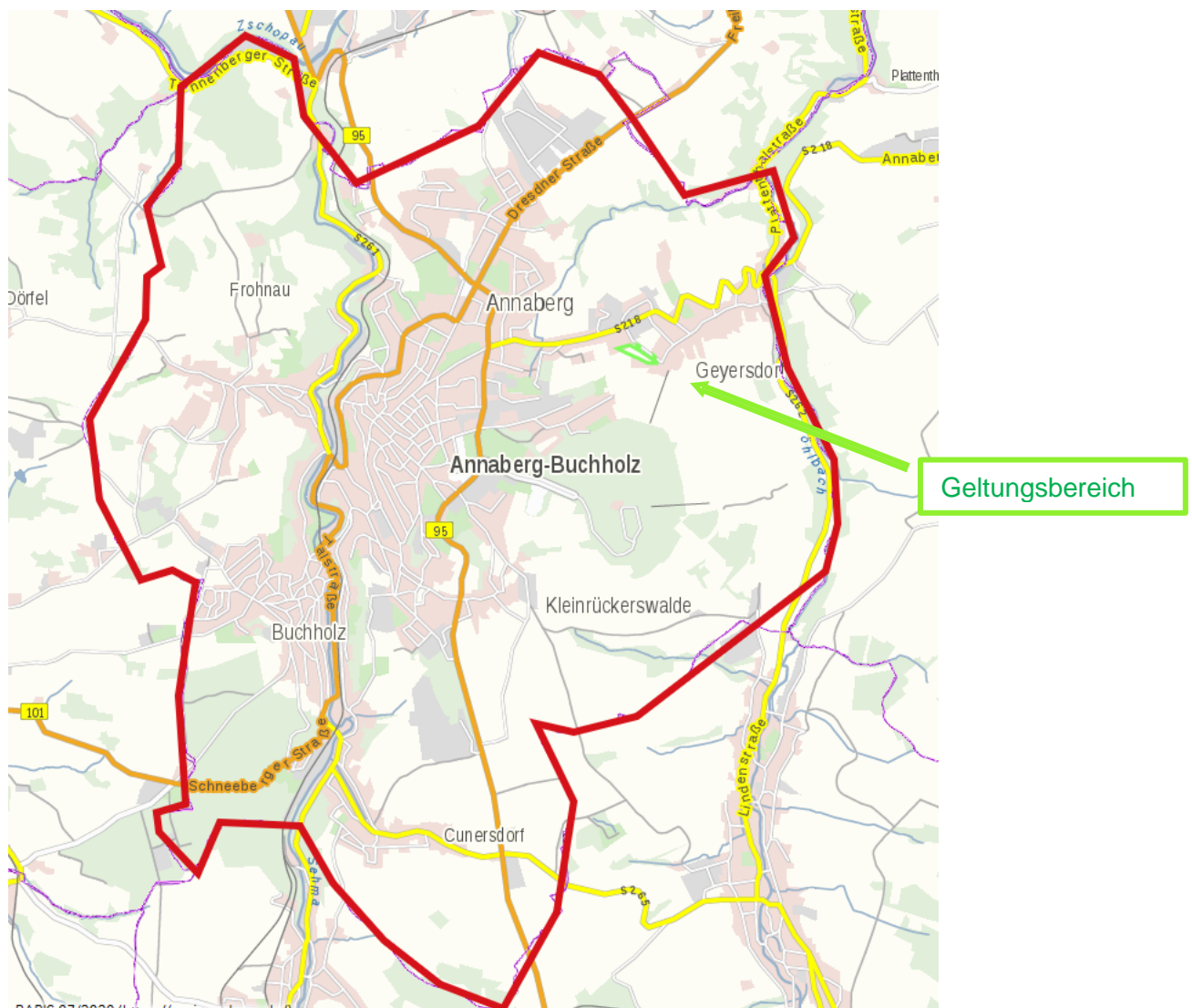


Abbildung 2 Lage des Geltungsbereichs (grün) im Stadtgebiet Annaberg-Buchholz





## 1.4 Standortbedingungen

### 1.4.1 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. Morphologisch liegt das Plangebiet auf einem flach in Richtung Nordost einfallenden Hang. Die Geländebeschaffenheit ist dementsprechend eine Hanglage mit einem Gefälle Richtung Nordosten. Der höchste Punkt des Geländes liegt bei 624 m NHN, der niedrigste bei 613 m NHN.

Karte 10 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge weist das Stadtgebiet Annaberg-Buchholz als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, Hohlraumgebiet entsprechend § 2 SächsHohlrVO, aus.

Im Gebiet wurde über Jahrhunderte Bergbau durchgeführt, es sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen im unmittelbaren Bereich des Vorhabens bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen

Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht ausgeschlossen - Empfehlung, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus zu überprüfen

**Hinweis** Über angetroffene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete – VwV HohlrGeb – hat der Bauherr für alle Bauvorhaben im Bereich von Gebieten, die der Sächsischen Hohlraumverordnung unterliegen, eine Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen einzuholen. Für Bauvorhaben in Gebieten im Geltungsbereich des Bundesberggesetzes wird die Informationsbeschaffung über mögliche Auswirkungen angemahnt.

Das Vorhaben befindet sich im Erlaubnisfeld "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH. Auswirkungen auf Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### 1.4.2 Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse

Ein hydrogeologisches Gutachten liegt nicht vor. Anhand der geologischen Situation kann sich am Standort kein zusammenhängender GW-Horizont ausbilden.

Zum Zeitpunkt der Erkundung am 17.03.2016 wurde mit den Aufschlüssen kein Wasser angeschnitten. Aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse kann sich am Standort kein oberflächennaher, zusammenhängender Grundwasserhorizont ausbilden.

Jedoch muss mit lokalen, meist temporär auftretenden Oberflächen-, Hangsicker- und Schichtenwässern gerechnet werden, welche in Abhängigkeit von Jahreszeit (z. B. Schneeschmelze) und Witterung (starke Niederschläge) dem natürlichen Gefälle folgend in den durchlässigeren Bodenschichten (Auffüllung, stärkere kiesig-sandige Partien im Hangschutt und vollständig verwitterter Fels) oberflächennah abfließen. Die Intensität derartiger Wasser kann stark schwanken. Der Hanglehm sowie der Festgesteinshorizont bilden dabei natürliche Stauer.

Die natürlichen Wasserhorizonte unterliegen im jahreszeitlichen Verlauf (Wechsel zwischen Niederschlags- und Trockenperioden, Schneeschmelze etc.) entsprechenden Schwankungen, sodass die erkundeten Verhältnisse nur einen temporären Zustand beschreiben.

Regionalgeologisch gehört der Standort in der Erzgebirgs-Antiklinalzone zum Mittelerzgebirgischen Antiklinalbereich. Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird von metamorphen, schiefrigen Gesteinen in Form von Zweiglimmerparagneis und Biotitgneis aus der Zeit des Proterozoikums gebildet. Das Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Seine Verwitterungszone wird durch geringmächtigen pleistozänen Hangschutt oder Hanglehm überlagert.

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

Eine oberflächennahe Grundwasserzirkulation des sogenannten Zwischenabflusses erfolgt innerhalb der rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung sowie innerhalb der Verwitterungszone. Diese Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenzeiten können auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vorkommen.

Im Festgestein zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie offenen Klüften und Störungen. Die Raumlage der Trennflächen und die Klüftungsintensität sind standortkonkret nicht bekannt. Es handelt sich um einen heterogenen Kluffgrundwasserleiter.

Zuoberst werden die Verhältnisse insbesondere im Straßenbereich durch Auffüllungen (lokale Geländeregulierung, Schichten des Straßenober- und -unterbaus, Leitungsgrabenverfüllung etc.) bestimmt. Die Alte Königswalder Straße ist oberflächlich bituminös befestigt.

Im übrigen Bereich werden die Böden durch einen unterschiedlich mächtigen Mutterboden abgedeckt.

Sofern die Erschließungsstraße nach RStO 12 errichtet werden soll, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

### 1.4.3 Altbergbau, Hohlraumgebiete

Im Gebiet wurde über Jahrhunderte Bergbau durchgeführt, es sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen im unmittelbaren Bereich des Vorhabens bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht ausgeschlossen.

### 1.4.4 Klimaverhältnisse

Nach der Klassifikation von Schwanecke & Koppwerden sind Teile des Plangebietes den „mittleren sehr feuchten Berglagen“ (Mff, ND 800 bis 1.000mm, T 5,5 bis 6 °C) zugeordnet, andere Teile gehören zu den weniger feuchten und etwas wärmeren „mittleren feuchten Berglagen“ (Mf, ND 750 bis 950mm, T 5,8 bis 6,5 °C).

## 1.5 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplan-gebiets

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans schließt sich an eine bereits existierende straßenbegleitende Bebauung entlang des Alten Königswalder Straße unmittelbar an. Er unterteilt sich im nördlichen Bereich in eine bewirtschaftete Ackerfläche und im südlichen Bereich in ein ungenutztes Gebäude mit Baumbestand. Am südwestlichen bis westlichen Rand der Ackerfläche befindet sich eine Baumreihe. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist gut auf dem folgenden Luftbild (Abbildung 4) und den nachfolgenden Fotos (Abbildung 5 und Abbildung 6) zu erkennen.





Abbildung 4 Luftbild mit Geltungsbereich und Nutzungsstruktur (Quelle: RAPIS Bauleitplanung [07/2020])



Abbildung 5 (links) Blick von Norden nach Süden über den Feldweg und Acker (Quelle: seecon Ingenieure)

Abbildung 6 (rechts) ungenutztes Haus im südöstlichen Geltungsbereich (Quelle: seecon Ingenieure)

## 1.6 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Auch die Nutzungsstruktur der Umgebung geht aus dem Luftbild (Abbildung 4) hervor. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, entlang der Alten Königswalder Straße, wurden erst kürzlich sieben Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Ausführung errichtet. Unmittelbar

in nordwestlicher Richtung angrenzend befindet sich das Flurstück mit dem Produktionsstandort der Fa. Annaberger Backwaren GmbH. Weiter entfernt in dieser Richtung verläuft die S 218 mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet „Geyersdorf“.

## 1.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück der geplanten Straße (448/37) und die geplante öffentliche Grünfläche öG3 (448/45) sind im Besitz der Stadt Annaberg. Die übrigen Flurstücke / Baugrundstücke sind mit Bauverpflichtung in privaten Besitz bzw. sind Kaufverträge geschlossen.

## 1.8 Altlasten

Im SALKA sind für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert.

## 1.9 Kampfmittel

Die aktualisierte Kampfmittelbelastungskarte Stand Juni 2020 für den Erzgebirgskreis wurde der Stadt seitens des SG Polizei- und Gewerbeamt des Landratsamts Erzgebirgskreis im Rahmen der Zuständigkeit als Ortspolizeibehörden für die Bearbeitung von Anfragen zur Kampfmittelbelastung zur Verfügung gestellt. Für das Plangebiet sind keine Belastungen verzeichnet.

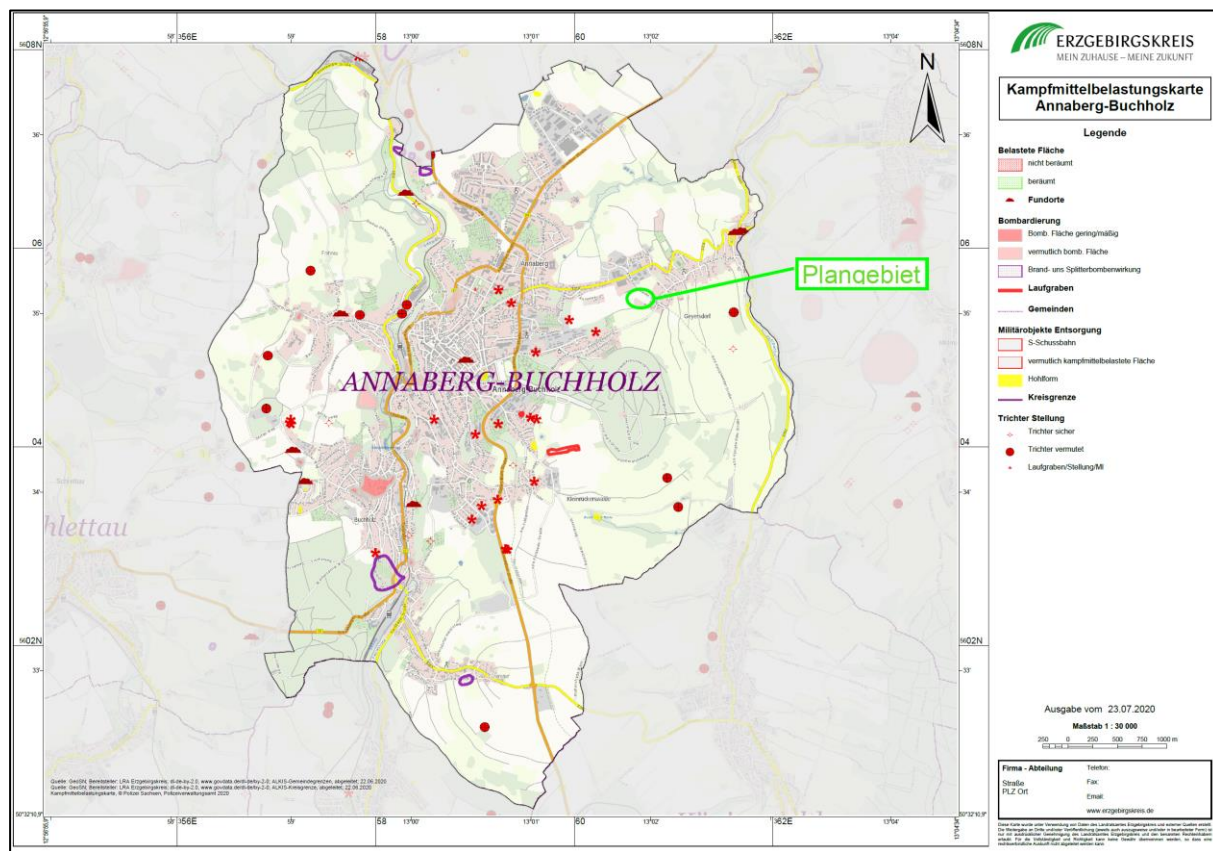


Abbildung 7 Kampfmittelbelastungskarte Annaberg-Buchholz

## 1.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Im Textteil der Satzung wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind. Das Objekt Alte Königswalder Straße 21 ist als Zeugnis ländlicher Wohn- und Wirtschaftsweise als Kulturdenkmal klassifiziert. Mit Schreiben vom 14.09.2020 wurde seitens des Landesamts für Denkmalpflege die Zustimmung zum Abbruch unter Auflagen erteilt. Der Abbruch des Gebäudes ist zwischenzeitlich erfolgt.

## 1.11 Archäologie

Das geplante Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich mit der vom Landesamt für Archäologie Sachsen registrierten Nummer D-11140-01 (mittelalterlicher Ortskern).

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

## 1.12 Natürliche Radioaktivität

Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen daher Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollten.

## 1.13 Nutzungsbeschränkungen

Derzeit sind keine Beschränkungen in Bezug auf Altbergbau, Bergbau oder Trinkwasserschutz bekannt.

Vorhandene Versorgungsleitungen.

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der inetz GmbH und der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG. :

- Gashochdruckleitung TGH 030-0000, DN 300, MOP 25 - Schutzstreifen 6,0 m (3,0 m beidseitig der LA)
- In Höhe der GDRA die Abzweigschiebergruppe mit der Anschlussleitung TGH 030-G000, DN 100, MOP 25 - Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig LRA)
- Gas-Mitteldruckleitung – Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beidseitig LRA). Für die Gas-Mitteldruckleitung im Süden des Plangebiets bestehen Leitungsrechte.

Im Schutzstreifen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach geltendem DVGW-Regelwerk. Alle Vorhaben/Baumaßnahmen im Näherungsbereich bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH.

Für die vorhandenen und auf der Planzeichnung als Hinweise braun dargestellten Versorgungsleitungen (Gashochdruckleitung) bestehen Leitungsrechte. Bestehende Rechte gilt es im Vollzug des Bebauungsplans zu beachten bzw. einvernehmlich anzupassen.



## 1.14 Plangrundlage

- Lage- und Höhenplan mit Grenzen Annaberg-Buchholz, Entwurfsvermessung Geomess Marienberg. Lagebezug RD 83, Höhenbezug DHHN 92
- Hinweis: Grenzen wurden aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) übernommen.

## 1.15 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) , die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

## 2. Höherrangige überörtliche und örtliche Planungen

### 2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Am 12. Juli 2013 wurde der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Er enthält die Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt die raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land dar. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele/Inhalte des Landesentwicklungsplans sind für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans relevant:

Die Stadt Annaberg-Buchholz wird im gültigen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse in der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingestuft.

*Z 1.3.7 „Mittelzentren sind die Städte Annaberg-Buchholz, [...]. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“*

*G 1.2.1 „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen*

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,*
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,*
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie*
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“ (LEP 2013, G 1.2.1)*

Als „grenznahe Gebiet“ ist das Stadtgebiet ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Karte 3).

## 2.2.1 Siedlungswesen

G 2.2.1.1 *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*

„Beim naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich soll prioritär der Ausgleich durch funktionswertgleiche Flächenentsiegelung geprüft werden“

Z 2.2.1.3 *Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*

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

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP-Entwurfs, dem eine umfassende Wohnbaubedarfsermittlung zugrunde liegt. Am Standort sollen Flächen für Wohnbau im Segment Einfamilienhäuser entwickelt werden, um der bestehenden und prognostizierten Nachfrage zur Eigenentwicklung der Stadt Annaberg-Buchholz gerecht werden zu können. Die ermittelte Wohnbaubedarfsnachfrage lässt sich im Zeithorizont bis 2030 nicht allein durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie Reserven in bestehenden B-Plan-Gebieten decken, sodass in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile neue Baugebiete entwickelt werden müssen. Im Rahmen einer gemeinsamen Beratung mit Vertretern der Landes- und Regionalplanung vom 07.10.2019 zum Vorentwurf des FNP wurde die Ausweisung des Entwicklungsgebiets für Wohnen an der Alten Königswalder Straße erläutert und eine Entwicklung akzeptiert.

Der Flächenentzug erfolgt maßvoll und in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung des Ortsteils Geyersdorf. Sie dient zur maßvollen Weiterentwicklung des Ortsteils.

Entsprechend der ausführlichen Darstellungen des Wohnbaubedarfs der Stadt Annaberg-Buchholz in Kap. 3.3.4 wird bis zum Jahr 2030 ein Wohnbaubedarf von rund 200 Wohneinheiten (201 WE) vorwiegend im Sektor des Einfamilienhausbaus abgeschätzt. Für die aus dieser Nachfrage resultierenden 13,5 ha Flächenbedarf stehen auch innerörtliche Potentiale (Baulücken, Brachflächenrevitalisierung, Reserven in B-Plangebieten) zur Verfügung, die jedoch nicht zur Deckung des ermittelten Bedarfs ausreichen. Die Wohnbaubedarfsermittlung des

FNP-Entwurfs ermittelte im zeitlichen Planungshorizont, dass nur die Hälfte der prognostizierten Nachfrage durch die Aktivierung von Flächenreserven gedeckt werden kann. Insgesamt ca. 94 WE sind in den in Kap. 3.3.4 benannten Entwicklungsflächen, zu denen das Plangebiet zählt, zu schaffen.

Z 2.2.1.9 *Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Einzelgebäuden entlang der Alten Königswalder Str., der Gewerbefläche an der Hauptstraße im Norden sowie den Gebäuden im Süden vor.

Z 2.2.1.10 *Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

Die ÖPNV-Haltestelle „An der Bleiche“, die durch den regionalen Buslinienverkehr regelmäßig bedient wird, befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

## 2.1.2 Regionalplan

Der Regionale Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge hat am 4. Juni 2008 die Satzung über die Fortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge – mit Ausnahme der Teilfortschreibungen „Regionale Vorsorgestandorte“ und „Plansätze zur Nutzung der Windenergie“ – beschlossen.

Das zuständige Staatsministerium des Innern hat mit Bescheid vom 10. Juli 2008 die Ziele und Grundsätze der beschlossenen Fortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge im Benehmen mit den berührten Staatsministerien gemäß § 9 Abs. 1 SächsLPIG genehmigt, sodass die Gesamtfortschreibung am 31.07.2008 in Kraft getreten ist.

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist in den Karten 1 und 7 – Raumkategorien und Siedlungsstruktur als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf der regionalen Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Karlovy Vary/Plzeň (Tschechische Republik) ausgewiesen.

G 2.1.6 Die Entwicklung der Raumstruktur im Erzgebirge soll insbesondere in den Kreisen Annaberg und Mittleres Erzgebirge auf den Erhalt und die Revitalisierung als Wirtschafts- und Kulturraum sowie auf die verstärkte touristische Nutzung und den Wintersport gerichtet sein. Dabei soll die Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion des Erzgebirges für den Verdichtungsraum berücksichtigt werden.

Mit einer Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsverbindungen sollen der Leistungsaustausch, die Zusammenarbeit und die persönlichen Kontakte mit dem

nordböhmischen Bezirk Usti und dem westböhmischen Bezirk Karlovy Vary verstärkt werden.

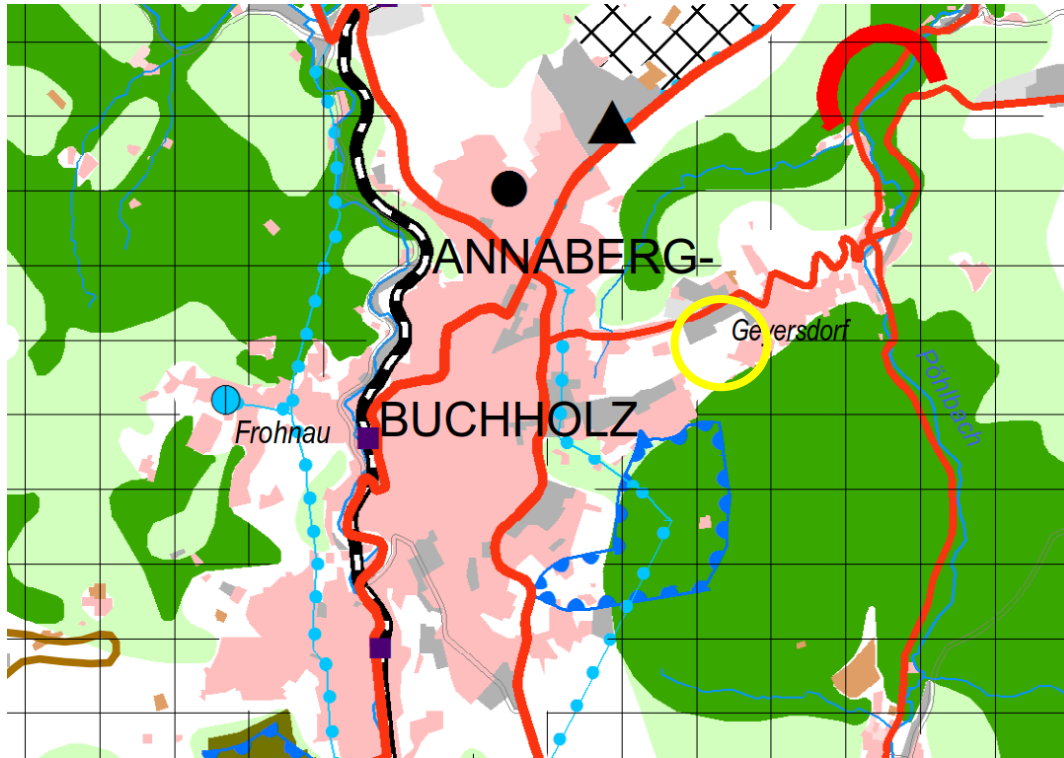


Abbildung 8 RP Karte 2: Raumnutzung mit Lage des Geltungsbereichs (gelb)

G 2.6.5 Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

Seitens der Vertreter der Stadt Annaberg-Buchholz wurde erläutert, dass die bestehende Bebauung nach § 35 (2) BauGB unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde.

Im Zuge der Erstellung des FNP-Vorentwurfs hat die Stadt Gespräche mit den Eigentümern der nördlich angrenzenden Flächen 76/12 und 470/4 der Gemarkung Geversdorf geführt. Diese sind mittelfristig nicht bereit ihre Grundstücke für eine Siedlungsentwicklung zu veräußern bzw. diese selbst zu entwickeln. Somit ist eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung aus der Ortslage Geversdorf heraus in diesem Bereich in den kommenden 15 Jahren nicht zu realisieren. Eine Ausweisung dieser Flurstücke als Wohnbaufläche würde erhebliche Erweiterungspotenziale für Wohnbauentwicklung binden, ohne diese in absehbarer Zeit tatsächlich umsetzen zu können.

Im Gegensatz dazu befinden sich die Flächen an der bereits bestehenden Alten Königswalder Straße im Eigentum der Stadt Annaberg-Buchholz, daher stehen diese Flächen grundsätzlich für eine kurzfristige städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Dies wurde den Vertretern der Landes- und Regionalplanung im Rahmen der Beratung am 07.10.2019 erläutert und eine Ausweisung des Entwicklungsgebiets für Wohnen an der Alten Königswalder Straße aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse akzeptiert. Eine Entwicklung der Fläche an der Alten Königswalder Straße kann somit auch ohne vorherige Entwicklung der Flurstücke 76/12 und 470/4 durchgeführt werden.

### Z 3.1.10 Agrargebiete

In den Schwerpunktgebieten für die Strukturanreicherung sollen der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Verbundgesichtspunkten erhöht werden.

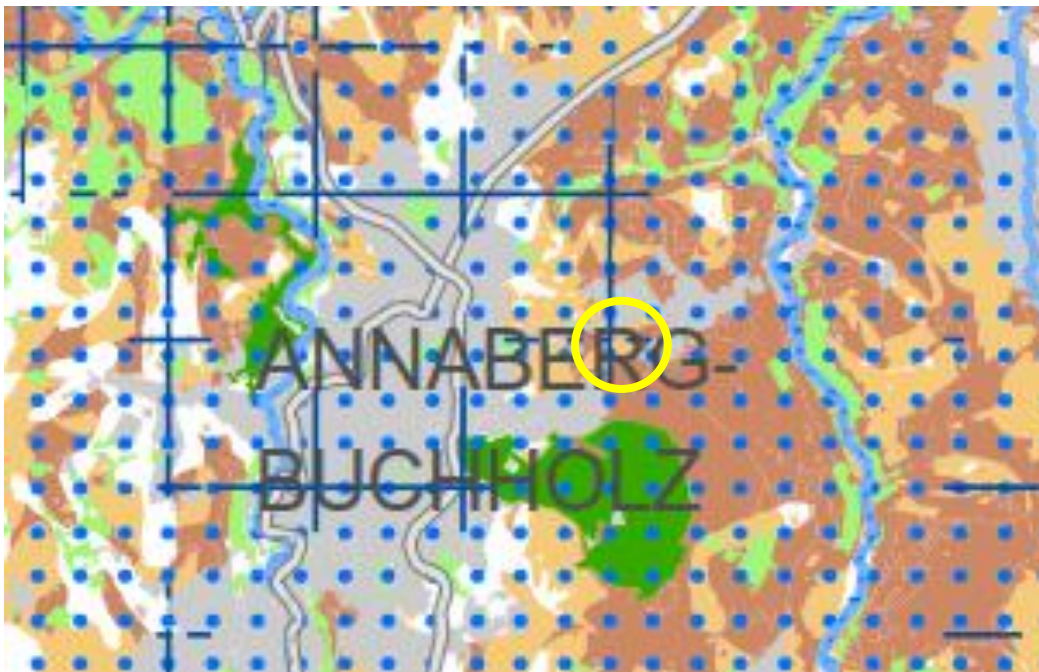


Abbildung 9 Karte 5.1: Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Teil: Naturhaushalt: Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland) (Plankapitel 3.3) mit Lage des Geltungsbereichs (gelb)

Z 3.3.2 In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird.

Es ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Hanglagen und besonders gefährdete Abflusssenken nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt, hochgradig erosionsgefährdete Flächen, insbesondere Steilhänge, unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.

Z 3.3.3 In den in Karte 5.1 ausgewiesenen Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

#### Bodenversiegelung und Baumaßnahmen

G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, eine flächensparende Bauweise, Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung soll anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

G 3.3.5 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten sowie nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitestmöglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet erneut eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

G 3.4.1 Siedlungsflächen und Freiraum sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass sie die bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Siedlungsraum positiv beeinflussen.

Dazu sollen

- siedlungsnahen Freiflächen, in denen bodennahe Kaltluft entsteht und in den Siedlungsraum abfließt, funktionsfähig und emissionsarm erhalten werden,
- Siedlungsrandbereiche, die für den Zutritt von bodennaher Kaltluft und von Frischluft bedeutsam sind, frei von abriegelnder Bebauung bleiben sowie
- Bereiche innerhalb der Siedlungen und am Siedlungsrand, die der Verminderung von Luftverunreinigungen dienen, in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt sowie erweitert werden (klimawirksame Vegetationsstrukturen, insbesondere Wald).

G 3.4.2 Mit den Mitteln der Bauleitplanung sollen, die für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit dieser Bereiche erforderlichen räumlichen Voraussetzungen flächenkonkret gesichert werden



Abbildung 10 RP Karte 6 – Grenznahe Gebiete: Gemeinde mit besonderer Belastung (G 2.7.1)

Gemeinden mit besonderen Belastungen sind die kommunalen Gebiete des Erzgebirges, die durch Randlage, wirtschaftliche Strukturschwäche bzw. eingeschränkte Entwicklungsbedingungen sowie durch höhenlagebedingte Klimaungunst benachteiligt sind.

G 2.7.1 In den „Gemeinden mit besonderen Belastungen“ sind die lagebedingten Nachteile durch eine situationsgerechte Unterstützung von Maßnahmen zum Disparitätsabbau oder Attraktivitätsgewinn zu mildern.

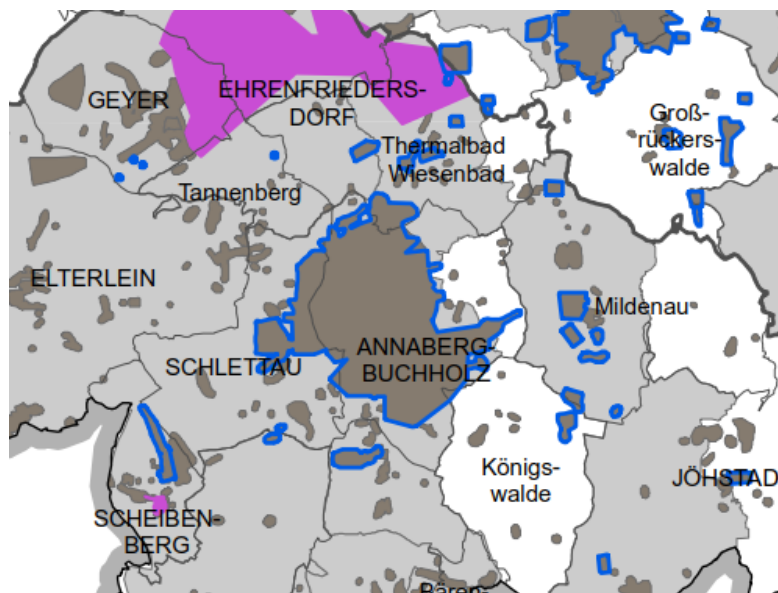


Abbildung 11 RP Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen



Vorrangig im Zentrum der Stadt Annaberg-Buchholz befinden sich Böden besonderer Funktionalität: seltene und naturnahe Böden, Böden mit besonderer Archivfunktion-Böden mit besonderer Biotopentwicklungsfunktion.

Für das östlich des Satzungsgebiets gelegene Pöhlberggebiet gilt ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben.

Hinweis: Entsprechend der Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete – VwV HohlrGeb hat der Bauherr für alle Bauvorhaben im Bereich von Gebieten, die der Sächsischen Hohlraumverordnung unterliegen, eine Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen einzuholen. Für Bauvorhaben in Gebieten im Geltungsbereich des Bundesberggesetzes wird die Informationsbeschaffung über mögliche Auswirkungen angemahnt.

G 12.3.1 In den

- grenznahen Gebieten des Oberen Ost- und Mittelerzgebirges,
- innerhalb des Verdichtungsraumes,
- in den Siedlungsgebieten mit hohen Verkehrsimmissionen sowie
- in den Kur- und Erholungsgebieten und schutzbedürftigen Sondergebieten

sollen emissionsbedingte Beeinträchtigungen abgebaut und Immissionsschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dazu sind auch weitere Maßnahmen zum Lärmschutz durchzuführen und, soweit möglich, im Rahmen der Bauleitplanung vorsorgende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Das Vorhaben berührt keine Belange der Raumordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Beteiligung und Abwägung zum Vorentwurf haben im Jahr 2019 stattgefunden. Die Offenlegung der Entwurfsfassung fand im Zeitraum vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 statt. Der FNP wurde im April 2021 beschlossen und am 28.05.21 zur Genehmigung eingereicht.

Der B-Plan entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs.1 BauGB).

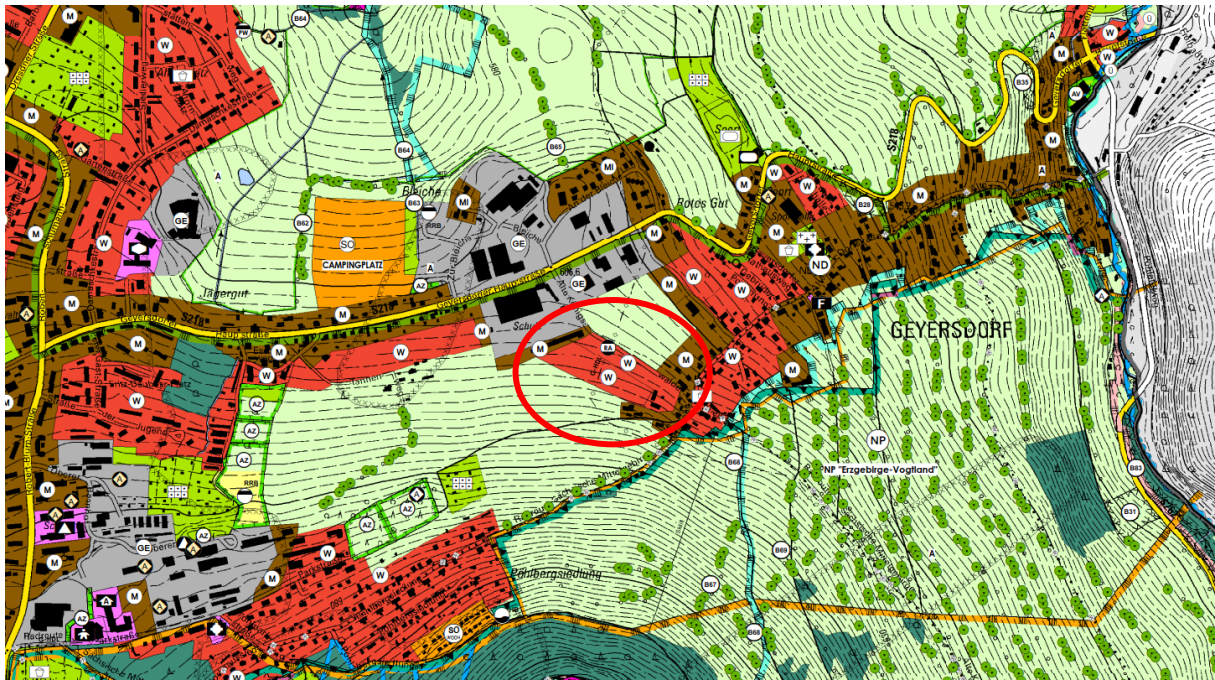


Abbildung 12 Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Annaberg-Buchholz

Für das Plangebiet des B-Planes ist im FNP-Vorentwurf als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt.

Für die weitere Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstruktur bestehen folgende Zielstellungen:

- städtebaulich verträgliche Verdichtung und Ergänzung des Innenbereichs sowie bedarfsgerechte Realisierung von Wohnbauerweiterungsflächen
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe und Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten
- Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Einordnung von nichtstörenden, wohnverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Mischgebieten, Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten der Daseinsvorsorge
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenziale

Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, d. h. Erweiterungsflächen lehnen sich an vorhandene Standorte vor allem in Randlage bereits verdichteter städtischer Bereiche an, ergänzen diese bzw. runden sie ab. Durch die konzipierte kompakte Entwicklung wird eine Zersiedlung der Landschaft verhindert. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

Der Wohnbedarf wird im FNP ausführlich erläutert und hergeleitet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im FNP als Entwicklungsfläche 2 detailliert betrachtet.

Damit folgt der B-Plan der Darstellung des FNP.

## 2.3 Bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen

Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Vollzug des Bebauungsplans sind folgende Satzungen beachtlich, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden:

- Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung vom 27.08.2019,
- Bekanntmachungssatzung vom 26.10.2018,
- Baumschutzsatzung der Stadt Annaberg-Buchholz zum Schutz von Bäumen und Hecken vom 31.03.2017 u.a.

## 2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt mit Stand 10/2010 als Entwurf, Autor LAND+LEBEN Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Kay Hofmann, Zeppelinstraße 1a, 09456 Annaberg-Buchholz, vor. Der Landschaftsplan hat als Fachplan bauplanungsrechtlich den Rang einer informellen Rahmenplanung, zu der auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Abwägung durchgeführt wurde. Ein abschließender Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates, durch welchen fachliche Inhalte im Einzelnen in den später rechtswirksamen FNP übernommen werden sollen, liegt nicht vor.

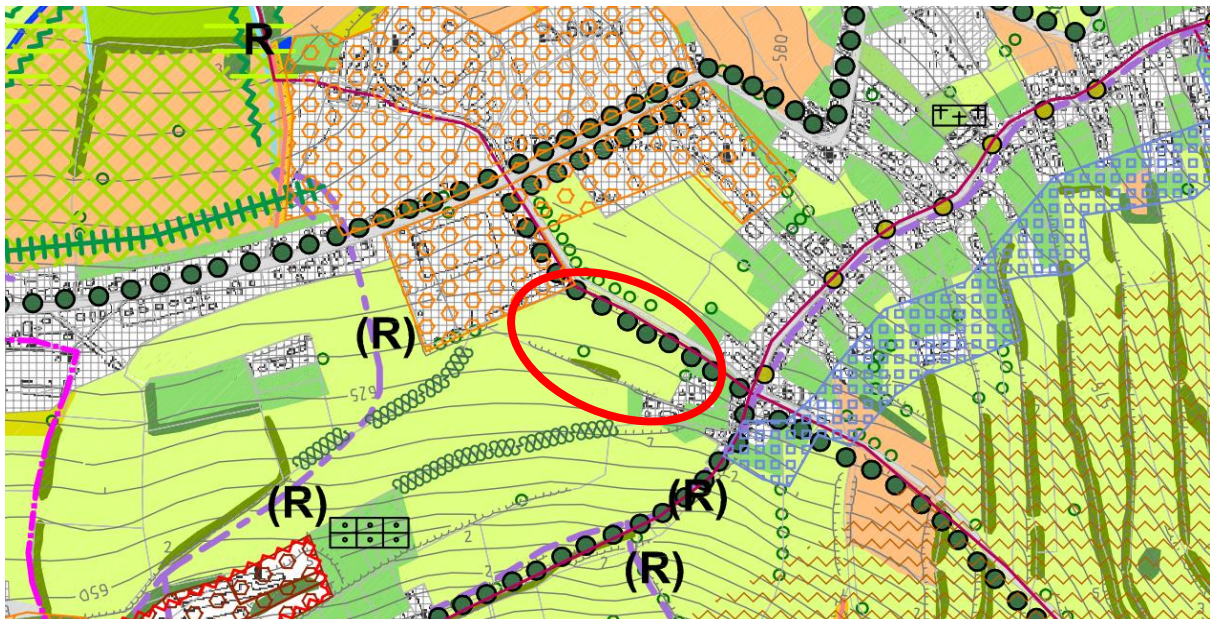


Abbildung 3 Entwicklungsziele/Maßnahmen im Landschaftsplan Annaberg-Buchholz – Entwurf 10/2010

Im LP-Entwurf wurde der jetzt beplante Standort für eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Dauergrünlandnutzung vorgesehen. Die Straßen und Wege sollen in der Landschaft mit Baumalleen erlebbar sein. Weiterhin werden die Erhaltung, extensive Pflege, Förderung der Strauchschicht und Saumstrukturen sowie die Auskoppelung bei Beweidung der Hecken und Feldgehölze als Maßnahmen definiert. Letzterem wird mit Festsetzung des Bebauungsplanes entsprochen. Aufgrund der geänderten gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklungskonzeption soll jedoch nicht an einer Dauergrünlandnutzung festgehalten werden. Seitens der Stadt erfolgen bereits Vorarbeiten zu einem Ökokonto und einem Kompensationsflächenkataster. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde werden geführt.

## 2.5 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV), veröffentlicht am 19. Mai 2020 für den Freistaat Sachsen, stellt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2035 dar. Ausgehend von den aktuellen demografischen Trends und Strukturen werden die Veränderungen in der Größe und im Altersaufbau der sächsischen Bevölkerung aufgezeigt. Neben den Auswertungen für das Land, die Landkreise und die Gemeinden, stehen Ergebnisse auch für ausgewählte Regionstypen, wie zum Beispiel Planungsregionen, zur Verfügung.

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2035 wird in zwei Varianten dargestellt. Damit ist – wie in den vorherigen Vorausberechnungen – ein Korridor geschaffen, in dem sich die Bevölkerungszahl auf Basis der getroffenen Annahmen aller Voraussicht nach entwickeln wird. In der oberen Variante 1 berücksichtigt die 7. RBV die Annahmen der regional übergeordneten 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. In der unteren Variante 2 wurde nur die Annahme zum Wanderungssaldo und zur Lebenserwartung aus der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung übernommen. Ausgangspunkt der Vorausberechnung ist der auf Basis des Zensusstichtages 9. Mai 2011 fortgeschriebene Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2018.

Danach liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2025 zwischen rund 18.740 und 18.370, im Jahr 2030 zwischen rund 17.630 und 17.350 und schließlich im Jahr 2035 zwischen rund 16.850 und 16.390.

Gleichzeitig formuliert die Stadt in Erwartung eines Entwicklungsschubs als Hauptstadt des Erzgebirges eine dauerhaft stabile Einwohnerzahl von 20.000 als stadtpolitisches Entwicklungsziel.



## 2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2025

Der nach 1990 starke Bevölkerungsrückgang hat sich in der jüngeren Vergangenheit abgemildert. So konnte die Stadt im Jahr 2014 sogar einen schwachen Bevölkerungszuwachs von 14 Einwohnern durch Zuzüge verzeichnen, auch wenn der Schrumpfungsvorgang insgesamt anhält und auch für die Zukunft prognostiziert wird.

Für die Stadt Annaberg-Buchholz wurde gemäß des Gemeindeblattes Bevölkerung, Haushalte, Familien und deren Wohnsituation am 09. Mai 2011 des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen ermittelt. Dies wird auch durch das INSEK 2025 bestätigt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug in Sachsen zwei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird wesentlich von einem hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten bestimmt. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist mit einer vorläufig weiter ansteigenden Nachfrage an Wohnungen mit geringer Haushaltsgröße (Ein- bis Zweipersonenhaushalte) zu rechnen. Die Haushalte mit drei und mehr Personen werden abnehmen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2025 legte mit Stand August 2017 für den Zeitraum 2015-2025 eine Gesamtzahl von Neubau-WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden von knapp 200 vorwiegend im Wohnungsmarktsektor des Einfamilienhausbaus als Planungsgröße fest, was eine Abweichung von der BBSR-Wohnungsmarktprognose um rund ein Drittel nach unten bedeutet. Die Reduzierung des rechnerisch ermittelten Wertes erfolgte, um die reale Situation der Stadt besser abzubilden und zu verhindern, dass der prognostizierte Wohnbaubedarf nicht überschätzt wird.

Dabei wird in den Fünfjahresperioden von 2016 bis 2020 von jährlich rd. 20 WE, danach von 2021 bis 2025 von jährlich rd. 12 WE ausgegangen. Von geringeren Neubauzahlen sollte u. a. deshalb nicht ausgegangen werden, weil ansonsten eine qualitative Erneuerung des Wohnungsbestands insbesondere bezüglich Barrierefreiheit und Energieeffizienz ausbliebe. Im Vergleich zu anderen Flächenbezügen, weist der Wohnungsbestand in Annaberg-Buchholz eine Tendenz zur Überalterung auf.

In Annaberg-Buchholz liegt eine durchschnittliche Baunachfrage (derzeit 12-15 WE im Jahr) vor, welche im gesamten Stadtgebiet an geeigneten Standorten befriedigt werden soll. Die Stadt ist aufgefordert, in allen Stadtteilen angemessene Wohnangebote vorzuhalten. Infolge konkreter Standortnachfrage seitens Bauwilliger und zur Ausgleiche bestehender räumlicher Disparitäten werden die Standorte zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen für EFH/ZFH im FNP-Entwurf als potenzielle Entwicklungsflächen definiert (Tabelle 1).

Tabelle 1 Übersicht Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan Annaberg- Buchholz

Nr.	Standort	Größe in ha	Potential WE
1	"Geyersdorfer Hauptstraße", Geyersdorf	0,59	9
2	"Alte Königswalder Straße", Geyersdorf	0,96	13
3	"Tannenweg", Geyersdorf	2,87	25
4	"Parkstraße", Geyersdorf	1,08	13
5	Hauptstraße, Frohnau	0,12	5
6	Bäuerinweg/ Schlettaufer Straße, Frohnau	0,72	6
7	Waldweg/ Ecke Straße des Friedens	0,63	10
8	Am Steigerwald, Cunersdorf	0,48	6
	<b>Summe</b>		<b>87</b>

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den gesamtstädtischen Bedarfs- und Standortwertungen zum Wohnungsbau, welche im INSEK und FNP-Entwurf ausführlich dargestellt und begründet werden.

Nachdem das zuletzt entwickelte Wohngebiet "Alte Poststraße" bereits nach kurzer Zeit vollständig belegt und auch für das Wohngebiet "Heiter Blick" eine steigende Nachfrage zu verzeichnen ist, möchte die Stadt ein weiteres Wohngebiet an der Alten Königswalder Straße entwickeln, um den Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet decken zu können.

Nach vielen Vorgesprächen mit Bauwilligen zum Standort „Alte Königswalder Straße“ wurden auch hier bereits sämtliche Grundstücke unter der Maßgabe eines rechtskräftigen B-Plans verkauft. Dies ist ein deutlicher Beleg für die bestehende Nachfrage.

## 2.7 Zusammenfassende Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der nach 1990 starke Bevölkerungsrückgang der Stadt hat sich in der jüngeren Vergangenheit abgeschwächt. Insgesamt verläuft die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Annaberg-Buchholz in der Größenordnung parallel zum Erzgebirgskreis. Bevölkerungsverluste waren aber auch in den letzten Jahren kennzeichnend. Die 7. RBV des Freistaates Sachsen von 2014 beschreibt zwei Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Danach liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2025 zwischen rund 18.740 und 18.370, im Jahr 2030 zwischen rund 17.630 und 17.350 und schließlich im Jahr 2035 zwischen rund 16.850 und 16.390.

Die Rahmenbedingungen der Entwicklung der privaten Haushalte sind

- eine insgesamt abnehmende Anzahl an Haushalten,
- ein anhaltender Trend zu kleineren Haushalten („junge“ und „alte“ Haushalte),
- eine abnehmende Anzahl der großen Haushalte.

Ein Hauptmerkmal der Entwicklung am Wohnungsmarkt ist ein steigender individueller Wohnflächenkonsum bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Einen Neubaubedarf im Sektor der Mehrfamilienhäuser gibt es fast nicht. Gelegentlicher Neubau ist hier nur innerhalb eines speziellen Rahmens (z.B. energetische Optimierung, altersgerechtes Wohnen) nachgefragt. Schätzungen des Neubaubedarfs für Wohnungen liegen bis 2030 auf Landkreisebene als Neubauraten pro Jahr vor. Um Schätzwerte für die Stadt Annaberg-Buchholz abzuleiten wird die prognostizierte Bevölkerungsprognose der RBV zu Grunde gelegt. Die Neubauraten werden so von der Ebene des Landkreises auf die Ebene der Stadt umgelegt. Den im INSEK getroffenen Annahmen folgend ist dieser Wert um rund ein Drittel überschätzt. Deshalb wird die Summe des ermittelten Neubaubedarfs auf zwei Drittel reduziert. Aufgrund der Wohnungsmarktlage liegt praktisch der gesamte Neubaubedarf im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser. In den letzten Jahren waren rund 90% aller Baufertigstellungen Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Dafür wird ein Flächenbedarf von 15 WE/ha angenommen. In der Summe besteht bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von rechnerisch 201 WE oder 13,5 ha. Für die aus dieser Nachfrage resultierenden 13,5 ha Flächenbedarf stehen auch innerörtliche Potentiale (Baulücken, Brachflächenrevitalisierung) zur Verfügung und sollen weitestgehend genutzt werden. Die bestehenden Wohnbauflächenreserven in vorhandenen B-Plan-Gebieten sowie Baulücken betragen derzeit rund 96 WE, so dass auf Basis des ermittelten Wohnbaubedarfs bis 2030 weitere 105 WE zu schaffen sind. In der Nachfolgenden Tabelle des FNP-Entwurfs ist die Wohnungsbaubilanz für die Stadt Annaberg-Buchholz dargestellt.

Position	WE
<b>Flächenreserven</b>	<b>96</b>
<b>Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen</b>	<b>75</b>
<b>Innenentwicklungspotentiale</b>	<b>21</b>
<b>Entwicklungsflächen</b>	<b>94</b>
Entwicklungsfläche Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße	9
Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße	13
Entwicklungsfläche Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg	25
Entwicklungsfläche Wohnbau 4 – Parkstraße	13
Entwicklungsfläche Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau	5
Entwicklungsfläche Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	6
Entwicklungsfläche Wohnbau 7 – Waldweg/Straße des Friedens	10
Entwicklungsfläche Wohnbau 8 – Am Steigerwald	6
Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße	3
Entwicklungsfläche Mischbau 2 – Parkstraße	4
<b>Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen)</b>	<b>190</b>
<b>Wohnbaubedarf bis 2030</b>	<b>201</b>
<b>Differenz [Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen), Wohnbaubedarf bis 2030]</b>	<b>11</b>

Gründe für die Annahme, dass sich die Nachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussektor fortsetzt liegen in der Kombination aus dem in breiten Bevölkerungsschichten angelegten Wunsch nach diesen Wohnformen in Verbindung mit weiterhin niedrigen Zinssätzen. Die vorhandene Nachfrage wird sich über das nächste Jahrzehnt hinweg abschwächen. Etwa ab der Mitte des Jahrzehnts wird mit einer abnehmenden Anzahl an Haushalten gerechnet. Die geburtenstarken Jahrgänge sind dann überwiegend mit Wohnraum versorgt. Folgende Jahrgänge sind zahlenmäßig schwächer und lösen schon allein deshalb eine geringere Nachfrage aus.

Die Stadt Annaberg-Buchholz geht konzeptionell von der folgenden Wohnungsmarktsituation für verschiedene Wohnformen (Fertigstellungsbedarf) aus (Vgl. Entwurf zum Flächennutzungsplan):

Wohnform	Entwicklung	Umsetzung
<b>Einfamilienhaus/ Doppelhaus</b>	weitere Bedarf	Baulücken, Ergänzungen, Wohngebiete
<b>Mehrfamilienhaus</b>	geringer Bedarf	vorwiegend im Bestand
<b>Sonderwohnformen (z.B. altengerechtes Wohnen)</b>	ansteigender Bedarf	Baulücken, Umnutzung im Bestand
<b>städtische Single-Wohnungen</b>	geringer Bedarf	vorwiegend im Bestand

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

### 3.1 Planungsanlass und -erfordernis

**Anlass** für den Bebauungsplan ist die Absicht der Stadt, dass bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstück für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Das Vorhaben befindet sich größtenteils im Außenbereich. Es lässt sich auf der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umsetzen, da es sich bei den beabsichtigten Vorhaben weder um privilegierte noch um begünstigte (sonstige) Vorhaben gemäß § 35 (1) und (2) BauGB handelt. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist daher ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine qualitätvolle Umsetzung zu gewährleisten.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen sind, um dem bestehenden Bedarf an Bauflächen für den Einfamilienhausbau entsprechen zu können. Dazu ist eine Überplanung des Gebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen notwendig, um Grundstücke mit angemessenen Grundstücksgrößen und günstigen Grundstückszuschnitten in Anpassung an die Nachfrage und unter Berücksichtigung eines städtebaulich einheitlichen Gestaltungskonzeptes bilden zu können.



Dies erfordert eine planerische Steuerung mittels eines Bebauungsplanes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl hinsichtlich des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleisten zu können. Insbesondere gilt dies für das Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Umfeld, die verkehrliche und medientechnische Erschließung sowie die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Dieser Bebauungsplan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## 3.2 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die wohnbauliche Eigenentwicklung der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz nicht in Betracht gezogen werden. Gleichzeitig nimmt die Stadt im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Instrumente zum Flächenmanagement Einfluss darauf, zuvorderst Baulücken (Grundstücke unten lila) und Reserven in vorhandenen BP-Gebieten nutzbar zu machen. Letztere liegen, ausgenommen die nicht realisierte MFH-Bebauung am Herzog-Georg-Ring (neben dem Plattenbaugelände Barbara-Uthmann-Ring), in Buchholz und den südlichen Ortsteilen Cunersdorf sowie dem Unterdorf von Kleinrückerswalde.

Generell übt der dörflich geprägte Ortsteil Geyersdorf eine starke Anziehungskraft auf Bauwillige aus. Hier wurden gleich vier potenzielle Wohnbaustandorte detektiert: „Tannenweg“, „Parkstraße“, „Geyersdorfer Hauptstraße“ und „Alte Königswalder Straße“.

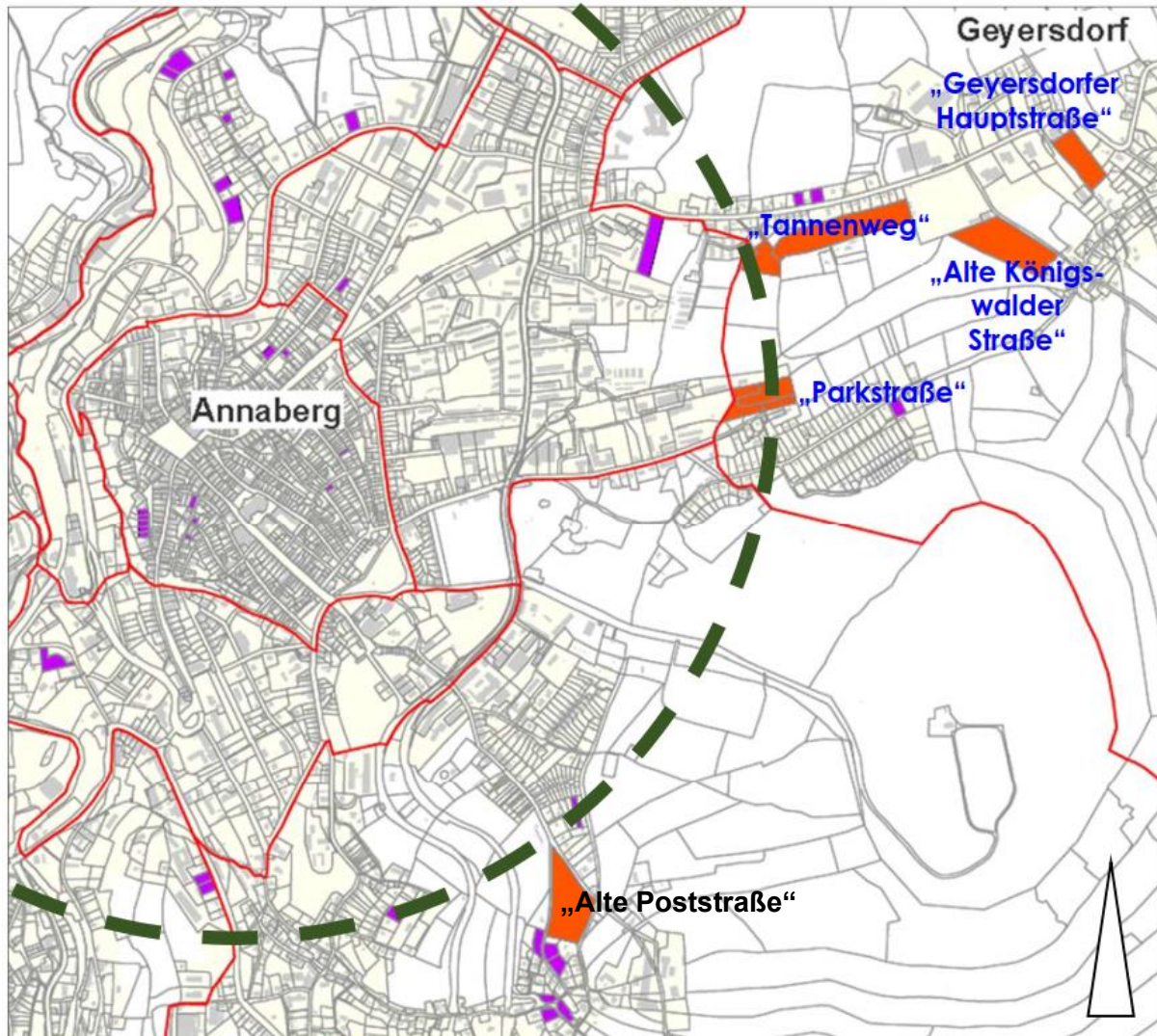


Abbildung 9 Bauungsplangebiete EFH/ZFH-Wohnungsbau (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Alte Poststraße“ Büro für Städtebau GmbH Chemnitz 43)

Bezüglich der Entfernung zur Altstadt Annaberg und vielen zentralen Einrichtungen konkurrieren mit dem Plangebiet „Alte Königswalder Straße“ die Alternativstandorte „Tannenweg“ und „Parkstraße“.

Die in der Übersichtskarte verzeichneten Flächen sind auch in der Fortschreibung zum FNP als potenzielle Entwicklungsgebiete benannt.

Eine Alternative zu dem hier betrachteten Standort wurde im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes diskutiert. Der Wohnbaustandort „Alte Poststraße“ ist inzwischen vollständig belegt. Im Sinne einer Angebotsplanung sollen am Standort Geyersdorf neue Flächen zur Verfügung gestellt werden, unmittelbar nachdem der Standort Alte Poststraße vollständig belegt ist. Der Standort Parkstraße ist erst nach erfolgter Sanierung der Wismut-Altlasten für eine Siedlungsentwicklung verfügbar. Die Sanierung wird durch einen Dritten durchgeführt und

kann seitens der Stadt nicht beschleunigt werden. Im Vergleich zur Entwicklungsfläche Tannenweg bietet die Alte Königswalder Straße eine deutlich günstigere Anbindung an den Ortskern des Ortsteils Geyersdorf mit der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung, so dass hier eine Priorisierung zugunsten der Alten Königswalder Straße stattgefunden hat. Die Planung am Standort Geyersdorfer Hauptstraße soll durch einen Dritten auf Grundlage eines Planungsvertrags umgesetzt werden. Hier gibt es noch Vorbereitungsbedarf.

### 3.3 Planungsgrundsätze

#### Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

Maßgebliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Neubebauung des Plangebiets, um damit die Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Dabei soll auch die städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes gewährleistet werden.

- Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Es soll ein ruhiges Wohngebiet entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Plangebiet selbst sowie hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleistet werden. Insbesondere gilt dies für den zu gestaltenden Übergang zwischen Ortsrand und Landschaft. Den künftigen Bauherren soll dabei unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes eine im vorgegebenen Rahmen weitgehend individuelle Ausführung und Gestaltung ihrer Gebäude ermöglicht werden.

- geordnete verkehrliche Erschließung

Die Entwicklung des Baugebietes erfordert die verträgliche Einordnung einer Erschließungsanlage bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme durch die Anlage selbst sowie möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke.

- Berücksichtigung der Nachbarschaft (insbesondere der Fa. Annaberger Backwaren GmbH)

Auch ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen planungsrechtlich auszuschließen. Im Nordwesten grenzt der Gewerbebetrieb Fa. Annaberger Backwaren GmbH an. Hier gilt es, mögliche Nutzungskonflikte in Bezug auf den Schallschutz zu vermeiden.

- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommen. Im Rahmen des Planverfahrens sollen entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und Minderung der Eingriffe ermittelt und festgesetzt werden. Neben der Absicht, das Plangebiet in hohem Maße zu begrünen, soll in dessen Süden ein Grünzug als Übergang zur Landschaft gesichert, sowie ein vorhandener Steinrücken verlängert werden. Durch Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen soll die nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes gesichert werden.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

### 3.4 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Tab. Übersicht Verfahrensschritte

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom 26.03.2020 Beschluss Nr. 0166/20/07-StR/08/20, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 04/2020 vom 30.04.2020	30.04.2020
<b>Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 28.08.2020</b>	28.09.2020- 30.10.2020
<b>Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB),</b> bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 01/2021 vom 25.02.2021	08.03.2021
Änderung des Aufstellungsbeschlusses und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 26.08.2021, Beschluss Nr. 0386/21/07-StR/22/21, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 08/2021 vom 24.09.2021	24.09.2021

Folgende Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens sind zu nennen:

- Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zur Anwendung.

Die im § 13 b und § 13 a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet Wohnnutzung vor.

- Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Annaberg, der Bereich ist größtenteils als Außenbereich einzuordnen.
  - Der zulässige Größenwert von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die gemäß Bebauungsplan zulässige GRZ beträgt rund 3.500 m<sup>2</sup>.
  - Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Auch ohne förmliche Umweltprüfung werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt ermittelt und in der Begründung dargelegt (siehe Kapitel 6.1.1).
  - Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalles wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
  - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.
- frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um frühestmöglich etwaige wichtige Hinweise zu erhalten und diese berücksichtigen zu können.

Um die Voraussetzungen für § 33 BauGB zu erfüllen wurde am 08.03.2021 eine Informationsveranstaltung als freiwillige frühzeitige Beteiligung in der Turnhalle Geyersdorf durchgeführt. Die Bekanntmachungen, Informationen und Niederschriften wurden im Verfahren berücksichtigt.

### 3.4.1 Ergebnisse der Beteiligungen

#### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.09.2020 freiwillig über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden insgesamt 34 TöB beteiligt.

Von den 22 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 3 Stellungnahmen zu prüfende oder zu berücksichtigende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt. Mit den gegebenen Anregungen und Hinweisen wurde mit der aktuellen Planung wie folgt umgegangen:

Landratsamt Erzgebirgskreis	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p><b>Immissionschutz:</b></p> <p>Bis zur Vorlage der schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms der benachbarten Großbäckerei kann keine abschließende Beurteilung erfolgen. Hinweis auf Immissionsschutzrechtlichen Konflikt in den vorliegenden Planungsunterlagen:</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde der Übergang von der gewerblichen Fläche (Bäckerei) über eine Abstufung vom MI zum WA und schließlich zum WR gelöst. Ob diese räumliche Abstufung zur Einhaltung der Orientierungswerte ausreichend ist, wird das zu erstellende Schallgutachten noch nachweisen müssen.</p> <p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird das reine Wohngebiet allerdings bis an die Grenze zur Bestandsbebauung ausgewiesen. Da die Bestandsbebauung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gekennzeichnet ist, entsteht an dieser Grenze ein Orientierungswert-Sprung von 10 dB (tags/nachts). Als Lösung dieses Konflikts ist entweder die umgebende Mischgebietsfläche im Entwurf des FNP einem WA zuzuordnen, oder eine abschließende Teilfläche des Plangebietes wird - wie im nordwestlichen Bereich - als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p>	<p>Im Zuge der weiteren Planung wurde aufgrund der Lage zu benachbarten Gewerbe- und Mischgebieten auf die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) verzichtet. Stattdessen wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.</p> <p>Eine Schalltechnische Untersuchung der benachbarten Großbäckerei ist erfolgt. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Konfliktlösung festgesetzt. Die Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Vorfeld der Erstellung des Planentwurfs mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamts besprochen.</p>
<p><b>Bodenschutz:</b></p>	

<p>Die Begründung zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Fläche ist für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht ausreichend zu bewerten, da keine Betrachtung des Ausgangszustandes hinsichtlich der Wertigkeit der vorhandenen Böden in Verbindung mit der Erfüllung von natürlichen Bodenfunktionen erfolgte.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Umwandlung überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche wird unter Verweis auf § 1a Abs. 2 BauGB in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aus umweltfachlicher Sicht nicht hinreichend erörtert.</p> <p>Verweis auf SN zum Vorentwurf des FNP - die vorhandene Versiegelung im Plangebiet ist als sehr gering einzuschätzen, wodurch die Einstufung als „teilversiegelte“ Fläche und die daraus abgeleitete Beeinträchtigung im Ausgangszustand nicht gerechtfertigt erscheint.</p>	<p>Von der Planung sind gem. Bodenkarte 1:50.000 vor allem Böden mit sehr geringer und geringer natürlicher Fruchtbarkeit betroffen.</p> <p>Der Bezug auf die Umweltauswirkungen der Planung wurde gemäß FNP-Entwurf aktualisiert und die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergänzt.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen ergibt sich aus dem planerischen Erfordernis, entsprechend des mittelfristig ermittelten Wohnbaubedarfs Flächen für den Wohnungsbau vorwiegend im Sektor Einfamilienhausbau zur Eigenentwicklung der Kommune zur Verfügung zu stellen. Die vorhandenen verfügbaren Wohnbauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale reichen zur Deckung des Bedarfs nicht aus. Daher müssen in begrenzten Umfang an städtebaulich vertretbaren Standorten neue Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Fläche ist aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht als unversiegelt zu bezeichnen. Hier kann von einer teilversiegelten Fläche mit geringem Versiegelungsgrad gesprochen werden.</p>
<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG sind im Verfahren zu betrachten und zu beachten. Aufgrund des fehlenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens erfolgen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange wurden mit Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Planentwurf ergänzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung, unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ausgeschlossen werden können.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der</p>

	<p>Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landwirtschaft:</p> <p>Die Planung verursacht Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, durch die dauerhafte Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben</p> <p>Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese Forderung wird unter anderem im § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt. Demnach hat die Kommune die Notwendigkeit der geplanten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchzuführen, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die in der Begründung aufgeführten Argumente sind dazu nicht ausreichend.</p> <p>Der Bebauungsplan steht der Zielvorgabe des Freistaates Sachsen entgegen, bis 2030 die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 2 ha pro Tag zu reduzieren.</p>	<p>Die Auswirkungen wurden in die Planbegründung aufgenommen. Den Auswirkungen stehen die städtebaulichen Zielstellungen zur Schaffung von Wohnbauflächen entgegen. Da die vorhandenen Reserveflächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs nicht ausreichen, werden in geringem Umfang derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche neu für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Fläche weist bereits durch die an drei Seiten umgebende Bebauung einen hohen Siedlungszusammenhang auf und kann mit vertretbaren Kosten für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Die natürliche Fruchtbarkeit der vorhandenen Böden ist sehr gering bis gering.</p> <p>Dem Wohnbaubedarf der Stadt, welcher im FNP ermittelt wurde, wird durch den B-Plan entsprochen.</p> <p>Ein Zielkonflikt besteht aus Sicht der Stadt nicht. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt entsprechend der Flächenausweisung des FNP. Die Flächenentzug erfolgt maßvoll und in unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung des Ortsteils Geyersdorf. Sie dient zur maßvollen Weiterentwicklung des Ortsteils entsprechend der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung.</p>



<p>Weiterhin steht der geplante Bebauungsplan den Zielen 6.1.3 und 6.1.4 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sowie dem Grundsatz 2.3.1.1 und dem Ziel 2.3.1.2 des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz entgegen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen sind nicht als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt, jedoch ist in den regionalen Teilräumen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Tierproduktion, insbesondere in den mittleren und höheren Lagen des Erzgebirges, auf einen verstärkten Flächenschutz hinzuwirken.</p>	
Planungsverband Region Chemnitz	
<p>Entwicklung der Flächen 76/12 und 470/4</p> <p>Die gegenüberliegende landwirtschaftliche Enklave eignet sich besser zur Siedlungsentwicklung als die Fläche des Plangebiets, die die Siedlung in zweiter Reihe zur Alten Königswalder Straße in die Landschaft hinein erweitert.</p>	<p>Im Rahmen der Beratung zwischen Vertretern des RPV und der Landesdirektion wurde erläutert, dass Eigentümer der Flächen 76/12 und 470/4 der Gemarkung Geyersdorf mittelfristig nicht bereit sind ihre Grundstücke für eine Siedlungsentwicklung zu veräußern bzw. diese selbst zu entwickeln. Somit ist eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung aus der Ortslage Geyersdorf heraus in diesem Bereich in den kommenden 15 Jahren nicht zu realisieren. Eine Ausweisung dieser Flurstücke als Wohnbaufläche würde erhebliche Erweiterungspotenziale für Wohnbauentwicklung binden, ohne diese in absehbarer Zeit tatsächlich umsetzen zu können.</p> <p>Durch die Planung erfolgt keine Verinselung landwirtschaftlichen Flächen. Die straßenbegleitende Bebauung entlang des Alten Königswalder Straße besteht bereits. Somit ändert sich durch die Planung die städtebauliche Situation der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht.</p>
Bodenschutz	<p>Die Bodenfruchtbarkeit ist in der Bodenkarte als gering bis mittel angegeben. Somit handelt es sich</p>

<p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Teil Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III - Nach Z 2.3.1.2 des Entwurfs des Regionalplans soll der Entzug nutzbarer Bodenfläche für die durch Versiegelung mit Rücksicht auf die Existenzgrundlage der Landwirtschaft sparsam erfolgen. Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche ist auf unabdingbares Maß zu beschränken.</p>	<p>nicht um besonders wertvolle Anbauflächen. Der Bodenverbrauch orientiert sich an den statistisch aufwändig ermittelten Bedarfen und erfolgt maßvoll in unmittelbarer Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen.</p>
<p><b>Verfahrensart</b></p> <p>Das Planungsinstrument § 13a BauGB erscheint nicht geeignet, da es sich um einen klassischen Außenbereich handelt.</p>	<p>Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Verfahren geändert. Der B-Plan wird als § 13b-Verfahren fortgeführt.</p>
<p>Regionalbauernverband Erzgebirge e. V.</p>	
<p><b>Inanspruchnahme Landwirtschaftsfläche</b></p> <p>Unter dem Aspekt der langfristigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Annaberg-Buchholz ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen bedenklich - Fokus sollte auf innerstädtischer Bausubstanz liegen.</p> <p>Im Falle einer Umsetzung des BPL werden Hinweise gegeben.</p>	<p>Vorhandene Flächenreserven und Potenzialstandorte im Innenbereich reichen nicht zur Deckung des mittelfristigen Wohnbaubedarfs aus. Daher muss eine maßvolle Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen erfolgen.</p> <p>Die Stadt hält an der Entwicklung des Wohngebiets fest.</p> <p>Die Hinweise zur Umsetzung des B-Planes werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

## B TEIL II Städtebauliche Planung

### 4. Planinhalt

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilflächen WA 1 bis WA 4,
- öffentliche Verkehrs,- und Wegeflächen,
- Grünflächen sowie
- Flächen für Versorgungsanlagen

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet sowie alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargestellt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes sind sinngemäß und die textlichen Festsetzungen als Zitat wiedergegeben. Zur besseren Unterscheidbarkeit sind die Festsetzungen *kursiv* aufgeführt.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

*Planzeichnung:*

*Es wird zeichnerisch ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) mit den Teilflächen WA 1 bis WA 4 festgesetzt.*

**Begründung:**

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Die Flächen des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Hier wird das Ziel verfolgt, eine dem Standort entsprechende Nutzung zu generieren. Das Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. In begrenztem Umfang sollen auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende, Nutzungen zugelassen werden. Dies entspricht weitgehend dem vorherrschenden Charakter des Umfeldes sowie der

angestrebten ruhigen, landschaftlich gut eingebundenen Wohnsituation. Die Teilbereiche unterscheiden sich sowohl durch die Festsetzung der Bezugspunkte für die Höhe der Oberkante des Eingangsgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude (Vgl. Festsetzung Nr. 2.1) als auch durch die Festsetzung zur Vermeidung von Umweltwirkungen (Schall). Ziel ist es, ca. zehn Wohneinheiten zu realisieren.

Die Ausweisung von Wohngebieten an dieser Stelle entspricht den Entwicklungsempfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK 2025 (siehe Kap. 2.6).

Ferner soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebiets in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

#### 4.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

##### *TEIL B: TEXT, NR. 1.1*

*Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

##### *TEIL B: TEXT, NR. 1.2*

*Abweichend zu Nr. 1.1 b) werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer maximalen Verkaufs- bzw. Gastraumfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen.*

##### **Begründung:**

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Beide Baugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im WA sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets

dienen, sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen im WA entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden hat.

Mit Festsetzung Nr. 1.2 ist sichergestellt, dass im Baugebiet zulässige Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Versorgungsmöglichkeit z. B. mit Lebensmitteln nicht ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind Betriebsgrößen mit einem weit über den Ortsbereich hinaus reichenden Einzugsbereich nur zulasten der wohnortnahen Versorgung in anderen Stadtteilen möglich und daher zu vermeiden. Auch würden größere Einrichtungen zusätzlich gebietsfremden Kfz-Verkehr mit hoher Frequenz anziehen, was die beabsichtigte ruhige Wohnsituation beeinträchtigen könnte. Gleiches gilt für Schank- und Speisewirtschaften, welche am ehesten in Verbindung mit einem kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorstellbar wären. Hingewiesen wird darauf, dass auch das höchstzulässige Nutzungsmaß steuernd wirkt.

## 4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

### *TEIL B: TEXT, NR. 1.3*

*Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Begründung:

Zunächst soll der Charakter eines Wohngebietes gewahrt bleiben. Weitere Betriebe des Beherbergungsgewerbes können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, da sich die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, welche am ehesten in Verbindung mit einem kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorstellbar wären, ergänzen.

## 4.1.3 Unzulässige Nutzungen

### *TEIL B: TEXT, NR. 1.4*

*Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA):*

- a) Anlagen für sportliche Zwecke,*
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- c) Anlagen für Verwaltungen,*

d) *Gartenbaubetriebe,*

e) *Tankstellen.*

*[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]*

*TEIL B: TEXT, NR. 1.5*

*Selbstständige sowie unselbstständige Kleinwindenergieanlagen sind in allen Baugebieten auch als untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.*

*[§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO]*

**Begründung:**

Auswirkung der Festsetzung Nr. 1.1 für das allgemeine Wohngebiet WA ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie von § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von Sportanlagen sowie dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Darüber hinaus besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen (wie bspw. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Gewerbebetriebe) kein Bedarf. Es sind in den allgemeinen Wohngebieten wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Tankstellen sollen zudem nur an Hauptverkehrsstraßen gelegen sein. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Eine Unterversorgung der Bewohner des Gebiets ist nicht zu befürchten, jedoch würde die Wohnruhe befördert.

Aufgrund der Sorge um Beeinträchtigung der Wohnqualität am Standort durch Geräusche, Lichteffekte (Reflexion, Schattenwurf, Disco-Effekt) sowie eine Ortsbildbeeinträchtigung sind Kleinwindenergieanlagen unzulässig. Eine den Klimaschutzziele gerecht werdende Energieversorgung ist mit anderen Möglichkeiten der Nutzung alternativer Energiequellen möglich.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl

#### *TEIL A: PLANZEICHNUNG*

*Gemäß Planeinschrieb wird für die allgemeinen Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.*

#### Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder die Festsetzung einer Größe der Grundfläche (GR), die gleich der Flächeninhalte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geregelt sind, bestimmt.

Die Systematik der Baunutzungsverordnung fordert zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschossezahl- oder Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen (GR).

Auf die Festsetzung einer Geschossezahl (GFZ) kann verzichtet werden, da im B-Plan die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wurden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch geprüft, ob die Obergrenze der GFZ gem. § 17 BauNVO eingehalten wird.

Unterstellt man als größtmögliche Grundfläche eines beispielhaften 15 m x 16 m großen Grundriss einschließlich einer Terrasse, so läge die dafür benötigte Grundfläche bei 240 m<sup>2</sup>, also 30 % eines ebenfalls beispielhaften 800 m<sup>2</sup> großen Grundstückes. Mit der 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit gem. BauNVO dürfen regelmäßig die Garagen und Stellplätze (z. B. 9 m x 6 m = 54 m<sup>2</sup>) mit ihren Zufahrten (z. B. 3 m x 15 m = 45 m<sup>2</sup>) sowie Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen 4 m x 5 m = 20 m<sup>2</sup>) in Summe weitere 120 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen. Das erscheint mehr als auskömmlich, da in jedem der Wohngebäude auch nur jeweils höchstens zwei Wohnungen zugelassen sind (siehe TF 5). Als Höchstmaß wurde daher in allen Baugebieten eine GRZ 0,3 festgesetzt. Selbst bei einer Grundstücksgröße vom 500 m<sup>2</sup> dürfte das Wohngebäude noch mehr als 12 m Kantenlänge eines angenommenen quadratischen Grundrisses einnehmen, d. h., es besteht kein Grund, § 17 BauNVO hier auszuschöpfen.

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden bleibt der Bebauungsplan, hinter den nach BauNVO maximal zulässigen Überschreitungen zurück. Für die Realisierung der Nebenanlagen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt gewährleistet die gewählte Festsetzung, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem ökologisch verträglichen und den städtebaulichen Randbereich entsprechenden Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb der klar begrenzten Baugebiete für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

## 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

*Planzeichnung:*

*Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.*

*[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]*

*TEIL B: TEXT, NR. 2.1*

*Die Höhe der Oberkante des Eingangsgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude darf im Mittel:*

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 2 maximal 0,6 m unterhalb und maximal 0,6 m oberhalb*
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht unterhalb und maximal 0,8 m oberhalb und*
- im allgemeinen Wohngebiet WA 4 nicht unterhalb und maximal 4,5 m oberhalb des Bezugspunkts liegen.*

*Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenzen des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die genaue Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Für das WA 1 bis WA 2 gelten die Bezugspunkte Nr. 1 und 2. Für die Baugebiete WA 3 bis WA 4 gelten die Bezugspunkte Nr. 2, 3 und 4.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]*

*TEIL B: TEXT, NR. 2.2*

*Abweichungen von der festgesetzten Eingangsgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind in allen Baugebieten bis zu einer Höhe von 0,40 m ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Bebauung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]*

**Begründung:**

Mit den Höhenvorgaben wird den möglichen Haustypologien entsprochen, welche an dem Standort realisiert werden können.

Damit soll zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie am Standort bewirkt werden. Es werden die ortstypischen Gebäudehöhen berücksichtigt. Erwartet werden Baukörper von Flachdachbungalow bis unterkellerte Gebäude mit zwei Regelgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, wobei Letzteres nicht als anzurechnendes Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Aufgrund der insgesamt sehr lockeren Bebauung erscheinen derlei Nachbarschaften städtebaulich vertretbar und dienen der Offenheit auch für nicht der Bautradition entspringenden Lösungen.

Bei einer durchschnittlichen Hangneigung von 10 % ergeben sich vorhersehbar kleine Geländeterrassierungen. Für das Ortsbild typisch ist eine straßenbegleitende Bebauung. Das Höhenniveau des Eingangsgeschosses, welches in dem Erdgeschoss entspricht, soll nicht zu sehr von der Höhenlage der Verkehrsfläche unmittelbar vor dem Haus abweichen. Deshalb wurde gem. § 18 (1) BauNVO als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA und in den reinen Wohngebieten WR die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenzen des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße festgesetzt. Die genaue Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Durch die Interpolation wird sichergestellt, dass sich die Höhen in allen Bereichen am Straßenniveau orientieren.

Die Höhenvorgabe für das WA 4 nimmt Bezug zur historischen Bebauung des ehemaligen Bauernhauses an dieser Stelle, welches zurückgesetzt im Grundstück verortet war. Aufgrund der südlich anschließenden Bebauung des benachbarten Gutes kann mit der Höhenvorgabe eine deutlich günstigere Besonnung für die Bebauung erreicht werden.

Mit diesen Regelungen sollen das Ortsbild störende (z. B. warftenähnliche) Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs verhindert werden. Zwischen benachbarten Baugrundstücken entstehen keine großen Sprünge und die barrierefreie Erreichbarkeit des Eingangsgeschosses wird befördert. Abweichungen von der festgesetzten Eingangsgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind in allen Baugebieten bis zu 0,40 m ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Bebauung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Mit dieser Begrenzung von Ausnahmen ist gesichert, dass einerseits unbeabsichtigte Härten vermieden werden und andererseits die Überschreitung nie zu höheren Aufschüttungen – das wurde in der Praxis als

Risiko bei nicht unterkellerten Gebäuden erkannt – als 1,00 m über dem Bezugspunkt kommen kann.

Die Bezugspunkte bzw. die konkreten Höhenangaben der Bezugspunkte sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

### 4.2.3.1 Baugrenzen

#### *TEIL A: PLANZEICHNUNG:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]*

#### Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Während die Baulinie die Verpflichtung zum Anbau an diese Linie beinhaltet, definieren die Baugrenzen nur die maximale Ausdehnung der Flächen, die durch Wohngebäude und ergänzend definierte bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht an diesem Standort kein Bedarf. Baugrenzen werden daher im Plangebiet für die Neubaubereiche festgesetzt, in denen die Möglichkeit für eine flexiblere Ausprägung der Gebäude zulässig sein soll.

Mittels Baugrenzen werden Baufenster festgesetzt, die durch Einzelhäuser bebaut werden können. Die städtebauliche Typologie der Einzelhäuser ist mit den weiteren Festsetzungen des B-Plans soweit ausreichend definiert, als dass auf eine abschließende Festsetzung der konkreten Anordnung der Gebäude und Gebäudeabmessungen auf den noch zu bildenden Grundstücksgrößen verzichtet werden kann. Eine mögliche Grundstücksaufteilung ist hinweislich dargestellt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren in ihren Abmessungen ortstypische Bauvorhaben.

Innerhalb des reinen und des allgemeinen Wohngebiets sollen Einfamilienhäuser errichtet werden, deren genaue Anordnung flexibel gehalten werden soll. Die Baufenster wahren einen Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen und bilden somit den ortstypischen Vorgarten aus.

*TEIL B: TEXT, NR. 3.1*

*In den Baugebieten ist ein Vortreten von Anbauten wie Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m auf maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig. [§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO]*

Begründung:

Für Anbauten wie Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Dies ergibt sich aus dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von dieser Regelung unberührt.

#### 4.2.3.2 Bauweise

*TEIL A: PLANZEICHNUNG:*

*Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete sind in den Baugebieten Einzelhäuser in abweichender Bauweise zulässig.*

*TEIL B: TEXT, NR. 3.2*

*Die Begrenzung der zulässigen Gesamtlänge zulässiger Hausformen wird abweichend auf maximal 25 m festgesetzt. [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]*

Begründung:

Die abweichende Bauweise der Einzelhäuser transportiert die Bebauungsabsicht, welche für das Plangebiet verfolgt wird. Die zweigeschossige, freistehende Einzelhausbebauung mit ihrer abweichenden Bauweise orientiert sich typologisch an dem hier benachbarten Gebäudebestand und setzt die Planungsabsicht eines Einfamilienhaushausgebietes um.

Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Begrenzung der zulässigen Gesamtlänge zulässiger Hausformen auf 25 m. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser/Kettenhäuser) errichtet, wobei die Länge der bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Am Standort wird lediglich die höchstzulässige Länge bei der Hälfte des Schwellenwertes festgesetzt, um abriegelnde Wirkungen im Landschaftsbild auszuschließen.

## 4.3 Nebenanlagen

*TEIL B: TEXT, NR. 4*

*In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

*[§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB]*

Begründung:

Um die notwendigen Stellplätze realisieren zu können und die gärtnerische Nutzung zur Selbstversorgung nicht einzuschränken, werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen, sofern dem keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

## 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

*TEIL B: TEXT, NR. 5*

*In den Baugebieten sind in Wohngebäuden mit maximal 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohneinheit und über 120 m<sup>2</sup> höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.*

*[§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB]*

Begründung:

Eine höchstzulässige Wohnungsanzahl je Wohngebäude darf nur aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Diese sind hier gegeben:

- Am Standort ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringen Anteil an Verkehrsflächen und geringem Stellplatzbedarf beabsichtigt.
- Unter Beachtung des im Integrierten Stadtentwicklungskonzept vor dem Hintergrund gegenwärtigen Wohnungsleerstands im Mehrfamilienhaussektor verfolgten Ziels einer vorrangigen Innenentwicklung soll Mehrfamilienhausbau im derzeitigen Außenbereich effektiv verhindert werden.
- Gleichzeitig soll die Festsetzung der Unterbringung mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglichen. Das verlangt bei gleichzeitiger Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnung mindestens zwei zulässige Wohnungen (WE) pro Wohngebäude. Dies entspricht auch einem städtebaulichen Leitbild für nachhaltige Wohnformen.
- Die festgesetzte Zahl von höchstens zwei WE pro Wohngebäude gefährdet das Einfügen der Wohnbauvorhaben in die nähere Umgebung nicht. Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: „ ... die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von

Familien mit mehreren Kindern, ...“ Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung, wobei MFH wirksam ausgeschlossen sind.

- Ziel ist eine dynamische Regelung, wonach eine Wohneinheit je angefangene 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig sein soll. Dies begründet sich aus der Zielstellung, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und eine nicht zu dichte Bebauung zu erreichen. Weiterhin soll dadurch eine Überlastung von Verkehrsflächen und ein zu hoher Stellplatzbedarf im Gebiet vermieden werden. Gleichzeitig bleiben dorftypische generationsübergreifende Haushaltsmodelle innerhalb eines Hauses möglich.

## 4.5 Verkehrsflächen

### *TEIL A: PLANZEICHNUNG:*

*In der Planzeichnung wird die Planstraße mit ihren zwei Zufahrten als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

Begründung:

Über diese Straßenverkehrsflächen ist die verkehrs- und medienseitige Haupteerschließung des Plangebietes geplant.

Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung werden zur Sicherung der Erschließung des Gebietes die Verkehrsflächen in Form von Anliegerstraßen festgesetzt. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straßen.

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen stellen die Haupteerschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Mit der Festsetzung wird künftig die Befahrbarkeit für die Allgemeinheit, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Abfallbehälter werden an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

Der westliche Stich wird mit einem Wendehammer ausgestattet, um ein Wenden der Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Weiterhin besteht die Möglichkeit über die Planstraßen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch das Plangebiet die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen. Zudem bietet die Anbindung zukünftige Erweiterungsoptionen.



## 4.6 Flächen für Versorgungsanlagen

### *TEIL A: PLANZEICHNUNG:*

*In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.*

*[§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB]*

#### Begründung:

An der Zufahrt zum neuen Wohngebiet befindet sich eine Gas-Druckregelanlage GDRA Nr. 2 Geyersdorf. Zuständiger Versorgungsträger sind die Stadtwerke Annaberg-Buchholz. Dieser dient der Versorgung des Plangebietes und ist in der Planung zu berücksichtigen und von jeglicher Umnutzung und Bebauung freizuhalten. Mit Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlage in Ergänzung mit dem Symbol für Gas als Zweckbestimmung wird dies umgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt und eine eventuell notwendige Erweiterung.

## 4.7 Leitungsrechte

### *TEIL B: TEXT, NR. 6*

*In der Planzeichnung werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]*

#### Begründung:

#### Leitungsrechte (L)

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen die dafür notwendigen Flächen mit Leitungsrechten belastet. Die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die gesicherte Versorgung des Plangebietes und vor allem der umliegenden Gebiete. Gemäß Kap. 1.13 der Begründung verläuft eine Gashochdruckleitung der inetz GmbH sowie eine Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Annaberg Buchholz Energie AG durch das Gebiet. Diese werden über Leitungsrechte gesichert. Damit bleibt eine zukünftige Erschließung gewährleistet.

## 4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Aktive Maßnahmen - Schallschutzwände

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG

*Gemäß Planeinschrieb wird im WA 1 eine Fläche (93 m x 1,5 m) für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die in der Fläche zu errichtende Schallschutzwand hat eine Höhe von 4 Metern.*

### Passive Maßnahmen Lärmpegelbereiche (LPB)

#### TEIL B: TEXT, NR. 7

*Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.*

*Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den jeweiligen Baufeldern WA 1 bis WA 4 in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich (LPB) wie folgt herzustellen:*

- *WA 1: direkt zum Betrieb orientierte Nordfassaden: LPB IV, sonstige abgewandte Fassaden (Südwest-, Süd- und Südostfassaden): LPB III*
- *WA 2 direkt zum Betrieb orientierte Nordfassaden: LPB III, sonstige abgewandte Fassaden (Südwest-, Süd- und Südostfassaden): LPB II*
- *WA 3: direkt zum Betrieb orientierte Nordfassaden: LPB III, sonstige abgewandte Fassaden (Südwest-, Süd- und Südostfassaden): LPB II*
- *WA 4: alle Fassaden LPB II*

*Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.*

*Der Schutzanspruch der Wohnbebauung vor gewerblichen Geräuschen wird im Plangebiet abweichend von den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm, Pkt. 6.1 Buchst. e) für die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) auf 45 dB(A) festgelegt. Der Schutzanspruch für die Tageszeit entspricht mit 55 dB(A) einem allgemeinen Wohngebiet.*

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- *im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden,*
- *schutzbedürftige Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) entsprechend DIN 4109 (2016), an denen ein Beurteilungspegel von  $L_r = 45 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum überschritten wird, an der zur maßgeblichen Gewerbegeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden,*
- *zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.*  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden durch die Gewerbegeräusche an einem Großteil der Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Nachtzeitraum überschritten.

Der Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die neue Nutzung für ihren eigenen Schutz zu sorgen hat und Festsetzungen auf das Gebiet innerhalb der räumlichen Grenzen des Plangebietes beschränkt sind.

Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

#### 1. Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Der Trennungsgrundsatz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, stellt für diesen B-Plan kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Die Stadt Annaberg-Buchholz hat jedoch ein berechtigtes Interesse nach der Ausweisung neuer, attraktiver Baugebiete, um die Ansiedlung neuer Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten bietet sich zudem die Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung am Standort „Alte Königswalder Straße“ an.

## 2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Wenn ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar sind, sind weitergehend aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen zu prüfen. Dabei sind Maßnahmen an den Schallquellen und/oder die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen in Betracht zu ziehen.

Maßnahmen an den maßgeblichen Emissionsquellen wären durch den Umbau der Laderampen der Fa. Annaberger Backwaren GmbH realisierbar. In Gesprächen mit dem technischen Leiter wurde jedoch mitgeteilt, dass aus derzeitiger Sicht für das Unternehmen kein akuter Handlungsbedarf besteht und ein solcher Umbau zu starken zeitweiligen Einschränkungen in der Lieferkette führt.

Deshalb wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden, südlich der bestehenden Laderampen sowie am südlichen Rand des Betriebsgeländes der Fa. Annaberger Backwaren GmbH vorgesehen. Erste Abstimmungen dazu sind bereits mit der Fa. Annaberger Backwaren GmbH durchgeführt worden.

Die Sicherung der Schallschutzwände auf dem plangebietsexternen Betriebsgelände erfolgt über einen Erbpachtvertrag für die Schallschutzwand an der Baugebietsgrenze sowie über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Schallschutzwand an der Laderampe.

Für die 4 Meter hohe Schallschutzwand an der Plangebietsgrenze besteht die Notwendigkeit einen schmalen 1,5 Meter breiten Streifen für die Errichtung vorzuhalten. Dieser wird über die zeichnerische Festsetzung „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) im Bebauungsplan gesichert.

## 3. passive Maßnahmen (schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Mitteln)

Für die der Fa. Annaberger Backwaren GmbH zugewandten Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebietes kommt zum Schutz vor Gewerbelärm als geeignetes Hilfsmittel die Dimensionierung von ausreichendem baulichen Schallschutz der Außenbauteile in Betracht. Damit ist sichergestellt, dass im Inneren der Wohngebäude zumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse erreicht werden können. In der Rechtsprechung haben sich Werte für den Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts verfestigt. Damit werden im Innenbereich tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht (BVerwG, Urt. v. 17.05.1995 – 4 NB 30/95).

Der erforderliche Schallschutz ist absehbar mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulichtechnischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar, so dass die Grundaussagen des Schallgutachtens im Hinblick auf den Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet und damit der Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen sind.

Das zu erstellende Schallschutzkonzept, welches auf der ermittelten Lärmbelastung und der Kenntnis der relevanten Emittenten aufbaut, verbindet die Erfordernisse des Schallschutzes

mit den standortbezogenen Möglichkeiten. Hauptziel blieb dabei, die Nutzungsmodalitäten der Wohnnutzung möglichst wenig zu beschränken und weitreichende Reglementierungen zu vermeiden.

Schutzbedürftige Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an der zur maßgeblichen Gewerbeerschallquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Quelle und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume, an deren Fenstern der „Orientierungswert Nacht“ von  $OW = 45 \text{ dB(A)}$  überschritten wird, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden.

Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume der Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Aufgrund der vom Schallgutachten ausgewiesenen, zu erwartenden teilweisen Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes in den möglichen Obergeschossen der Häuser K4 und K6 (siehe Schallgutachten) ist in den Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass an den betroffenen Fassaden (Nord und West) keine Immissionsorte im Sinne des BImSchG (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) entstehen. Dies ist z. B. durch Festverglasung zu erreichen.

Mit dem o.g. resultierenden, maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB müssen die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 40 dB aufweisen. Bei Neubauten werden aufgrund der tangierenden Anforderungen des GebäudeEnergiegesetzes (GEG) in der Regel Fenster eingebaut, die bereits die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 ( $R'_w = 30$  bis 34 dB) erfüllen. Die nächsthöhere Schallschutzklasse 3 für Fenster weist bewertete Schalldämm-Maße von  $R'_w = 35$  bis 39 dB auf. Für die Außenwände von in Massivbauweise geplanten Einfamilienhäusern kann in konservativer Annahme ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = 45$  dB angesetzt werden. Insofern ist einzuschätzen, dass der Anforderungswert  $R'_{w,ges} = 40$  dB baulich ohne wesentlichen Mehraufwand umsetzbar ist, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgesehen werden, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_w \geq 38$  dB aufweisen.

## 4.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### *TEIL B: TEXT, NR. 8*

*Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*

Begründung:

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer werden aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

## 4.10 Verbot für luftverunreinigende Stoffe

### *TEIL B: TEXT, NR. 9*

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe als Heizmaterial ist unzulässig.  
[§9 Abs.1 Nr. 23a BauGB]

Begründung:

Mit dem Ziel der Luftreinhaltung zum Schutz der Gesundheit der Einwohner sowie von Fauna und Flora am Standort erfolgte diese nach § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB mögliche Einschränkung

zulässiger Heizmaterialien. Auf die störenden/belästigenden Auswirkungen der nicht sachgerechten Verwendung auch zulässiger Brennstoffe und die Pflicht zur Einhaltung des Umweltschutzes wird hingewiesen.

## 4.11 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung

### TEIL B: TEXT, NR. 10.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Tabelle 2 Pflanzklassen

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit Drahtballierung

\*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.



### 4.11.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

#### *TEIL B: TEXT, NR. 10.2*

*Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Annaberg-Buchholz zum Schutz von Bäumen und Hecken zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]*

#### *TEIL B: TEXT, NR. 10.3*

*Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 14,0 bis 16,0 cm je angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche und Baugrundstück. Es wird eine ortstypische Durchgrünung mit zwei bis drei Bäumen je Grundstück angestrebt. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen in den Hinweisen genannt. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass auch im Fall von Grundstücken mit einer Größe von weniger als 300 m<sup>2</sup> eine Anpflanzung je Baugrundstück zu erfolgen hat.

Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrüneten Charakter der neuen Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO<sup>2</sup> binden.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Die Begrünung von Gärten und der Ausschluss von sogenannten Steingärten dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Die Unzulässigkeit von

Steingärten, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, dient dem Schutz des lokalen Kleinklimas und soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Der Versiegelungsgrad soll eingegrenzt und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang einräumt werden. Hinzu kommt, dass die Schotterflächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zum Überhitzen der Städte beitragen, was dadurch ebenfalls verhindert werden soll.

## 4.11.2 Öffentliche Grünflächen

### *TEIL A: PLANZEICHNUNG*

*In der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen (öG 1 und öG 2) mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ festgesetzt.*

*[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]*

### *TEIL B: TEXT, NR. 11.1*

*Die öffentlichen Grünflächen öG 1 und öG 2 „Quartiersgrün“ sind dauerhaft als extensive Strauch- und Rasenfläche mit Blühstreifen zu entwickeln.*

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung repräsentativer Pflanzflächen in Form kleiner Dorfanger an städtebaulich wichtigen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen. Die Pflanzflächen sollen den Blick vom Verkehrsraum in das Wohngebiet als Schmuckpflanzung mit Bäumen unterstreichen.

Durch die Begrünung werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung von naturnahen Grünflächen. Diese dienen zudem der Naherholung der Besucher im Gebiet. Das örtliche Kleinklima wird ebenfalls gefördert. Die Fläche wird dauerhaft als öffentliche Grünfläche gesichert.

Weiterhin verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG1) eine Gashochdruckleitung, welche bei der Umsetzung der Festsetzung zu berücksichtigen ist. Der einzuhaltende Sicherheitsabstand für Anpflanzungen beträgt 3 m zur Leitung.

### *TEIL A: PLANZEICHNUNG*

*In der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche (öG 3) mit der Zweckbestimmung „Randbegleitgrün“ festgesetzt.*

*[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]*

### *TEIL B: TEXT, NR. 11.2*

*Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche öG 3 „Randbegleitgrün“ festgesetzte Fläche ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10*

*cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, sind dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche ist als Baum-Strauch-Gruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dies ist als Entwicklungsziel im Landschaftsplan explizit benannt. Die Baumgruppen entlang der südlichen Grenze stellen bereits jetzt eine deutliche Zäsur im Gebiet dar, die erhalten und gesichert wird. Die festgesetzte Mindestanzahl der Bäume je Fläche ist am Bestand orientiert, wobei vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe als Referenz dienen. Durch die Unterpflanzung werden artenschutzrechtliche Ziele verfolgt. Innerhalb der Flächen sind zum Teil strauchartige Bestände (Jungwuchs) entstanden, die als Bruthabitat für gebüschbewohnende Vogelarten dienen. Die Maßnahme dient der Gestaltung, Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes. Lebensräume für Flora und Fauna werden somit gesichert. Im westlichen Bereich soll zwischen dem bestehenden Steinrücken/Feldrain ein Steinrücken als natürliche Grenze zum südlich angrenzenden Acker angelegt werden. Nördlich dem Steinrücken ist beabsichtigt noch einige Sträucher entsprechend dem Landschaftsplan neu zu pflanzen.

Unvermeidbare Beseitigung von Gehölzbestand ist nur von Oktober bis Februar, d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zulässig. Diese Maßnahme ist erforderlich, um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1-2 BNatSchG auszuschließen, denn im Gehölzbestand der Ränder sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern o. g. Vogelarten zu prognostizieren. Eventuell unvermeidbare Beseitigung oder Pflegemaßnahmen am Gehölzbestand müssen daher zwingend außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden.

Weiterhin verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG3) eine Gasmitteldruckleitung, welche bei der Umsetzung der Festsetzung zu berücksichtigen ist. Der einzuhaltende Sicherheitsabstand für Anpflanzungen beträgt 2 m zur Leitung.

Über die Planstraße und den Wendehammer ist die Fläche zur Bewirtschaftung erreichbar.

## 4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*TEIL B: TEXT, NR. 12.1*

*An Fassaden sind die Farbgebungen Reinweiß (RAL 9010) Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und grelle Farben unzulässig.*

Begründung:

Damit soll eine zurückhaltende, der natürlichen Umgebung angepasste Farbgestaltung gesichert werden.

*TEIL B: TEXT, NR. 12.2*

*Zur Eindeckung der Dächer sind schiefergraue- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Wintergärten sind alternativ mit Glasdach zulässig.*

**Begründung:**

Zugelassen sind wegen möglicher Fernwirkungen am Fuß des Pöhlbergs allein regionstypische Farben.

*TEIL B: TEXT, NR. 12.3*

*Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Letztere dürfen die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern den oberen Wandabschluss nicht überschreiten.*

**Begründung:**

Das Einfügen von Gründächern in das Orts- und Landschaftsbild ist unstrittig. Ferner sollen moderne Wärme- und Energiegewinnungskonzepte nicht verhindert werden. Diese lassen sich baulich gut integrieren und sollen nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten.

*TEIL B: TEXT, NR. 12.4*

*Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig.*

**Begründung:**

Diese Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und folgen dem gewünschten Konzept einer offenen Stadtrandsiedlung. Dabei wird zwischen einer niedrigeren Einfriedungshöhe entlang der Straßenräume und einer in Höhe und Ausprägung flexibleren Anordnung entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen unterschieden. Diese Differenzierung dient nicht zuletzt der Ausbildung einer konfliktminimierten Nachbarschaft sowie eines größeren gärtnerischen Prägevermögens in den Gartenbereichen. Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

Zur Materialität werden keine Regelungen vorgenommen, um die Flexibilität und Individualität der einzelnen Grundstücke nicht einzuschränken.

*Teil B: Text, Nr. 12.5*

*Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.*

**Begründung:**

Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu sichern.

Die Auswertung der Parkierungssituation der bisher in der Umgebung realisierten Wohnbauprojekte hat gezeigt, dass der Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit erforderlich ist. Dies ist auf die Lage im urbanen Umland zurückzuführen. Aufgrund des Bedarfs wird als Maximum festgesetzt, was die sächsische Bauordnung fordert.

## 4.13 Hinweise

### 4.13.1 Baugrund

Für Neubauvorhaben und Erschließungsbauwerke werden der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Lagerstättengesetz zur Regelung der Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht durch das Geologiedatengesetz (GeolDG) abgelöst wurde. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (vgl. § 8 GeolDG). Für diese Anzeigen empfehlen wir das Online-Portal ELBA.SAX zu nutzen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (vgl. § 9, 10 GeolDG).

## 4.13.2 Altbergbau

Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht ausgeschlossen. Daher wird empfohlen alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus zu überprüfen. Über ange-troffene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen

## 4.13.3 Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

## 4.13.4 Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bau-beginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bau-leiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitar-beitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informie-ren.

## 4.13.5 Kampfmittel

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

### 4.13.6 Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

### 4.13.7 Radonschutz

Die Stadt Annaberg-Buchholz liegt in einem nach § 121 Abs. 1 S. 1 StrlSchG ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Die Allgemeinverfügung des Freistaates Sachsen trat am 31.12.2020 in Kraft.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Dies können zum Beispiel auch die üblichen Maßnahmen zum Feuchteschutz sein. In ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten sind zusätzliche Maßnahmen gem. § 154 StrlSchV zu planen.

### 4.13.8 Barrierefreiheit

Der öffentliche Raum ist barrierefrei zu gestalten. Folgende DIN-Normen sind zu berücksichtigen:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude



- DIN 18040-3:2014-12 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

#### 4.13.9 Luftverunreinigende Stoffe

Für die Errichtung und den Betrieb einer Heizungsanlage gilt derzeit noch die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung - 1. BImSchV) in der Fassung vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38). Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung von 4 kW bis weniger als 500 kW müssen gemäß § 5 Abs. 1 einen Staubgrenzwert von 0,02 g/m<sup>3</sup> und einen Kohlenmonoxidgrenzwert von 0,4 g/m<sup>3</sup> einhalten.

Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe muss gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV

1. bei Dachneigungen
  - a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
  - b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 kW bis höchstens 40 Meter.
  - Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist gemäß § 14 BImSchV vom Schornsteinfeger erstmals und hinsichtlich der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte gemäß § 15 BImSchV wiederkehrend feststellen zu lassen.

Für Feuerungsanlagen, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden, gelten die geänderten Ableitungsbedingungen für Abgase gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV in der Fassung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676).

#### 4.13.10 Altlasten

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG), unverzüglich dem Referat Umwelt und

Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden (LfULG) bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser\*) ist ersichtlich, dass der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb von Flächen liegt, für die großflächig eine hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Aus diesem Grund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen oder Schäden durch Bodenablagerungen infolge von Bodenerosionsereignissen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

#### 4.13.11 Abwasser

Die abwassertechnische innerörtliche Erschließung des Wohngebietes unterliegt der Anzeigepflicht gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde.

Bei Auffinden von Entwässerungsleitungen während der Bauphase ist der Abwasserzweckverband Oberes Zschopau- und Sehmatal (AZV) umgehend zu informieren. Zu aufgefundenen Anlagen ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 0,5 m bei der Planung einzuhalten. Leitungsquerungen bzw. Parallelverläufe, Überbauen und Unterquerungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung des AZV gestattet. Gleiches gilt für Veränderungen des bestehenden Kanalsystems. Der Auftragnehmer ist für die Bauausführung und Sicherung vorhandener Anlagen, insbesondere Standsicherheit vorhandener Bauwerke verantwortlich und hat dieses zu überwachen. Das Eindringen von Verunreinigungen in das Kanalnetz ist auszuschließen. Vom Tiefbaubetrieb ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft Versorgungsleitungen zu stellen.

#### 4.13.12 Trinkwasser

Einzelheiten zur Trinkwasserversorgung sind mit dem zuständigen Wasserversorger abzustimmen. Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

### 4.13.13 Strom / Straßenbeleuchtung

Wenn Umverlegungen oder das Absichern von Kabeln erforderlich werden ist dies vor Beginn der Arbeiten mit den Stadtwerken Annaberg-Buchholz Energie AG abzustimmen. Eventuell notwendig werdende Umverlegungen von Kabeln und Leitungen gehen zu Lasten des Bauträgers.

Bei der vorgesehenen Bautätigkeit sind Beschädigungen der Straßenbeleuchtungsanlage bzw. -kabel unbedingt auszuschließen. Die Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut, noch übermäßig bepflanzt oder überschüttet werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände sind einzuhalten. Im Näherungsbereich um diese Anlagen fordert die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Handschachtungen.

### 4.14 Flächenbilanz

Art	Fläche (gerundet)	Anteil (gerundet)
allgemeines Wohngebiet	11.295 m <sup>2</sup>	71,5 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.255 m <sup>2</sup>	14 %
Fläche für Versorgungsanlagen	70 m <sup>2</sup>	0,5 %
Grünflächen	2.200 m <sup>2</sup>	14 %
Gesamtfläche des Plangebietes	15.820 m <sup>2</sup>	100 %

## 5. Stadttechnische Erschließung

Für die stadttechnische Erschließung des Plangebiets sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen weitgehend verlegt worden. Bis auf die Abwasserleitungen wurden bereits alle Medien im Zuge der Erschließung der straßenbegleitenden Bebauung verlegt.

Dazu kann an die im umgebenden Straßennetz vorhandenen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser angebunden werden. Im Plangebiet sind Medien vorhanden, welche im Rahmen der Planung umverlegt bzw. stillgelegt werden. Die Versorgung der geplanten Bebauung wird über das neue Netz in den Planstraßen sichergestellt.

### 5.1 Wasserversorgung

#### 5.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung soll ebenfalls über die „Alte Königswalder Straße“ erfolgen, die im Plangebiet notwendigen Leitungen sind auch in den jeweiligen öffentlichen Planstraßen vorgesehen.

#### 5.1.2 Brandschutz

Im Plangebiet kann aus dem Trinkwassernetz kein Löschwasser entnommen werden. Eine Löschwasserzisterne ist an der Gewerbefläche "Annaberger Backwaren" in direkter Nachbarschaft vorhanden

### 5.2 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet soll über den städtischen Versorgungsträger der Stadtwerke Annaberg Buchholz Energie AG mit Strom versorgt werden. Alle technischen Vorkehrungen werden im Rahmen des Planverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

## 5.3 Gasversorgung

Im Plangebiet verlaufen eine Gashochdruckleitung der inetz GmbH sowie zwei Gasmitteldruckleitungen der Stadtwerke Annaberg Buchholz Energie AG. Diese werden über ein Leitungsrecht gesichert. Damit bleibt eine zukünftige Erschließung gewährleistet.

## 5.4 Abwasserbeseitigung

### 5.4.1 Regenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist nachhaltig zu sichern. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches kann flächenbegrenzt das Oberflächenwasser von den befestigten privaten und öffentlichen Flächen des Plangebiets in das bereits an der „Alten Königswalder Straße“ anliegende Netz des AZV „Oberes Zschopau- und Sehmatal“ (AZV) abgeführt werden

In der alten Königswalder Straße liegen ein Regenwasserkanal DN 300 PP und ein Schmutzwasserkanal DN 200 PP an. Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Über diesen ist die Regenentwässerung des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden die notwendigen Leitungen in den öffentlichen Planstraßen verlegt.

Beeinträchtigungen oder Schäden durch Bodenablagerungen infolge von Bodenerosionsereignissen bei Starkregen können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zum Schutz vor bodenerosionsbezogenen Beeinträchtigungen oder Schäden dient die Grünfläche öG3 des Bebauungsplans mit einer Breite von ca. 10 m als Pufferfläche zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet. Auf dieser Fläche wird zusätzlich ein Steinrücken angelegt, der entsprechend den historischen Vorbildern der Kulturlandschaft um Annaberg-Buchholz den Siedlungsbereich von der freien Landschaft abgrenzt und eine Barriere- und Pufferwirkung gegen mögliche negative Beeinträchtigungen der Landwirtschaft entfaltet.

### 5.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung soll ebenfalls über die alte Königswalder Straße erfolgen, die im Plangebiet notwendigen Leitungen sind auch in den jeweiligen öffentlichen Planstraßen vorgesehen.

## 5.5 Abfallentsorgung, Wertstofffassung

Die Zuständigkeit für die Abfallfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis – Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung der Straßenquerschnitte ist sichergestellt, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Da unter einer anzunehmenden Grundstücksteilung mit keinen Grundstücken zu rechnen ist, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird im Entwurf auf eine zeichnerische Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen „Müllsammelplätze“ verzichtet. Der Müll wird an den entsprechenden Tagen an der Straße durch die Bewohner bereitgestellt. Innerhalb der zugrunde liegenden Erschließungsplanung wurde auf eine Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geachtet.

## 5.6 Telekommunikation

Die Stadtwerke SWA-B sowie die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (TELEKOM) unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Stadt Annaberg-Buchholz, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband-DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird.

# 6. Auswirkungen der Planung

## 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

### 6.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 b und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Folgende erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Fläche ermittelt:

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen durch die geplanten Neuausweisungen von Bauflächen wurde ein standardisiertes Schema verwendet. In der vertiefenden Prüfung wurden die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans schutzgutbezogen unter Berücksichtigung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Die zu erwartenden Auswirkungen des jeweiligen Standortes wurden zusammenfassend anhand einer dreistufigen Bewertungsskala eingeschätzt (geringe, mittlere und erhebliche Auswirkungen). Bei geringen und mittleren Beeinträchtigungen können die Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Vorhandene Auswertungen des Landschaftsplanentwurfes (2010) werden insbesondere in Hinsicht auf Klima, Lebensraumpotential und das Schutzgut Landschaft einbezogen. Es sind nach Landschaftsplan keine sehr hochwertigen Lebensräume oder hochwertigen Teile des Landschaftsbildes betroffen. In den Einzelbewertungen werden die Informationen des Landschaftsplanes mit einem Stern (\*) gekennzeichnet.

Zur Bestandsaufnahme und Abschätzung der Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden wurden

- die Digitale Bodenkarte 1: 50.000 (digBK50)
- die Auswertekarten Bodenschutz zu den natürlichen Bodenfunktionen
- und die Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen

ausgewertet. Mit dieser Bestandsaufnahme wird sich an den methodischen Grundsätzen des Sächsischen Bodenbewertungsinstrumentes orientiert.

Auswertung von Datenbeständen zum Schutzgut Boden:

	<b>Bewertung</b>
Bodenart/-typ	Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Sand über periglaziärem Grussand, Pseudogley aus periglaziärem Grus führendem Lehm ueber periglaziärem Grussand“ sowie Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering (II) und mittel (III)
Wasserspeichervermögen	gering (II) und mittel (III)
Filter und Puffer für Schadstoffe	gering (II) und mittel (III)
Besondere Standorteigenschaften	am Südrand:sehr nährstoffarm
Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	Nein
Erosionsgefährdung (KSLR)	5



Danach zeigt sich, dass keine Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung betroffen sind.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen ergibt sich aus dem planerischen Erfordernis, entsprechend des mittelfristig ermittelten Wohnbaubedarfs Flächen für den Wohnungsbau vorwiegend im Sektor Einfamilienhausbau zur Eigenentwicklung der Kommune zur Verfügung zu stellen. Die vorhandenen verfügbaren Wohnbauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale reichen zur Deckung des Bedarfs nicht aus. Daher müssen in begrenztem Umfang an städtebaulich vertretbaren Standorten neue Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

Da die vorhandenen Reserveflächen zur Befriedigung des Wohnbaubedarfs nicht ausreichen, werden in geringem Umfang derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen neu für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans weist bereits durch die an drei Seiten umgebende Bebauung einen hohen siedlungszusammenhang auf und kann mit vertretbaren Kosten für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Die natürliche Fruchtbarkeit der vorhandenen Böden ist gering bis mittel.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im artenschutzfachlichen Beitrag zu prüfen, ob geschützte Tier- und/oder Pflanzenarten (hier: Europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL) durch das Vorhaben betroffen sind und ob dadurch die Schädigungs- oder Störungsverbote des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Im Ergebnis des Fachbeitrages ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung, unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ausgeschlossen werden können.

Auf folgende Maßnahmen wird hingewiesen:

Maßnahmen Vögel:

- Der Zeitpunkt des Abrisses des Bestandes im WA 4 sowie der Beginn der Arbeiten im Geltungsbereich sind außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober und März festzulegen. Dies ist bereits ordnungsgemäß erfolgt.

Vor Abrissbeginn des Bestandes im WA 4 bzw. vor der nächsten Brutsaison sind geeignete Ersatzlebensstätten anzubringen. Der Umfang des Ausgleichs erfolgt im Verhältnis 1:3. Es sind somit 3 Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz an geeigneten Gebäuden zu installieren.

Dies wird bis zur kommenden Brutsaison (ab 01.03.2022) erfolgen. Die Anbringung der Ersatzniststätten wird dem SG Naturschutz/Landwirtschaft schriftlich angezeigt und mittels Fotodokumentation belegt.

Maßnahmen Fledermäuse:

- Kontrolle von Spalten, Nischen und Löchern des Gebäudebestandes im WA 4 vor Abriss auf den Besatz von Fledermäusen und deren Spuren. Bei Feststellung einer Nutzung sind geeignete Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.
- Um das Risiko einer Anwesenheit von Fledermäusen zu minimieren, sind die Abrissarbeiten des Bestandes im WA 4 in den Wintermonaten zwischen November und Februar durchzuführen.  
Dies ist bereits ordnungsgemäß erfolgt.
- Mit dem ausschließlichen Betreiben einer Tagesbaustelle (7:00 bis 18:00 Uhr) wird die Störung von jagenden Fledermäusen ausgeschlossen.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

<b>Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße</b>	
<b>Bestandsaufnahme</b>	
<b>Lage</b>	Stadtteil Geyersdorf, Alte Königswalder Straße
<b>Größe/Potential</b>	1 ha / 13 WE
<b>aktuelle Nutzung/Bestand</b>	Landwirtschaft
<b>Planziel</b>	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
<b>Raumordnung</b>	(-)
<b>Schutzgebiete/Schutzobjekte</b>	(-)
<b>Sonstiges/Hinweise</b>	Gewerbe im Norden
<b>Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Konfliktanalyse</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt</b>	- Landwirtschaftsfläche - Baumreihe am Südrand der Fläche - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
<b>Fläche, Boden</b>	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung - Bereich am Südrand: besonders nährstoffarmer Standort - erhöhte Erosionsgefährdung
<b>Wasser</b>	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
<b>Luft, Klima</b>	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
<b>Landschaft</b>	- geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers an bereits wohnbaulich genutzter Randlage - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
<b>Mensch, Bevölkerung, Gesundheit</b>	- (geringe) Lärm- und Staubeinwirkungen aus der Landwirtschaft - ggf. Lärmeinwirkungen aus bestehendem Gewerbe (Norden)
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz</b>	
Betroffene Gehölze (Baumreihe) sollen erhalten bleiben, sonst Artenschutzprüfung erforderlich. Der Grundsatz des Flächensparens wird durch die Nutzung eines vorgeprägten Standortes unter Nutzung bestehender Verkehrswege und sonstiger Infrastruktureinrichtungen beachtet. Um den Folgen der Flächenversiegelung entgegenzuwirken sollten möglichst große Teile der Versiegelung (z.B. Zufahrten und Stellplätze) wasserdurchlässig gestaltet werden. Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Durch eine Randeingrünung des Gebietes können Lärm- und Staubeinwirkungen verringert werden. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden schalltechnische Berechnungen notwendig, auf deren Grundlage das Gebiet verträglich mit dem im Norden befindlichen Gewerbe auszugestaltet ist.	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>mittlere Auswirkungen</b>

Abbildung 10 Prognose des Umweltzustandes der geplanten Siedlungsentwicklung für den Geltungsbereich (FNP der Großen Kreisstadt Annaberg – Buchholz, 2020)

## 6.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Areals als Wohngebiet ist die Verträglichkeit gegenüber dem Gewerbelärm nachzuweisen. Ziel ist es das Wohlbefinden

der Bewohner zu sichern. Für das Areal des Bebauungsplangebietes wurde ein Schallgutachten erarbeitet, welches die jeweiligen vorhandenen gewerblichen Lärmquellen untersuchte und entsprechende Maßnahmen definiert, um eine Verträglichkeit gewährleisten zu können.

Die Immissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sind in der Nummer 6.1 e) der TA Lärm genannt. Aufgrund der zukünftigen Gemengelage (Wohnen grenzt an eine gewerbliche Nutzung) und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgte hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum eine Abstimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde. Es wurde für den Tageszeitraum der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) übernommen, für den Nachtzeitraum wurde ein erhöhter zulässiger Richtwert 55 dB(A) tags von 45 dB(A) nachts für den Nachtzeitraum festgelegt.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen wurde im September 2020 eine Langzeitmessung an einem geeigneten Ersatzmessort, auf dem Grundstück des Wohnhauses „Alte Königswalder Straße 7“, Flurstück 448/29, östlich des geplanten Wohnbaustandortes durchgeführt, um insbesondere Informationen über die von der Fa. Annaberger Backwaren GmbH einwirkenden Geräuschimmissionen zu erhalten. Diese Messungen erfolgten über einen Zeitraum von ca. 8 Tagen.

In Auswertung der Ergebnisse wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte „Nacht“ im geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ festgestellt, die insbesondere auf die Ladetätigkeiten und die Fahrgeräusche der Lkw der Fa. Annaberger Backwaren GmbH in den Nachtstunden zurückzuführen waren.

### Rücksichtnahmegebot bei heranrückender Wohnbebauung

Das Rücksichtnahmegebot verlangt bei Bauvorhaben, die an emittierende Anlagen heranrücken, dass sie sich keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen.

Gem. dem Prüfschema war zu prüfen, ob

- a) der jeweilige Anlagenbetreiber in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) seine immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten erfüllt und
- b) der Bauherr seiner Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe nachkommt (z. B. Gebäudestellung, Anordnung der Wohnräume, passive bautechnische Maßnahmen)

Da beide Anforderungen durch entsprechende Maßnahmen erfüllt werden, ist das Rücksichtnahmegebot insoweit nicht verletzt. Die Wohnbebauung ist insoweit zulässig.

### Maßnahmen zur Schallminimierung

Nachdem die Ergebnisse der Messung ausgewertet waren, wurden verschiedene Möglichkeiten der Schallminderung diskutiert. Im Ansatz wurde dabei eine Reduzierung der Emissionen an der Quelle präferiert. Hierzu wurden Vorschläge und Möglichkeiten aufgezeigt, wie das

Emissionsniveau der Fa. Annaberger Backwaren GmbH bei der nächtlichen Beladung gesenkt werden kann. Hierbei wurden neben der baulichen Umgestaltung der Laderampen auch organisatorische Maßnahmen untersucht.

Im Ergebnis der internen Prüfung der Fa. Annaberger Backwaren GmbH wurde eine Umgestaltung der Laderampen aufgrund des hohen Investitionsbedarfs sowie der erheblichen Störung der Betriebsabläufe verworfen. Deshalb wurden aktive Maßnahmen in Form von abschirmenden Wänden im Bereich der Ladezone und am südlichen Rand des Betriebsgrundstückes vorgeschlagen.

Dazu werden an der Laderampe eine ca. 5 m Hohe und ca. 10 m lange abschirmende Wand sowie am südlichen Betriebsrand, südlich der bestehenden Schuppen und Unterstellmöglichkeiten eine ca. 4 m hohe und 78 m lange abschirmende Wand vorgesehen. Diese Wand wurde auf dem gleichen Höhenniveau wie die nördliche Grenze des B-Plan-Gebietes vorgesehen.

Durch die Errichtung der beiden beschriebenen Lärmschutzwände kann einem Großteil des Lärms entgegengewirkt werden. Nur an Immissionsorten im WA 1 und WA 2, die der Fa. Annaberger Backwaren GmbH zugewandt sind, sind Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum von bis zu 3 dB zu erwarten. An diesen Fassadenbereichen sind besondere passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, wie besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel „Gewerbelärm“ beträgt 66 dB. Die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Plangebiets befinden sich, je nach Lage und Abstand zur Fa. Annaberger Backwaren GmbH in den damit im Lärmpegelbereichen II, III bzw. IV.

## 6.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Annaberg-Buchholz kann:

- mit der Begründung von Baurecht Bauwilligen eine attraktive Offerte im eigenen Stadtgebiet unterbreiten,
- insbesondere auch Familien mit Kindern bei gut erreichbarer sozialer Infrastruktur an den Ort binden,
- auch den Wirtschaftsstandort Annaberg-Buchholz als Mittelzentrum langfristig sichern sowie
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Bei der Auswahl bauausführender Firmen aus der Region kann deren Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d. h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten ist zu beachten.

## 6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Vorhaben nicht spürbar vergrößern. Im Detail kann es im Zuge des Ausbaus kommunaler Straßen zu geringen innerörtlichen Verlagerungseffekten kommen. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt rd. 2,4 km.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Geyersdorf, An der Bleiche. Diese Haltestelle wird durch die Buslinie

- 490 Marienberg – Großrückerswalde – Mildenau – Annaberg-Buchholz
- 431 Annaberg-Buchholz – Steinbach – Satzung - Reitzenhain
- 434 Annaberg-Buchholz – Geyersdorf - Mildenau
- 439 Annaberg-Buchholz – Geyersdorf – Falkenbach - Wolkenstein

mit insgesamt 43 Fahrtenpaaren pro Tag bedient. Alle Linien werden durch die Regionalverkehr Erzgebirge GmbH (RVE) betrieben und sichern die Verbindung in das Umland. Alle Haltestellen sind barrierefrei.

Die genannten Linien haben eine große Bedeutung im Rahmen der geförderten Schülerbeförderung und werden sicherlich ebenfalls durch die zukünftig im geplanten Wohngebiet ansässigen Schüler genutzt. Deren Anzahl ist zum jetzigen Zeitpunkt von uns nicht abzuschätzen.

## 6.4 Auswirkungen auf den Bestand

Bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird dauerhaft entzogen. Es liegt keine planbedingte Existenzbedrohung vor. Die bereits vorhandenen Straßenanbindungen an die Alte Königswalder Straße werden genutzt. Eine koordinierte verkehrs- und stadttechnische Erschließung wird angestrebt. Der Gehölzbestand am südlichen Gebietsrand bleibt erhalten. Sämtliche angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben erreichbar und die Wege für größere Landmaschinen befahrbar.

## 7. Umsetzung der Planung

### 7.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

### 7.2 Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Gemeinde Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

Folgendes Baugebot wird in den Kaufverträgen enthalten sein: "Der Erwerber verpflichtet sich innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Eigentumsübergang, mit dem Bau des Eigenheims zu beginnen. Die Bauverpflichtung wird jedoch erst nach Fertigstellung des Bauwerkes aus dem Grundbuch des jeweiligen Eigentümers gelöscht."

Ziel ist die Vermeidung von Grundstücksbevorratung zulasten der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Eigenheime sowie eine flächenschonende Wohnungsbaupolitik.

### 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Vermessung wurde durchgeführt und Grundstücksteilung ist inzwischen erfolgt.

### 7.4 Kostentragung

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten insbesondere der Stadt Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren

notwendige Fachgutachten und die kommunalen Anteile bei der Erschließung, da die Erschließungskosten im Bodenpreis und somit im Kaufpreis enthalten sind.



## C Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2: Schallgutachten

## D Verzeichnisse

### 8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Standorts im Raum (rote Umrandung), Quelle: RAPIS Bauleitplanung [07/2020].....	7
Abbildung 2	Lage des Geltungsbereichs (grün) im Stadtgebiet Annaberg-Buchholz...	8
Abbildung 3	Luftbild mit Geltungsbereich und Nutzungsstruktur (Quelle: RAPIS Bauleitplanung [07/2020]) .....	9
Abbildung 4	Luftbild mit Geltungsbereich und Nutzungsstruktur (Quelle: RAPIS Bauleitplanung [07/2020]) .....	13
Abbildung 5 (links)	Blick von Norden nach Süden über den Feldweg und Acker (Quelle: seecon Ingenieure) .....	13
Abbildung 6 (rechts)	ungenutztes Haus im südöstlichen Geltungsbereich (Quelle: seecon Ingenieure) .....	13
Abbildung 7	Kampfmittelbelastungskarte Annaberg-Buchholz .....	15
Abbildung 8	RP Karte 2: Raumnutzung mit Lage des Geltungsbereichs (gelb) .....	21
Abbildung 9	Bebauungsplangebiete EFH/ZFH-Wohnungsbau (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Alte Poststraße“ Büro für Städtebau GmbH Chemnitz 43).....	34
Abbildung 10	Prognose des Umweltzustandes der geplanten Siedlungsentwicklung für den Geltungsbereich (FNP der Großen Kreisstadt Annaberg – Buchholz, 2020) .....	77

## 9. Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch geordnet)

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
DMO	Destinationsmarketingorganisation
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
ELER-VO	Verordnung des Europäischen Parlament und des Europäischen Rates über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
EMFF	Europäischer Meeres- und Fischereifonds
EPLR	Entwicklungskonzept für den ländlichen Raum des Freistaates Sachsen
ESF	Europäischer Sozialfonds
ESIF	Europäische Struktur- und Investitionsfonds
ESIF-VO	Verordnung des Europäischen Parlament und des Europäischen Rates mit gemeinsamen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds, den Kohäsionsfonds, den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und den Europäischen Meeres- und Fischereifonds sowie mit allgemeinen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds, den Kohäsionsfonds und den Europäischen Meeres- und Fischereifonds
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
LEP	Landesentwicklungsplan
LfULG	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LSG	Landschaftsschutzgebiete
MDV	Mitteldeutscher Verkehrsverbund
MIV	motorisierter Individualverkehr
NSG	Naturschutzgebiete
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsStrG	Sächsisches Straßengesetz
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SMUL	Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie