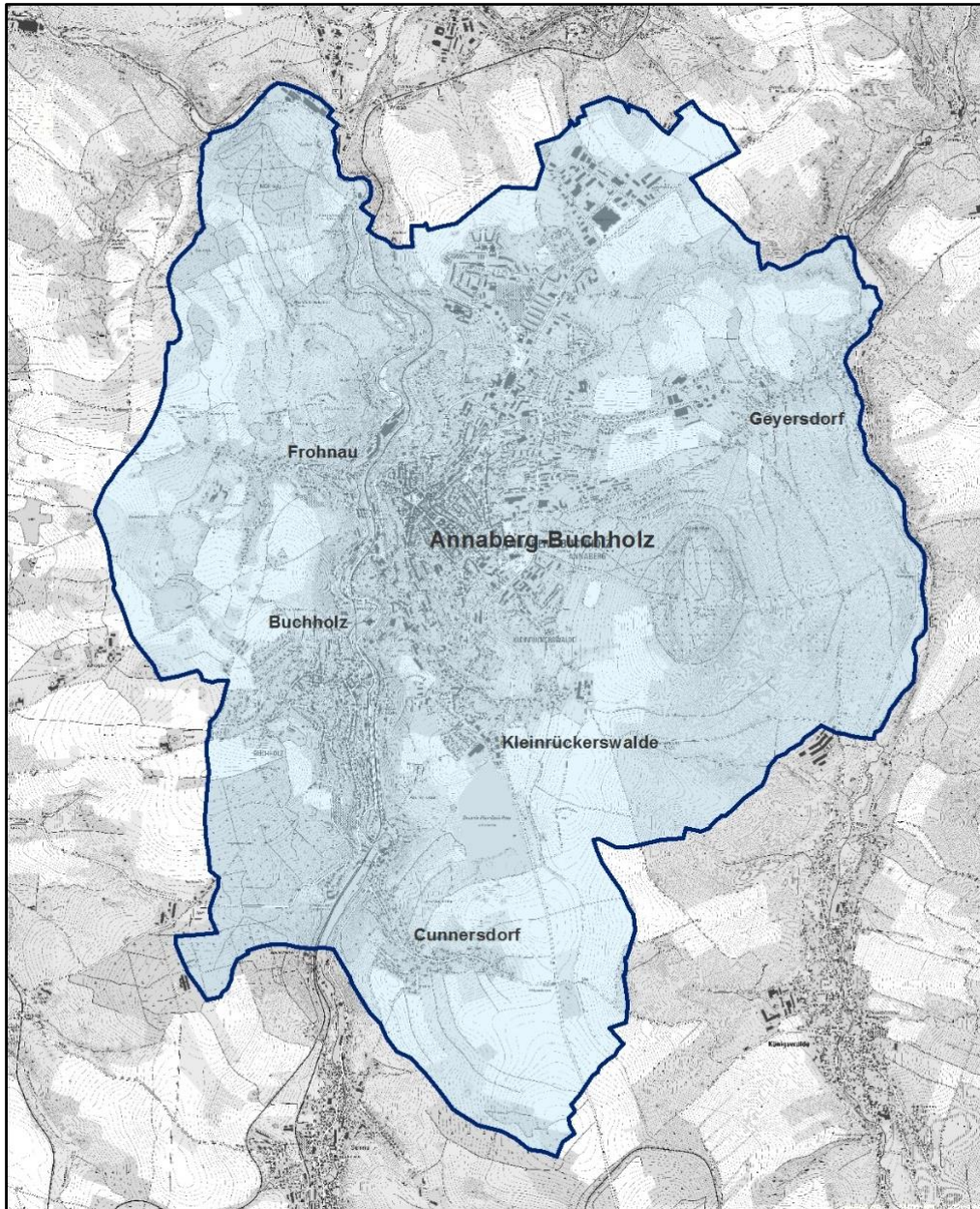


Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Erzgebirgskreis

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



PLANSTAND

02/2021

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
0371 36 74 170

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Planstand: 02/2021

Kommunen: Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus

- Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 (farbige Darstellung) und
- Begründung mit Umweltbericht.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

0371 36 74 170

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2021

Urheberrecht

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

Inhalt

TEIL I	Begründung	6
1	Vorbemerkungen.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Planwerk und Kartengrundlage.....	7
1.3	Flächennutzungsplanung: Verfahren, Inhalt, Rechtswirkung.....	7
1.4	Anlass und Ziele der Planung.....	8
2	Plangebiet und Landschaftsraum	9
2.1	Topologie.....	9
2.2	Historische Stadt- und Ortsentwicklung	9
2.3	Stadtteile und Baustrukturen.....	11
2.4	Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří	12
2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	15
2.6	Erholung, Tourismus, Grün- und Freiflächen	18
2.7	Naturraum und Geomorphologie	21
2.8	Geologie.....	22
2.9	Klima	24
2.10	Gewässer	25
2.11	Boden.....	26
2.12	Fauna und Flora	26
3	Planungen und Planungsziele.....	30
3.1	Übergeordnete Planungen.....	30
3.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	33
3.3	Einzelhandel.....	41
3.4	Landschaftsplanung	53
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025).....	55
3.6	Stadt- und Siedlungsstruktur.....	55
3.7	Tourismus und Naherholung	55
3.8	Integrierter Gewerbe- und Ausgleichsflächenpool (IGAP)	56
3.9	Landwirtschaft	56
3.10	Baumschutzsatzung.....	57
3.11	Öffentlicher Personennahverkehr.....	57
4	Nutzungseinschränkungen	58
4.1	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Deponien	58
4.2	Kultur- und Bodendenkmale, UNESCO-Weltkulturerbe	59
4.3	Altbergbau, Besucherbergwerke und Hohlraumgebiete.....	61
4.4	Radioaktivität.....	62
4.5	Immissionsschutz.....	63
4.6	Störfallvorsorge	64
4.7	Wald und Forst.....	64
4.8	Bestattungswesen.....	64
4.9	Landwirtschaft	64
4.10	Trinkwasserschutzgebiete	64
4.11	Gewässerrandstreifen	65
4.12	Überschwemmungsgebiete, Rückhalteräume, Hochwasserentstehungsgebiet	65
4.13	Geplante überörtliche Verkehrsstrassen.....	67
4.14	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	67
4.15	Infrastruktur.....	68
5	Technische Infrastruktur.....	72
5.1	Straßenverkehrsflächen und -netze	72
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	74
5.3	Trinkwasserversorgung	75
5.4	Löschwasser	75

5.5	Abwasserentsorgung	75
5.6	Gasversorgung	77
5.7	Stromversorgung	78
5.8	Telekommunikation	79
5.9	Abfallentsorgung	80
5.10	Wärmeversorgung	81
6	Bedarfsermittlung	82
6.1	Demographische Rahmenbedingungen	82
6.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	88
6.3	Wohnungsmarkt	92
6.4	Wohnbaubedarf	96
6.5	Bedarf an gewerblichen Bauflächen	97
7	Bestand und Ausweisung von Bauflächen	99
7.1	Vorbemerkungen zu Flächendarstellungen	99
7.2	Ausweisungen im Bestand mit besonderem Erläuterungsbedarf	102
7.3	Gewerbebrachen im Stadtgebiet	120
7.4	Flächenreserven Wohnbau	121
7.5	Entwicklungsflächen Wohnbau	122
7.6	Entwicklungsflächen Mischbau	130
7.7	Flächenreserven Gewerbe	132
7.8	Entwicklungsflächen Gewerbe	133
7.9	Bestand Sonderbauflächen	139
7.10	Entwicklungsflächen Sondergebiet	141
8	Flächenbilanz	145
TEIL II	Umweltbericht	146
1	Vorbemerkungen	146
1.1	Rechtsgrundlage, Inhalt und Umfang der Untersuchung	146
1.2	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	147
2	Ziele des Umweltschutzes	148
2.1	Landschaftsplanung	148
2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	148
2.3	Boden und Fläche	149
2.4	Wasser	150
2.5	Luft und Klima	151
2.6	Landschaft	151
2.7	Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	152
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	153
3	Prognose des Umweltzustandes	154
3.1	Entwicklungsflächen Wohnbau	159
3.2	Entwicklungsflächen Mischbau	168
3.3	Entwicklungsflächen Gewerbe	171
3.4	Entwicklungsflächen Sondergebiete	175
3.5	Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen	179
3.6	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	180
3.7	Klimawandel	180
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete	180
3.9	Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB	181
3.10	Gesamtbetrachtung des Plangebietes	181
4	Ausgleichmaßnahmen	188
4.1	Vorbemerkungen	188
4.2	Darstellung von Ausgleichmaßnahmen	189

5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	202
6	Zusätzliche Angaben	202
6.1	Technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	202
6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	202
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	203
7.1	Planungserfordernis und Standorteinordnung	203
7.2	Gesetzliche Grundlagen	203
7.3	Ziele des Umweltschutzes	203
7.4	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	203
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.....	205
8	Erklärung.....	206
Verzeichnisse		207

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (Sächs-GVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (Sächs-GVBl. S. 358)

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

1.2 Planwerk und Kartengrundlage

Kartographische Grundlage für die Darstellung des Flächennutzungsplans ist die Digitale Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, welche auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes von 1:5.000 vergrößert wurde. Folgende Blattsnitte werden verwendet:

- 5343 – SO Ehrenfriedersdorf,
- 5344 – SW Thermalbad Wiesenbad,
- 5443 – NO Annaberg-Buchholz West,
- 5443 – SO Crottendorf,
- 5444 – NW Annaberg-Buchholz,
- 5444 – SW Königswalde.

1.3 Flächennutzungsplanung: Verfahren, Inhalt, Rechtswirkung

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Ein nicht abschließender Katalog möglicher Darstellungen findet sich in § 5 Abs. 2 BauGB. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen (§ 2a BauGB).

Die Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans ist nicht parzellen- oder grundstücksscharf. Flächenhafte Darstellungen erfolgen ab einer Größe von rund 0,5 ha.

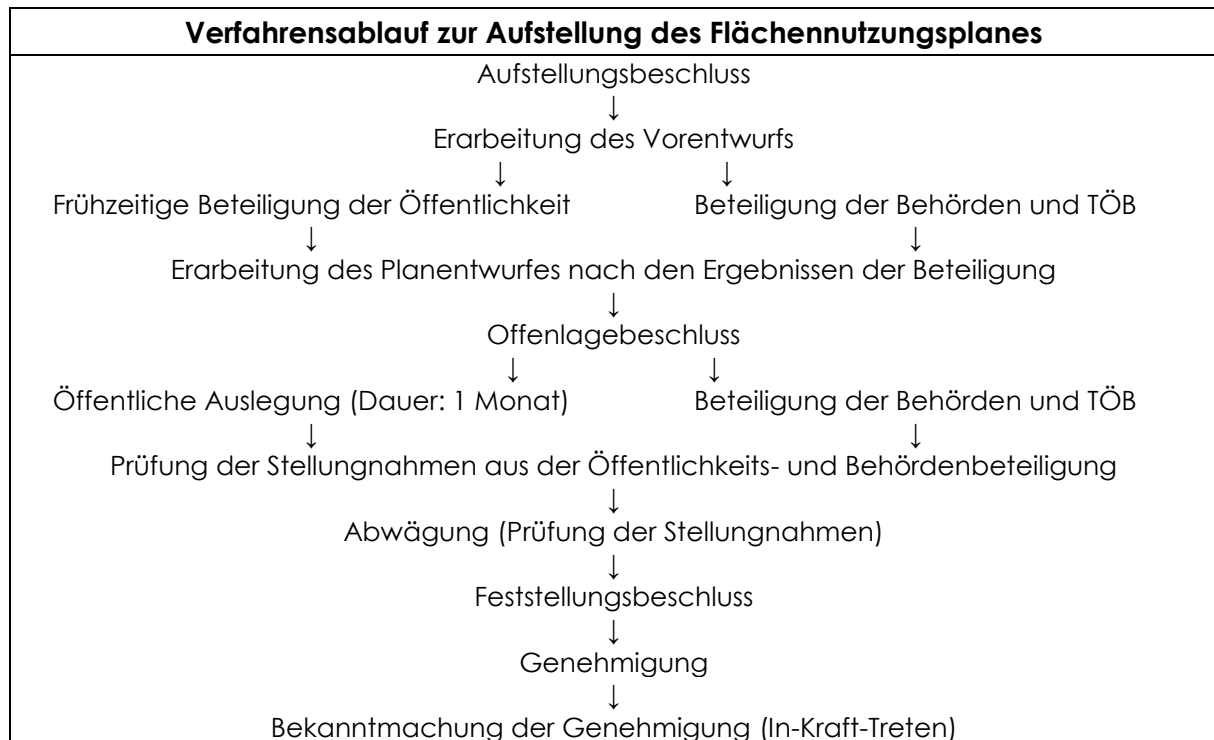
Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, d.h. er schafft kein Baurecht. Er ist Grundlage für Bebauungspläne, die grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB) und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch Festsetzungen rechtsverbindlich konkretisieren (verbindliche Bauleitplanung).

Der Flächennutzungsplan grenzt nicht Außen- von Innenbereich ab. Seine Darstellungen können jedoch Voraussetzungen für Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sein oder über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben entscheiden (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist für die Kommune, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) bindend. Er entfaltet i.d.R. keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten bzw. Privatpersonen. Durch Dritte bzw. Privatpersonen können keine Ansprüche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans geltend gemacht werden.

Verfahrensbeteiligte öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen anzupassen, insofern sie dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Die wesentlichen Mitwirkenden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die planende Kommune und ihre Nachbarkommunen, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Genehmigungsbehörde und gegebenenfalls ein von der Kommune beauftragtes Planungsbüro.



1.4 Anlass und Ziele der Planung

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Eine angestrebte Flächennutzungsplanung wurde zuletzt 2001 im Entwurfsstand ausgesetzt. Ein das Stadtgebiet umfassendes städtebauliches Konzept liegt mit der aktuellen Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK 2025 vor.

Eine Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Vorstellungen der Stadt in ein Bauleitplanwerk zu implementieren, so dass dieses zukünftig zur geordneten städtebaulichen Entwicklung von Annaberg-Buchholz beitragen kann. Es wird zudem eine Plangrundlage für nachgeordnete Verfahren, wie bspw. Bebauungsplanverfahren, geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und anderer Planungen, insbesondere raumordnerischer Erfordernisse, erarbeitet.

Es sollen insbesondere die Belange Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr sowie Land- und Forstwirtschaft unter der Maßgabe der flächensparenden Bodennutzung gesichert und abgewogen werden. Dabei werden der Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur beachtet. Weiterhin zielt der Plan auf den Erhalt und die Entwicklung von Wohnnutzungen, kombiniert mit der Unterbringung von nicht-störendem Gewerbe sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan. Ein Entwurf aus dem Jahr 2010 soll aber dort, wo dies aktuell noch angemessen erscheint, berücksichtigt werden.

Durch die Darstellungen zur Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen, gibt der Flächennutzungsplan einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt sowie für die verbindliche Bauleitplanung der Stadt vor.

Der Planungshorizont der vorliegenden Planung soll zehn bis fünfzehn Jahre betragen und reicht damit circa bis zum Jahr 2035.

2 Plangebiet und Landschaftsraum

2.1 Topologie

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz vereint auf rund 28,1 km² die sechs Stadt- und Ortsteile Annaberg, Buchholz, Cunersdorf, Frohnau, Kleinrückerswalde und Geyersdorf. Im Norden befindet sich die Stadt Chemnitz, im Süden liegt Oberwiesenthal. Von Ost nach West liegt sie zwischen Marienberg und Schwarzenberg.

Die Entfernungen (Luftlinie, gerundet) betragen nach Chemnitz 30 km, nach Zwickau 40 km, nach Dresden 80 km, nach Leipzig 100 km und nach Chomutov (Tschechien) 40 km. Die Stadt ist direkt an die Bundesstraßen 95 und 101 angebunden. Bis zu den Anschlussstellen der Bundesautobahn 4 „Chemnitz Süd“ bzw. „Chemnitz Mitte“ sind es rund 33 km. Die Anschlussstellen der A 72 „Stollberg West“ bzw. „Stollberg Nord“ liegen rund 30 km entfernt. Die Eisenbahnhalte in Annaberg-Buchholz sind „Unterer Bahnhof“, „Mitte“ und „Süd“. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Dresden, Leipzig und Prag¹.

Nachbargemeinden sind die Stadt Stadt Schleittau sowie die Gemeinden Thermalbad Wiesenbad, Königswalde, Mildena, Sehmatal und Tannenberg.

2.2 Historische Stadt- und Ortsentwicklung

Tabelle 1: Historische Stadt- und Ortsentwicklung.

Datum	Historischer Hintergrund
um 1200	Besiedlung des oberen Erzgebirges durch fränkische Bauern, Gründung von Dörfern im Pöhlberggebiet
1367	Ersterwähnung von Cunersdorf
1397	Ersterwähnung von Kleinrückerswalde, Frohnau und Geyersdorf
vor 1411	An der Nordseite des Pöhlbergs bestand Siedlung Borgwalde (Witzdorf)
1491	Silberfund am Schreckenberg löst das erste große „Berggeschrey“ aus
1495	Beginn des Bergbaus im Gebiet der späteren Stadt Buchholz
21.09.1496	Herzog Georg von Sachsen veranlasst die Gründung der "Neustadt am Schreckenberg" an der Westseite des Pöhlbergs
1497	Stadt- und Bergrechte an die Neustadt am Schreckenberg verliehen
1499 - 1525	Bau der St. Annenkirche
1501	Kaiser Maximilian I. verleiht der Stadt Wappen und Namen „St. Anna-berg“
07.11.1501	Buchholz erhält durch Kurfürst Friedrich III. städtische Rechte als „St. Katharinenberg im Buchenholze“
1506 - 1524	Bau der St. Katharinenkirche in Buchholz
1520	Erste Wallfahrt zum heiligen Feld (Friedhof), später als Volksfest „KÄT“
1521	Aufstellung des Bergaltars in der St. Annenkirche
1523 - 1559	In Annaberg lebt und arbeitet der Rechenmeister Adam Ries
1535 - 1538	Rathaus zu Annaberg steinern erbaut
1537	Jahr der größten Silberförderung
1550	St. Annaberg hat angeblich ca. 12.000 Einwohner

¹ Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz: Stadtporträt – Zahlen & Daten. <https://www.annaberg-buchholz.de/de/leben/stadtportrait/zahlen-daten.php>

Datum	Historischer Hintergrund
1561	Niedergang des Silberbergbaus und erste Erwähnung des Spitzenklöppelns bzw. Bortenwirkens in Annaberg
1604	Ein großer Stadtbrand vernichtet fast die gesamte Stadt Annaberg
1621	Umbau der Mühle in Frohnau zum Silberhammer – „Frohnauer Hammer“
1632 - 1634	Besetzung der Stadt im Dreißigjährigen Krieg
1664	Annaberg brennt bis auf wenige Häuser (Siebenhäusergasse) nieder
1696	Eröffnung der Postlinie Annaberg – Leipzig
1699	Annaberg hat 3.391 Einwohner
1771/72	Große Hungersnot
1801	Feuer am Buchholzer Markt zerstört Rathaus und einige Häuser
1813	Brand Turm der St. Annenkirche / Teile der oberen Stadt nach Blitzschlag
1830	Annaberg hat ca. 4.500 und Buchholz 1.781 Einwohner
1842	Gründung des Lehrerseminars
1832	Erste Einführung von Posamentiermaschinen (Mühlstühle)
1860	Annaberg wird Sitz der Amtshauptmannschaft
1866	Eröffnung der Eisenbahnlinie Annaberg-Chemnitz befördert wirtschaftlichen Aufschwung
1871	Annaberg hat 11.693 und Buchholz 5.247 Einwohner
1872	Der Zugbetrieb nach Weipert (Böhmen) wird aufgenommen
1879 - 1908	Konsulat der USA in Annaberg
1897	Inbetriebnahme des Pöhlberghauses mit Aussichtsturm
1900	Jaquard-Perlenwebstuhl wird eingeführt / Annaberg hat 15.957 und Buchholz 8.402 Einwohner
1909	Eröffnung einer Posamentenfachschule
1912	Eingemeindung von Kleinrückerswalde nach Annaberg
1930	Inbetriebnahme Krankenhaus an Chemnitzer Straße (Erzgebirgsklinikum)
1932	Annaberg hat 19.862 und Buchholz ca. 9.000 Einwohner
1945	Vereinigung von Annaberg und Buchholz auf Befehl der SMAD
1946 - 1958	Uranbergbau im Revier Annaberg-Buchholz durch die SDAG Wismut – höchster Einwohnerstand von ca. 35.600 EW
1973	Inbetriebnahme des Busbahnhofes
1984	Eröffnung des Adam-Ries-Museums
03.10.1990	Annaberg-Buchholz hat 25.059 Einwohner
1990	Gründung des Altbergbau Markus-Röhling-Stolln Frohnau e.V.
1992	Wiederentdeckung Silberbergwerk „Im Gößner“
1994	Landesfest „Tag der Sachsen“ in Annaberg-Buchholz / Annaberg-Buchholz wird große Kreisstadt
1995	Eröffnung Besucherbergwerk „Im Gößner“ (Erzgebirgsmuseum)
1996	Eingemeindung Frohnau (+1.178 EW)
1997	Übergabe des Erzgebirgsklinikums Annaberg
1998	Eingemeindung von Cunersdorf (+1.020 EW)
1999	Eingemeindung von Geyersdorf (+1.162 EW)
2000	Einweihung Neubau des beruflichen Schulzentrums für Technik
2002	Einweihung neugestalteter Markplatz mit Babara-Uthmann-Brunnen
2003	Einweihung des rekonstruierten Annaberger Rathauses
2014	Festjahr anlässlich des 500. Geburtstages von Barbara Uthmann

2.3 Stadtteile und Baustrukturen

Die Stadtteile der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz sowie die wichtigsten vorhandenen Strukturen sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Stadtteile und Baustrukturen.

Stadtteil	Baustrukturen
Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> – mittelalterliche Stadtstruktur mit überwiegender Bebauung ab 1732 (letzter großer Stadtbrand) und Gründerzeitüberbauung – im Westen (unterer Stadtteil) und Nordwesten meist 3 – 4geschossig – im Osten (oberer Stadtteil) meist bis max. 2geschossig in Form von Ein- bis Dreifamilienhausbebauung als geschlossene Reihen – überwiegend Wohnfunktion, kleinere Handwerksbetriebe und Handelseinrichtungen sind integriert – Wolkensteiner Straße, Buchholzer Straße, Große Kirchgasse, Klosterstraße und Markt sind Einkaufs- und Erlebnisbereiche (Läden, Museen, Kirchen, Behörden, Gaststätten, Banken, Hotels u.a.) – Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen
Annaberg Nord-Ost	<ul style="list-style-type: none"> – das Gebiet wird durch die B95 geteilt – östlich und westlich der Bundesstraße befinden sich zwei in überwiegend Blockbauweise bzw. Ziegelbauweise errichtete Wohngebiete (zw. 1920/1950 bis 1975) – ehem. Oberer Bahnhof, jetzt Gewerbegebiet „Oberer Bahnhof“ – Stadtpark / Alter Friedhof / Sport- und Freizeitkomplex / Kätplatz – Bereich mit Gewerbe / Büros / Behörden / Städtische Feuerwehr / Handel – geringfügig Gründerzeitwohnbebauung – Tierpark, angrenzend an das Pöhlberggebiet – im Osten Gewerbegebiet
Annaberg Nord	<ul style="list-style-type: none"> – größeres Plattenbaugebiet sowie Blockbauweise (Barbara-Uthmann-Ring) – kleineres Plattenbaugebiet (beide Gebiete beinhalten 23,3 % der zur Verfügung stehenden Wohnungen) mit Seniorenheim (WG Adam-Ries) – zwei Kleinsiedlungsgebiete der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts – Gewerbering mit großflächigen Handelseinrichtungen – „Neuer Friedhof“, Sportplatz, Kindereinrichtungen
Sehmatal	<ul style="list-style-type: none"> – lockere Einfamilienhausbebauung, Einzelgüter (meist nur noch Wohnnutzung) – Handel, Gewerbebestände (Handtmann-Gießerei), – Unterer Bahnhof, Erzgebirgsklinikum – mehrere Kleingartenanlagen
Buchholz	<ul style="list-style-type: none"> – bis 1945 eigenständige Kommune – im unteren östlichen Teil überwiegend mehrgeschossige Gründerzeitbebauung (bis max. 5 Geschosse) – im westlichen und nordwestlichen Teil Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, teils Einzel-, teils Reihenhäuser – im Norden Kleinsiedlungsgebiet mit Eigenheimbau von Anfang 20. Jhd. bis nach 1990 errichteten Gebäuden – im Westen nach 1995 erschlossenes Eigenheimgebiet – im Süden Friedhof, kleines modernes Freibad und Gründerzeitbebauung sowie die Fläche des Bahnhofes Süd – im nördlichen Talbereich die „Silberlandhalle“ (moderne Sport- und Veranstaltungshalle) sowie der Waldschlösschenpark – Gewerbeansiedlung in Tallage
Annaberg Süd	<ul style="list-style-type: none"> – das Gebiet wird im Osten durch die B95 und im Westen durch die B101 begrenzt – im Norden an die Altstadt angrenzend meist offene Gründerzeitbebauung, Landkreisgymnasium, Theater, Berufsschulen

Stadtteil	Baustrukturen
	<ul style="list-style-type: none"> – im mittleren Teil verstädterte Ortslage des Ortsteiles Kleinrückerswalde – im Süden Gewerbe und großflächiger Handel sowie die ehemalige Kreis- mülldeponie (heute z.T. als Wertstoffhof genutzt) – Kleingartenanlagen, Kleinsiedlungsgebiet „Himmlich Heer“ (20er - 30er Jahre), – lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Tallage zu Buchholz
Kleinrückers- walde	<ul style="list-style-type: none"> – im Nordwesten Einfamilienhausbebauung sowie 2 – 4geschossige Grün- derzeitbebauung – im Süden Dorflage Kleinrückerswalde mit Gehöftstrukturen, Eigenheimen, Gewerbe und Handwerk
Frohnau	<ul style="list-style-type: none"> – dörfliche Baustrukturen mit Gehöften (meist nur noch Wohnfunktion), Ein- und Zweifamilienhäusern, in Richtung Osten verstädtert – Tourismusmagneten Frohnauer Hammer und Markus-Röhling-Stolln – im Süden Eigenheimbau sowie Seniorenheim – im Norden Papierfabrik Schönfeld
Cunersdorf	<ul style="list-style-type: none"> – dörfliche Ortsstrukturen in Richtung Westen verstädtert – am südlichen Ortsrand Eigenheimsiedlung nach 1990 erschlossen – Tourismusmagnet Dorotheastollen – südlich der Ortslage ist eine Verbindung zwischen B 95 und B 101 geplant
Geyersdorf	<ul style="list-style-type: none"> – eigentliche dörfliche Ortslage wird geprägt durch Gehöfte, Ein- und Zwei- familienhausbebauung, ergänzt durch nach 1990 entstandenen Eigen- heimbau zwischen Hauptstraße und Dorfstraße – im Süden Pöhlbergsiedlung – Eigenheime vom Anfang vorigen Jahrhun- dert bis jetzt, angrenzend eine Gewerbebrache – Gewerbegebiete Bleiche und An der Bleiche

2.4 Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří

Am 6. Juli 2019 wurde die Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří in die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen. Das Welterbe Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří setzt sich aus 22 Welterbe-Bestandteile zusammen, von denen sich 17 Bestandteile auf sächsischer Seite und 5 auf tschechischer Seite befinden. Die Aufnahme erfolgte als eine Serie von Kulturlandschaften. Mit der Aufnahme in die Liste des UNESCO-Welterbes übernimmt die Region - repräsentiert von den im Verein Montanregion Erzgebirge e. V. vertretenen 31 Kommunen und drei Landkreisen - ihren Teil der Verpflichtung, das Welterbe zu schützen und zu erhalten und an nachfolgende Generationen zu vermitteln. Im zugehörigen Managementplan, der im Auftrag des Vereins Welterbe Montanregion Erzgebirge e.V. erstellt wurde, wurde die Aufnahme des Welterbes und der Pufferzone im Rahmen der Überarbeitung der Bauleitplanung in die Flächennutzungs- und Bebauungspläne als eine Maßnahme (Managementplan 2017, Maßnahmenkatalog 2013-2021, Maßnahme 11.1 Koordination und Management, Ziel: Vermeidung von Konflikten, Seite 102) festgelegt, um über das Welterbe zu informieren und eine frühzeitige Berücksichtigung bei Vorhaben zu gewährleisten. Mit der Aufnahme der drei Welterbe-Bestandteile im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans wird eine Plangrundlage für nachgeordnete Verfahren, wie bspw. Bebauungsplanverfahren, geschaffen.

Zuständig auf Landesebene für den Vollzug der Welterbekonvention ist das Ministerium für Regionalentwicklung und das Landesamt für Denkmalpflege. Die Sicherstellung des Schutzes und Erhalts der sächsischen Welterbestätten wird im Schwerpunkt durch das Denkmal-, Umwelt- und Planungsrecht gewährleistet. Die Montanregion

Erzgebirge/Krušnohoří erfolgte in der Welterbe-Unterkategorie "Kulturlandschaft" (vgl. Z 4.1.1.11 LEP).

Kriterien für die Aufnahme in die Welterbeliste

Die Aufnahme in die Welterbeliste erfolgte auf Basis von drei Kriterien, die gemeinsam mit einer Erklärung zu Integrität und Authentizität den außergewöhnlichen universellen Wert der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří begründen:

- Die Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří ist ein außergewöhnliches Zeugnis für die herausragende Rolle und den bedeutenden globalen Einfluss, den das sächsisch-böhmische Erzgebirge als Zentrum für technologische und wissenschaftliche Innovationen von der Renaissance bis in die Neuzeit spielte. Bedeutend mit dem Bergbau in Verbindung stehende Errungenschaften gingen aus der Region hervor, wurden erfolgreich weitergegeben oder beeinflussten die Entwicklungen in anderen Bergbauregionen. Der rege internationale Austausch und der Wissenstransfer zeigen sich besonders anhand der Entwicklung eines bergmännischen Ausbildungssystems sowie an der kontinuierlichen Wanderbewegung erzgebirgischer Bergleute in andere Bergbauregionen weltweit.
- Die Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří ist ein außergewöhnliches Zeugnis der weitreichenden Einflüsse des Bergbaus auf alle gesellschaftlichen Bereiche, die auch die immaterielle Dimension von lebendigen Traditionen, Ideen und Vorstellungen der erzgebirgischen Kultur verdeutlichen. Die Organisation und die hierarchische Verwaltung des erzgebirgischen Bergbaus sind grundlegend für das Verständnis der Bergbautraditionen. Der staatlich-kontrollierte Bergbau beeinflusste nachfolgend das ökonomische, rechtliche, administrative und soziale System des Bergbaus in allen Bergbauregionen Kontinentaleuropas.
- Die Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří repräsentiert eine zusammenhängende Bergbaulandschaft, deren Wirtschaft vom 12. bis ins 20. Jahrhundert maßgeblich vom Bergbau geprägt wurde. Gut erhaltene Abbaue, technologische Ensembles und Landschaftsmerkmale zeugen von allen bekannten wichtigen Gewinnungs- und Aufbereitungstechnologien vom Spätmittelalter bis zur Neuzeit sowie von der Entwicklung umfangreicher, anspruchsvoller Wasserwirtschaftssysteme über und unter Tage. Die Bergbauaktivitäten führten zu einer beispiellosen Entwicklung einer dichten Siedlungsstruktur sowohl in den Tälern als auch in sehr hohen Berglagen, die eine enge Verbindung zu den umliegenden Bergbaulandschaften aufweisen.

Das Plangebiet erfasst drei Welterbe-Bestandteile:

- 8-DE Bergbaulandschaft Annaberg-Frohnau (außergewöhnliche, universellen Wert kennzeichnende Elemente: 8.1-DE Historische Altstadt von Annaberg 8.2-DE Bergbaulandschaft Frohnau mit 8.2.1 DE Frohnauer Gruben und Wassermanagementsystem; 8.2.2-DE Markus-Röhling-Stolln; 8.2.3-DE Frohnauer Hammer)
- 9-DE Bergbaulandschaft Pöhlberg (außergewöhnliches, universellen Wert kennzeichnendes Element: 9.1-DE Gruben St. Briccus und Heilige Dreifaltigkeit)
- 10-DE Bergbaulandschaft Buchholz (außergewöhnliche, universellen Wert kennzeichnende Elemente: 10.1-DE Grube Alte Thiele; 10.2-DE Terrakonikhalden Schacht 116)

Beitrag der Bestandteile im Stadtgebiet zum außergewöhnlichen universellen Wert

8-DE Bergbaulandschaft Annaberg-Frohnau

Der wesentliche Beitrag des Bestandteiles zum außergewöhnlichen universellen Wert liegt in:

- den bedeutenden bergrechtlichen Regelungen, die hier entstanden und nachfolgend überregionale Bedeutung erlangten. Die Schreckenberger Bergordnung von 1499/1500 ist die älteste gedruckte deutsche Bergordnung. Die in Annaberg und nachfolgend in ganz Sachsen angewandte Annaberger Bergordnung von 1509 war das direkte Vorbild für das böhmische Bergrecht von Jáchymov/Joachimsthal (1518) und war weit verbreitet. Sie stellt einen Wendepunkt in der Geschichte des europäischen Bergrechtes dar.
- der zweiten Urbanisierungsphase im oberen Teil des Erzgebirges, die zur Gründung der Bergstadt Annaberg führte als der ersten geplanten Bergbaustadt im Erzgebirge und zweitgrößten Stadt nach Freiberg.
- den wegweisenden literarischen Werken in der Mathematik (Algebra) durch den Bergbaubeamten Adam Ries (1492/93-1559) mit der Einführung des indisch-arabischen Zahlensystems in das bergbauliche Rechnungswesen und der Grundlagenbildung zur modernen Algebra. Der Münzmeisters Lazarus Ercker (1528/30-1594) schuf mit seinen Beiträgen zur Mineralogie und Probierekunst Standardtexte für die Metallurgie, die bis in das 18. Jahrhundert rezipiert wurden.
- in der Bedeutung für das Münzwesen. 1498 erhielt Annaberg das Münzrecht. Bis 1502 war die Münze im Frohnauer Hammerwerk untergebracht, später im Hof der städtischen Bergbauverwaltung. Wie alle anderen Münzen des sächsischen Erzgebirges wurde die Annaberger Münzstätte 1558 nach Dresden verlagert. Als Ergebnis der neuen Münzregelungen von 1500 wurde der "Schreckenberger" in großer Stückzahl und mit besonderem Reinheitsgehalt in Annaberg geprägt, was ihm große Bedeutung auch außerhalb der Region einbrachte. Diese Münzprägung war eine Voraussetzung für den Übergang zu einer großformatigen Silberwährung in Sachsen, Böhmen und später in Europa.
- den technischen Ensembles über und unter Tage, die den Übergang vom Silberbergbau des 15./16. Jahrhunderts zum Abbau von Kobalt und anderen Erzen im 18. Jahrhundert und des Bergbaus auf silberhaltige Kupfererze dokumentieren.

Die hohe Integrität und Authentizität ist belegt durch eine große Anzahl an über- und untertägigen bergbaulichen Hinterlassenschaften und technologischen Ensembles aus dem späten 15. bis ins späte 20. Jahrhundert, durch die Bergstadt Annaberg, die durch einen außergewöhnlichen Stadtgrundriss und Architektur sowie Abbaue unmittelbar unter der Stadt charakterisiert wird, und durch die Verwaltungsgebäude sowie die Münzstätten, die das staatlich kontrollierte Bergbausystem repräsentieren.

9-DE Bergbaulandschaft Pöhlberg

Der wesentliche Beitrag des Bestandteiles zum außergewöhnlichen universellen Wert liegt in den über- und untertägigen Strukturen der Bergwerke, die zu den seltenen Beispielen des Abbaus von silberhaltigen Kupfererzen vom späten 15. bis ins 18. Jahrhundert im Erzgebirge gehören.

Die hohe Integrität und Authentizität des Bestandteils ergibt sich aus den zusammenhängenden über- und untertägigen bergbaulichen Hinterlassenschaften des ausgehenden 15. bis ins 18. Jahrhundert und der Umgebung der Bergbaulandschaft, die sich innerhalb einer so weitestgehend erhaltenen frühen landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet.

10-DE Bergbaulandschaft Buchholz

Der wesentliche Beitrag des Bestandteiles zum außergewöhnlichen universellen Wert liegt in:

- den erhaltenen Denkmälern vom Abbau von Zinnerzen vom 15. bis 17. Jahrhundert und einer kurzen Periode des Uranerzabbaus in der Mitte des 20. Jahrhunderts.
- den einzigen beiden erhalten gebliebenen Terrakonikhalden des Uranbergbaus, die sich in der Nähe außerhalb des Waldgebietes befinden.

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

2.5.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Stadtverwaltung

- Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz Markt 1

Freiwillige Feuerwehren

- Ortsfeuerwehr Annaberg Geyersdorfer Straße 22
- Ortsfeuerwehr Buchholz Schlettaufer Straße 5
- Ortsfeuerwehr Cunersdorf August-Bebel-Straße 64
- Ortsfeuerwehr Frohnau Turnvater-Jahn-Straße 2
- Ortsfeuerwehr Geyersdorf Alte Dorfstraße 47
- Bergbau- und Höhenrettungszug der FF Annaberg-Buchholz

2.5.2 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

- EKA Erzgebirgsklinikum Annaberg gGmbH Chemnitzer Straße 15
- DRK Kreisverband Annaberg-Buchholz e.V. Robert-Schumann-Straße 5
- Allgemeine Soziale Hilfe und Beratung in Barbara-Uthmann-Ring 157-158
sozialen, psychosozialen sowie allen Lebenslagen
- Malteser Hilfsdienst Alte Poststraße 1a
- Johanniter KV Erzgebirge und Chemnitz Kantstraße 1 (Aue)
(nur Katastrophenschutz)

Niedergelassene Ärzte und therapeutische Einrichtungen

Insgesamt gibt es in Annaberg-Buchholz 63 Fachärzte, zugelassene Mediziner und Therapeuten. Das Netz der medizinischen Versorgung wird in der Stadt selbst, als auch regional als nicht ausreichend eingeschätzt. Der demographische Wandel verschärft die Situation in zweifacher Hinsicht: Einerseits stehen viele Ärzte kurz vor dem Renteneintrittsalter und haben keine gesicherte Nachfolge, was zur Schließung von Praxen führen kann. Gleichzeitig steigt mit dem Durchschnittsalter, trotz stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahlen, die Nachfrage nach Arztbesuchen². Der langfristige Trend zeigt sich im kurzfristigen Vergleich nicht. Von Dezember 2016 bis August 2018

² Büro für Städtebau Chemnitz: INSEK 2025 Annaberg-Buchholz, Stand: 2017, zuletzt aktualisiert im Februar 2018.

hat die Anzahl der Fachärzte zugelassenen Mediziner und Therapeuten insgesamt zugenommen, nur in einigen Fachgebieten abgenommen (Tabelle 3).

Tabelle 3: Ärzteliste der Stadt Annaberg Buchholz nach Anzahl der im jeweiligen Fachgebiet Tätigen.

Fachgebiet der Fachärzte, zugelassenen Mediziner und Therapeuten	Dez `16	Aug `18	Veränd.	
Allgemeinmedizin	8	7	-1	
Innere Medizin / Nephrologie / Pneumologie	11	12	+1	
Anästhesiologie	1	1	+0	
Orthopädie	4	4	+0	
Frauenheilkunde und Geburtshilfe	4	7	+3	
Augenheilkunde	3	3	+0	
Chirurgie	3	4	+1	
Hals-Nasen-Ohrenheilkunde	2	2	+0	
Haut- u. Geschlechtskrankheiten 1	1	2	+1	
Kinder- und Jugendmedizin 4	4	4	+0	
Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie	1	1	+0	
Neurologie / Psychiatrie	5	4	-1	a)
Radiologie	1	1	+0	
Urologie	4	4	+0	
praktischer Arzt (Chirotherapie, Naturheilverfahren)	1	1	+0	
Psychologische Psychotherapie	4	6	+2	b)
Gesamt	57	63	+6	
Anmerkungen für den Stand August 2018:				
a) Enthält einen Arzt für Neurologie, Psychiatrie und Psychotherapie.				
b) enthält auch zwei Ärztinnen der Kinder- und Jugendlichen-Psychotherapie sowie eine psychotherapeutisch tätige Ärztin.				

Apotheken

Es gibt 7 Apotheken in Annaberg-Buchholz.

Senioreneinrichtungen und Altenpflege

Der Bedarf an Angeboten zur Seniorenbetreuung ist in Annaberg-Buchholz nach INSEK 2025 formal quantitativ auch in Zukunft gedeckt. Einrichtungen finden sich in Tabelle 4.

Tabelle 4: Pflegeeinrichtungen.

Name	Typ	Adresse
Ambulanter Pflegedienst Rita Wothke	M	Barbara-Uthmann-Ring 110
Anna-Pflegedienst	M	Wohngebiet Adam Ries 23
Wohn- und Pflegezentrum Annaberg-Buchholz, Haus "Adam Ries"	M/P	Wohngebiet Adam Ries 23
Wohn- und Pflegezentrum Annaberg-Buchholz, Haus "Louise-Otto-Peters"	M/P	Louise-Otto-Peters-Str. 7 – 13
Diakonie - Sozialstation Annaberg Tagespflege "An der Alten Poststraße"	M	Alte Poststraße 2
Häusliche Krankenpflege Andrea Blasl	M	Am Kirchsteig 9
Hofmann – Hauskrankenpflege Cordula Hofmann	M	Hans-Sachs-Straße 10
Hauskrankenpflege Heike Mauersberger	M	Alte Dorfstraße 80
Die Pflege-Bären Simone Köhler	M	Herzog-Georg-Ring 14
Alten- und Pflegeheim "St. Anna"	P	Parkstraße 37
Seniorenpflegeeinrichtg. am Schottenberg	P	Waldschlößchenstraße 39
Sozialstation Annaberg	P	Barbara-Uthmann-Ring 131
Advita Haus „Schöne Aussicht“	P	Herzog-Georg-Ring 32

2.5.3 Einrichtungen der Erziehung und Kultur

Kita/Hort

Die Einrichtungen sind zu rund 80% ausgelastet³. Zudem gibt es fünf Kindertagespflegen in Annaberg-Buchholz. Einrichtungen und Adressen sind im Folgenden gelistet.

- Kita „Kinderoase“ Karlsplatz 1
- Kita „Mäuseburg“ Heimstättenweg 40
- Kita „Buchholzer Waldzwerge“ Friedensstraße 6
- KiGa „St. Michael“ Parkstraße 35
- Kita „Kleine Silberlinge“ Friedhofstraße 6
- Kita „Eichhörnchen“ Plattenthalstraße 6
- Hort „An der Riesenburg“ An der Riesenburg 2
- Hort „Adam Ries“ Kleine Kirchgasse 24
- Hort Kleinrückerswalde Am Zinnacker 2
- Hort „Buchholzer Waldzwerge“ Rathausplatz 1
- Hort „Hort Montessori“ Robert-Blum-Straße 27

Kinder-, Jugend- und Familienzentren

- Jugend- und Kulturzentrum „Alte Brauerei“ Geyersdorfer Straße 34
- Jugendzentrum „Meisterhaus“ Friedensstraße 2
- CVJM-Jugendhaus „Alter Schafstall“ Fichtestraße 7
- Kindertreff Stadtmitte Museumsgasse 5
- Familienzentrum Annaberg e.V. Paulus-Jenisius-Straße 21

2.5.4 Kirchen und religiöse Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind:

- St. Annenkirche Große Kirchgasse 21
- Haus der Hoffnung Barbara-Uthmann-Ring 157/158
- Sankt Katharinenkirche Buchholz An der Katharinenkirche 1

³ INSEK 2025 nach Angaben der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz, Stand 30.06.2016

- | | |
|---|---------------------------|
| • Martin-Luther-Kirche Kleinrückerswalde | Annenstraße 51 |
| • Martin-Luther-Kirche Cunersdorf | August-Bebel-Straße 33 |
| • Evangelisch-lutherische Kirche Geyersdorf | Geyersdorfer Rathausweg 8 |
| • Bergkirche St. Marien | Münzgasse 5 |
| • ehemalige Hospitalkirche St. Trinitatis | Friedhofsallee 6 |
| • Friedhofskirche Buchholz | Friedensstraße |
| • Röm.-kath. Kirche Heilig Kreuz | Große Kirchgasse 51 |

Die Religionsgemeinschaften in der Stadt Annaberg-Buchholz sind:

- Evangelisch-Lutherische Kirche Annaberg-Buchholz
- Evangelisch-methodistische Kirche
- Evangelisch-freikirchliche Pfingstgemeinde
- Adventgemeinde
- Neuapostolische Kirche Gemeinde Annaberg-Buchholz
- Römisch-katholische Kirche, Pfarramt "Heiliges Kreuz"
- Landeskirchliche Gemeinschaft Annaberg
- Landeskirchliche Gemeinschaft Buchholz
- Kirche Jesu Christi der Heiligen letzten Tage (Oberwiesenthaler Weg)
- Kirche Jesu Christi der Heiligen letzten Tage (Karlsbader Straße)

2.5.5 Einrichtungen des Sports

Die Stadt Annaberg-Buchholz listet 52 Sportvereine⁴ (August 2018) und verfügt über diverse Sportstätten⁵. Radrouten, Wanderwege und Reitwege sind in Abschnitt 2.6.1 gelistet.

- | | |
|---|----------------------------|
| • Schwimmhalle „Atlantis“ | Chemnitzer Straße 30 |
| • Freibad „Badeanstalt am Stangewald“ | Badeweg 11 |
| • 14 Sporthallen | |
| • 9 Sportplätze | |
| • Tennisanlage | a.d. Ernst-Schwertner-Str. |
| • Skilift Geyersdorf | |
| • Lift SC Norweger am Pöhlberg | |
| • Bowlingbahn Restaurant Da Leo Cunersdorf | Karlsbader Str. 136 |
| • Bowlingbahn "Strike" | Adam-Ries-Straße 16 |
| • Fliegerclub Annaberg | Uranus 13 |
| • Transportable Eislaufenanlage auf dem Markt | Marktplatz |
| • Skateranlage an Silberlandhalle | Talstraße 8 |
| • Skiwanderwege Gemarkungen Annaberg, Buchholz, Frohnau, Cunersdorf | |
| • Radwege- und Routen (u.a. Mountainbikestrecke „Stoneman Miriquidi“) | |
| • Wanderwege | |

2.6 Erholung, Tourismus, Grün- und Freiflächen

2.6.1 Wander- und Reitwege sowie Radrouten

Im Plangebiet befinden sich folgende Wander- und Reitwege sowie Radrouten.

Wanderwege

- Fern- und Gebietswanderwege ("blau" und "rot" markiert in der Planzeichnung)

⁴ <https://www.annaberg-buchholz.de/de/leben/sportvereine.php>

⁵ Büro für Städtebau Chemnitz: INSEK 2025 Annaberg-Buchholz, Stand: 2017, zuletzt aktualisiert im Februar 2018.

- Internationaler Fernwanderweg "E3"
- Internationaler Fernwanderweg "Eisenach-Budapest"
- Nationaler Fernwanderweg "Görlitz-Greiz" (identischer Verlauf mit E3)
- "blau" markierte Wanderwege (Anbindung E3 - Pöhlberg)
- "rot" markierte Wanderwege (Firstenweg)
- Orts-, Verbindungs- und Rundwanderwege ("grün" und "gelb" markiert in der Planzeichnung)
- "grün" (Strich) markierte Wanderwege
- "gelb" (Strich) markierte Wanderwege
- Lehrpfade
- "grün" (Schräg-Strich) markierte Naturlehrpfade
- Bergbaulehrpfade Annaberg-Buchholz (Hammer und Schlegel)
- Themenwanderwege (unterschiedliche Markierung)
- „Jakobsweg Silberberg“, Abschnitt Annaberg-Löbnitz
- „Jakobsweg „Böhmisches Erzgebirge“, Abschnitt Annaberg-Buchholz - Kadaň

Aktuell ist ein Wanderwegeprojekt "Kern-Wanderwege" in Bearbeitung, welches vorsieht, aus dem derzeitigen Wanderwegenetz die "touristisch besonders attraktiven" Wege auszuwählen und zu qualifizieren.

Radrouten

- Bestandteile der sächsischen Radverkehrskonzeption (2017)
- Radfernweg "Radfernweg Sächsische Mittelgebirge" (I-6)
- Regionale Haupttradroute "Radroute An der Silberstraße" (II-08)
- Regionale Haupttradroute "Thermalbad Wiesenbad - Oberwiesenthal" (II-25)
- MTB-Route "Stoneman Miriquidi"

Die Radwegekonzeption des Erzgebirgskreises wurde am 20.09.2017 durch den Kreistag beschlossen.

Reitwege

- Fernreitweg im Bereich Buchholz und Frohnau
- Regionaler Reitweg im Bereich Geyersdorf
- Regionaler Reitweg im Bereich Kleinrückerswalde

2.6.2 Besucherbergwerke

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unter Bergaufsicht stehende Besucherbergwerke. Diese sind in Abschnitt 4.3 aufgeführt.

2.6.3 Grünflächen und öffentliche Sportanlagen

Landschaftsgliedernde Grünzüge im Stadtgebiet folgen den Flussläufen von Sehma und Pöhlbach. Das Sehmatal stellt fast durchgängig einen Grünzug dar und entwickelt sich durch Rückbau und Renaturierung von Brachen. Bebauungen sind bei Aufgabe zurückzunehmen und sollen als Pufferzone und Biotopverbund für die Gewässer dienen. Die Altstadt von Annaberg wird durch einen inneren Grünring geprägt, der im Bereich der ehemaligen Stadtmauer verläuft. Der innere Grünring verbindet städtische Grün- und Erholungsflächen und stellt eine Verbindung zur Landschaft her.

Städtische Grünflächen, wie Friedhöfe, Waldschlösschenpark, Stadtpark, Sportanlagen, Tierpark und Kleingartenanlagen gliedern die einzelnen Stadtteile. Die Vernet-

zung erreicht derzeit allerdings noch kein hohes Maß. Im mit Grünflächen unterversorgten Altstadtbereich bieten Rückbauflächen Chancen zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität⁶.

Wichtige Grünflächen der Stadt sind der Tierpark am Pöhlberg, die Gartenbahnanlage Frohnau mit Tiergehege, der Alte Friedhof mit Auferstehungslinde und Trinitatiskirche und der Waldschlößchenpark.

Spielanlagen

Spielanlagen der Stadt befinden sich an folgenden Standorten.

- Barbara-Uthmann-Ring
- Karolinenplatz
- Rathenaustraße
- Tiergehege am Pöhlberg
- Kunzeplatz im Stadtteil Buchholz
- Heiterer Blick
- Waldhaus im Ortsteil Cunersdorf
- Zinnacker im Ortsteil Kleinrückerswalde
- An der Kirche im Ortsteil Geyersdorf
- KITA Silberlinge im Ortsteil Frohnau (öffentlich nutzbar)
- Max-Michel-Straße
- Pöhlberghaus
- Bergbauweg im Ortsteil Kleinrückerswalde
- Ahornplatz
- Waldschlösschenpark
- Alte Königswalder Straße im Ortsteil Geyersdorf

Sportanlagen

Den Auszeichnungen zur „Sportfreundlichen Kommune“ in den Jahren 2007, 2012 und 2014, sollen weitere folgen. Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über folgende sanierte bzw. neu errichtete Sporthallen und -plätze.

- Kurt-Löser-Sportplatz mit Kunstrasen und moderner Leichtathletikanlage an der B95, Parkstraße 4a
- Sportanlage Barbara-Uthmann-Ring, Barbara-Uthmann-Ring 155
- Sportplatz "Neu Amerika", Schneeberger Straße 38
- Sportplatz "Heiterer Blick", Schlettaufer Straße
- Sportplatz Grundschule Kleinrückerswalde, Zinnackerweg
- Sportplatz Cunersdorf, August-Bebel-Straße
- Sportplatz Frohnau, Scheibe-Gut
- Sportplatz Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße 72
- Sportzentrum Silberlandhalle (Drei-Feld-Halle), Talstrasse 8 - 10
- Turnhalle Sportpark "Grenzenlos", Barbara-Uthmann Ring
- Turnhalle Parkstrasse, Parkstrasse 19
- Turnhalle Talstrasse, Talstrasse 20
- Turnhalle Frohnau, Turnvater-Jahn-Str. 5
- Turnhalle Cunersdorf, August-Bebel-Str. 40
- Turnhalle Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstrasse 72

⁶ Büro für Städtebau Chemnitz: INSEK 2025 Annaberg-Buchholz, Stand: 2017, zuletzt aktualisiert im Februar 2018.

- Turnhalle Pestalozzi, Schlettaufer Straße 3
- Turnhalle Kleinrückerswalde, Zinnackerweg 8
- Turnraum der Förderschule "Christian Felix-Weise" Kleinrückerswalde, Zinnackerweg 2
- Turnhalle Sperrgasse, Sperrgasse 9
- Turnhalle Ev. Euro Gymnasium, Straße der Freundschaft 11
- Turnhalle Landkreisgymnasium, Pestalozzistraße 7
- Turnhalle Bildungszentrum, Unterer Kirchplatz 1
- Turnhalle Riesenburg, An der Riesenburg 2
- Silberlandhalle

Am Pöhlberg übt der Fliegerclub Annaberg e. V. und der Drachen- und Gleitschirmfliegerclub Osterzgebirge e. V. mit Luftsportgeräten Flugbetrieb im Rahmen des Luftsportes aus.

Freibäder und Schwimmhallen

Die Schwimmhalle Atlantis, in der Chemnitzer Straße 30, und das Freibad Am Stangewald, Badeweg 11, sind Bestandsanlagen der Stadtwerke Annaberg-Buchholz GmbH und werden von der S+F Sport und Freizeit Annaberg GmbH betrieben.

Dauerkleingärten

Dauerkleingärten wurden als Grünflächen mit der Signatur „Dauerkleingärten“ in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen. Es gibt nach INSEK 2025 29 Gartenvereine im Stadtgebiet.

Friedhöfe

Den Neuen Friedhof der Stadt Annaberg-Buchholz gibt es seit 1956. Darüber hinaus gibt es kirchliche Friedhöfe in den Ortsteilen Buchholz, Frohnau, Kleinrückerswalde, Cunersdorf und Geyersdorf. Friedhöfe wurden als Grünflächen mit der Signatur „Friedhof“ in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

2.7 Naturraum und Geomorphologie

Die große Kreisstadt Annaberg-Buchholz liegt im Naturraum des Erzgebirges und wird noch dem „Unteren Mittelerzgebirge“ zugeordnet.

Die Stadt gehört innerhalb der „Europäischen Mittelgebirgsschwelle“ zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“, zum Naturraum „Mittleres Erzgebirge“ und liegt in der Mesogeochore „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“. Die Mikrogeochore „Pöhlberg-Königsluster Rücken“ erstreckt sich ab dem hervorragenden basaltischen Pöhlberg (831 m ü. NHN) südlich als Flachrücken im Gneis zwischen den Talräumen des Pöhlbachs im Osten und der Sehma im Westen, die überwiegend steilhängig, um 100 m eingetieft, Sohlenkerbtäler freigeräumt haben⁷.

Der höchste Punkt im Stadtgebiet liegt auf 831 m ü. NN (Pöhlberg), der tiefste Punkt im Zschopautal bei 464,4 m ü. NN. Der Annaberger Markt liegt bei 601 m ü. NN¹. Relativ große Höhenunterschiede sind typisch für die Makrogeochore „Mittleres Erzgebirge“, die sich im Geltungsbereich in die Mesochoren „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“ und „Wolkensteiner Riedelland“ aufteilt. Der dominierende Geomorphotyp ist entsprechend ein Riedel-Rücken-Tal-Mosaik. Folgende Mikrogeochoren liegen inner-

⁷ Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997)

halb des Gebietes: „Arnsfeld-Mildenauer Riedelgebiet“, „Unteres Sehma-Tal“, „Pöhlberg-Königsluster Rücken“, „Königswalder-Pöhlbach-Tal“, „Buchholzer Rücken“, „Tanenberg-Wiesauer Zschopau-Tal-Riedelgebiet“. Annaberg-Buchholz gehört zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. „Lehmbestimmte Tal-Riedelgebiete des Berglandes“ sind der vorherrschende Naturraumtyp⁸.

2.8 Geologie

2.8.1 Regionale Geologie

Das Gebirge im Bereich des Flächennutzungsplans ist dem Annaberger Block als Teil der fichtelgebirgisch-erzgebirgischen Antiklinalzone zuzuordnen, das aus altpaläozoischen Gesteinen aufgebaut ist.

Im Norden des Plangebietes handelt es sich um Zweiglimmerparagneise, im Süden um Biotit-Zweiglimmerparagneise. Am nordwestlichen Rand kommen Augengneise vor. Diese Festgesteine werden von unterschiedlich streichenden variskischen Gangstrukturen durchzogen. Ausgehend vom Bereich nördlich des Pöhlbergs bis Buchholz verläuft ein NE-SW streichender Rhyolithgang. Eine Besonderheit innerhalb des Plangebietes stellt der Pöhlberg dar. Hier lagern über proterozoischem Gestein tertiäre Gesteine: Kiese und Sande mit Tonlagen, die von mehreren Zehnermetern Basalt, teilweise mit Basaltsäulen, überlagert werden. Diese Gesteine werden wiederum von weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/Hangschutt) und deluvialen Zinnseifen (solifluidaler Lehm und Schutt) sowie Talsedimenten der Vorfluter überlagert.

Intensiver Bergbau im Gebiet von Annaberg-Buchholz haben Haldenareale mit wechselnder Lithographie zur Folge, beispielsweise zwischen Frohnau und Buchholz.

2.8.2 Hydrogeologie

Laut der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:400.000 (HÜK400) des Landesamtes für Umwelt und Geologie, Abteilung 10 (Geologie), Referat 105 (Hydrogeologie), sind für das Gebiet der Stadt Annaberg-Buchholz überwiegend Festgesteine (Kluftgrundwasserleiter) charakteristisch. Die Festgesteine weisen eine Grundwasserführung in Gesteinen mit geringer bis mäßiger oder örtlich stark wechselnder Durchlässigkeit auf. Im Zentrum der Stadt erstrecken sich hydrologische Besonderheiten für Fließgeschehen aus gestörter Hydrodynamik durch untertägigen Bergbau/Tiefbau (anthropogene Kommunikationsbereiche). Weiterhin sind westlich im Plangebiet Quartäre Deckschichten aus Gehängelehm/Hangschutt anzutreffen.

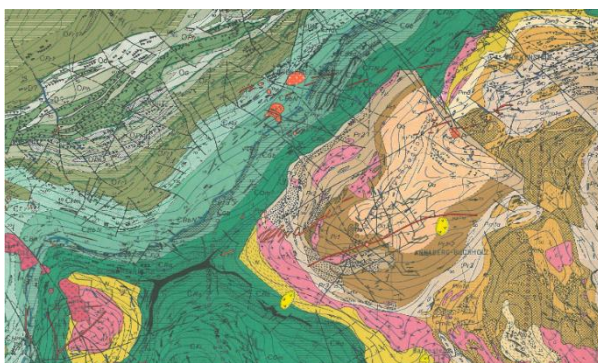


Abbildung 2: Auszug aus der Geologischen Karte Erzgebirge/Vogtland (GK100).

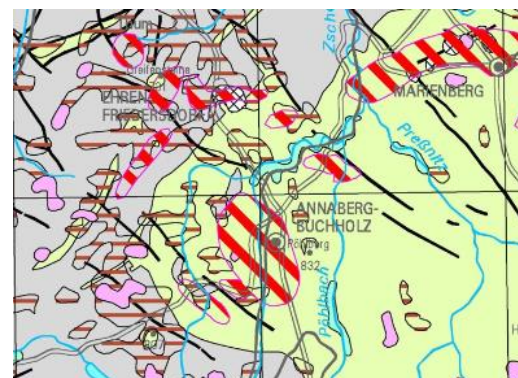


Abbildung 1: Ausschnitt Hydrogeologische Übersichtskarte 1:400.000 (HÜK400).

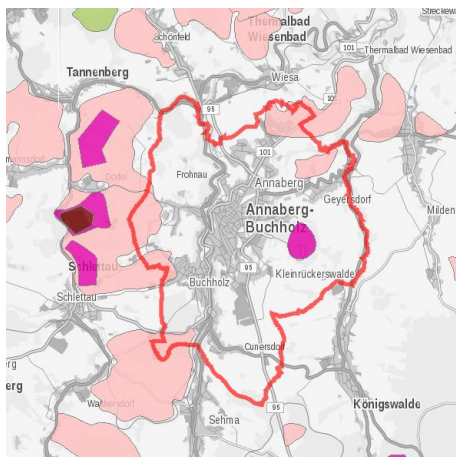
⁸ Sächsisches Staatsministerium des Inneren/ Landschaftsforschungszentrum e.V.: Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen. <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>

Hydrogeologisch sind verschiedene hydraulische Systeme im Bereich des FNP von Bedeutung:

- Oberflächennahes Grundwasser im Bereich der Talauen, welches als Porengrundwasser in den Talsedimenten zirkuliert. Die Auen dienen als Druckentlastungszonen. Je nach Wasserführung im Vorfluter ist hier im Grundwasserleiter mit temporär wechselhaften, häufig flurnahen Grundwasserständen, teilweise gespannten Grundwasserverhältnissen (bei flächenhafter Auelehmüberdeckung) sowie je nach Niederschlagsituation mit einem verstärktem Grundwasserzustrom zu rechnen. Aufgrund der geringen Verweildauer von Sickerwasser in der Grundwasserüberdeckung, kann dem Grundwasser im Tal nur eine geringe Geschützttheit unterstellt werden.
- Im Bereich der Hangflanken (Lockergesteinsüberdeckung und Auflockerungszone des Festgesteins) ist zeitweise mit einem verstärkten Zufluss von oberflächennahem Grundwasser aus infiltrierendem Niederschlag zu rechnen, da das Festgestein als Grundwasserhemmer wirkt. Aufgrund geringer bis fehlender Retentionsfähigkeit und witterungsbedingten Schwankungen können im Hangwasserleiter sowohl gesättigte als auch ungesättigte Verhältnisse auftreten.
- Das Kluftwasser im Festgesteinsaquifer wird durch gravitativ sinkende Anteile des Zwischenabflusses gebildet, folgt also Klüften, Spalten, Zerrüttungszonen, Störungen usw. in der Hauptrichtung der jeweiligen Struktur. Aufgrund der heterogenen Beschaffenheit des Kluftaquifers sind die Grundwasserverhältnisse örtlich sehr verschieden, bis hin zu gespannten Situationen.
- In Bereichen von Meliorations- und Drainagemaßnahmen sowie in Bereichen des Bergbaus sind die Grundwasserverhältnisse überprägt. Dort können neue Entwässerungsregime geschaffen sein.

Verwitterungsbildungen der anstehenden Gesteine stellen Grundwassergeringleiter oder Stauer dar und führen zu einem hohen Oberflächenabfluss. Die kristallinen Festgesteine im Plangebiet sind oft „klüftungsfreundlich“ und weisen meist eine mittlere (lokal auch erhöhte) Grundwasserführung auf.

2.8.3 Rohstoffgeologie



In Erläuterungskarte 10 „Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau“ des Landesentwicklungsplans 2013 des Freistaates Sachsen ist die Lage der als Vorkommen klassifizierten Festgesteine dargestellt. Im Plangebiet befinden sich Vorkommen.

Abbildung 3: Oberflächennahe Rohstoffe (KOR 50).

Hartgestein (vermutet)

Hartgestein (gefolgert)

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018

2.8.4 Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680).

Durch das nördliche Plangebiet verläuft die Grenze des Feldes der Erlaubnis "Geyerscher Wald 11" (Feldnummer 1695) zur Aufsuchung von Erzen des Helmholtz-Zentrum Dresden Rossendorf e.V., Bautzner Landstraße 400 in 01328 Dresden.

Auswirkungen auf die Entwicklung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten⁹.

2.8.5 Geotope

Im Untersuchungsraum befinden sich die Geotope „Felsengruppe Geyersdorf“, „Teufelskanzel“, „Butterfässer des Pöhlberges“ und „Basaltsteinbruch am Pöhlberg“. Eine Beeinträchtigung der Geotope muss vermieden werden.

2.8.6 Sonstiges

Sofern für Baumaßnahmen im Plangebiet keine ausreichenden Informationen zum Untergrund vorliegen, wird empfohlen eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“/ DIN EN 1997-2 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ durchzuführen.

Das LfULG weist darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft getreten ist. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

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 (§ 9 und 10 GeolDG).

2.9 Klima

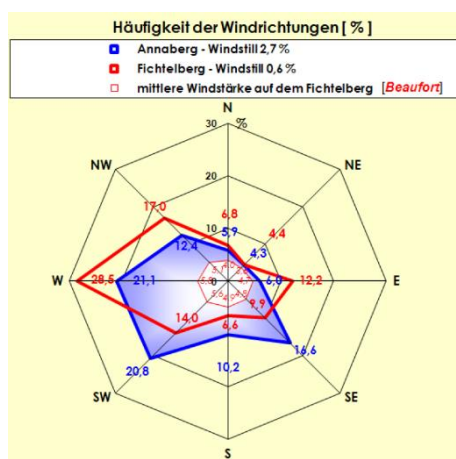


Abbildung 4: Windrose.

Nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp werden 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).

Je nach Quelle liegt die Jahrestemperatur bei 5,9°C¹⁰ oder zwischen 6,3°C in der Mf-Klimastufe und 6,9°C in der Mff-Klimastufe⁸. Ebenso verhält es sich mit dem Jahresniederschlag von 746 mm¹⁰ bis 943 mm (Mf) oder 1008mm (Mff)⁸. Die unterschiedlichen Werte basieren sicher auch auf der Wahl des

⁹ Einschätzung des Sächsischen Oberbergamtes, Stellungnahmen vom 05.04.2017 und 18.03.2019

¹⁰ AM Online Projects CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm für Annaberg-Bucholz. <https://de.climate-data.org/location/9064/>

Messstandortes im stark reliefierten Annaberg-Buchholz. Es kann je nach Standort von Abflusswerten in der Größenordnung zwischen 370 und 440mm ausgegangen werden⁸. Das Gebiet teilt sich je nach Standort in die bioklimatischen Klassen „Kaltluftentstehungsgebiet“ und „stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet“⁸.

2.10 Gewässer

2.10.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet fließen die beiden Gewässer I. Ordnung Pöhlbach und Sehma, beides rechte Nebenflüsse der Zschopau, die das Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz im Norden parallel zur Tannenberger Straße tangiert.

Die Sehma entsteht aus den zwei Quellbächen „Weiße Sehma“ und „Rote Sehma“. Sie mündet bei Wiesa in die Zschopau. Die Sehma ist als „grobmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsbach“ klassifiziert und ist ein trinkwasserrelevantes Oberflächengewässer. In Bezug auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)¹¹ ist der Fluss in einem chemisch schlechten Zustand (Klasse 3 und 4), wobei relevante Stoffe Quecksilber(-verbindungen) und PAK¹² sind. Die Gewässerstruktur ist stark verändert bei überschrittenen Werten im Bereich Phosphor, Kupfer und Zink. Der ökologische Zustand des Gewässers ist mäßig (Klasse 3), obwohl seit 2009 eine Verbesserung des Zustandes von Makrophyten und Phytobenthos eingetreten ist. Der Zustand hinsichtlich des Fischbestandes ist ebenfalls mäßig (Klasse 3)¹³.

Der Pöhlbach entspringt am Keilbergmassiv in der Nähe der Stadt Boží Dar. Er durchfließt als Grenzbach den Zechengrund bei Oberwiesenthal und tritt bei Kühberg nach Sachsen über, wo er im Weiteren auch durch das Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz fließt und schließlich bei Himmelsmühle in die Zschopau fließt. Der Fluss ist als „grobmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsbach“ klassifiziert. In Hinsicht auf die WRRL ist der chemische Zustand des Gewässers schlecht (Klasse 3 und 4). Gründe liegen auch hier in überschrittenen Quecksilber(-verbindungs)- und PAK-Werten. Der ökologische Zustand ist mäßig und hat sich insgesamt seit 2009 nicht verändert, obwohl sich der Zustand hinsichtlich des Fischbestandes und der benthischen wirbellosen Fauna verbessert hat und in nun mit „gut“ bewertet wird. Der Zustand der Makrophyten und des Phytobenthos bleibt mäßig.

- **Linksseitige Nebengewässer des Pöhlbaches:** Hüttenbach, Schindelbach, Luxbach
- **Rechtsseitige Nebengewässer des Pöhlbaches:** Bílá Voda (Weißwasser), Conduppelbach
- **Rechtsseitige Nebengewässer der Sehma:** Lampertsbach
- **Stehende Gewässer:** Löschteich der FFW Cunersdorf, Windmühlenteich, Waldschlösschenteich, Schutzteich, Teich im Tierpark, Teich 1 an der Geyersdorfer Hauptstraße, Teich 2 an der Geyersdorfer Hauptstraße, Teich südlich der Damaschkestraße, Teich an der Riesenburg, Teich 1 westlich der Riesenburg, Teich

¹¹ WRRL – Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. Nr. L 327 vom 22/12/2000 S. 0001 – 0073).

¹² Polycyclische aromatische Wasserstoffe

¹³ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Interaktive Karte und Kartenübersicht der Oberflächenwasserkörper (Stand 10/2015). <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

2 westlich der Riesenburg, Teich 3 westlich der Riesenburg, Stechteiche (2 Teiche), Teich nördlich der Siedlung des Friedens, Buschmannsteiche, Teich westlich der Buschmannsteiche

2.10.2 Grundwasser

Für die Bewertung des Grundwassers ist als räumliche Bewertungseinheit der Grundwasserkörper FM 4-3 heranzuziehen, der nach der WRRL¹⁴ hinsichtlich des chemischen Zustandes einen schlechten Zustand aufweist. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers FM 4-3 ist gut.

Im Betrachtungsgebiet der Stadt befinden sich staatliche Grundwassermessstellen (Betreiber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Diese können bei Interesse unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden.

Gemäß Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen" RP-E RC¹⁵ sind im Gemeindegebiet "Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz" festgelegt. Hierfür werden in Ziel Z 2.2.1.4 RP-E RC entsprechende Formulierungen getroffen: „In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“

Gemäß Karte 11 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" des RP-E RC sind im Gemeindegebiet Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Ziel Z 2.2.1.1 RP-E RC) festgelegt. Dort sind Maßnahmen zur „Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen“.

2.11 Boden

Das Plangebiet ist geprägt von Bodengesellschaften der braunerdeartigen Böden. Die dominierende Bodenart ist Lehm. Das Gebiet liegt im Bereich hoher Bodenerosionsgefährdung durch Wasser (fünfhöchste von sechs Stufen nach Einschätzung des Umweltbundesamtes¹⁶). Die Erosionsgefahr ergibt sich aus den naturbürtigen Umweltbedingungen am Standort und der jeweiligen Landnutzungs- und Bewirtschaftungsform. Der durchschnittliche Bodenverlust durch Wassererosion beträgt auf Ackerflächen in Deutschland 1,4 bis 3,2 Tonnen pro Hektar und Jahr. Im Gebiet der Stadt Annaberg-Buchholz sind Erosionsverluste in der Größenordnung von rund 2,4 Tonnen pro Hektar und Jahr zu erwarten⁸.

2.12 Fauna und Flora

2.12.1 Potentielle natürliche Vegetation

In einer vom Menschen überformten Landschaft weicht der Artenbestand stark von einem „ursprünglichen“, unbeeinflusstem Bestand an Flora und Fauna ab. Die „potentielle natürliche Vegetation“ (PNV) beschreibt ein Konzept der Sukzession von Pflan-

¹⁴ Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Sachsen (2. Bewirtschaftungszeitraum)

¹⁵ Planungsverband Region Chemnitz: Entwurf für das Beteiligungsverfahren des Regionalplans mit den Fachplanerischen Inhalten der Landschaftsrahmenplanung (durch Verbandversammlung beschlossen am 15.12.2015). PDF: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_62_regionalplanentwurf.php

¹⁶ Umweltbundesamt: Bodenbelastung – Erosion. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenbelastungen/erosion#textpart-7>

zengesellschaften ohne menschliche Anteilnahme unter den jeweiligen Standortbedingungen (Boden, Klima etc.). Diese theoretische Vegetation gibt Aufschluss über die Standortbedingungen vor Ort. Im Plangebiet besteht die PNV aus den Gesellschaften der Bodensauren Buchen(misch)wälder und der Mesophilen Buchenmischwälder⁸.

Mesophile Buchenmischwälder¹⁷ (FFH-Lebensraumtyp 9130) sind buchendominierte Laubmischwälder auf nährstoffreichen Standorten ab einer Größe von 0,5 ha. Entsprechend den unterschiedlichen Ausprägungsformen in den Höhenstufen werden zwei Untertypen unterschieden: Mesophiler Buchenwald des Tief- und Hügellandes, Mesophiler Buchenwald des Berglandes. Sie besiedeln frische, basenreiche Braunerde- oder Lehmlandorte auf Moränen, Löss und basenreichen Vulkaniten (Basalte, Diabase). Nebenbaumarten in diesen Buchenwäldern sind u.a. Hänge-Birke, Hainbuche, Esche und Ahornarten. Im Bergland kommt die Gemeine Fichte und in Sachsen sehr selten die Weißtanne vor. Die Krautschicht ist meist gut entwickelt, arten- und oft geophytenreich. Typisch sind unter anderem Ähriges Christophskraut, Wald-Schwingel, Wald-Labkraut, Waldmeister, Leberblümchen und Wald-Veilchen.

Die Biotoptypen der bodensauren Buchen(misch)wälder (FFH-Lebensraumtyp 9110) unterscheiden sich in Bodensaure Buchenwälder des Tief- und Hügellandes und Bodensaure Buchenwälder des Berglandes. Es handelt sich um von Rotbuchen beherrschte bodensaure Laubmischwälder ab einer Größe von 0,5 ha. Sie kommen auf mäßig trockenen bis feuchten Standorten über basenarmem Silikatgestein bzw. auf Sand- und Lehmlandorten vor. Als Mischbaumarten treten Stiel- und Traubeneiche auf, im montanen Bereich Gemeine Fichte und Weißtanne. In der spärlich entwickelten Krautschicht überwiegen Säurezeiger, wie z.B. Weiße Hainsimse, Drahtschmiele, Heidelbeere und Wald-Sauerklee.

Laut der digitalen Karte des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie kommen räumlich konkretisiert in der Stadt Annaberg-Buchholz nachfolgende Gesellschaften der potenziell natürlichen Vegetation vor (Tabelle 5, Abbildung 5).

¹⁷ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Wald und Forstwirtschaft – Biotoptypen. <https://www.forsten.sachsen.de/wald/229.htm#article753>

Tabelle 5: Potentielle natürliche Vegetation / Legende zu Abbildung 5.

Signatur	Potentielle natürliche Vegetation (PNV)
	Typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald
	Submontaner Eichen-Buchenwald
	Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald
	Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald
	Bergbauggebiete und Deponien
	Montaner Sumpfdotterblumen-Erlenwald
	Dichte Siedlungsgebiete
	Schaumkraut-(Eschen-)Erlen-Quellwald
	Flattergras-(Tannen-Fichten-)Buchenwald
	Flattergras-(Tannen-Fichten-)Buchenwald im Komplex mit Springkraut-Buchenwald
	Zittergrasseggen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald im Komplex mit Schaumkraut-(Eschen-)Erlen-Quellwald
	Springkraut-Buchenwald
	Eschen-Ahorn-Schlucht- und Schatthangwald im Komplex mit Karpatenbirken-Ebereschen-Blockwald und Flechtengesellschaften offener Blockhalden
	Zwiebelzahnwurz-Buchenwald
	Waldmeister-Buchenwald
	Farn-(Tannen-Fichten-)Buchenwald
	Bodensaure offene Zwischen- und Niedermoore
	Torfmoos-Fichtenwald

Quelle: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

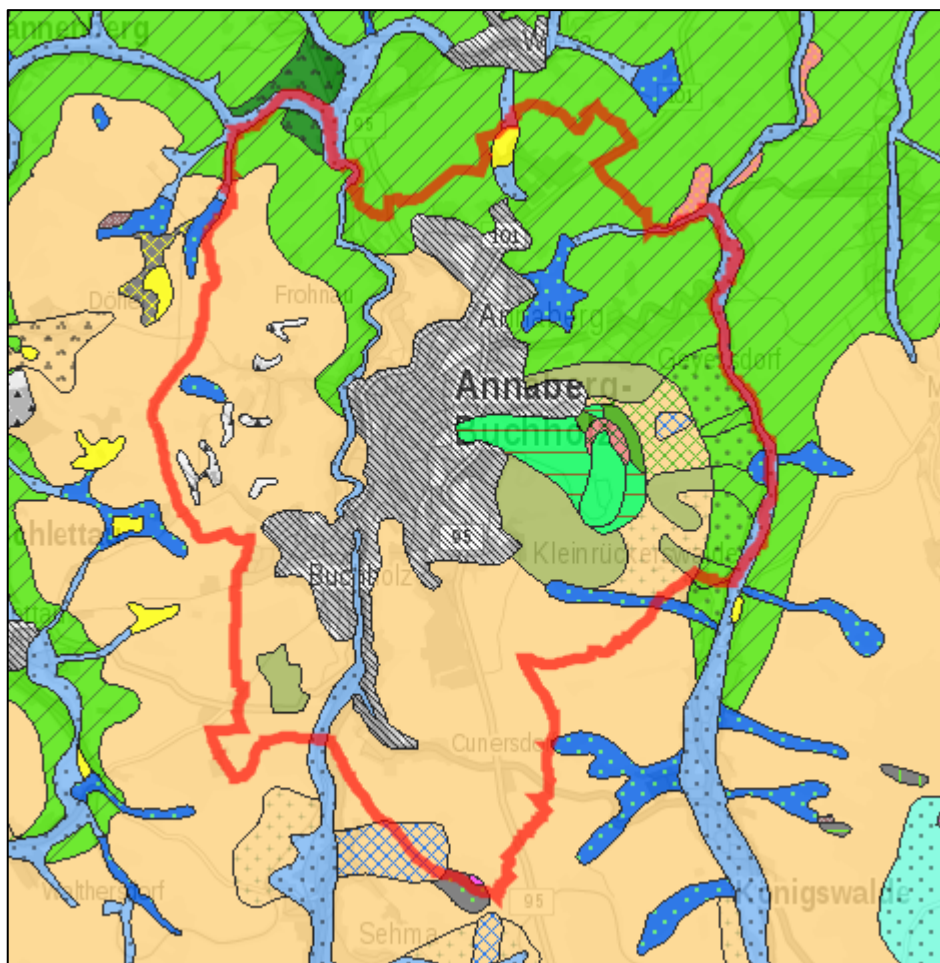


Abbildung 5: Potentielle natürliche Vegetation.

Quelle: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

2.12.2 Aktuelle Vegetation

Eine Liste der der besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG findet sich in Anhang 1.

2.12.3 Avifauna und Fledermäuse

Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Karte 12 Regionalplanentwurf Region Chemnitz) sind im Plangebiet folgende Gebiete:

- Überregional bedeutsamer Offenland-Lebensraum Brut/Rast „Pöhlberggebiet“
- Tal-Lebensraum „Unteres Pöhlbachtal mit Humpeltal und Plattenthal“
- Offenland-Lebensraum Brut/Rast „Flur südlich Sauwald“

Zudem gibt es entlang von Sehma und Pöhlbach relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (Karte 13 Regionalplanentwurf Region Chemnitz). Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug zur Avi- und zur Fledermausfauna sind in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auszuschließen.

3 Planungen und Planungsziele

3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als dass Bauleitpläne den rechtsverbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder -änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen.

3.1.1 Landesplanung

Landesplanerische Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 12.07.2013 (**LEP 2013**) festgelegt. Der LEP2013 „ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept (...) zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen“. Nach SächsNatSchG übernimmt der LEP2013 die Funktion des Landschaftsprogramms.

Zur Zielbestimmung werden die kartographischen Darstellungen des LEP2013 für das Plangebiet ausgewertet. Karten ohne Darstellungen für das Plangebiet bleiben im Folgenden unerwähnt.

Karte 1, Raumstruktur: Die Stadt Annaberg-Buchholz wird als **Mittelzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau** festgelegt. Annaberg-Buchholz liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Karlovy Vary/Plzeň – Annaberg-Buchholz - Chemnitz - Leipzig/Dresden/Berlin.

Karte 2, Mittelbereiche: Der **Mittelbereich** der Stadt Annaberg-Buchholz (**Verflechtungsbereich**) umfasst die Umlandgemeinden Kurort Oberwiesenthal, Sehmatal, Crotendorf, Bärenstein, Jöhstadt, Königswalde, Mildena, Scheibenberg, Schlettau, Elterlein, Tannenberg, Thermalbad Wiesenbad, Geyer, Ehrenfriedersdorf, Thum und Gelenau/Erzgeb. (Überschneidung mit dem Verflechtungsbereich Chemnitz).

Der Verflechtungsbereich umfasst nach LEP2013 den räumlichen Bereich, dessen Bevölkerung vorwiegend von dem zugehörigen zentralen Ort mit versorgt wird (Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur).

Karte 3, Räume mit besonderem Handlungsbedarf: Die Stadt befindet sich in einer Bergbaufolgelandschaft „**Altbergbau**“ sowie innerhalb der "**grenznahen Gebiete**" zu Tschechien. Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind spezifische Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken.

Karte 4, Verkehrsinfrastruktur: Die Stadt Annaberg-Buchholz schneidet das Bestandsnetz der **Bundesstraßen** B95 und B101, das Bestandsnetz der **Staatsstraßen** S218, S260, S262, S265 und S266 sowie ein Bestandsnetz regionaler **Eisenbahninfrastruktur**.

Karte 7 Gebietskulisse mit großräumig übergreifenden Biotopverbunden: Die Stadt Annaberg- Buchholz befindet sich im **Verbindungsbereich der Entwicklung von Biotopverbundflächen**. Die Biotopflächen sind Steinrücken im komplex mit frisch- feuchten Grünland sowie Restwäldern u. Heiden (Stadtgebiet im Norden, Osten und Westen umgrenzt).

Karte 9 Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf: Die Stadt Annaberg-Buchholz liegt innerhalb eines Gebietes mit **Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen** sowie innerhalb von Gebieten großflächiger (> 100 ha) **hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens**.

Karte 10, Klassifizierung der Vorkommen von Steine und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau: Im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz liegen Vorkommen von Steinen- und Erd-Rohstoffen. Es handelt sich um Festgesteine inklusive Karbonatgesteine im Ortsteil Kleinrückerswalde und im Ortsteil Geyersdorf.

3.1.2 Regionalplanung

Für die Ableitung regionalplanerischer Zielvorgaben liegen derzeit zwei Planwerke vor, der wirksame Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge¹⁸ (**RP C-E**) sowie der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz¹⁹ (**RP-E RC**).

Die im Planentwurf enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Annaberg-Buchholz liegt an den **regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen e), f) und h)** (Karte 3, Raumstruktur RP-E RC). Im RP C-E (Karte 1 Raumstruktur) liegt sie an den **regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen d), i) und n)**.

Zwischen den Ortsteilen Cunersdorf und dem Ortsteil Sehma der Gemeinde Sehmatal ist in der Raumnutzungskarte des RP C-E und des RP-E RC eine **Grünzäsur** festgelegt.

In Karte 2 „Siedlungswesen“ des RP-E RC sind die **schützenswerten Ortsstrukturen und die erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung** sowie die **Denkmalschutzgebiete und Sachzusammenhänge nach Denkmalschutzrecht** als Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen dargestellt. Entsprechende Darstellungen erfolgen für die Ortsteile Annaberg, Buchholz, Cunersdorf und Frohnau.

Große Teile des Gemeindegebietes befinden sich nach der Raumnutzungskarte des RP-E RC im **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz** „Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz“ bzw. „Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“. In der Karte „Kulturlandschaftsschutz“ sind folgende Elemente festgelegt:

- Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart "Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz" und "Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz" (siehe Grundsatz G 2.1.2.1)
- Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen Pöhlberg, Schreckenbergr, Buchholzer Rücken und der Königslustrücken (siehe Ziel Z 2.1.2.3)
- Regional bedeutsame sichtexponierte Kulturdenkmale Ortskern/Silhouette mit Sankt Annen-Kirche (siehe Grundsatz G 2.1.2.5)
- Regional bedeutsamer Aussichtspunkt Pöhlberg (siehe Grundsatz G 2.1.2.6)
- Offene Täler in waldreicher Lage (siehe Grundsatz G 2.1.2.7).

¹⁸ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005)

¹⁹ Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz, durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossen.

In der Raumnutzungskarte des RP-E RC sind die Ortsteile von Annaberg-Buchholz von verschiedenen **Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz** umgeben. Nach der Begründung des zugehörigen Zieles 2.1.3.1 erfolgten die Festlegungen mit folgenden Begründungen:

- **Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz am Pöhlberg:** festgelegt aufgrund des FFH-Gebietes "Mittelerzgebirgische Basaltberge" (5443-301), des SPA "Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg" (5344 - 451), mehrerer Naturdenkmale und des Landschaftsschutzgebietes Pöhlberg
- **Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz Tal zwischen B 101 und Geyersdorf:** festgelegt aufgrund des SPA "Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg" (5344 - 451) mit Pufferflächen
- **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz nördlich und südlich Frohnau:** festgelegt aufgrund der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland und mehrerer Naturdenkmale mit Pufferflächen
- **Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz um Cunersdorf:** festgelegt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit den Hecken- und Steinrückenstrukturen.

Nach der Raumnutzungskarte des RP-E RC liegen im Plangebiet auch zwei **Vorranggebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes**.

In der Karte „Tourismus und Erholung“ des RP-E RC ist Annaberg-Buchholz als **landesweiter Schwerpunkt des Städtetourismus** festgelegt. Die Stadt liegt an der Ferienstraße „Silberstraße“, an der Deutschen Alleenstraße und ist Ausgangspunkt des Jakobsweges Silberberg (Annaberg-Löbnitz-Hirschfeld). Die Stadt liegt zudem am Radfernweg I-6 "Sächsische Mittelgebirge", an den Regionalen Hauptradrouten II-8 „Radroute An der Silberstraße“ und II-25 „Thermalbad-Wiesenbad-Oberwiesenthal“ und an einer Fernreitroute.

Die Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ stellt im Plangebiet **Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens** dar.

Nach der Karte „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ im RP-E RC befinden sich im östlichen Plangebiet **Gebiete mit stark sauren Böden**. Zudem kommen Flächen mit **Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen** vor.

In der Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RP-E RC sind im Plangebiet **Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens** festgelegt.

In der Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RP-E RC sind im Plangebiet **Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** festgelegt. Die Karte „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des RP-E RC zeigt im Plangebiet **Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung** sowie **Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung**.

In der Karte „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des RP-E RC sind im Süden des Plangebietes **durch Immissionen geschädigte Wälder** festgelegt.

Karte 12 RP-E RC legt folgende **Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz** fest:

- Überregional bedeutsamer Offenland-Lebensraum Brut, Rast "Pöhlberggebiet"

- Tal-Lebensraum "Unteres Pöhlbachtal mit Humpeltal und Plattenthal"
- Offenland-Lebensraum Brut/Rast "Flur südlich Sauwald".

In der Karte „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ sind Gebiete entlang der Sehma und entlang des Pöhlbachs als **relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse** festgelegt.

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.2.1 Siedlungsstruktur und Siedlungswesen

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

G 1.2.2 LEP: Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

Z 1.3.1 LEP: Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Z 1.3.7 LEP: 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.

Zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum sollen hinreichend Potentiale an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Dies soll zu einer Minimierung von Hindernissen für eine zukünftige Unternehmensansiedlung oder Unternehmenserweiterung beitragen. Entsprechend werden Wohnbauflächen ausgewiesen, um den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen sowie den individuellen Wohnansprüchen ansässiger und potentieller Arbeitnehmer begegnen zu können. Bestehende Standorte der Daseinsvorsorge werden im Flächennutzungsplan gesichert, meist als Sondergebiet.

G 2.2.1.1 LEP: 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.

Im Flächennutzungsplan wird ein Pool von Kompensationsflächen dargestellt. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren muss entsprechend den dort angedachten Festsetzungen und in möglichst früher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis von Entsiegelungsmaßnahmen geprüft werden.

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

Z 2.2.1.6 LEP: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße

Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Zusätzliche Entwicklungsflächen werden entsprechend den Erfordernissen des ermittelten Bedarfes ausgewiesen, siehe dazu Kapitel 6 (Bedarfsermittlung).

Z 1.2.3 RP-E RC: Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.

Aussagen zur Infrastruktur bzw. zum Nahverkehr finden sich in Kapitel 5. Es wird insgesamt eingeschätzt, dass die mit der Planung angedachte Siedlungsentwicklung mit einer den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Entwicklung von Infrastruktur und Nahverkehr vereinbar ist.

Z 1.2.5 RP-E RC: Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

Eine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Funktionen in randstädtischen Bereichen findet nicht statt. Einzelhandel bleibt im Bestand erhalten oder wird innerstädtisch entwickelt.

Z 2.2.2.1: Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

G 2.2.2.5: „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025) mit Stand Dezember 2017 und Aktualisierungen vom Februar 2018 vor.

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz gehörte zum Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum (EPLR 2007-2013). Im Programmjahr 2014-2020 gehört Annaberg-Buchholz der LEADER- Region des Annaberger Landes an.

Bisher wurden folgende Projekte daraus finanziert:

- Neubau Spielplatz Cunersdorf
- Ausbau Jöhstädter Straße, 1.BA
- Ausbau Jöhstädter Straße, 2.BA
- Sanierung Traditionsgaststätte Frohnauer Hammer
- Sanierung am und um das Herrenhaus Frohnauer Hammer

G 2.1.6 RP C-E: Die Entwicklung der Raumstruktur im Erzgebirge soll insbesondere in den Kreisen Annaberg und Mittleres Erzgebirge auf den Erhalt und die Revitalisierung als Wirtschafts- und Kulturräum 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.

Der Wirtschaftsraum wird mit der vorliegenden Planung insbesondere durch die Überführung des Regionalen Vorsorgestandortes im Norden des Plangebietes in spätere kommunale gewerbliche Bauflächen gefördert. Mit der vorgesehenen Etablierung des Sondergebietes „Camping“ kann zur touristischen Attraktivität beigetragen werden. Die Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion des Erzgebirges, bezogen auf den Verdichtungsraum, wird nicht beeinträchtigt. Mit dem Plan finden Flächenneuausweisungen in einem Mittelzentrum statt. Auswirkungen auf grenzüberschreitende Verkehrsverbindungen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

Z 2.6.1 RP C-E: Die historisch gewachsene regionale Siedlungsstruktur soll in ihrem hierarchisch gegliederten Funktionsaufbau erhalten und nach Erfordernis funktionsteilig weiterentwickelt werden. Als Grundgerüst der Siedlungsstruktur soll das punktaxiale System der höherrangigen Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Regionalen Achsen im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen gestärkt und ausgebaut werden. Auf den Erhalt der typischen Funktionsverteilung in den lang gestreckten Siedlungsbändern der Waldhufenstruktur ist hinzuwirken.

Z 1.2.1 RP-E RC: Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem punktaxialen zentralörtlichen System und den Regionalen Achsen als Grundgerüst ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die Erschließung weiterer Potenziale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken.

In die regionale Siedlungsstruktur wird mit der vorliegenden Planung nur unerheblich eingegriffen. Mit der Entwicklung des Mittelzentrums bleibt die regionale Siedlungsstruktur erhalten.

Z 1.2.2 RP-E RC: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die Anordnung der Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt teilweise am Siedlungsrand, jedoch stehen Potentiale auch in stärker integrierten zur Verfügung. Schlussendlich resultieren einige Standorte aus aktuellen und individuellen Ansprüchen an Wohnverhältnissen, auf welche die Stadt als Verwaltung reagieren muss. Wesentliche Nutzungskonflikte werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkannt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt in verträglichem Maß und der städtebauliche Trennungsgrundsatz findet Beachtung.

G 2.6.2 RP C-E: Der unter den Bedingungen langfristig wirkender Bevölkerungsstrukturveränderungen (Abnahme der jüngeren Bevölkerung, Zunahme der über 60-Jährigen) sich vollziehende Funktionsumbau soll so gestaltet werden, dass die traditionelle Funktionsvielfalt der Region Chemnitz-Erzgebirge weitgehend erhalten wird.

Wesentliche Auswirkungen auf die Funktionsvielfalt der Region werden nicht erkannt.

G 2.6.5 RP C-E: 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.

Bauformen sind im nachgeordneten Verfahren entsprechend festzusetzen.

G 1.2.4 RP-E RC: Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungs-gemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden (...). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Die Siedlungsstruktur wird im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht gestört. Im Weiteren ist der Grundsatz im nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Z 1.2.6 RP-E RC: Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.

Mit den Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans soll eine Nachnutzung von Flächen stattfinden (Bahnhof Süd, Gärtnerei am Erdbeerweg, OPEW-Gelände).

Z 1.2.7 RP-E RC: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkern (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

Die Ausweisung von Entwicklungsflächen mit dem Ziel neuer Baugebiete richtet sich nach dem ermittelten Bedarf. Unter Beachtung alternativer Potentiale können die Ausweisungen also als auf das unabdingbare Maß reduziert betrachtet werden. Die Entwicklung historisch gewachsener Siedlungskerne im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz wird damit nicht erheblich beeinflusst.

Z 1.2.10 RP-E RC: „Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen (s. Karte 2 Siedlungswesen“) insbesondere darauf zu richten, dass

- der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird,
- die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden,
- (...)

- im Erzgebirge und im Mulde-Lösshügelland die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung der Täler vermieden wird und (...)“.

In Karte 2 "Siedlungswesen" des RP-E RC sind die schützenswerten Ortsstrukturen und die erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung sowie die Denkmalschutzgebiete und Sachzusammenhänge nach Denkmalschutzrecht als Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen dargestellt. Entsprechende Darstellungen erfolgen für die Ortsteile Annaberg, Buchholz, Cunersdorf und Frohnau. Insbesondere hier ist bei der städtebaulichen Entwicklung darauf hinzuwirken, dass die vielfältig vorhandenen landschaftstypischen und historischen Siedlungs- und Bauformen, die den Charakter und die Vielfalt der Region in erheblichem Umfang prägen, erhalten werden. Grundlegende Siedlungsformen werden durch die im Flächennutzungsplan getroffenen Bauflächenausweisungen nicht gestört. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, dass Bauformen dem gewachsenen, landschaftstypischen Charakter der Siedlungen entsprechen.

G 2.6.6 RP C-E: Für die Neuansiedlung gewerblich-industrieller Großvorhaben sind die genehmigten „Regionalen Vorsorgestandorte“ der 2004 in Kraft getretenen 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes, die in der Raumnutzungskarte (Karte 2) dieses Planes als nachrichtliche Übernahme dargestellt sind, bevorzugt zu nutzen.

Der Regionale Vorsorgestandort, welcher Anteil am Stadtgebiet hat, wird im Flächennutzungsplan dargestellt (Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe um den Standort „Am Gewerbering“, nachrichtliche Übernahme). Bis zum Ende der Wirksamkeit des RP C-E gilt der Grundsatz fort.

Z 1.2.8 RP-E RC: Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind insbesondere vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren, Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen.

Vorgenutzte Standorte sollen insbesondere im Rahmen der Entwicklungsflächen am Erdbeerweg und Bahnhof Süd genutzt werden. Im Weiteren bezieht sich das Ziel in der Hauptsache auf Maßnahmen der kommunalen und interkommunalen Wirtschaftspolitik.

G 2.6.8 RP C-E: Die künftige Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf Belange des Hochwasserschutzes Rücksicht nehmen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit erforderlicher Siedlungsrückbau bevorzugt in hochwassergefährdeten Gebieten erfolgen kann.

Während des Planverfahrens wurde kein Erfordernis des Siedlungsrückbaus in hochwassergefährdeten Gebieten innerhalb des Stadtgebietes erkannt.

G 2.6.11 RP C-E: Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Kinder- und Familienfreundlichkeit, aber auch der Bedürfnisse der älteren Bevölkerung, werden insbesondere in der konkreten Ausgestaltung von Siedlungsbereichen gesehen und insofern nur bedingt Standortabhängig. Aus die-

sem Grund sind die Ansprüche der genannten Bevölkerungsgruppen eher in nachgeordneten Verfahren realisierbar. Die Standortwahl im Flächennutzungsplan steht dem nach aktuellen Kenntnissen jedenfalls nicht entgegen.

G 2.6.13 RP C-E: Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.

Die Belange des Landschaftsschutzes wurden bei der Auswahl der Bauflächendarstellungen berücksichtigt. Nähere Ausführungen dazu finden sich in den jeweiligen Flächenbewertungen im Umweltbericht in Kapitel 3.

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

Es wird eingeschätzt, dass mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nun eine breite Palette an Standorten zur Verfügung steht, um verschiedensten Wohnbedürfnissen begegnen zu können und so für diverse Ansprüche jeweils attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen oder schaffen zu können.

Z 1.2.11 RP-E RC: Auf die Renaturierung bzw. Entsiegelung, insbesondere brachfallender und brachgefallener Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie in den in der Karte 1 „Raumnutzung“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz, Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft, den Vorranggebieten Schutz des vorhandenen Waldes sowie den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Hochwasser, ist hinzuwirken.

Der Flächennutzungsplan steht diesem Ziel nicht entgegen. Es werden keine versiegelten Außenbereichsflächen in ihrem versiegelten Zustand manifestiert.

3.2.2 Gewerbliche Wirtschaft und Handel

Weitere Ausführungen (explizit zum Einzelhandel) finden sich in Abschnitt 3.3.

Z 6.2.1 LEP: „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig“.

Das Ziel findet unter den Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes (siehe Abschnitt 3.3) der Stadt Beachtung. Bestehende Einkaufszentren werden mit der Flächennutzungsplanung nicht erweitert oder verändert.

Z 1.7.3 RP-E RC: Es sind kommunale Einzelhandelskonzepte, insbesondere durch die Zentralen Orte sowie die mittel- und grundzentralen Städteverbände der Region zur Vorbereitung der abschließenden planerischen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels, zu erarbeiten (i. V. m. Z 1.7.4 und Z 1.7.5). Dabei soll geprüft werden, inwieweit benachbarte Kommunen interkommunal abgestimmte (regionale) Einzelhandelskonzepte erarbeiten können.

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches in Abschnitt 3.3 beschrieben wird.

Z 6.2.4 LEP: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen“.

Z 1.7.4 RP-E RC: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Ober- und Mittelzentren sowie der mittelzentralen Städteverbände zulässig. Zentrale Versorgungsbereiche sind damit im Rahmen der Bauleitplanung abzugrenzen und entsprechend zu begründen“.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Annaberg-Buchholz resultiert aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt (siehe Abschnitt 3.3).

Z 1.7.7 RP-E RC: Bestehende großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche besitzen Bestandsschutz. Eine Erweiterung oder wesentliche Änderung der vorhandenen Verkaufsfläche ist hier nicht zulässig.

Bestehende Einkaufszentren werden mit der Flächennutzungsplanung nicht erweitert oder verändert.

G 5.2.1 RP C-E: „Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle im Kontext mit der demographischen Entwicklung genutzt werden“.

Der Grundsatz wird mit der Darstellung des Sondergebietes „Nahversorgung“ berücksichtigt. Ziel der Entwicklung des Gebietes ist die Versorgung der Bevölkerung. Im bebauungsplanverfahren erfolgen entsprechende Analysen.

G 2.3.1.1 LEP: Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 2.3.1.2 LEP: In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbliche Bauflächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend des ermittelten Bedarfs dargestellt um entsprechende räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbe zu schaffen.

3.2.3 Natur und Landschaft

Neben den vorgenannten Zielen und Grundsätzen, welche zum Teil ebenfalls Bezug zu Natur und Landschaft aufweisen, gibt es Erfordernisse der Raumordnung, welche explizit dem Themenbereich Natur und Landschaft zuzuordnen sind. Diese werden im Umweltbericht unter der Überschrift „Ziele des Umweltschutzes“ (Kapitel 2 des Umweltberichtes) behandelt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Z 2.1.3.1 RP-E RC, Z 2.3.2.1 RP-E RC, Z 2.3.2.5 RP-E RC
- **Boden und Fläche:** G 2.1.5.5 RP-E RC, G 2.1.5.6 RP-E RC
- **Wasser:** Z 2.2.1.1 RP-E RC, Z 2.2.1.6 RP-E RC, Z 2.2.2.7 RP-E RC, Z 2.2.1.4 RP-E RC

- **Landschaft:** Z 1.6.1 RP-E RC, Z 3.5.4 RP C-E, Z 1.6.2 RP-E RC, Z 2.1.2.2 RP-E RC, G 2.1.2.1 RP-E RC, Z 2.1.2.3 RP-E RC, G 2.1.2.5 RP-E RC, G 2.1.2.6 RP-E RC
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** G 2.1.2.7 RP-E RC

Bezüglich des UNESCO Welterbes „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“ (die Abgrenzung wird in der Planzeichnung dargestellt) gelten folgende Erfordernisse der Raumordnung.

G. 1.8.5 RP-E RC: „Nach der Aufnahme der "Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge/Krušnohoří" in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes sollen die ausgewählten Objekte in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-) wirtschaftlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden“.

Große Teile des Stadtgebietes und damit auch der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, liegen innerhalb von Kern- oder Pufferzonen von Bestandteilen des Welterbes. Die Kern- und Pufferzonen werden gemäß dem Managementplan zum Kulturerbe (Maßnahme 11.1 Koordination und Management, Ziel: Vermeidung von Konflikten) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Entwicklungsflächen Wohnbau 5 - Hauptstraße Frohnau, Wohnbau 6 Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße und das Sondergebiet - Nahversorgungszentrum liegen in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele in Bezug auf das Welterbe sind in allen nachgeordneten Verfahren von Beachtung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Konflikte erkannt.

3.2.4 Tourismus

G 2.3.3.1 LEP: Für die Stärkung des Wirtschaftssektors Tourismus sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf marktgerechte Tourismusangebote gelegt werden.

G 2.3.3.10 LEP: Das touristische Wegenetz (unter anderem Wander-, Rad- und Reitwege sowie Skiwanderwege /Loipen und Wasserstraßen) soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. Bei der Weiterentwicklung des touristischen Wegenetzes sollen die länder- und grenzübergreifenden Aspekte hinsichtlich der Wegegestaltung berücksichtigt werden.

Z 1.8.2 RP-E RC: Die landesweit und regional bedeutsamen Schwerpunkte des Städtetourismus sollen durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Einbeziehung ihrer interessanten Industriearchitektur, Forcierung der Tagungen und Kongresse sowie weitere Vernetzung der Angebote und Anbieter, auch der des Umlandes, in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden.

Diese Erfordernisse betreffen die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht wesentlich. Relevante Gebiete, insbesondere im Innen- bzw. Altstadtbereich, werden durch die Flächennutzungsplanung in ihrem Bestand gewürdigt. Sie können von der Flächennutzungsplanung uneingeschränkt nach den Maßgaben der oben genannten Erfordernisse der Raumordnung entwickelt werden.

3.3 Einzelhandel

Der rechtliche Rahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen gibt das BauGB und die BauNVO, die Raumordnung sowie die „Handlungsanleitung großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen“ (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen²⁰) vor.

Tabelle 6: Wichtigste Regelungen zum Einzelhandel nach EHK.

§ 30 BauGB	In städtischen Bereichen, für die Bebauungspläne aufgestellt wurden, sind innerhalb der Baugebiete gemäß § 2-9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies gilt insbesondere für allgemeine und besondere Wohngebiete sowie Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete. In Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2-3 BauNVO).
§ 34 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB	<p>Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsprojekte grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Absatz 3 des Gesetzes führt in diesem Zusammenhang aber ergänzend aus, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der eigenen Gemeinde oder anderen Gemeinden von dem Einzelhandelsprojekt ausgehen dürfen.</p> <p>Dazu § 34 Abs. 3 BauGB: „Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“.</p> <p>Dazu § 34 Abs. 3a BauGB: „Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient: <ol style="list-style-type: none"> a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können“.</p> <p>Im nicht-beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht der § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans auch für größere Gebiete. In ihm kann u.a. festgelegt werden, dass</p>

²⁰ HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 3. April 2008 (SächsABl. S. 603), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S 339)

	nur bestimmte Typen der nach § 34 gestatteten baulichen Nutzungen genehmigungsfähig, ausnahmsweise genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsfähig sind. Die Begründung der Festlegungen eines einfachen Bebauungsplanes soll gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 11 durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. Einzelhandelskonzept erfolgen.
§ 11 Abs. 3 BauNVO	Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die möglicherweise negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen haben könnten, außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.
§ 35 BauGB	Der Paragraph 35 BauGB definiert den sogenannten „Außenbereich“. Hier ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen bzw. nur dann möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
Z 6.1.3 LEP	„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“
Z 2.3.2.1 LEP	„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“
Z 2.3.2.5 LEP	„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“
Z 2.3.2.7 LEP	„Die Ziele 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 (...) gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“
G 5.2.1 RP-CE	„Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle im Kontext mit der demographischen Entwicklung genutzt werden“. Anm.: Im Übrigen nimmt der RP-CE auf den LEP Bezug.
HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen	Die HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen definiert „zentrenrelevante“ und „nicht-zentrenrelevante“ Sortimente. Danach weisen zentrenrelevante Sortimente folgende Eigenschaften auf: <ul style="list-style-type: none"> • Sie ziehen vorrangig Innenstadtbesucher an und werden häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt. • Sie können überwiegend ohne PKW transportiert werden und • weisen einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zu Wertschätzung auf.

	Nach HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind „negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden“.
--	---

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über ein Einzelhandelskonzept²¹ (EHK), welches zuletzt 2015 fortgeschrieben und durch den Stadtrat am 28.01.2016 einstimmig beschlossen wurde.

Dieses trifft hinsichtlich der Wohnungsnahen Grundversorgung keine Aussagen. Um die Attraktivität und die Qualität der bestehenden Nahversorgungsstandorte zu erhöhen und gleichzeitig die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, wurde die „Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept)“²² erstellt und am 28.01.2021 vom Stadtrat beschlossen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen.

Für die Zukunft geht das EHK infolge des demographischen Wandels davon aus, dass sich die ökonomische Basis für Einzelhandelsbetriebe verkleinert. Gleichzeitig resultiert das Erfordernis, dass sich der Einzelhandel auf die speziellen Bedürfnisse einer „älter werdenden“ Kundschaft einstellen muss. Das EHK nennt als wesentliche Anforderungen:

- problemlose Erreichbarkeit der Geschäfte
- barrierefreie Ladengestaltung / Rolltreppen / Aufzüge
- altengerechte Warenplatzierung / übersichtliche Warenpräsentation
- Errichtung von „Ruhezonen“ / Installation von Sitzmöglichkeiten
- kleine Verpackungseinheiten
- geduldige Beratung
- altersaffine Serviceleistungen (z.B. Gepäckaufbewahrung, Wareneinstellung)

Die oben genannte, sich verkleinernde ökonomische Basis spiegelt sich im Trend von rückläufigen Umsätzen. Ungeachtet dessen hat sich die Verkaufsflächenausstattung der Ladengeschäfte im Betrachtungszeitraum vergrößert. Zwischen 2006 und 2014 erhöhte sich beispielsweise die Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscountern um rund 14%. In der Folge sinkt sich die ökonomische Auslastung (Umsatz je m² Verkaufsfläche pro Geschäftsjahr) und die Produktivität (Euro pro m² Verkaufsfläche). Seitdem sind einige größere Anbieter (OBI-Standort, ALDI am unteren Bahnhof) aus dem Markt ausgetreten.

Zu den aus dem demographischen Wandel erwachsenden Herausforderungen für den stationären Einzelhandel tritt eine sich stetig vergrößernde Amplitude der Umsatzsteigerung des Online-Handels. Die Marktbedeutung des Online-Handels stellt

²¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz.

²² Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2020): Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept).

sich branchenbezogen sehr unterschiedlich dar. Wichtige Umsatzträger sind die Sortimentsbereiche „Bekleidung“, „Bücher“, „Unterhaltungselektronik/Elektroartikel“, „Schuhe“, „Bild- und Tonträger“ sowie „Haushaltsgeräte“. Alle anderen Branchen spielen eine nachgeordnete Rolle. Viele Waren der genannten Sortimentsbereiche sind als zentrenrelevant zu klassifizieren. Folgen können unter anderem zunehmender Leerstand oder Trading-Down-Prozesse in den sensiblen Standortbereichen des Innenstadthandels sein.

Die (Modell-)Annahmen des EHK sind zusammengefasst folgende:

- stagnativ bis rezessive Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel
- positive Umsatzentwicklung im Online-Handel
- sinkende Verkaufsflächenproduktivität des stationären Handels, deshalb trotz wachsender Verkaufsflächen der einzelne Betriebe, sinkende Verkaufsflächenverlust insgesamt
- segmentäre Wachstumschancen: Shopping-Center, Fachmärkte, Biomärkte, vertikal integrierter Einzelhandel, Spezialanbieter
- Homogenisierung von Einkaufslagen durch Wegfall unternehmergeführter Fachgeschäfte, Brachfallen von Ladengeschäften

Zur Stadt Annaberg-Buchholz trifft das EHK folgende Aussagen:

„Landesplanerisch ist Annaberg-Buchholz als „Mittelzentrum“ eingestuft. Dies beinhaltet, dass die Stadt im Einzelhandelsbereich umfängliche Versorgungsaufgaben sowohl für die eigene Bevölkerung, als auch für die Bewohner des Umlandes zu erfüllen hat. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass das nächstgelegene Oberzentrum – die Stadt Chemnitz – bereits etwa 50 Fahrminuten entfernt ist (ca. 35 km).

Die Erreichbarkeit von Annaberg-Buchholz für den Individualverkehr kann aufgrund der Lage an den Bundesstraßen 95 (Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Tschechien) und 101 (Aue – Schwarzenberg – Annaberg-Buchholz – Freiberg/Sachsen) als befriedigend eingestuft werden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an der A 72 ist allerdings bereits ca. 31 Fahrkilometer (Stollberg) entfernt. Ein System von Land- und Kreisstraßen ergänzt das von den beiden Bundesstraßen gebildete Netz der Hauptverkehrsstrassen in der Fläche.

Im ÖPNV-Bereich existieren zahlreiche Regionalbuslinien, unter anderem nach Chemnitz, Schwarzenberg und Aue sowie in einige kleinere Städte und Gemeinden der Umgebung. Innerhalb des Stadtgebietes verkehren zudem Stadtbuslinien. Im Bahnverkehr ist vor allem auf die „Erzgebirgsbahn“ zu verweisen, die wochentags stündlich die Strecke Chemnitz – Annaberg- Buchholz bedient. (...)

Die Einzelhandelsstrukturen sind im Stadtgebiet von Annaberg- Buchholz polyzentrisch ausgebildet. Eine herausragende Bedeutung besitzt in diesem Zusammenhang die Fachmarkt-Agglomeration „Erzgebirgs-Center“ im nördlichen Stadtgebiet an der Bundesstraße 101. Hier sind unter anderem das SB-Warenhaus Kaufland, Möbel Roller, MediMax und AWG ansässig.

Die Einkaufslagen der Innenstadt erstrecken sich entlang der Buchholzer Straße, am und im Umfeld des Marktes, in der Großen Kirchgasse und in der Wolkensteiner Straße. Die Geschäfte sind durchweg kleinflächig ausgebildet. Zudem dominieren unternehmergeführte Fachgeschäfte, während Filialbetriebe nur vereinzelt ansässig sind.

Nachgeordnete Bedeutung besitzen zwei kleinere Fachmarktzentren: Die „Adam Ries Passage“ (u.a. mit Pfennig-Insel und Reno) sowie das „FMZ Oberwiesenthaler Weg“ (u.a. mit Aldi, ATU und Hammer Heimtex).

Die ansonsten etablierten Lebensmittelmärkte sind über das Stadtgebiet relativ gut verteilt, sodass trotz der unruhigen Topographie eine wohnungsnahe Versorgung weitgehend sichergestellt ist“.

Die Lage von Einzelhandelsagglomerationen und wichtigen Einzelbetrieben ist in Abbildung 6 dargestellt. Dabei ist anzumerken, dass sich der verzeichnete OBI-Baumarkt mittlerweile im Erzgebirgs-Center befindet. Das Gelände wird nicht als Standort für den Handel weitergenutzt.

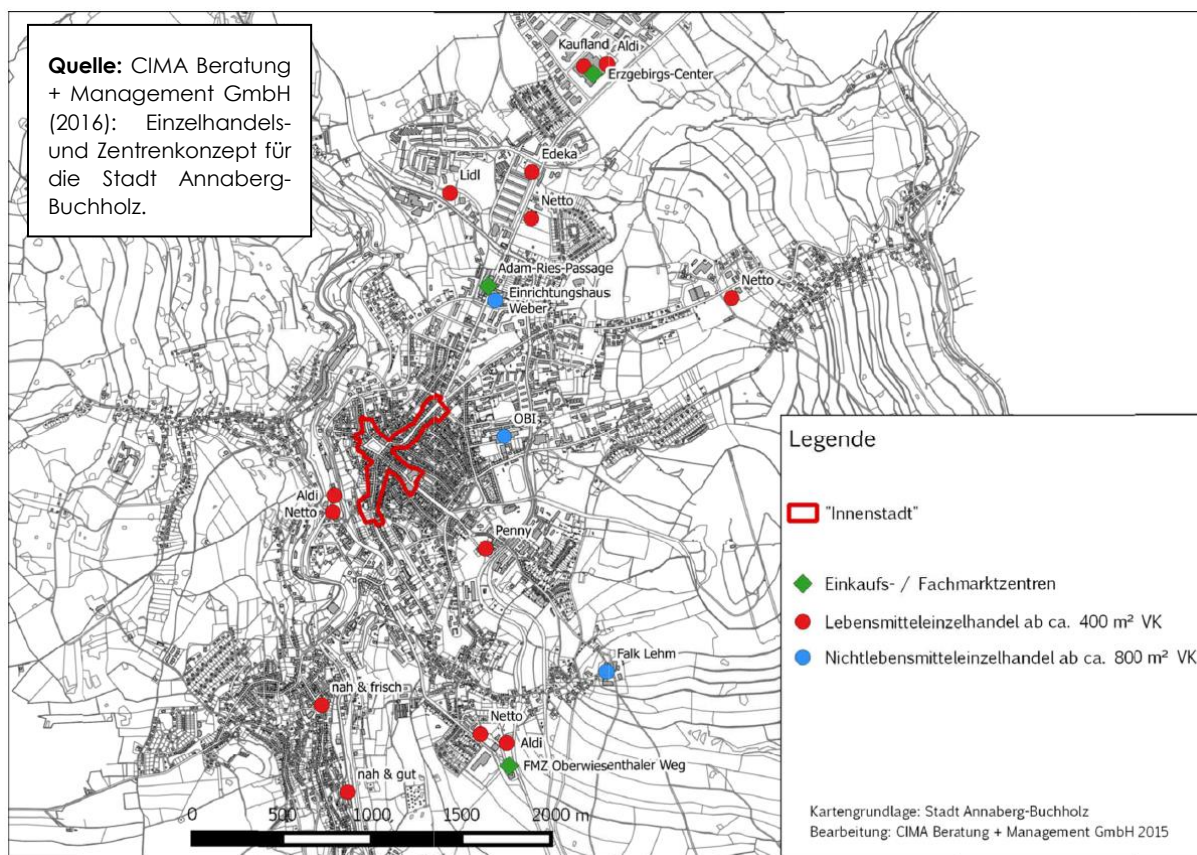


Abbildung 6: Einzelhandelsagglomerationen und wichtige Einzelbetriebe.

Einzugsgebiete des Einzelhandels in Annaberg-Buchholz werden in Tabelle 7 benannt. Das Stadtgebiet und der zugehörige Verflechtungsbereiches (deutsches Einzugsgebiet) hat rund 87.400 Einwohner. Nach EHK liegt das Kaufkraftniveau im Bundesdurchschnitt aktuell (Stand EHK) bei 5.668 €, unterteilt in kurzfristigen (2.972€), mittelfristigen (1.082 €) und langfristigen (1.614 €) Bedarf.

Tabelle 7: Einwohner in den Einzugsgebieten des Einzelhandels nach EHK.

Zone des Einzugsgebietes	Einwohner	Anteil in %
Zone I Annaberg-Buchholz	20.900	24
Zone II Teile des Erzgebirgskreises	66.500	76
Zone I + II insgesamt	87.400	100
Streuumsatzgebiet Tschechien	143.000	(-)

In Annaberg-Buchholz (Zone I) liegt das Kaufkraftniveau bei 83,5 % des Bundesdurchschnitts, im Umland (Zone II) bei 82,9 % und im tschechischen Gebiet bei rund 52 %.

Unter den im EHK entwickelten Prämissen ergibt sich – aufgrund von sukzessiven Lohn- und Gehaltssteigerungen – eine leicht positive Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet.

Im Rahmen der Erstellung des EHK wurde 2015 eine Bestandserfassung von Einzelhandelsbetrieben sowie ihrer Verkaufsfläche durchgeführt. 303 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 62.505 m² wurden erfasst. Dabei wurden 90 Betriebe (15.375 m²) der Kategorie „Lebensmittel, Reformwaren“ und 213 Betriebe (47.130 m²) der Kategorie „Nichtlebensmittel“ erfasst. Eckdaten der Erfassung sind weiterhin:

- Durchschnittsgröße Einzelhandelsbetriebe ca. 205 m² (Bundesschnitt 250 m²)
- viele kleine Betriebe (bis 50 m², 54 %)
- 4 % der Betriebe haben einen Anteil von 55 % an der Gesamtverkaufsfläche
- günstiges Verteilungsverhältnis zwischen Innen- und Außenstadt in allen zentrenrelevanten Warengruppen (Ausnahme: Lebensmittel, Bücher/Schreibwaren, Elektro), Verkaufsflächenverhältnis 30:70
- Verteilungsverhältnis Innenstadt-Außenstadt über alle Warengruppen 15:85 (Verkaufsflächendominanz des Erzgebirgscenters)
- 63 leerstehende Ladengeschäfte, davon 27 in der Innenstadt
- Leestehende Ladengeschäfte in der Innenstadt sind klein (10 bis 120 m²)

Nach EHK ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren „in verschiedenen Geschäften Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Dies auch vor dem Hintergrund der großen Zahl an Kleinbetrieben, auf deren Geschäftsflächen die Präsentation eines breiten und tiefen Sortimentes zurzeit nicht möglich ist. Dieser Ausgangssituation steht jedoch der Wunsch der Konsumenten nach einer möglichst großen Angebotsvielfalt gegenüber. Also besteht prinzipiell die Notwendigkeit einer Anpassung der Verkaufsflächen in Fachhandelsbetrieben oder auch Lebensmittelmärkten an zeitgemäße Vertriebskonzepte.

Selbstverständlich sollten solche Maßnahmen aber nicht zu einer einseitigen Stärkung des dezentralen oder rein autokundenorientierten Einzelhandels führen, sondern bevorzugt in integrierten Lagen erlaubt werden. Im Zweifel ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Erweiterungen oder Neuansiedlungen stadtentwicklungspolitisch sinnvoll und/oder städtebaulich verträglich sind“.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Annaberg-Buchholz einen neuen Einzelstandort an. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ wurde am 28.11.2019 vom Stadtrat gefasst. Nähere Ausführungen erfolgen in Abschnitt 7.10.2 (Entwicklungsfläche 2 Sondergebiet – Nahversorgungszentrum) der Begründung. Eine Prüfung verschiedener Aspekte erfolgt im Bebauungsplanverfahren (Artenschutz, Erschließung etc.).

Die im EHK ermittelten zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Nahversorgung Karlsbader Straße“ wurden als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen. Der im EHK zugrunde gelegte Kriterienkatalog findet sich in Tabelle 8.

Tabelle 8: Kriterien zur Identifikation und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche nach EHK.

Anforderungen	Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"	Zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgung Karlsbader Straße"
Einzugsgebiet	gesamtstädtisch, überörtlich, ca. 90.000 Einwohner	Wohnumfeld, ca. 3.000 bis 4.000 Einwohner
Lage	städtebaulich integriert	städtebaulich integriert
Branchenmix/ Sortimentsspektrum	alle Bedarfsbereiche breit und tief	kurzfristiger Bedarf breit bei Lebensmitteln
Kundenmagneten	mittelgroße Filialbetriebe Non- food, Fachhandel Non-food	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Ergänzungsnutzungen (Auswahl)	Verwaltung, Finanzdienstleister, Freie Berufe / Dienstleister), Gastronomie, Museum, Hotel, Kino, Veranstaltungsräume, Sonst. Dienstleister	Arzt, Geldautomat, Gastrono- mie (Imbiss/Bistro)
Service/ Convenience (Auswahl)	Möblierung öffentlicher Raum Kinderspiel Ruhe- und Erholungszone Leitsystem Tourist-Info öffentliche Toilette	Wertstoffbehälter Geldautomat Paket-Shop
Veranstaltungen/ Animation	Großevent Kinder- und Familienfeste Zielgruppenveranstaltungen ambulante Märkte attraktiver Außenverkauf Lokalkunst / -kultur touristische Führungen	Außenverkauf
Verkehr	Parkraumkonzept / Parkleitsys- tem, Parkdecks / Parkhäuser, Fußgängerleitsystem, FGZ / ver- kehrsberuhigte Bereiche, ÖPNV-Haltepunkte, touristi- scher Rundweg, breite Geh- wege (Shopping), teilweise Be- rollbarkeit	Kfz-Stellplätze ÖPNV-Haltepunkt teilweise Berollbarkeit
Ergänzende Funktionen	Identifikation Treffpunkt Kommunikation Information	Mittelpunkt für Wohnquartier
Räumliche Ausdehnung zwischen Endpunkten	max. ca. 700 m	max. ca. 100 - 200 m / ein Ge- bäudekomplex

Die im EHK dargestellten zentralen Versorgungsbereiche werden mit der Teilfortschreibung des EHK (Nahversorgungskonzept) aktualisiert und ergänzt.

Das Nahversorgungskonzept dient als Vertiefungsbaustein zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Nahversorgungskonzeptes ist u.a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Ein entsprechender Beschluss erfolgte durch den Stadtrat am 28.01.2021.

Das Nahversorgungskonzept beachtet Trends im Einzelhandel, sowohl nachfrageseitig (Wertewandel, Individualisierung, demographischer Wandel, Online-/Sharing-Affinität, Kopplung und Entkopplung von Konsum, Erlebnisorientierung, Segmentierung der Nachfragemärkte sowie Preis-/Zielgruppenorientierung) als auch angebotsseitig (Filialisierung/Konzentration, Verkaufsflächen- und Standortansprüche, Wandel der Betriebsformen, Umsatzentwicklung, Nachfrageproblematik, neue Handelsformen und -formate sowie Digitalisierung). Darüber hinaus wird eine Nahversorgungsanalyse durchgeführt und der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beschrieben.

Das Nahversorgungskonzept im engeren Sinne stellt hinsichtlich der Zentrenstruktur fest: „Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz aus dem Jahr 2016 definiert mit der Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Annaberg-Buchholzer Stadtgebietes. Darüber hinaus weist der Standortbereich Ecke Theaterplatz/Willischstraße durch ein anstehendes Planvorhaben perspektivisch Merkmale eines Zentralen Versorgungsbereichs auf“. Der Standortbereich erfülle danach aktuell die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich nicht. Durch die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters [Anm.: vgl. Abschnitt 7.10.2 (Entwicklungsfläche 2 Sondergebiet – Nahversorgungszentrum) der Begründung] könnten diese jedoch in hinreichendem Maße erfüllt werden. „Der Standortbereich Theaterplatz wird somit (...) als zentraler Versorgungsbereich analysiert“ (vgl. Kapitel 3.6, Nahversorgungskonzept).

Dazu das Nahversorgungskonzept: „Aufgrund der Standortmerkmale und perspektivischen Weiterentwicklung im Zuge der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zzgl. eines Bäckers südlich des Übergangs von der Bahnhofsstraße zum Theaterplatz wird zukünftig dem Standortbereich Theaterplatz die Funktion eines Nahversorgungszentrum zugewiesen. Das Nahversorgungszentrum weist somit perspektivisch eine Versorgungsfunktion primär für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich zukünftig insbesondere auf die südlichen Bereiche des Stadtteiles Annaberg sowie auf die südlichen Stadt- und Ortsteile der Stadt Annaberg-Buchholz“.

Das Nahversorgungszentrum Theaterplatz umfasst im Wesentlichen die angrenzenden Flurstücke um die Überführung Theaterplatz/Bahnhofsstraße sowie die südlichen Bereiche der Buchholzer Straße. Die Abgrenzung begründet sich wie folgt:

- „Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, wird das Nahversorgungszentrum Theaterplatz im Norden durch den südlichen Ausläufer des Innenstadtzentrums begrenzt. Entlang der in Nord-Süd verlaufenden südlichen Buchholzer Straße ist dabei aktuell eine relativ geringe Nutzungsdichte sowie z.T. Leerstände zu konstatieren, welche die fußläufigen Passantenfrequenzen entlang der Buchholzer Straße bislang deutlich einschränken.
- Im Osten wirken die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Buchholzer Straße als begrenzendes Element des Nahversorgungszentrums.
- Die südliche Grenze des ZVB bilden die Flurstücksgrenzen südlich des Theaterplatzes, wodurch das rückwärtige Grundstück mit dem Standort des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum mit eingeschlossen ist.
- Südlich der Überführung der Bahnhofsstraße ist zudem der Kreuzungsbereich Theaterplatz/Straße der Einheit/Bärensteiner Straße sowie die rückwärtigen

Grundstücke in diesem Bereich in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mit eingeschlossen. In der Straße der Einheit schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ein ansässiges Fachgeschäft noch mit ein.

- Den westlichen Abschluss des ZVB bilden die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Scheibnerstraße.

Das Nahversorgungszentrum Theaterplatz weist neben dem perspektivischen Lebensmittelvollsortimenter und Bäcker bereits kleinteiligen Einzelhandel auf. Insbesondere die südlichen Bereiche der Buchholzer Straße, welche aktuell nur einen geringen Besitz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, beispielsweise in Form des Eduard von Winterstein-Theaters, aufweisen, können durch die Stärkung der Funktionsverbindung zum Innenstadtzentrum profitieren. Diesem Bereich kommt in Zukunft eine Art „Scharnierfunktion“ zwischen den beiden Zentrenkernen zu, wodurch auch aktuelle Leerstände neu belebt werden können. Im südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrum sind mit der Anerkannten Schulgesellschaft Sachsen sowie dem Beruflichen Schulzentrum für Wirtschaft Ernährung und Hauswirtschaft zwei Schulstandorte verortet, welchen eine bedeutende frequenzbringe Funktion innerhalb des Zentrums zukommt. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich im Nahversorgungszentrum gelegene Bushaltestelle „Bahnhofsstraße“.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese erfolgt im Nahversorgungskonzept auch kartographisch. Die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Theaterplatz wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

Entwicklungsziele und –empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Theaterplatz nach Nahversorgungskonzept sind:

- Stärkung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf,
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Ergänzende Einzelhandelsangebote (kleinteiliger Einzelhandel, keine Fachmärkte) entlang der Funktionsverbindung südliche Buchholzer Straße,
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. Fachgeschäfte deutlich <400 m² GVKF, kein Eigengewicht, zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels),
- Entwicklung der Potenzialflächen durch einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter zur Schaffung eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes
- Verbesserung und Attraktivierung der Fußwegeverbindungen innerhalb des ZVB (u.a. Querungsmöglichkeiten Theaterplatz),
- Steigerung der städtebaulichen Qualität (u. a. Sitzmöbel, Grünflächenpflege),
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen,
- Stärkung des Standortes anhand des Ausstattungskataloges.

Im Nahversorgungskonzept werden darüber hinaus strukturprägende Lebensmittelmärkte auf Eignung als (besonderer) Nahversorgungsstandort geprüft (Kriterien: städtebauliche Integration, ÖPNV-Erreichbarkeit, Ausrichtung auf Nahversorgung, Sicherung/Optimierung der Nahversorgung). Folgende Lebensmittelmärkte wurden im Bestand als Nahversorgungsstandorte herausgearbeitet:

- Barbara-Uthmann-Ring (Edeka),
- Chemnitzer Straße (Lidl),
- Dresdner Straße (Netto),

- Große Kirchgasse (Penny),
- Bahnhofsplatz (Netto),
- Bärensteiner Straße (Netto) und
- Talstraße (Nah&Gut).

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes wurden Sortimentslisten erarbeitet. Sie unterteilen sich in zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen. Die Ausführliche Sortimentsliste findet sich im Anhang zum Nahversorgungskonzept.

Mit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche wird von den im RP C-E (Anlage 5, Karte 02) abgewichen. Nach Z 5.2.2 RP C-E ergeben sich „städtebaulich integrierte Lagen als Ausformung des LEP-Zieles 6.2.1 (...) für die Mittelzentren durch die in Anlage 5 ausgewiesenen Versorgungskerne des städtischen Einzelhandels und Zentralörtlichen Standortbereiche“. Ebenfalls in Z 5.2.2 RP C-E heißt es: „Werden von den Mittelzentren (...) eigene Einzelhandels-/Zentrenkonzepte auf der Grundlage der vorliegenden regionalplanerischen Ausweisungen weiterentwickelt und beschlossen, so treten sie an die Stelle der ausgewiesenen Versorgungskerne und Zentralörtlichen Standortbereiche“. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde durch den Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz am 28.01.2016 beschlossen.

Die im Plan dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche weichen zwar von den Versorgungskernen des städtischen Einzelhandels in Anlage 5, Karte 02 des Regionalplanes ab, überlagern die Darstellungen des Regionalplanes aber im Wesentlichen. Eine räumliche Verlagerung erfolgte in diesem Sinne nicht. Es handelt sich um eine konkretisierte Ausformung durch das EHK.

Der Regionalplan stammt aus dem Jahr 2008. Der Plangeber war sich der Notwendigkeit einer solchen Konkretisierung bewusst. Er betont im Begründungsteil zu Z 5.2.2 RP C-E, dass „im Planungszeitraum ein unbestreitbares Regelungserfordernis für die Lokalisierung von eventuellen neuen Vorhaben des großflächigen Einzelhandels“ besteht. Weiterhin heißt es dort: „Auch wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung und Stadtgestaltung kein direkter Einfluss auf den wirtschaftlichen Wettbewerb der einzelnen Handelsunternehmen erfolgt, dienen kommunale Satzungen, Konzepte zur Stadtentwicklung oder besser noch Einzelhandelskonzepte, die Aussagen darüber treffen, wo in den Kommunen Wettbewerb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden soll, einer gezielten Steuerung der Handelstätigkeit. Sie tragen damit zum Erhalt dieser Vielfalt und zur Verhinderung stadttunverträglicher Verdrängungswettbewerbe bei“.

Mit der Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche wird darauf hingewirkt, die innenstädtischen Bereiche in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken, auszubauen und den kleinteiligen Einzelhandel zu beleben.

Im RP-E RC erfolgt in Kapitel 1.7 „Handel“ keine Festlegung der Versorgungskerne des städtischen Einzelhandels und der Zentralörtlichen Standortbereiche für die zentralen Orte.

Innerhalb der Darstellung der Umgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt eine Bauflächendarstellung von gemischten Bauflächen. Bei Bedarf können aus diesen in nachgeordneten Verfahren erforderliche Baugebietsfestsetzungen entwickelt werden. Standortkonkret kann dies beispielsweise ein Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO sein.

Bestehende großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche besitzen Bestandsschutz. Eine Erweiterung oder wesentliche Änderung der vorhandenen Verkaufsfläche ist hier nicht zulässig (Z 1.7.6 RP-E RC). Im Flächennutzungsplan erfolgen zwei Ausweisungen von Sondergebieten „Einkaufszentrum“.

Das Erzgebirgscenter am Gewerbering wird als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt, abgeleitet aus dem Bebauungsplan „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ rechtskräftig seit 19.07.2006), in dem die Fläche als Sondergebiet dargestellt ist. Im Erzgebirgscenter finden sich unter anderem die Lebensmitteleinzelhändler Kaufland und Aldi, das Möbelhaus Roller und der Baumarkt Obi. Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz, können aber nicht wesentlich geändert oder erweitert werden. Insofern werden mit der Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich der vorhandene Bestand und die Gebietsfestsetzung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gewürdigt. Da die Einzelhandelseinrichtungen bereits vorhanden sind, besteht kein Widerspruch zum EHK der Stadt Annaberg-Buchholz. Darüber hinaus bietet der Standort Entwicklungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die Adam-Ries-Passage inklusive zugehörigem Parkhaus wird ebenfalls als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt. Sie ist zentrumsnah gelegen und bietet als Fachmarktzentrum eine kleinteilige Auswahl an Händlern. Auch hier gilt, dass Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten Bestandsschutz genießen und wesentliche Änderungen oder Erweiterungen aufgrund der Lage außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt unzulässig sind. Eine Darstellung als Sondergebiet ergibt aus der Tatsache, dass die Fläche einzig von Anlagen des Einkaufszentrums eingenommen wird und sie sich daher keiner anderen Bauflächenausweisung zuordnen lässt. Der Bestandsschutz begründet keinen Widerspruch zum städtischen Einzelhandelskonzept.

Ein Sondergebiet „Handel“ resultiert aus dem am 23.09.1994 Bebauungsplan „Baustoffzentrum Bärensteiner Str.“ im Ortsteil Kleinrückerswalde, in welchem das Sondergebiet festgesetzt ist. Die Fläche wird von den Unternehmen „RHG Baustoffe Annaberg“ bzw. „RHG Bau & Garten Annaberg-Buchholz“ genutzt. Im Angebot des Baustoffhandels bzw. des Bau- und Gartenmarktes sind zentrenrelevante Sortimente lediglich untergeordneter Bestandteil. Ein Konflikt mit den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen besteht daher nicht.

Für alle drei Sondergebiete „Einkaufszentrum“ und „Handel“ wird daher davon ausgegangen, dass keine Konflikte mit raumordnerischen Erfordernissen bestehen und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) hinreichend Berücksichtigung findet. Über ihren Bestand hinaus ist aufgrund der bestehenden Regelungen keine Entwicklung zu erwarten, deren Folgewirkungen substantielle negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung haben.

Gegenüber des Baustoffzentrums (Sondergebiet „Handel“), auf der östlichen Seite der Bärensteiner Straße, befindet sich eine Agglomeration von verschiedenen Betrieben (Aldi, Netto, Volksbank, Hammer-Fachmarkt (Inneneinrichtung), ATU etc.), von denen einige zentrenrelevante Sortimente führen. Dabei sind insbesondere die Lebensmitteleinzelhändler zu nennen, welche sich in ihrer Entwicklung weiterhin unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegen müssen. Alle Anbieter in diesem Bereich, welche zentrumsrelevante Sortimente anbieten, genießen Bestandsschutz. Wesentliche Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche sind unzulässig. Die Agglomeration liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Mischgebiet Bärensteiner Straße“, der seit 1994 besteht. Die festgesetzten Baugebiete (WA, MI, GE) wurden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes überführt. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und der zentralen Versorgungsbereiche ist eine zentrenverträgliche Entwicklung am Standort in zukünftigen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Bestehende Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet, auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, werden im EHK der Stadt als „über das Stadtgebiet relativ gut verteilt, sodass trotz der unruhigen Topographie eine wohnungsnaher Versorgung weitgehend sichergestellt ist“ beschrieben.

Im Rahmen von nachgeordneten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, von den Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch zu machen und bestimmte Nutzungsarten als zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festzusetzen. So können die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung gesichert werden.

Im Rahmen des beschriebenen Konzeptes von Darstellungen im Flächennutzungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungslage der Bevölkerung in den Nachbargemeinden zu erwarten. Die Nachbargemeinden werden am Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechend der Vorschriften des BauGB beteiligt.

3.4 Landschaftsplanung

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan. Ein Entwurf aus dem Jahr 2010 soll aber dort, wo dies aktuell noch angemessen erscheint, berücksichtigt werden.

Als Leitbild und damit Entwicklungsziel für den Bereich Natur und Landschaft lassen sich aus dem Entwurf des Landschaftsplans Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz (2010) folgende allgemeine Ziele ableiten:

1. Die Bergstadt Annaberg-Buchholz, im Unteren Mittelerzgebirge, ist eine kultur- und bergbaugeschichtlich traditionsreiche Stadt in einer reich strukturierten, forst- und landwirtschaftlich geprägten Mittelgebirgslandschaft. Als Bestandteil des Naturparks Erzgebirge-Vogtland sind für Annaberg-Buchholz Schutz, Pflege, Entwicklung und Gestaltung von Natur und Landschaft Anliegen von hohem Stellenwert. Mit dem Landschaftsplan erstellt die Stadt das Handlungsprogramm für den verantwortungsvollen, planmäßigen Umgang mit der Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung.
2. Kleinflächig wechselnde forst-, und landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben die Siedlungsräume. Land- und Forstwirtschaft übernehmen weit reichende Aufgaben der Landschaftspflege und des Naturschutzes. Aus Waldhufen entstandene Offenlandbereiche werden durch Steinrücken und vielfältige saumreiche Hecken charakteristisch gegliedert. Hecken, Feldgehölze und naturnahe Waldreste sowie die Gehölze auf den Halden und in den Hohlformen des Alt- und Wismutbergbaues sind als Elemente des Biotopverbundes miteinander vernetzt. Ein Verbund aus extensiv genutzten trockenen, mageren, frisch-feuchten, und nassen Grünländern und Bergwiesenresten auf den höher liegenden und mäßig bis stark geneigten Hängen und in den Mulden stellt ein hochwertiges Lebensraumspektrum für eine Vielzahl seltener und bedrohter Tiere und Pflanzen dar.
3. Die größten Waldflächen der Stadt, der Buchholzer Wald, der Pöhlbergwald, das Mühlholz und der Sauwald bergen eine Vielzahl besonders geschützter Biotope und werden im Zuge des ökologischen Waldumbaus zu arten- und strukturreichen Mischwaldstandorten. Die naturnahen Restwaldstrukturen an den Talhängen der Sehma und des Pöhlbaches, die Altbaumbestände an den steilen Talhängen im Stadtgebiet, die gewässergeprägten naturnahen Bruch- und Auwaldreste, insbesondere die typischen Erlengaleriewälder werden gesichert und entwickelt. Die Waldflächen im Gebiet besitzen besondere Bedeutung für das Klima, den Boden- und Grundwasserschutz, gleichzeitig sind sie für die Erholung von hohem Stellenwert. Gestufte, stabile Waldränder schützen die Waldzellen und bieten einheimischen Tieren und Pflanzen differenzierte Lebensräume.
4. Die Fließgewässer des Flusssystems der Zschopau, wozu die Bachläufe der Sehma und des Pöhlbaches sowie die ihnen zufließenden kleinen Bäche mit einer Vielzahl von Quellbereichen in Wald und Offenland gehören, sind von sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz. Sie werden als naturnahe, ökologisch durchgängige Fließgewässer mit ihrer standortgerechten Begleitvegetation gesichert und entwickelt. Naturferne oder verbaute Bachabschnitte sollen einschließlich der Auen und Quellbereiche renaturiert werden. Auch naturnahe Teiche und Kleingewässer sind als Lebensräume besonders geschützt und für den Biotopverbund von hoher Bedeutung.

5. Die von Halden, Tagesbrüchen, Stollenmundlöchern, Flößgraben- und Mauerresten geprägte Altbergbau-Folgelandschaft nimmt einen großen Anteil des Stadtgebietes ein und vereint Lebensraumvielfalt und Bildungswert auf hervorragende Weise. Ein maßvoll zoniertes und landschaftsgerecht integriertes Netz aus Lehrpfaden, Rad-, Wander und Reitwegen erschließt die nähere Umgebung der Stadt und besondere Aussichtspunkte, ein einheitliches Leitsystem erleichtert die Orientierung und schützt gefährdete Landschaftsbestandteile vor Störungen. Zu besichtigende Besucherbergwerke sind hochwertige touristische Anziehungspunkte. Gleichzeitig stehen durchgängige Wegeverbindungen zu angrenzenden Landschaftsräumen mit ihren überregional bedeutsamen Sehenswürdigkeiten sowie zu den Kammlagen des Erzgebirges bereit.
6. Der Siedlungsraum der Stadt Annaberg-Buchholz wird durch ein differenziertes Freiraumsystem gegliedert welches für die Bewohner der Bergstadt lebendige Identifikationsräume enthält. Die Stadt entwickelt als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus an touristisch bedeutsamen Orten und Wegen Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Innerstädtische Grünringe umfassen den Altstadtkern sowie das weitere Siedlungsgebiet und stellen räumliche und gestalterische Verbindungen zur Landschaft her. Für Sport und Freizeitnutzungen stehen verschiedene städtische und landschaftliche Freiräume und Anlagen zur Verfügung. Diese ergänzen mit den städtischen Museen und kulturellen Angeboten das regionale Spektrum der Wintersport- und Wandertouristik auf hohem Niveau.
7. Der exponiert gelegene spätmittelalterliche Stadtkern der Annaberger Altstadt, der historische Stadtkern von Buchholz, die bergbaulich überprägten Waldhufendörfer Cunersdorf, Frohnau, Geyersdorf und Kleinrückerswalde und die vielfältigen Siedlungserweiterungen bilden ein attraktives städtebauliches Ensemble mit ablesbarer Landschafts- und Bergbaugeschichte. Das Einzelbergmassiv des Pöhlberges mit seinen Basaltaufschlüssen ist gleichermaßen Wahrzeichen der Stadt, wie die Baudenkmale St. Annen-Kirche und St. Katharinen-Kirche. Annaberg-Buchholz betreibt überregionale Öffentlichkeitsarbeit, um die Besonderheiten und Werte der Landschaft und Kultur des Erzgebirges bekannt zu machen. Damit erzeugt die Stadt gleichzeitig positive Impulse für die städtische Wirtschaft und die Pflege und Entwicklung der Landschaft.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025)

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025) mit Stand Dezember 2017 und Aktualisierungen vom Februar 2018 vor. Es soll an den jeweils thematisch passenden Stellen im Flächennutzungsplan Beachtung finden.

3.6 Stadt- und Siedlungsstruktur

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 Gewerbebetriebe in den Mischgebieten
- Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten der Daseinsvorsorge
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenzialen

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

3.7 Tourismus und Naherholung

Das Sport- und Freizeitangebot sowie gewerbliche Angebote (Dienstleistungen, Shoppes) sind in Annaberg-Buchholz lückenhaft. Dies resultiert aus der teils fehlenden Vernetzung bzw. Kooperation in und mit der Region. In der Stadt gibt es viele Freizeiteinrichtungen, sanierte Turnhallen und Sportplätze, welche aber nicht von Touristen genutzt werden können. Hier muss zukünftig ein teilweiser öffentlicher Zugang geprüft werden. Alternativ können mit einfachen Mitteln vorhandene Freiflächen mit Basketballkörben, Federball- oder Sandplätzen ausgerüstet werden. Des Weiteren sind bei Regenwetter außerhalb der Museen nur Angebote in anderen Orten verfügbar. Unter anderem fehlt ein großer attraktiver kinderfreundlicher Spielplatz, mit abwechslungsreichen Kletter- und Spielmöglichkeiten für Groß und Klein. Die Unterhaltung des Wanderwegenetzes erweist sich für die Region als touristisch sehr bedeutsam, erfordert aber beträchtliche Anstrengungen der ehrenamtlich tätigen Wanderwegewarte. Obwohl Annaberg-Buchholz auch eine touristische Marktbedeutung hat, sind die vorhandenen Gästebetten über das Jahr lediglich zu rund einem Drittel ausgelastet.

Das landschaftliche, städtebauliche und kulturhistorische Potenzial der Stadt Annaberg-Buchholz bietet reale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Tourismus durch die Reaktivierung des als Sondergebiet „Camping“ ausgewiesenen Bereiches an der Geyersdorfer Straße (Schrammwiese).

Ein Ziel der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die straßen- und wegebegleitende Gehölzpflanzung, die neben dem Ziel der Biotopvernetzung auch die Erlebniswirksamkeit der Landschaft aufwerten soll. Durch die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Bauflächenausweisungen bestehen innerhalb der Wohnbauflächen (W) und der gemischten Bauflächen (M) Perspektiven für die touristische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes.

Die touristischen Optionen sind perspektivisch von wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt. Ausgangspunkt für diese Entwicklung ist die Erhaltung und Aufwertung des bestehenden Landschafts- und Naturraumpotenzials durch die Förderung eines sanften, regionalen- und landschaftsverträglichen Tourismus. Die landschaftlichen Erfordernisse sind in Verbindung mit der touristischen Infrastruktur gezielt weiterzuentwickeln. Insbesondere sollten Angebote für naturbezogene Erholungsformen einschließlich Wintersport sowie Kultur- und Bildungstourismus des Kulturraumes Erzgebirge gezielt entwickelt werden.

Die weitere Qualifizierung des Wirtschaftsfaktors Tourismus unter dem Leitsatz „Qualität und Flair im Obererzgebirge“ hat eine hohe Priorität. Es werden verstärkt Maßnahmen zur Aufwertung des touristischen Angebotes notwendig, mit dem Ziel, die Zahl der Tagesbesucher und der länger verweilenden Touristen zu erhöhen sowie weitere Angebote für Aktivtouristen und Familien zu schaffen. Dafür wird dringend ein aktuelles, schriftlich niederzulegendes Tourismuskonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz benötigt. Mit einem professionellen Tourismusmanagement und -marketing zur Erhöhung der Qualität schon bestehender Angebote sowie deren Verknüpfung beschreitet die Stadt „neue Wege zum Gast“. Dieser soll einmalige Sehenswürdigkeiten, gepflegte Gastlichkeit und zwingend zu erweiternde in der Region vernetzte Angebotsstrukturen.

Des Weiteren müssen eine Pfortenfunktion sowie eine Verbindung zum Welterbetitel „Montanregion Erzgebirge“ für die Stadt und die Region an entsprechender Stelle entwickelt und integriert werden. Dazu soll ein „Welcome Center“ am Frohnauer Hammer entstehen. Getreu dem Motto „Alles kommt vom Bergwerk her“ ist das Erzgebirgsmuseum mit Besucherbergwerk im Gößner, das Besucherbergwerk „Markus Röhling Stolln“ und die Bergschmiede, der „Dorothea Stolln“ weitere Stollen, Halden und Bergbauzeugen an insgesamt vier Bergbaulehrpfaden in das Gesamtkonzept ebenso mit eingebunden, wie andere Sachzeugen der Entwicklungen im Anschluss an den spätmittelalterlichen Bergbau.²³

3.8 Integrierter Gewerbe- und Ausgleichsflächenpool (IGAP)

Der integrierte Gewerbe- und Ausgleichsflächenpool (IGAP) Annaberger Land von 2010 enthält einen Pool an Ausgleichsmaßnahmenvorschlägen für das Schwerpunktgebiet Humpeltal im Osten des Plangebietes. Der IGAP wurde soweit möglich die Eingriff-Ausgleich-Konzeption des Flächennutzungsplanes integriert (siehe dazu auch Abschnitt 4 des Umweltberichtes bzw. Anlage 6).

3.9 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist in der Stadt Annaberg-Buchholz als die prägendste und umfangreichste Bodennutzung mit 50 % Flächenanteil vertreten. Nach Landschaftsplanentwurf gehören die landwirtschaftlichen Vergleichszahlen im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz sachsenweit zu den niedrigsten. Trotzdem erfüllt die Landwirtschaft neben der Erzeugerfunktion auch wichtige Funktionen bei Landschaftsschutz, Kulturlandschaftspflege sowie bei Arten- und Biotopschutz.

²³ Büro für Städtebau Chemnitz: INSEK 2025 Annaberg-Buchholz, Stand: 2017, zuletzt aktualisiert im Februar 2018.

Nur 1,6 % der Beschäftigten der Region sind in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Aufgrund ihres Einflusses auf die Qualität der Kulturlandschaft ist die Land- und Forstwirtschaft dennoch von großer Bedeutung.

In der Stadt soll die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft in ihren unterschiedlichen Unternehmens- und Erwerbsformen auch weiterhin vorangebracht werden. Das schließt auch die Erhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz mit ein. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben im ländlichen Raum eine wichtige Funktion als Arbeitgeber, Pfleger der Kulturlandschaft und Bewahrer von Traditionen und Brauchtum. Der Außenbereich dient vor allem der Landwirtschaft, der Erholung der Bevölkerung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Außerdem nehmen die Gebiete außerhalb der Siedlungen wichtige Freiraum- und Ausgleichsfunktionen wahr, die nachhaltig zu sichern sind (z.B. Frischluftproduktion, Schadstoffsenkung, Boden- und Wasserpotential). Die Änderung von Flächenausweisungen zulasten der Landwirtschaftsflächen bleiben auf die Siedlungsrandbereiche, erosionsgefährdete Abflussbahnen und Randbereiche in Wäldern beschränkt.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes Annaberg-Buchholz gibt es ca. 1.390 ha landwirtschaftliche Fläche (Ackerflächen und Grünland). Derzeit ist für das Gebiet des Flächennutzungsplanes erkennbar, dass sich die Landwirtschaft gut an die standörtlichen Gegebenheiten des Territoriums angepasst hat.

3.10 Baumschutzsatzung

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Bezüge zur vorliegenden Flächennutzungsplanung werden aber nicht erkennbar.

3.11 Öffentlicher Personennahverkehr

Bei einer zukünftigen Bebauung der mit dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen sollten die Festlegungen des Nahverkehrsplanes für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau zur Mindesterschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln berücksichtigt werden. Allgemein gilt, dass alle Flächen des Nahverkehrsraumes mit zusammenhängender Bebauung, welche mehr als 200 Einwohner oder ein maßgebliches Quell- bzw. Zielpotenzial von diesem Umfang aufweisen zu erschließen sind. Quell- bzw. Zielpotenziale können Einwohner, Berufspendler, Auszubildende, Erholungssuchende oder relevante Objekte und Einrichtungen, wie z. B. Gewerbegebiete, Einkaufszentren umfassen bzw. beinhalten. Eine Teilfläche gilt als erschlossen, wenn 80 % der Personen in den Einzugsbereichen der Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln wohnen oder dort beschäftigt sind (vgl. Tabelle 9)²⁴

Tabelle 9: Haltestelleneinzugsbereiche.

Mittelzentren	SPNV/PlusBus	Grundnetz	Ergänzungsnetz	Stadtbuslinien
Kernzone zentrales Gebiet der Stadt Annaberg-Buchholz	400	400	400	300
Außenzone städtisch strukturiertes Außengebiet mit überwiegend offener Bebauung	1000	600	600	400
Ortsteile isoliert gelegene Wohn- und Arbeitsstättengebiete innerhalb und außerhalb der Stadtgrenzen	(-)	1000	1000	600

²⁴ Nach Stellungnahme des Verkehrsbundes Mittelsachsen vom 04.04.2019

4 Nutzungseinschränkungen

4.1 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Deponien

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des BBodSchG sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 10 SächsKrWBodSchG haben der Freistaat Sachsen, die Landkreise und Gemeinden sowie sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts bei Planungen, Baumaßnahmen zur Erreichung der Ziele der Kreislaufwirtschaft beizutragen. Gemäß § 1 BBodSchG i. V. m. § 7 SächsABG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet befinden sich diverse Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Deponien, für die zum Teil das Referat 43 der Landesdirektion Sachsen als obere Altlasten- und Bodenschutzbehörde, zum Teil das Landratsamt Erzgebirgskreis als untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die mögliche Relevanz der Altlastenverdachtsflächen für zukünftige Vorhaben ist mit der jeweils zuständigen Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu klären und ggf. der erforderliche Handlungsbedarf abzustimmen.

Für folgende (Tabelle 10) in Anlage 4 gelisteten Deponien ist die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, die zuständige Behörde. Insoweit ist für alle beabsichtigten Veränderungen auf den Deponien im Vorfeld mit der LDS abzustimmen, ob eine abfallrechtliche Genehmigung erforderlich ist und ob diese ggf. erteilt werden kann. Für alle übrigen Standorte ist das Landratsamt Erzgebirgskreis zuständig.

Tabelle 10: Deponien in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen.

Altlastenkennziffer	Bezeichnung der Deponie	Kommentar
71 100 051	Müllhalde Talstraße	sind nach § 40 Abs. 3 KrWG endgültig stillgelegt und befinden sich in der Nachsorgephase
71 100 007	Wilde Kippe hinter Turnhalle	
71 100 004	Wilde Kippe Buchholz Waldschlösschen	
71 100 001	Wilde Kippe Buchholz, an der Halde 116	
71 100 039	Deponie Himmlisch Heer	
71 100 008	Wilde Kippe hinterer oberen Bahnhof	müssen noch nach § 40 Abs. 3 KrWG endgültig stillgelegt werden
71 100 013	Wilde Kippe Annaberg, Stadtbad	

Dem Flächennutzungsplan kommt als vorbereitende Bauleitplanung eine Warnfunktion in Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu. Der Begründung wird deshalb in Anlage 4 ein Auszug aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Gemeindegebiet von Annaberg-Buchholz beigelegt.

In der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Standorte als Altstandort, Altablagerung oder im Falle der Deponien (Tabelle 10) als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Signatur „Abfall“.

Anmerkung zur Erfassung im SALKA: Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) werden nur konventionelle Altlasten erfasst. Die Erfassung radioaktiver Altlasten und Erteilung diesbezüglicher Auskünfte liegt in der Zuständigkeit des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 Strahlenschutz – Altlasten, Radon, Notfallschutz.

Anmerkung zur Kennzeichnung der Deponien: Eine nach dem 30.06.1990 betriebene Deponie stellt eine Anlage im Sinne des KrWG dar. Auch nach der Entlassung einer Deponie aus der Nachsorge oder der endgültigen Stilllegung verbleibt eine Deponie als Anlage für immer an ihrem Standort. Nach den Anforderungen der Deponieverordnung ist zu gewährleisten, dass bei Nutzungsänderungen das Oberflächenabdichtungssystem in einem funktionstüchtigen und stabilen Zustand verbleibt und nicht beeinträchtigt werden kann. Bei der Planung der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit eines Deponiebauwerkes (Langzeitstabilität) durch vielfältige Beanspruchungen (z. B. Nachnutzung) und Alterungsvorgänge bestimmt wird. Das Deponiebauwerk sollte in diesem Sinne als ein reparierbares und gelegentlich auch zu sanierendes Bauwerk aufgefasst werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im FNP ausgewiesenen Flächennutzungen (Wohnbauflächen, Grünflächen, Fläche für Wald, Gewerbegebiete) im Widerspruch zu den abfallfachlich zulässigen Nutzungen bzw. Nachnutzungen stehen. Entsprechende Nachnutzungen der Deponien sind nicht genehmigt. Eine unzulässige Nachnutzung kann zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führen. Eine derartige Beeinträchtigung wäre nach § 36 KrWG unzulässig. Alle Maßnahmen auf oder im Umfeld der Deponien die nicht vermeidbar sind bedürfen der Einbeziehung der Landesdirektion Sachsen.

Anmerkung zu Halden des Altbergbaus: Die im Stadtgebiet vorhandenen Halden des (Ur-)Altbergbaues sind derzeit nicht vollständig im Altlastenkataster enthalten. Sanierungsmaßnahmen oder anderweitige Eingriffe sind mit der zuständigen Behörde im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

4.2 Kultur- und Bodendenkmale, UNESCO-Weltkulturerbe

Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). In Anlage 2 der Begründung des Flächennutzungsplanes werden die Kulturdenkmale gelistet. Kulturdenkmale sind gemäß SächsDSchG unabhängig vom Eintrag in eine Liste geschützt. Alle baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Das INSEK 2025 der Stadt Annaberg-Buchholz führt in Anlage 4 eine Adressenliste aller leerstehenden Gebäudedenkmalen mit dem Stand vom Oktober 2016.

Nach § 20 Abs. 1 SächsDSchG hat derjenige der Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Alle

baulichen und landschaftlichen Veränderungen an Denkmälern gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen der Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

In den Ortslagen der Stadt Annaberg-Buchholz sind Archäologische Denkmäler (siehe Anlage 3) ausgewiesen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG), die in ihren Aussagen ortsgeschichtliche Entwicklungen überhaupt erst aufzuklären vermögen oder ergänzen oder stützen. Nach § 14 SächsDSchG sind deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen innerhalb dieser archäologischen Denkmälzonen bei der Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Das Auftreten von Bodenfunden ist meldepflichtig. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden.

Im Stadtgebiet befinden sich folgende drei Bestandteile der Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge/Krušnohoří, für welche sich in der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes finden:

- historische Altstadt Annaberg mit Bergbaufolgelandschaft Frohnau,
- Bergbaulandschaft Pöhlberg,
- Bergbaulandschaft Buchholz.

Welterbestätten sind einschließlich ihrer Umgebung in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert zu erhalten. Die vom Welterbekomitee mit der Eintragung auf die Liste des UNESCO-Welterbes beschlossene Erklärung zum außergewöhnlichen universellen Wert (Outstanding Universal Value, kurz OUV) bildet die Grundlage für den wirksamen Schutz und die Erhaltung von Welterbestätten. Der OUV kommt in Welterbe-Attributen zum Ausdruck und ist Ausgangspunkt der Untersuchungen zu (positiven und negativen) Auswirkungen von Planungen und Maßnahmen auf die Welterbestätten. Die Erklärung zum außergewöhnlichen universellen Wert ist das Referenzdokument zur Beurteilung von beabsichtigten Maßnahmen in und im Umfeld von Welterbestätten. Die Erklärung zum außergewöhnlichen universellen Wert spiegelt die Auffassung zum Zeitpunkt der Eintragung wider und ist nicht verhandelbar.

Die für den außergewöhnlichen universellen Wert kennzeichnenden Elemente sind sämtliche Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG. Als Grundlage für künftige Verfahren in den Welterbe-Bestandteilen sind alle Kulturdenkmäler in der Kern- oder Pufferzone des Welterbes in der Denkmalliste gekennzeichnet. Das Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange des Welterbes betreffen so frühzeitig zu beteiligen, dass die Belange der Welterbestätten, ihrer Pufferzonen und ihrer wesentlichen Sichtachsen in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können.

Anmerkung: Auf eine Darstellung der Kulturdenkmäler in der Planzeichnung wird auf Grund der großen Anzahl und zur Wahrung der Lesbarkeit des Plans verzichtet.

Eine kartographische Darstellung der Kulturdenkmäler, Denkmalschutzgebiete und Welterbegebiete findet sich in Anlage 7.

Die flächig darstellbaren archäologischen Denkmäler werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, ist doch das Plangebiet

Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen.

Im Bereich der von Kulturdenkmale sollen Bodeneingriffe gänzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern sollen so genutzt werden, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Im Rahmen der im Flächennutzungsplan angedachten Siedlungserweiterung (Entwicklungsflächen) werden auf dieser Planungsebene keine erheblichen Konflikte erkannt.

4.3 Altbergbau, Besucherbergwerke und Hohlraumgebiete

Im Plangebiet sind über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt worden. Für geplante Baumaßnahmen sind deshalb vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 Sächs-HohlrVO konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Abbildung 7 zeigt, dass sich fast das gesamte Stadtgebiet über potentiell Hohlraum befindet.

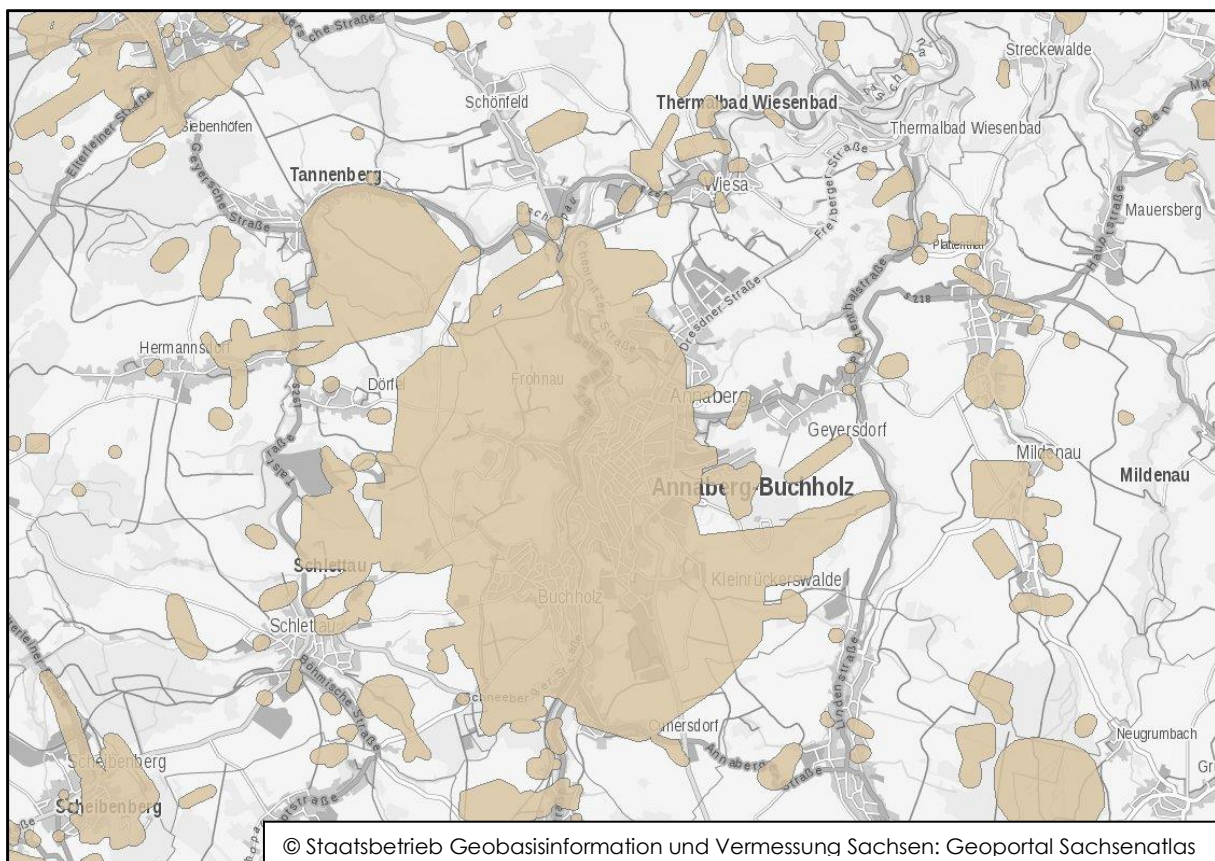


Abbildung 7: Hohlraumkarte des Stadtgebietes und seiner Umgebung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unter Bergaufsicht stehende Besucherbergwerke. An Planungen von Bauvorhaben in diesen Bereichen ist der Betreiber zu beteiligen. Es handelt sich um folgende Objekte (Name, Nummer, Betreiber):

- Markus-Röhling-Stolln
(Nummer 7722, Verein Altbergbau „Markus- Röhling-Stolln" Frohnau e. V.),
- Im Gößner (Nummer 7723, Erzgebirgsmuseum Annaberg-Buchholz),

- Dorotheastolln Cunersdorf (Nummer 7754, IG Altbergbau Dorotheastolln),
- Bricciusstolln am Pöhlberg (Nummer 7780, Gewerkschaft St. Briccius e. V.).

4.4 Radioaktivität

4.4.1 Radioaktive Altlasten

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz). Im Plangebiet befinden sich laut Kataster²⁵ für Natürliche Radioaktivität 322 Objekte, die auf Hinterlassenschaften des umgegangenen Altbergbaus sowie des von 1947 bis 1958 von der SAG/SDAG Wismut betriebenen Uranbergbaus zurückzuführen sind. Die im Rahmen der Untersuchungen zum radiologischen Altlastenkataster in den 1990er durchgeführten Rastermessungen weisen auch an einigen Stellen im Plangebiet erhöhte Ortsdosisleistungen auf.

Im Rahmen der Einschätzung konkreter Einzelvorhaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen sein. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erhebt gegen die Flächennutzungsplanung keine Einwände²⁶.

Bei Eingriffen in Bereiche des ehemaligen Altbergbaus oder der Wismut-Altstandorte bzw. besteht ein Verdacht, wird zur Erkundung eventuell vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist gegebenenfalls eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Freigrenzen überschritten werden (§ 141 StrlSchG und § 29 StrlSchV).

4.4.2 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden ist.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 bis 132 StrlSchG und §§ 153 bis 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ 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. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

²⁵ Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz

²⁶ Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 09.04.2019

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 und 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich an die Radonberatungsstelle der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft gewandt werden.

4.5 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, (...), so weit wie möglich vermieden werden“.

Richtwerte für Schutzansprüche verschiedener Nutzungen finden sich in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Entsprechend der VDI 2718, Schallschutz im Städtebau, sollen Bauflächen so in Baugebiete eingliedert werden, dass sich die Planungsschallpegel benachbarter Baugebiete in der Regel um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden bzw. ausreichende Abstände ohne schutzbedürftige Bebauung vorhanden sind.

Tabelle 11 listet die Anlagen im Plangebiet auf, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung unterliegen.

Tabelle 11: Immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen.

Betreiber	Adresse	Bezeichnung
GETECAG	Tannenberger Straße 4	Heizkraftwerk Kohlenstaubfeuerung
Schönfelder Papierfabrik	Tannenberger Straße 4	Papierherstellung
Handtmann Leichtmetallgießerei Annaberg GmbH	Sehmatalstraße 16	Aluminiumgießerei
Annaberger Feuerverzinkungs-GmbH	An der Bleiche 1	Feuerverzinkungsanlage
Annaberger Feuerverzinkungs-GmbH	An der Bleiche 1	Vorbehandlungsanlage
Rodagfood GmbH	Gewerbering 35	Herstellung von Konserven
Städtereinigung Annaberg GmbH	Ernst-Roch-Straße 8	Sortieranlage für Papier und Folien
Scholz Recycling GmbH	Parkstraße 39	Schrottlagerplatz
Städtereinigung Annaberg GmbH	Deponie Himmlisch Heer	Brecher- u. Klassieranlage
Städtereinigung Annaberg GmbH	Deponie Himmlisch Heer	Holzschredderanlage
Schlettauer Schützenverein eV.	Dörfler Höhe	offene Schießanlage
Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG	Babara-Uthmann-Ring 159	Heizkraftwerk
Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG	Benediktplatz 3	Heizkraftwerk

Quelle: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen vom 12.04.2017, bestätigt durch Stellungnahme am 11.04.2019.

4.6 Störfallvorsorge

Die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die der 12. BImSchV unterliegen.

Eine Biogasanlage (Stadtwerke Annaberg-Buchholz) befindet sich außerhalb des Plangebietes im Südwesten auf dem Stadtgebiet von Schlettau. Die Entfernung zum nächsten Siedlungskörper auf dem Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz beträgt rund einen Kilometer (südlicher Siedlungskörper von Buchholz).

4.7 Wald und Forst

Im Plangebiet befinden sich im Sinne des § 2 SächsWaldG bestockte Grundflächen. Im Rahmen der Waldfunktionen- und Waldbiotopkartierung wurden viele Waldfunktionen und -Biotope festgestellt.

Der gesetzliche Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist einzuhalten. Demnach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen sind bei atypischer Gefahrensituation möglich. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

4.8 Bestattungswesen

Im Zusammenhang mit im Plangebiet befindlichen Friedhofsflächen ist wird auf § 5 SächsBestG (Standort- und Abstandsregeln) hingewiesen. Nach § 5 Abs. 5 SächsBestG ist zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden einschließlich ihrer Nebenanlagen ein Grenzabstand von mindestens 35 Metern einzuhalten. Zu Gewerbe- und Industrieanlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen ist ein Grenzabstand von mindestens 75 Metern einzuhalten. Es können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist und Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Über Bauvorhaben in Nachbarschaft zu Friedhöfen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Friedhofsträgers.

4.9 Landwirtschaft

Es ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

4.10 Trinkwasserschutzgebiete

Folgende (Tabelle 12) festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete befinden sich im Plangebiet. Sie wurden mit Beschluss des Kreistages Annaberg vom 21.12.1989 festgesetzt.

Tabelle 12: Trinkwasserschutzgebiete.

Trinkwasserschutzgebiet	Anmerkung
Beckenstollen (Porphyrstollen) T-54211 00	Diese Trinkwasserschutzgebiete werden für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt.
Beckenstollen (Drusenstollen) T-54211 15	
Pöhlbergquellen (Sandquellen) T-54211 16	Diese Trinkwasserschutzgebiete dienen nicht mehr der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Verfahren zur Aufhebung der Schutzgebiete erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.
Pöhlbergquellen T-54211 17	
Trainerstollen T-54211 18	
Milchsteigwasser T-54211 19	

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis (Siedlungswasserwirtschaft) vom 12.04.2017.

Heilquellenschutzgebiete werden vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

4.11 Gewässerrandstreifen

Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind die Gewässerrandstreifen in der festgesetzten Breite von Bebauung und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Verboten sind hier

- in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

4.12 Überschwemmungsgebiete, Rückhalteräume, Hochwasserentstehungsgebiet

Die zuständige Wasserbehörde setzt die Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung fest (§ 72 SächsWG / § 76 WHG). Es resultieren entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Rückhalteräume und Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es gelten zudem die Regelungen der §§ 72 bis 74 SächsWG. Weiterhin ist die gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom Mai 2011²⁷ zu beachten. Untersagt sind u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten nach BauGB und die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen.

Eine Neuausweisung von Baugebieten innerhalb der Überschwemmungsgebiete wurde nicht vorgenommen.

Überschwemmungsgebiete befinden sich entlang des Pöhlbachs an der östlichen Stadtgrenze und im östlichen Teil von Geyersdorf. Weiterhin am Übertritt der Sehma über die südliche Stadtgrenze, an der Kreuzung Hüttengrundstraße/Sehmatalstraße und weiter im Norden des Flusslaufes, am Schießplatz, am unteren Bahnhof und im Norden flussauf- und abseitig des Industriegeländes entlang der Tannenberger Straße. Rückhalteflächen befinden sich in Kleinrückerswalde an der Robert-Blum-Straße und südlich der Wohnbauflächen entlang der Alten Schlettauer Straße.

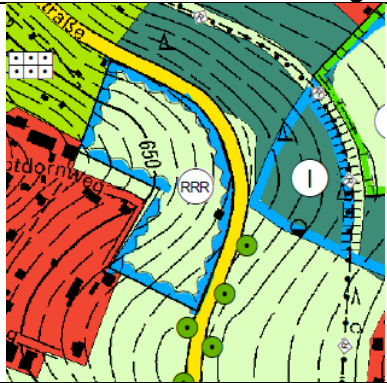
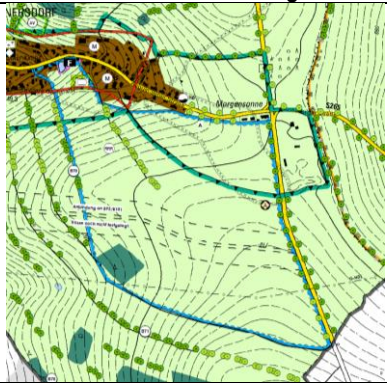
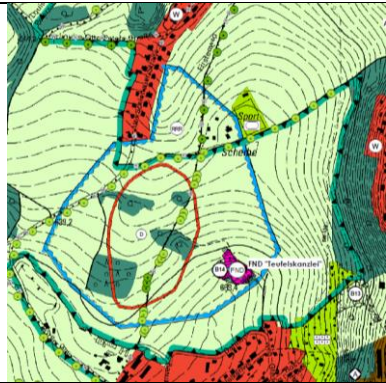
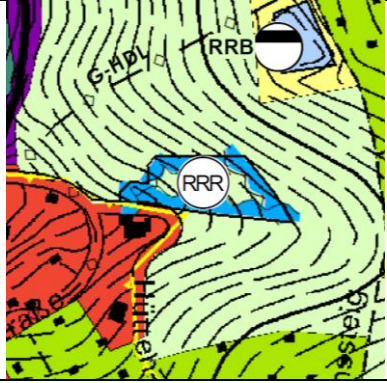
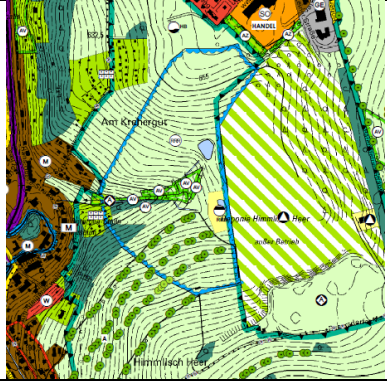
Nach dem aktuellen Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz sind Teile des Gebietes von Annaberg Buchholz als „Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens“ festgelegt. Nach Ziel Z 2.2.2.7 des Entwurfs soll hier das Retentionsvermögen verbessert werden und den Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden.

²⁷ Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und Sächsisches Staatsministeriums des Innern (SMI): Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom Mai 2011. PDF: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/2011_06_24_Handlungsempfehlung_zum_Bauen_in_Ueberschwemmungsgebieten.pdf

Im Flächennutzungsplan sind Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt (Tabelle 13), welche im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind. Es handelt sich um Flächen, auf denen es bei Niederschlagsereignissen in der Vergangenheit zu Zusammenfluss von Oberflächenwasser und Abfluss in den Siedlungskörper kam. Dabei kam es auch Bodeneinträgen in den Siedlungskörper. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung soll in diesen Bereichen aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit vermieden werden. Es handelt sich um Landwirtschaftsflächen, auf denen entsprechende Gegenmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Möglichkeiten sind beispielsweise eine Umwandlung in Grünland, hangparallele Bewirtschaftung oder das abflussmindernde Einbringen von Grünstrukturen, insbesondere Hecken.

Da die Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens einen großen Teil des Gemeindegebietes umfassen, liegt auch ein Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen innerhalb der regionalplanerischen Festlegung (gesamte Siedlungsfläche bis auf den östlichen Teil von Geyersdorf). Hinsichtlich der Entwicklungsflächen wird der Verlust der Retentionsfunktion bei der Betrachtung der einzelnen Flächen im Umweltbericht thematisiert. Einzelne Vorschläge zur Konfliktlösung werden benannt (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Vor-Ort-Versickerung, grünordnerische Maßnahmen). Eine konkrete Implementierung soll aber erst im Rahmen von nachgeordneten Verfahren (im Weiteren bspw. Reduzierung der Grundflächenzahl) durch Festsetzungen oder vertragliche Regelungen erfolgen. Dieses Planungskonzept soll verfolgt werden, da es verfahrensseitig am effizientesten ist.

Tabelle 13: Regenrückhalteräume.

Regenrückhalteräume nach § 5 Abs. 2 Nr. 7		
		
Lage: am Galgenberg Größe: 2,0 ha	Lage: Cunersdorf Größe: 49,1 ha	Lage: Frohnau Größe: 24,3 ha
		gesamt
Lage: Hüttengrundstraße Größe: 0,3 ha	Lage: Am Krehergut Größe: 19,1 ha	

4.13 Geplante überörtliche Verkehrsstrassen

Annaberg-Buchholz ist direkt an die Bundesstraßen B 95 und B 101 angebunden. Eine geplante Verbindungsstrasse zwischen den beiden Bundesstraßen verläuft auch durch das südliche Stadtgebiet. Die Trasse ist derzeit aber noch nicht festgesetzt (siehe Planzeichnung des Flächennutzungsplans: geplante Straßen nach § 5 Abs. 4 BauGB, siehe auch Übersicht 4 „Geplante Straßenbauvorhaben in der Region Chemnitz“ des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz).

4.14 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich folgende (Tabelle 14) dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiete und Schutzobjekte. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Tabelle 14: Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.

Schutzgebietskategorie	Name
Naturpark (NP)	"Erzgebirge/Vogtland"
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	„Pöhlberg“
Flächennaturdenkmale	"Erlenbruch Riesenburg"
	"Pöhlbergalm"
	"Felsengruppe"
	"Teufelskanzel"
	"Butterfässer des Pöhlberges"
	"Ehemaliger Basaltsteinbruch des Pöhlberges"
	"Wiese bei den Neuheiligenkreuzgütern"
	"Silberbergbauhalden in Frohnau"
Naturdenkmale - Einzelbäume	"Kleines Quellmoor Cunersdorf"
	Linde
	Eiche
	Bergahorn bei der Riesenburg
Natura-2000-Gebiete	FFH Pöhlbachtal
	FFH Mittel erzgebirgische Basaltberg
	FFH Zschopautal (angrenzend)
	SPA Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg

Quelle: Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis (Naturschutz) vom 12.04.2017.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind in Anlage 1 aufgelistet.

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 der Naturparkverordnung des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ bedürfen insbesondere folgende Handlungen in den Schutzzone I und II der schriftlichen Erlaubnis der Naturschutzbehörde, die Errichtung von baulichen Anlagen nach 2 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen. Die Erlaubnis kann gemäß § 9 Absatz 3 Naturparkverordnung erteilt werden, wenn die Handlungen weder den naturschutzrechtlichen Vorschriften noch dem Zweck des Naturparks oder dem Pflege- und Entwicklungskonzept zuwiderläuft oder wenn nachteilige Auswirkungen durch Nebenbestimmungen abgewendet oder ausgeglichen werden können. Eine Beteiligung des Zweckverbandes des Naturparks "Erzgebirge/Vogtland" wird notwendig.

4.15 Infrastruktur

4.15.1 Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG plant fortwährend Investitionen in Bauvorhaben im Bereich von Stromnetz, Gasnetz, Wärme/Erzeugung, Datennetz oder Straßenbeleuchtung.

Im Planbereich betreiben die Stadtwerke Annaberg-Buchholz unterirdische und oberirdische technische Anlagen in den Bereichen Wärme-, Strom- Gas- und Telekommunikationsversorgung. In Zukunft planen die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Instandhaltungsmaßnahmen und umfangreiche Investitionen in ihr Leitungsnetz um auch zukünftig die Daseinsvorsorge zu gewährleisten.

Im Bereich Wärme liegt der Investitionsschwerpunkt im Aufbau des Fernwärmenetzes Münzviertel als Teilprojekt des EFRE-Förderprogramms im Handlungsfeld Energieeffizienz – IP4e.

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG sind Betreiber der Anlagen zur Straßenbeleuchtung, welche im Eigentum der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz stehen, und optimieren und erweitern diese stetig. Neben dem Straßenbeleuchtungsnetz wird ein ausgedehntes Mittel- und Niederspannungsnetz bewirtschaftet.

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG hat ein Kupfer- und LWL-Telekommunikationsnetz im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz errichtet und betreibt dieses.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich technische Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdruckanlagen unterschiedlicher Dimensionen der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG. Bestandteile dieser Leitungen und Anlagen sind Schachtbauwerke, erdeingebaute Armaturen, Betriebskabel, Straßenkappen sowie Hinweissäulen.

4.15.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.

4.15.3 Eisenbahn-Bundesamt

Im Verfahrensgebiet befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen, die planfestgestellt sind (§ 18 AEG) und daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz genießen. Sie stehen unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt. Überplanungen, die bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung der Anlagen und Flächen stehen, sind unzulässig. Es ist sicherzustellen, dass weder die Substanz der Eisenbahnanlagen noch der darauf stattfindende Verkehr gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

4.15.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die Belange der DB RegioNetz Infrastruktur, Erzgebirgsbahn (EGB), wurden in die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, integriert.

Teilabschnitte folgender Bahnstrecken liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans. Von deren Bestand ist auszugehen.

- Annaberg-Buchholz unterer Bf – Flöha (Streckennummer 6644)
- Weipert – Annaberg-Buchholz unterer Bf (Streckennummer 6623)
- Annaberg-Buchholz Süd – Schwarzenberg (Streckennummer 6624)

Folgende Zugangsstellen zum Schienenverkehr befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans:

- Bf Annaberg-Buchholz unterer Bf
- Hp Annaberg-Buchholz Mitte
- Bf Annaberg-Buchholz Süd

Die ehemalige Bahnstrecke von Bärenstein nach Annaberg-Buchholz oberer Bahnhof (früherer Streckenname: Königswalde oberer Bf - Annaberg-Buchholz oberer Bf) befindet sich nicht mehr im Eigentum der DB Netz AG und ist von Betriebszwecken freigestellt.

Die Planungen zum Umbau der Bahnübergangssicherungsanlage bei Bahn-km 17.600 (Straße Am Haltepunkt/Hans-Hesse-Straße) am Haltepunkt Annaberg-Mitte sind in der Vorbereitung. Abstimmungen dazu gibt es im Vorfeld mit der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz.

Die Stadt Annaberg-Buchholz plant seit langem die Errichtung einer ÖPNV/SPNV-Schnittstelle in Annaberg-Buchholz Unterer Bahnhof. Die EGB ist in diese Untersuchungen einbezogen worden. Der erste Bauabschnitt wird 2020 fertiggestellt. Die Gesamtfertigstellung soll bis Ende 2022 erfolgen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA nach AEG. Eine Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung oder kommunale Planung ist daher unzulässig. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich übernommen werden.

4.15.5 Zweckverband Fernwasser Südsachsen (Verband FWS) und Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW)

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Teile von folgenden versorgungstechnischen Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen:

- Trinkwasserfernleitung Nr. 27 DN 400/350/300 St/SpB/GGG/GG Wasserwerk Cranzahl zu den Wasserbehältern Auerbach und Gelenau
- Versorgungsleitung DN 100 AZ zum Unteren Wasserbehälter Frohnau

Bestandteile dieser überregional bedeutsamen Trinkwasserfernleitung sind darüber hinaus Schachtbauwerke, erdeingebaute Armaturen, Entleerungsleitungen, Fernmeldekabel sowie Hinweissäulen. Der Verlauf der Anlagen wurde in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

An den Standorten des Unteren Wasserbehälters Frohnau, dem Wasserbehälter Buchholz Waidstraße und dem Wasserbehälter Einschnitt Königswalde, welche sich im Eigentum des regionalen Versorgungsunternehmens, der ETW GmbH befinden, erfolgt die Übergabe von Trinkwasser aus dem System des Verbandes FWS an die ETW GmbH

mit anschließender Weiterverteilung über das Netz der ETW GmbH zu den Verbrauchern.

Fernwasserübergabestellen für Buchholz und Frohnau sind die Hochbehälter Waidstraße Buchholz und Untere Zone Frohnau. Außerdem wird in den Hochbehälter Galgenberg Trinkwasser aus der Trinkwasseraufbereitungsanlage (TWA) "Neudorfer Quellen" eingespeist. Für Cunersdorf, Annaberg und Geyersdorf befindet sich die Fernwasserübergabestelle im Hochbehälter "Einschnitt" in Königswalde. Zusätzlich wird Trinkwasser aus der TWA "Am Pöhlberg" in den Hochbehälter "Ernst- Roch- Straße" eingespeist. Für die Zubringerleitungen des Rohwassers zur TWA und des Fernwassers zu den angeschlossenen Hochbehältern gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Fernwasserleitungen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen. Der Gesamtwasserbedarf der Stadt lag 2018 bei 2800 m³/d, der spezifische Verbrauch der Bevölkerung bei 78 l/Ed.

Für den Anlagenbestand des Verbandes FWS wurden außerhalb öffentlicher Wege und Plätze Leitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern der betroffenen Flurstücke eingetragen. Der Kernbereich dieser Dienstbarkeit bezieht sich auf einen Schutzstreifen, dessen Breite in Abhängigkeit von der Rohrdimension und in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk festgelegt wurde. Er beträgt für Rohrleitungen DN 300/400 6,0 m für DN 100 sowie für abzweigende Entleerungsleitungen 4,0 m. Die Mitte des Schutzstreifens entspricht dabei jeweils der Leitungsachse. Die Dienstbarkeiten umfassen das Recht, diese wasserwirtschaftlichen Anlagen zu besitzen, zu betreiben, sie instand zu setzen, sie zu erneuern und neu zu bauen. In das Mitbenutzungsrecht eingeschlossen ist auch das Recht auf Begehung und gegebenenfalls Befahrung der betroffenen Flächen. Innerhalb der Schutzstreifenflächen gelten folgende Nutzungseinschränkungen:

- keine Errichtung betriebsfremder baulicher Anlagen; hierzu zählen auch Geräteschuppen, Carports, Gewächshäuser, Poolanlagen oder sonstige Anlagen, die eine Schadensbehebung behindern können
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Versorgungsanlagen beeinträchtigt
- die Anpflanzung störender Gehölze (auch Hecken) ist im Schutzstreifenbereich untersagt
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden
- das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen sowie sonstige Lagerungen und Nutzungen (Kranstandort, Baustelleneinrichtung) sind auch kurzzeitig unzulässig
- keine Geländeänderungen insbesondere Niveauveränderungen
- das Überfahren der Trinkwasserfernleitung mit schweren Baufahrzeugen ist nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen zur Lastverteilung durch die Verlegung von Baustraßenplatten gestattet
- das Versorgungsunternehmen darf den Schutzstreifen zur Ausführung von Bedien- und Instandhaltungsarbeiten begehen und befahren
- die Parallelverlegung anderer Medien im Schutzstreifen ist nicht erlaubt
- Querungen der Anlagen der Fernwasserversorgung sind möglichst rechtwinklig unter Einhaltung eines vertikalen Mindestabstandes von 0,4m auszuführen
- Abwasserleitungen haben die Trinkwasserfernleitung zu unterqueren
- alle Handlungen im Schutzstreifen der Fernwasserleitung sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen

Der Verband FWS ist frühzeitig bei allen nachgeordneten Verfahren, wie Bebauungsplänen und Ergänzungssatzungen bzw. bei sonstigen Baumaßnahmen, in der Nähe seiner Anlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen in den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind die DVGW- Arbeitsblätter W 400-1 (Schutzstreifenbreite) und GW 125 (Richtlinien für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten, um den Schutz der Bepflanzung bzw. der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Eine Veränderung des Geländeneiveaus im Bereich des Schutzstreifens der Leitungen ist nicht zulässig oder bei geringen Änderungen mit uns abzustimmen.

4.15.6 inetz GmbH

Als regional bedeutsam, quert die leitungsrechtlich gesicherte Gashochdruckleitung 030-0000, ON 200, DP 2S aus Richtung Scheibenberg kommend die Stadt Annaberg-Buchholz bis zum Gewerbegebiet an der B 101. An der Abzweigschiebergruppe mündet diese Leitung, in die ebenfalls gesicherte Gashochdruckleitung 040-0000, ON 300/200, DP 2S von Marienberg in Richtung der Ortslage Ehrenfriedersdorf verlaufend. Für diese Gashochdruckleitungen sind Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig der Leitungsachse festgelegt.

Weiterhin betreibt inetz ein Gashochdrucknetz in der Druckstufe DP S, mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beidseitig der Leitungsachse, im Bereich Tanneberger Straße zur netztechnischen Anbindung der Papierfabrik.

Abzweigend vom Versorgungsnetz sind Regelanlagen zur Übergabe an nachfolgende Netzbetreiber angebunden.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Straßenverkehrsflächen und -netze

5.1.1 Überörtlicher Verkehr

Das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz liegt an der überregionalen Verbindungsachse Chemnitz – GZV Thum-Ehrenfriedersdorf - Geyer – MZ Annaberg-B. – Bärenstein – Oberwiesenthal – (Karlovy Vary/ Karlsbad) – (Plzeň/ Pilsen) und der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Annaberg-Buchholz – Schwarzenberg – Aue – Schneeberg sowie der Regionalen Verbindungsachse Annaberg-Buchholz – Marienberg – Olbernhau – Most. Die Bundesstraßen B95 und B101 bilden diese Achsen ab. Die B95 von Leipzig (A72) über Chemnitz, Annaberg-Buchholz, Oberwiesenthal, Karlovy Vary nach Pilsen. Die B101 von B93 (Zwickau/ Schneeberg) über Aue, Schwarzenberg, Annaberg-Buchholz nach Freiberg. Durch diese Bundesstraßen besteht eine hohe Verkehrsbelastung innerhalb des Stadtgebietes, wobei insbesondere im Bereich Nord-Ost an der B101 und an der B95 auch Wohngebiete stark betroffen sind.

Die derzeitige Anbindung an das Bundesautobahnnetz erfolgt über die B95 in Chemnitz an die BAB A4 (ASt Chemnitz-Mitte) bzw. A72 (ASt Chemnitz-Süd) sowie über die B101/S258 (Schleittau – Scheibenberg – Elterlein – Zwönitz – Brünlos – Stollberg) an die BAB A72 (ASt Stollberg-West). Mit dem Ausbau weiterer Streckenabschnitte der S258 wurde zuletzt eine Fahrzeit bis zur A72 von rd. 40 Min. erreicht. Trotzdem besitzen beide Anbindungen einen ungenügenden Ausbaugrad, um eine konkurrenzfähige, auf das Autobahnnetz ausgerichtete Logistik betreiben zu können.

5.1.2 Innerörtlicher Verkehr

Die B 101 und die B 93 haben neben der Aufnahme des überörtlichen Verkehrs auch eine große Bedeutung für die innerörtliche Erschließung. Ausgehend vom Innenstadtring über die S 218 wird der Stadtteil Geyersdorf erschlossen. Annaberg und Kleinrückerswalde sind über die B 95 erschlossen. Frohnau wird erschlossen vom Stadtring ausgehend über die S 261 „Sehmatalstraße“ bis zur Hauptstraße. Der Stadtteil Buchholz liegt direkt an der B 101 an. Cunersdorf erreicht man ausgehend von der S 266 „Karlsbader Straße“ und der S 265 „August-Bebel-Straße“.

Weitere gesamtstädtisch relevante Hauptverkehrsstraßen sind die Klosterstraße, Adam-Ries-Straße, Große Kirchgasse und Wolkensteiner Straße als Anbindung des Altstadtbereiches Annaberg, die Bärensteiner Straße (stadtnahe Verbindung zw. B95 und B101), die Karlsbader Straße als Einkaufs- und Sammelstraße in Buchholz.

Annaberg-Buchholz verfügt über einen Stadtring der alle Stadtteile verbindet. Er liegt im Zentrum der Kreisstadt. Die Straßen des Innenstadtringes: Lindenstraße – Kleinrückerswalder Straße – Lessingstraße – Wilischstraße – Bahnhofsstraße – Paulus-Jenisius-Straße – Haldenstraße – Robert-Schumann-Straße – Geyersdorfer Straße – Bruno-Matthes-Straße – Hermannstraße – Ernst-Roch-Straße sowie die ortsverbindenden Straßen: Sehmatalstraße – Albertstraße/ Turnvater-Jahn-Straße/ Hauptstraße in Frohnau – Schleittauer Straße/ Buchenstraße in Buchholz – Geyersdorfer Hauptstraße – August-Bebel-Straße/ Dorfstraße in Cunersdorf.

Das vorhandene Hauptstraßennetz sichert im Wesentlichen die verkehrliche Erschließung der Stadtteile.

5.1.3 Ruhender Verkehr

In Annaberg-Buchholz befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind für die Abdeckung des Parkplatzbedarfes für die Besucher der Stadt Annaberg-Buchholz zahlenmäßig ausreichend. Vorhandene gesamtstädtisch relevante Anlagen des ruhenden Verkehrs sind in Tabelle 15 dargestellt.

Tabelle 15: Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Parkplatz/Parkhaus	Straßenparken
Parkhaus Altstadt 1 (54 öff. Stellplätze/ 128 Anliegerstellplätze.)	Klosterstraße
Parkpalette am Karlsplatz (33 öff. Stellplätze)	Buchholzer Straße
Kätplatz (320 öff. Stellplätze)	Wolkensteiner Straße
Parkhaus Altstadt 2 (170 Stellplätze)	Adam-Ries-Straße
Parkplatz Wolkensteiner Str. 40/ Seminar- gasse (67 Stellplätze)	Großen Kirchgasse
Tiefgarage „Unter dem Markt“ (74 öff. Stell- plätze)	Kurt-Löser Stadion
Parkplatz „Haldenstraße“	
Parkplatz der WBGE im Babara-Uthmann- Ring	
Parkplatz „Benediktplatz“	
Parkplatz „Wolkensteiner Tor“	
Parkplatz der Schwimmhalle Atlantis	

5.1.4 Ausbaumaßnahmen

Die Flächennutzungsplanung stellt auf den Fachplan Verkehr sowie auf Planungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ab, die nachrichtlich übernommen wurden. Relevant für Bundesstraßenbau ist Einstufung im Bundesverkehrswegeplan.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 haben folgende geplante Ausbaumaßnahmen Einfluss auf die bessere Erreichbarkeit Stadt Annaberg:

- B 95 OU Wiesa-Schönfeld (Vordringlicher Bedarf)
- B 95 OU Thum/Ehrenfriedersdorf (Weiterer Bedarf mit Planungsrecht)
- B 95 OU Burkhardtsdorf (Weiterer Bedarf mit Planungsrecht)
- B 101 Verlegung südl. Wolkenstein (Weiterer Bedarf mit Planungsrecht)
- B 101 OU Wolkensteinl Gehringswalde (Weiterer Bedarf mit Planungsrecht)
- B 101 OU Schlettau/Annaberg (Weiterer Bedarf mit Planungsrecht)

Die nachrichtliche Übernahme der Trasse in Cunersdorf wurde im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Derzeit ist es unklar, ob die Trassierungsvariante weiterverfolgt wird.

Die Trasse im Ortsteil Annaberg, welche als Verbindung des Gewerberings mit der Chemnitzer Straße darstellt, bietet Potenzial als Entlastung der B 101 und ist als Havariellfall für eine mögliche Großumfahrung als Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes zu verstehen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist über die Linie KBS 517 (RB 80 Chemnitz – Flöha – Wolkenstein – Annaberg-Buchholz – Cranzahl) an das Eisenbahnnetz angebunden. Über die Website der Erzgebirgsbahn erhält man aktuelle Verkehrsanbindungsmöglichkeiten sowie Auskunft über die Fahrpläne. Mit dem Ausbau des Chemnitzer Modells - Stufe 3 (Chemnitz – Niederwiesa) sollen Fahrten der SPMV-Linien aus Richtung Niederwiesa, wie Annaberg- Buchholz und Olbernhau, direkt in das Chemnitzer Stadtzentrum geführt werden.

Der Regionalverkehr bedient in Annaberg- Buchholz hier 18 beginnende bzw. endende Umlandverbindungen (Tabelle 16). Zudem gibt es 7 Buslinien im Stadtverkehr (Tabelle 17).

Tabelle 16: Buslinien des Regionalverkehrs mit Stationen im Stadtgebiet.

Buslinie	Ort der Ab- und Anfahrt
210	Chemnitz - Annaberg-Buchholz (- Kurort Oberwiesenthal)
400	Annaberg - Buchholz – Freiberg – Grillenburg – Dresden
411	Kurort Oberwiesenthal – Bärenstein - Annaberg-Buchholz
413	Annaberg-Buchholz - Geyer - Zwönitz - Stollberg
415	Annaberg-Buchholz – (Crottendorf) – Schwarzenberg – Aue
417	Annaberg-Buchholz – Crottendorf – Scheibenberg
419	Annaberg-Buchholz – Scheibenberg – Elterlein – Grünhain/ Zwönitz/ Schwarzenberg
428	Annaberg-Buchholz – Sehma – Cranzahl – Neudorf
430	Annaberg-Buchholz – Königswalde – Jöhstadt – Schmalzgrube – Grumbach– Annaberg-Buchholz
431	Annaberg-Buchholz – Steinbach –Satzung – Reitzenhain
432	Annaberg-Buchholz – Geyer – Ehrenfriedersdorf – Thum
433	Annaberg-Buchholz – Neudorf – Thermalbad Wiesenbad/ Falkenbach
434	Annaberg-Buchholz – Geyersdorf – Mildenau
435	Annaberg-Buchholz – Nieder-/ Oberschmiedeberg – Steinbach – Satzung
439	Annaberg-Buchholz - Geyersdorf - Falkenbach - Streckewalde - Wolkenstein
490	Marienberg – Mildenau - Annaberg-Buchholz
499	Olbernhau – Marienberg – Wolkenstein – Annaberg-Buchholz

Tabelle 17: Buslinien des Stadtverkehrs.

Buslinie	Ort der Ab- und Anfahrt
A	Barbara-Uthmann-Ring > Markt > Buchholz > Cunersdorf (z.T.) >Markt
B	ANA Busbahnhof > Frohnau > Obere Stadt
C	Markt > Herzog-Georg-Ring > Erzgebirgs-Center > Markt
D	Citybus Markt > B95/Am Kätplatz > Markt
E	Stadtbus Buchholz (Bergfahrten)
F	Cunersdorf > Buchholz
G	Markt > Cunersdorf

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Annaberg-Buchholz wird von den regionalen Versorgungsunternehmen, der Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW GmbH) und dem Trinkwasserzweckverband Mittleres Erzgebirge sowie dem Zweckverband Fernwasser Südsachsen (Verband FWS) als überregional tätigem Versorger gesichert.

Dafür werden aus dem Wasserwerk Cranzahl des Verbandes FWS über Fernwasserleitungen nahezu 100% des Trinkwasserbedarfs der Stadt an vereinbarten Übergabestellen an die regionalen Versorgungsunternehmen übergeben. Diese Übergabestellen sind der Untere Wasserbehälter Frohnau, der Wasserbehälter Buchholz Waidstraße und der Wasserbehälter Einschnitt in Königswalde.

Der Gesamtwasserbedarf der Stadt Annaberg-Buchholz liegt derzeit bei ca. 2.800 m³/d, der spezifische Verbrauch pro Einwohner bei ca. 78 l/EW*d. Der Anschlussgrad an die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt 99,92 %.

Im Zuge des Ausbaus der B95 fanden 2007 umfangreiche Erneuerungen des Wasserverteilsnetzes koordiniert mit erforderlichen Kanalbauten statt. Aufgrund des Einwohnerverlustes und dem daraus resultierenden Rückgang bei der Trinkwasserabnahme, investierte die ETW in den vergangenen Jahren verstärkt in die Querschnittsreduzierung ihrer Leitungen, um den mit einer längeren Verweildauer des Wassers in der Leitung verbundenen gesundheitlichen Gefahren vorzubeugen. In Buchholz wurden zwei Wasserhochbehälter stillgelegt und durch einen kleinen Neubau ersetzt.

Zudem ist die Auswechslung der Trinkwasserfernleitung Nr. 27 im Bereich des A sternweges als koordinierte Maßnahme mit dem Abwasserzweckverband "Oberes Zschopau- und Sehmatal" geplant.

Bei einem weiteren Bevölkerungsrückgang ist davon auszugehen, dass die Abnahme weiter sinkt. Der derzeit punktuell durchgeführte Rückbau von Gebäuden erfordert aber die Erhaltung des vorhandenen Netzes. Dies wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der Pro-Kopfgebühren führen. Deshalb sollte das Ziel sein, flächenhaften Rückbau von Wohnungen inkl. des Rückbaus der Ver- und Entsorgungsanlagen zu prüfen. Nur so kann langfristig eine stabile Finanzierung der Ver- und Entsorgung zu gewährleisten werden.

Die Trinkwasserversorgung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen ist möglich. Notwendige Erschließungen sind zwischen den Erschließungsträgern und der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" abzustimmen und vertraglich zu regeln.

5.4 Löschwasser

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz des Trinkwasserzweckverbandes Mittleres Erzgebirge und der Erzgebirge Trinkwasser GmbH ist abhängig von den Leitungs- und Übertragungskapazitäten.

5.5 Abwasserentsorgung

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Oberes Zschopau- und Sehmatal“. Die zentrale Kläranlage (ZKA) in Schönfeld wurde 1999 in Betrieb genommen. Über den Hauptsammler in der Sehmatalstraße leiten auch die

Gemeinden des Sehmatal in die Kläranlage ein. Im Stadtgebiet sind ca. 94% der Einwohner an das Kanalnetz angeschlossen. Der OT Geyersdorf verfügt über eine eigene städtische Kläranlage, die durch den AZV betrieben wird.

Für das Gebiet ist ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) durch den AZV aufgestellt und durch das Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde bestätigt worden. In dem ABK sind die Einzugsgebiete, die zentral (Anschluss an kommunale Kläranlage) erschlossen sind und noch werden sowie die dezentral verbleiben.

Historisch begründet liegt überwiegend ein Mischsystem vor. Durch die Zunahme angeschlossener versiegelter Flächen ist das bestehende Kanalnetz an seiner hydraulischen Leistungsgrenze angelangt. Eine teilweise Entlastung ist mit dem Neubau des Regenwasserkanals in der B95 und mit der Ausgliederung der Straßentwässerung aus dem Altnetz gegeben. Mit der Sanierung des Schutzteiches 2007 wurden die Regenrückhaltung und eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in den Stadtbach verbessert. Der Stadtbach wurde in den vergangenen Jahren saniert. Das Kanalnetz im Stadtgebiet ist teilweise stark überaltert und muss schrittweise saniert werden. Rund 36% des Leitungsnetzes wurden nach 1990 verlegt. Es erfolgt eine planmäßige Erneuerung der Leitungen von 1,05 km jährlich (1 % des Bestandes). Schwerpunkt der kommenden Jahre werden dabei die Anlagen im Münzviertel der Altstadt Anna-berg sein.

Prinzipiell sollte versucht werden, das anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanäle, die zu Kläranlagen führen, einzuleiten. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorfluter ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird ein wesentlicher Teil der bewohnten Grundstücke mit einer öffentlichen Abwasseranlage entwässert. Dabei ist der überwiegende Teil der Grundstücke an die Zentralkläranlage Schönfeld angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt überwiegend Mischsystem. Aufgrund der zunehmenden Niederschlagsintensität und Charakteristik muss zukünftig auf eine Trennung der Schmutz- und Niederschlagsmengen geachtet werden. Die verzögerte Abgabe von Regenwassermengen in die Vorflut wie auch die Minimierung der Menge durch Reduzierung befestigter Flächen und örtlich Versickerung gelten dabei als Ziele der künftigen Entwässerungsplanung. Die direkte Ableitung unverschmutzter Wassermengen aus Gewässern, Altbergbau und Darbietungsgebieten soll künftig das Mischwassersystem wie auch die Kläranlage entlasten. Dazu wird perspektivisch die Errichtung entsprechender Ableitungsstränge im Stadtgebiet geplant.

Die ausgewiesenen Neuerschließungen im Bereich Wohnbebauung und Gewerbeflächen wie auch Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen sind entsprechend dieser Ziele auszurichten. Insbesondere die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers ist diesen Erfordernissen anzupassen und geeignete Rückhaltmaßnahmen vorzuhalten.

In einzelnen Bereichen des Stadtgebietes wurde bereits begonnen, ein entsprechendes Trennsystem zu errichten. Der Abwasserzweckverband plant in den kommenden Jahren zahlreiche Maßnahmen der Kanalertüchtigung von Haupt- und Nebensammellern sowie Hausanschlüssen im Innenstadtbereich. Diese werden im Investitionsplan dargestellt und nach Kanalzustand und hydraulischen Erfordernissen priorisiert. Nur vereinzelt werden Neuerschließungen durchgeführt. Bei der Ausweisung von Bebauungsgebieten ist zu beachten, dass hierzu Erschließungsverträge vereinbart werden, nach de-

nen der Erschließungsträger für die Verlegung der erforderlichen Entwässerungsleitungen verantwortlich ist. Grundsätzlich ist in jedem Fall zu prüfen, inwieweit das betroffene Entwässerungssystem hydraulisch in der Lage ist, die neu anfallenden Mengen schadlos abzuleiten.

Im Falle einer Überlastung muss im Zuge der Erschließung die Erweiterung des Kanalsystems im überlasteten Bereich einbezogen werden. Alle vom Abwasserzweckverband zu realisierenden Maßnahmen müssen rechtzeitig im Haushaltsplan des Abwasserzweckverbandes dargestellt und finanziell abgesichert werden. Daher ist eine kurzfristige Umsetzung von Maßnahmen ohne diese Absicherung nicht möglich. Dies ist bei der Planung von Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet zu beachten. Kanalertüchtigungen wie auch Neuerschließungen werden mit der Stadtverwaltung und weiteren Medienträgern abgestimmt und koordiniert.

Bei künftigen Baumaßnahmen im Bereich der Straßen und Plätze ist auf eine geordnete Nutzung des unterirdischen Bauraums zu achten. Insbesondere die Verlegung platzintensiver Medien muss durch die Stadtverwaltung konsequent definiert werden um bei künftigen Medieneerneuerungen den Zugang zu den einzelnen Medientrassen zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Rückbau nicht benötigter Medientrassen.

5.6 Gasversorgung

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG ist als Netzbetreiber für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Gastransport- und -verteilnetzes zuständig. Es besteht ein Konzessionsvertrag bis zum Jahr 2034. Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG ist Grundversorger im Gasverteilnetz nach § 36 Abs. 2 Satz 2 EnWG per 01.01.2019.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende versorgungstechnische Anlagen der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Fachbereich Gasnetz:

- Hochdruckgasleitungen und Hochdrucknetzanschlüsse der Druckstufen MOP 16 und MOP 5 unterschiedlicher Dimensionen
- Mitteldruckgasleitungen und Mitteldrucknetzanschlüsse der Druckstufe MOP 1 unterschiedlicher Dimensionen
- Niederdruckgasleitungen und Niederdrucknetzanschlüsse der Druckstufe MOP 1 unterschiedlicher Dimensionen
- Gasdruckregelanlagen der Druckstufen MOP 1 bis MOP 25

Bestandteile dieser Leitungen und Anlagen sind Schachtbauwerke, erdeingebauten Armaturen, Betriebskabel, Straßenkappen sowie Hinweissäulen.

Der Leitungsbestand liegt vorwiegend im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze. Für den Anlagenbestand der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG wurden außerhalb öffentlicher Wege und Plätze Leitungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern der betroffenen Flurstücke eingetragen.

Investitionen, Erneuerung und Netzausbau im Fachbereich Gasnetz werden nach einer Zielnetzplanung, Anforderungen von Anschlussnehmern und Bauvorhaben im Rahmen des Straßenbaus durch die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz, durchgeführt.

Für zukünftige Erweiterung des Gasnetzes, sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Gasleitungen vorzusehen.

Sollte die genaue Lage der Gasleitungen und Anlagen zur Erstellung von Detailplänen benötigt werden, so können detaillierte Pläne unter Angabe und Darstellung des Planbereiches bei der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG abgefordert werden.

Im Zuge der Erschließung neuer Wohnungsbau- und Gewerbestandorte, ist die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

5.7 Stromversorgung

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG (SWAB EAG) ist als Netzbetreiber für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Stromverteilungsnetzes mit den Spannungsebenen Nieder- bis Mittelspannung zuständig. Hierzu entwickeln die SWAB EAG den Bestand der elektrischen Versorgungsanlagen unter nachhaltig optimierten Gesichtspunkten und u. a. unter Beachtung der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV). Bei allen Anlagen zur elektrischen Versorgung ist auf eine uneingeschränkte und für den Betrieb der Anlagen ausreichende Zugänglichkeit sowie Vermeidung deren Beeinträchtigung (Überbauung, Bepflanzung, ...) zu achten. Es besteht ein Konzessionsvertrag bis zum Jahr 2034. Grundversorger im Stromverteilnetz der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist nach § 36 (2) Satz 2 EnWG per 01.01.2019 die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG.

Das Hochspannungsnetz einschließlich der Umspannwerke wird durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH geplant, betrieben, vermarktet und ausgebaut.

Das Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz wird durch das Stromtransportnetz (Übertragungsnetz) nicht berührt.

Die Belange des Betriebes der 110-/30-kV-Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) werden von der Flächennutzungsplanung berührt.

Im Stadtgebiet befinden sich das

- Umspannwerk Annaberg-Buchholz

und die

- 110-kV-Freileitung Zwönitz - Pockau mit Abzweig UW Annaberg-Buchholz (Leitungsschutzstreifenbreite max. 21,5 m links und rechts der Trassenachse).

Die genannten 110-kV-Anlagen haben Bestand und stehen unter Spannung. Änderungen des derzeitigen Status und des Bestandes sind nicht geplant.

Im Auftrag der Stadt Annaberg-Buchholz plant die MITNETZ STROM zurzeit ein zusätzliches Umspannwerk nebst 110-kV-Freileitungsanschluss für die Entwicklungsfläche "Gewerbering an der B 101".

Bei einer Bebauungsplanung bzw. der Bebauung im Bereich der 110-/30-kV-Anlagen bestehen bei Näherung Einschränkungen bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände u. a. zu Gebäuden, Verkehrswegen, anderen Versorgungsleitungen, Erholungsflächen etc. (siehe DIN EN 50341-3-4). Zu Kabeln sind die Abstände nach DIN VDE 0100 und 0101 einzuhalten.

Die Abstände nach DIN EN zu 110-/30-kV-Freileitungen sind immer einzuhalten. Einer Bepflanzung der Leitungsschutzstreifen der Freileitungstrasse (durchschnittlich 25,0 m)

bzw. der Kabelschutzstreifen (durchschnittlich 1,5 m) wird durch die MITNETZ STROM nicht zugestimmt.

Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sowie den Schutzstreifenbereichen der Kabel sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und die DGUV Vorschrift 38 zu beachten. Baufirmen werden nachdrücklich auf ihre Anzeigepflicht (Leitungsauskunft/Schachterlaubnis) vor Beginn der Arbeiten hingewiesen. Unmittelbar vor Beginn von Arbeiten im Näherungsbereich der Anlagen ist eine Grundeinweisung erforderlich. Dabei sind die Auflagen/(An-)Forderungen in Bezug auf Arbeiten unter und in der Nähe von Hochspannungsleitungen den Bauausführenden vor Ort nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Jegliche leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Die Zufahrten zu den Anlagen, im Besonderen zu den Umspannwerken, sind ständig sicherzustellen.

Die MITNETZ STROM weist darauf hin, dass die Mitbenutzung von Grundstücken bei Energiefortleitungen (110/30 kV) mit einem Errichtungszeitraum vor dem 03.10.1990 nach den Bestimmungen des § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) in Verbindung mit der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) rechtlich geregelt ist. Bei Anlagen, die den Bestimmungen des GBBerG nicht unterliegen, erfolgt die Mitbenutzung der Grundstücke mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach § 1090 ff BGB bzw. bei Verkehrsflächen nach dem Musterrahmenvertrag.

Die vorhandenen Dienstbarkeiten beinhalten u. a. die Maßgabe, dass die Stromanlagen durch Bauwerke sowie Arbeiten jeder Art nicht gefährdet werden dürfen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen unter der Voraussetzung des Erhaltens der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen notwendig werden, so erfolgt die Kostentragung vollständig durch den Veranlasser der Umverlegung.

5.8 Telekommunikation

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

Für die Anlagen der Telekom gelten folgende Forderungen: Eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage soll durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sollte die genaue Lage der TK-Linien zur Erstellung von Detailplanungen benötigt werden, so können detaillierte Pläne unter Angabe des Aktenzeichens und Darstellung des Planbereiches bei der Telekom abgefordert werden. Alternativ können diese zeitnah und kostenlos über die Online-Anwendung Trassenauskunft eingesehen und ausgedruckt werden.

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG hat ein Kupfer- und LWL-Telekommunikationsnetz im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz errichtet und betreibt dieses. Darüber hinaus bietet die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG

auch Telekommunikationsdienstleistungen an. Über eigene HFC-Netze liefert sie Breitbandangebote, die den Kunden einen Internetanschluss ermöglichen. Dieser Internetanschluss kann auch mit den Angeboten der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG zur Internettelefonie verbunden werden. Ebenso bietet die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG auch den TV Empfang über ihr Kabelnetz an, was gegenwärtig unter dem Namen „Stadtwerke TV“ vertrieben wird.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Im Falle vorzunehmender Umverlegungsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen soll sich an die envia TEL GmbH gewandt werden.

5.9 Abfallentsorgung

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung im Gebiet des Erzgebirgskreises liegt beim Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen. Dieser weist in seiner Stellungnahme vom 18.03.2019 auf Folgendes hin.

Eine grundstücksnahe Entsorgung zukünftigen Wohnobjekte kann nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Konkret bedeutet dies, dass die Straße:

- für ein Müllfahrzeug ausreichend tragfähig sein muss (Tragfähigkeit min. 30 t),
- als Anliegerstraße oder -weg ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von min. 3,55 m aufweisen muss,
- als Anliegerstraße oder -weg mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m aufweisen muss,
- so gestaltet sein muss, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigt werden,
- so bemessen sein muss, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt sind, dies gilt auch bei Verschwenkungen der Fahrbahn wie z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen,
- so gestaltet sein muss, dass eventuelle Bodenwellen von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können,
- so gestaltet sein muss, dass eventuelle Steigungen bzw. Gefälle von den Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können (hier sind die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge zu beachten),
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweist.

Die Bankette der Straße müssen so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen der Fahrzeuge verhindert wird.

Stichstraßen, die von einem Müllfahrzeug befahren werden sollen, müssen über eine geeignete Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, entsprechend RAS 06, verfügen. Die Wendeanlage und die dazu gehörenden Freiräume müssen frei von Hindernissen, wie Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmaste und anderen festen baulichen Einrichtungen sein.

Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für

die Restmüll-, Sperrmüll- und Wertstoffentsorgung entsprechend dimensionierte Sammelplätze an einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbaren Straße angelegt werden.

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. Die Sammelplätze müssen von den Müllfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden der Abfälle gefahrlos möglich ist.

Bei der Planung der Sammelplätze sollten ausreichend Flächen für die Handhabung der Abfallbehälter vorgesehen werden. Vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung sollte im Sinne der Anlieger eine „zumutbare“ Transportentfernung für die Anlieger nicht überschritten werden.

Sind keine geeigneten Sammelplätze und Wendeanlage vorhanden oder sind diese durch parkende Autos, Schneeablagerungen bzw. durch andere Hindernisse blockiert, müssen die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste, für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbare, Straße zur Entsorgung bereitgestellt werden.

5.10 Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG ist Betreiber von zwei Heizkraftwerken im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz. Dabei wird aus dem Heizkraftwerk Barbara-Uthmann-Ring (HKW BUR) das Versorgungsgebiet mit der Kernlage Barbara-Uthmann-Ring/ Herzog-Georg-Ring/ Adam-Ries-Gebiet und den Ausläufern Gewerbegebiet B101 bis Kreuzungsbereich Adam-Ries-Straße/Wolkensteiner Straße und Geyersdorfer Straße versorgt. Die Erzeugungsleistung liegt bei 19,177 MW, wobei in der Erzeugung eine energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlage eingesetzt wird. Das zweite Heizkraftwerk (HKW Münzviertel) befindet sich im Innenstadtbereich (Münzviertel). Hier wird ebenfalls durch den Einsatz moderner Kraft-Wärme-Kopplungstechnologie Wärme für Liegenschaften im Innenstadtbereich bereitgestellt. Die Erzeugungsleistung beträgt an diesem Standort im Endausbau rund 2,7 MW.

Die Stadtwerke sind dabei im Netzgebiet für die Planung, Betrieb, Instandhaltung, die Vermarktung und den Ausbau der Erzeugungsanlagen sowie des Verteilnetzes für die Fernwärmeversorgung verantwortlich. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke Wärmecontractinglösungen außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes an.

6 Bedarfsermittlung

6.1 Demographische Rahmenbedingungen

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der BRD vollzieht sich unter den Rahmenbedingungen

- eines Bevölkerungsverlustes, insbesondere in den neuen Bundesländern,
- einer abnehmenden Bevölkerung, mit Ausnahme bestimmter suburbaner Räume,
- einer geringen Zuwanderung mit einer starken räumlichen Konzentration auf verdichtete oder verstädterte Räume²⁸.

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. Tabelle 18 bis Tabelle 21 zeigen diese Entwicklung in absoluten und relativen Zahlen. Bevölkerungsverluste waren aber auch in den letzten Jahren kennzeichnend. Die 7. RBV²⁹ des Freistaates Sachsen von 2020 beschreibt zwei Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Danach beträgt die Einwohnerzahl (EW) im Jahr 2020 rund 19.400 EW, im Jahr 2025 zwischen rund 18.500 EW und 18.400 EW, im Jahr 2030 zwischen rund 17.600 EW und 17.400 EW und schließlich im Jahr 2035 zwischen 16.900 EW und 16.400 EW (Abbildung 8).

Nach der 6. RBV ist bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von über 7,3% gegenüber 2018 zu rechnen. Die Annahmen hinter den Berechnungen sind Wenn-Dann-Aussagen. Sie spiegeln also eine spezifische Situation wieder. Es handelt sich bei den Ergebnissen um Schätzwerte und keine realen Werte. Dem Szenariotrichter zwischen Variante 1 und 2 kann keine Wahrscheinlichkeit zugeordnet werden. Vorausberechnungen geben keine konjunkturellen Verläufe, sondern nur den erwarteten Durchschnitt bzw. Trend wieder. Hohe Abweichungen können auf Annahmen zu den demographischen Parametern basieren, welche die zukünftige Entwicklung gut wiedergeben, auf die aber lokal Verantwortliche frühzeitig reagiert haben. Die Stadt Annaberg-Buchholz formuliert in Erwartung eines Entwicklungsschubs als Hauptstadt des Erzgebirges das **stadtpolitische Entwicklungsziel einer dauerhaft stabilen Bevölkerungszahl von 20.000 EW**.

Die Verteilung der Altersgruppen entspricht in Annaberg-Buchholz in etwa der des Erzgebirgskreises (Tabelle 23). Während die jüngste Altersgruppe der unter 15-Jährigen auf niedrigem Niveau stabil bleibt, sinkt der Anteil der 15- bis 65-Jährigen während der Anteil der über 65-Jährigen steigt. Der Schwerpunkt der Altersverteilung verschiebt sich weiter in höhere Lebensalter. Das Verhältnis der Altersgruppen (unter 15:15 bis 65:über 65 Jahre) ist 2015 rund 1:7:2 und wird mit der 6. RBV für 2030 auf 1:5,5:3,5 prognostiziert.

Mit dem stadtpolitischen Ziel, die 20.000-EW-Marke zu halten, muss auch eine gewisse Verjüngung der Bevölkerung verbunden sein.

28 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025.

29 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für den Freistaat Sachsen

Tabelle 18: Entwicklung der Bevölkerungszahl 1990-2018, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.

Bevölkerung am 31.12	Einwohner	
	Annaberg-Buchholz	Erzgebirgskreis
1990	28.412	456.788
1995	25.980	434.001
2000	24.495	417.201
2005	23.043	393.225
2010	21.831	368.167
2014	20.394	349.582
2015	20.426	347.665
2016	20.292	344.136
2017	20.000	340.373
2018	19.769	337.696

Tabelle 19: Einwohnerverluste 1990-2014 in 5-Jahres-Intervallen, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.

Intervall 31.12-31.12	Annaberg-Buchholz		Erzgebirgskreis	
	ΔEinwohner	Δ%	ΔEinwohner	Δ%
1990-1994	-2.006	-7,1	-20.275	-4,4
1995-1999	-1.301	-5,0	-11.912	-2,7
2000-2004	-1.348	-5,5	-19.187	-4,6
2005-2009	-964	-4,2	-20.835	-5,3
2010-2014	-1.437	-6,6	-18.585	-5,0

Tabelle 20: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2014-2018 und prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.

Bevölkerung am 31.12	Annaberg-Buchholz		Erzgebirgskreis	
	Einwohner	Δ% gegenüber Vorjahr	Einwohner	Δ% gegenüber Vorjahr
2014	20.394	-0,6	349.582	-0,5
2015	20.426	0,2	347.665	-0,5
2016	20.292	-0,7	344.136	-1,0
2017	20.000	-1,4	340.373	-1,1
2018	19.769	-1,2	337.696	-0,8

Tabelle 21: Durchschnittliche jährliche prozentuale Bevölkerungsverluste 8-Jahres-Intervallen, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.

Intervall 31.12.-31.12	Δ% Einwohner	
	Annaberg-Buchholz	Erzgebirgskreis
1995-2002	-1,4	-0,9
2003-2010	-1,0	-1,2
2011-2018	-1,2	-1,1

Tabelle 18 bis Tabelle 21: GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 22.08.2019: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 03.10.1990, Registerdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2016, Code 12411-202Z // Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 09.05.2011, Zensusdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2019, Code 12410-020Z.

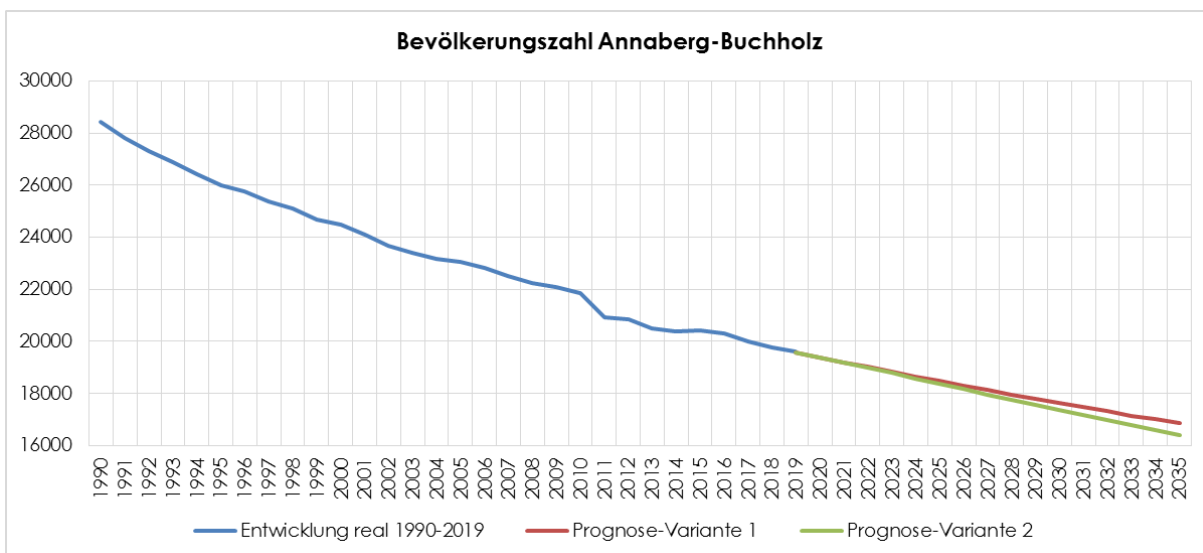


Abbildung 8: Die vergangene Bevölkerungsentwicklung (31.12.1990-2019) sowie die beiden Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035.

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen , Stand 19.01.2021: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 03.10.1990, Registerdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2020, Code 12411-202Z // Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 09.05.2011, Zensusdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2020, Code 12410-020Z. **Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen:** 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für den Freistaat Sachsen.

Tabelle 22: Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2035 nach der 7. RBV.

Jahr	Bevölkerungszahl nach der 7. RBV	
	Variante 1	Variante 2
2020	19.380	19.360
2025	18.470	18.370
2030	17.630	17.350
2035	16.850	16.390

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für den Freistaat Sachsen.

Tabelle 23: Altersverteilung 2015, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.

Altersgruppe (Jahre)	Anteil der Altersgruppe (Jahre) an der Gesamtbevölkerung [%]	
	Annaberg-Buchholz	Erzgebirgskreis
unter 15	12,5	4,7
15 bis 65	60,3	63,6
über 65	27,2	24,9

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen , Stand 22.08.2019: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 09.05.2011, Zensusdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2019, Code 12410-020Z.

Tabelle 24: Altersgruppen-Anteil an der Gesamtbevölkerung 2000-2030.

Jahr	EW (100%)	Anteil der Altersgruppe (Jahre) an der Gesamtbevölkerung		
		unter 15	15 bis 65	über 65
2000	24.495	2.943 (12%)	16.542 (68%)	5.010 (20%)
2005	23.043	2.394 (10%)	15.400 (67%)	5.249 (23%)
2010	21.831	2.590 (12%)	13.785 (63%)	5.456 (25%)
2015	20.426	2.561 (13%)	12.317 (60%)	5.548 (27%)
2020	19.800	2.650 (13%)	11.500 (58%)	5.650 (29%)
2025	18.750	2.450 (13%)	10.500 (56%)	5.800 (31%)
2030	17.700	2.150 (12%)	9.550 (54%)	6.000 (34%)

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen , Stand 22.08.2019: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 03.10.1990, Registerdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2016, Code 12411-202Z // Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 09.05.2011, Zensusdaten) zum 31.12., Gebietsstand 01.01.2019, Code 12410-020Z. **Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen:** 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) für den Freistaat Sachsen.

6.1.2 Bevölkerungsbewegungen

Wie in Abschnitt 6.1.1 beschrieben fand über die letzten Jahre und Jahrzehnte eine Abnahme der Bevölkerungszahl, wenn auch in jüngster Vergangenheit abgeschwächt, statt. Die Haupttriebkraft hinter dieser Abschwächung ist eine zunehmende Zahl an Zuzügen, welche sowohl die Summe aus Fortzügen und negativem Saldo aus Geburten und Sterbefällen teilkompensieren oder 2014 sogar überkompensieren (Tabelle 25). Zuzüge erfolgen dabei fast ausschließlich aus dem Erzgebirgskreis. Fortziehen die Menschen vorrangig ins nahe gelegene Chemnitz oder in weiter entfernte Regionen (Tabelle 26).

Der Überschuss an Sterbefällen gegenüber den Geburten spiegelt die den demographischen Wandel, konkret die Verlagerung des demographischen Schwerpunktes zu älteren Bevölkerungsgruppen.

Eine graphische Zusammenfassung der Bevölkerungsbewegungen findet sich in Abbildung 9 und Abbildung 10.

Tabelle 25: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen.

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamt-saldo
1990	287	452	-165	551	949	-398	-563
1995	125	412	-287	884	907	-23	-310
2000	187	377	-190	824	1026	-202	-392
2005	199	346	-147	802	900	-98	-245
2010	186	321	-135	864	904	-40	-175
2014	172	368	-196	1112	902	210	14
2015	168	347	-179	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 03.08.2018: Zu-, Fortzüge und Saldo (absolut) über die Gebietsgrenze, Gebietsstand 01.01.2018, Code 12711-010Z // Lebendgeborene (absolut), Gebietsstand 01.01.2018, Code 12612-010Z // Gestorbene (absolut), Gebietsstand 01.01.2018, Code 12613-010Z.

Tabelle 26: Wanderungen nach Ziel und Herkunft, Annaberg-Buchholz.

Ziel / Herkunft	Bewegungen je 1.000 Einwohner 2015		
	Wanderungssaldo	Zuzüge	Fortzüge
Landkreis Erzgebirgskreis	8,4	28,0	19,7
Landkreis Görlitz	0,1	0,2	0,0
Landkreis Nürnberger Land	0,1	0,1	0,0
Weimar	0,1	0,1	0,0
Landkreis Burgenlandkreis	0,1	0,1	0,0
Landkreis Zwickau	-0,4	0,7	1,1
Landkreis Mittelsachsen	-0,5	0,8	1,3
Potsdam	-0,5	0,1	0,7
Leipzig	-0,7	0,5	1,2
Chemnitz	-1,5	2,0	3,5

Wegweiser-Kommune © Bertelsmann Stiftung, Stand 23.08.2019: Wanderungen nach Ziel und Herkunft 2015, berechnet nach FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Wanderungsstatistik, 2006-2015, ILS.

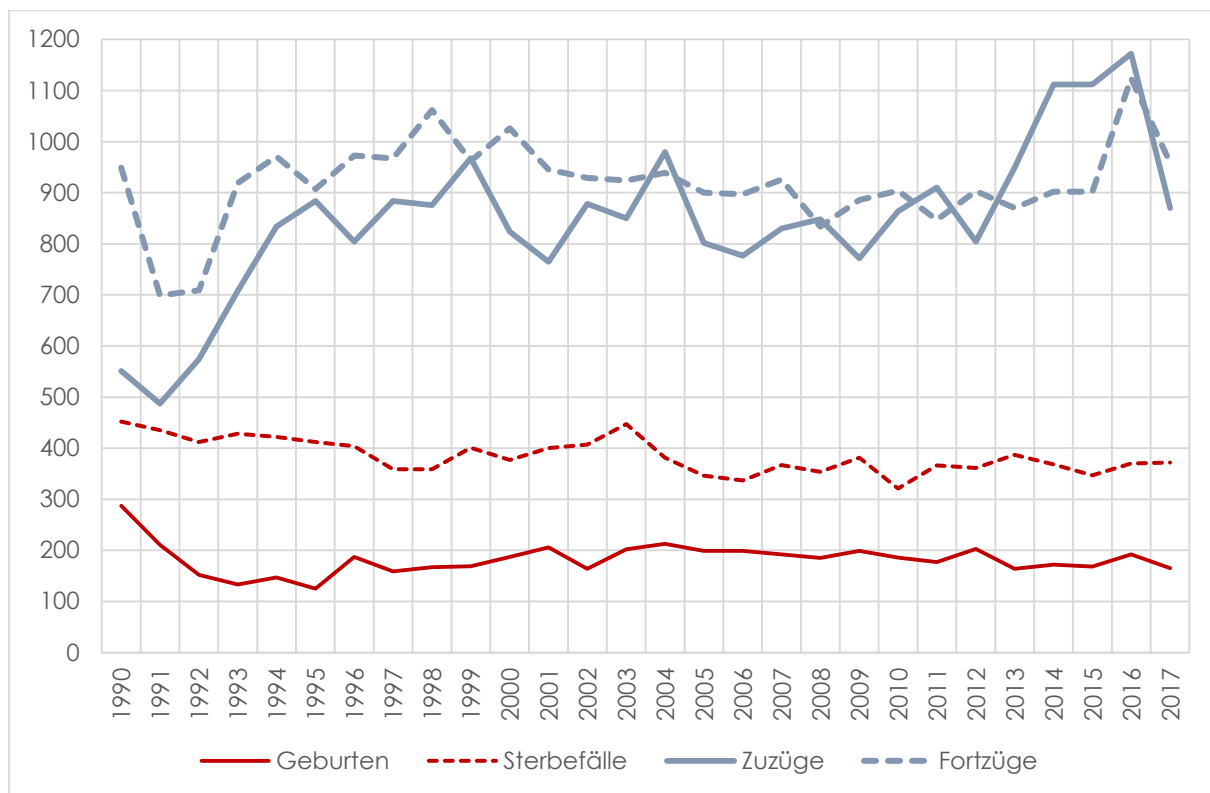


Abbildung 9: Entwicklung der Anzahl von Geburten, Sterbefällen, Zuzügen und Fortzügen 1990-2017.

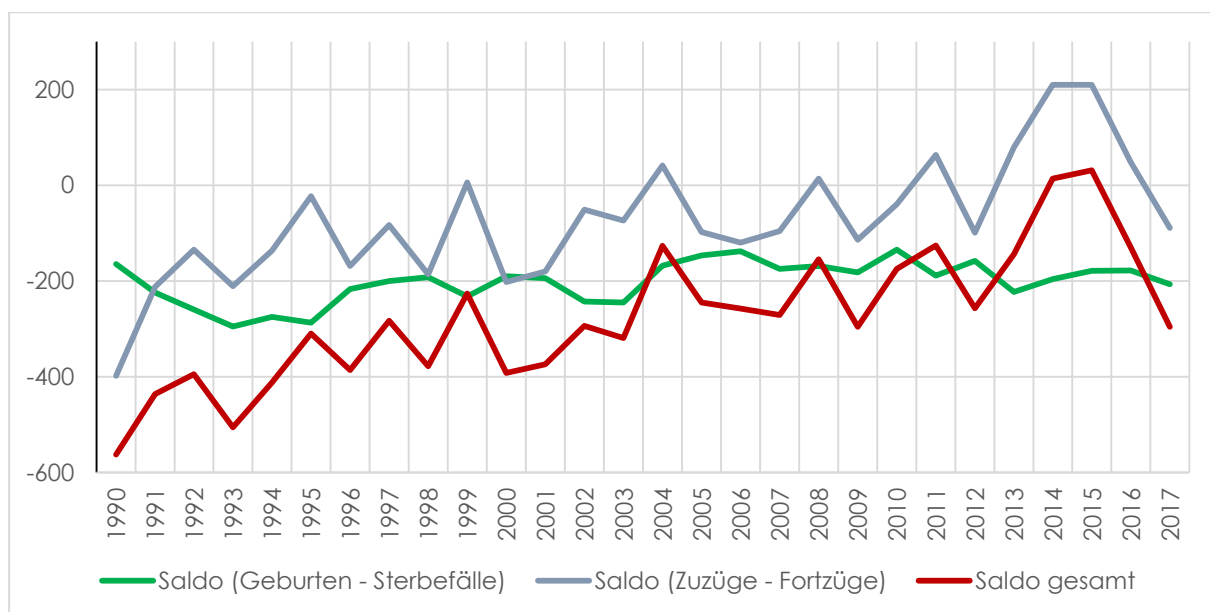


Abbildung 10: Salden der Bevölkerungsbewegungen 1990-2017.

Abbildung 9 und Abbildung 10: GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 22.08.2019: Zu-, Fortzüge und Saldo (absolut) über die Gebietsgrenze, Gebietsstand 01.01.2018, Code 12711-010Z // Lebendgeborene (absolut), Gebietsstand 01.01.2019, Code 12612-010Z // Gestorbene (absolut), Gebietsstand 01.01.2019, Code 12613-010Z.

6.1.3 Haushaltsstruktur

Nach Zensus 2011³⁰ wurde für Annaberg-Buchholz folgende Haushaltsstruktur bei 21.105 Einwohnern ermittelt.

- Anzahl der Haushalte: 10.918
- Personen je Haushalt: 1,9
- Wohnfläche je Wohnung: 70,6 m²
- Wohnfläche je Einwohner: 37,7 m²

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen betrug zum gleichen Zeitpunkt in ganz Sachsen zwei Personen pro Haushalt. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist mit einer vorläufig steigenden Nachfrage an Wohnungen mit geringer Haushaltsgröße (Ein- und Zweipersonenhaushalte) zu rechnen. Die Anzahl und der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen werden abnehmen.

Weitere Merkmale der der Haushaltsstruktur auf Grundlage des Zensus 2011:

- Es überwiegen Mehrpersonenhaushalte (56,6%) gegenüber Einpersonenhaushalten (43,4%).
- Auf alle Haushalte bezogen setzen sich die Mehrpersonenhaushalte vorrangig aus 2-Personen-Haushalten (36,9%), dann aus 3-Personen-Haushalten (11,8%) und Haushalten mit vier oder mehr Personen (7,9%) zusammen.
- In 24,9% der Haushalte leben Kinder.
- In einem Drittel der Haushalte lebt mindestens eine Person, die älter als 65 Jahre ist. Dabei ist hervorzuheben, dass innerhalb dieses Drittels in 83,5% der Haushalte alle Personen über 65 Jahre alt sind.
- Wohngemeinschaften (1,5%) und Mehrgenerationenhaushalte sind Ausnahmen und spielen eine untergeordnete Rolle.
- Rund drei Viertel (72,7%) aller Wohnungen werden zur Miete bewohnt. In Mietwohnungen leben 67,2% der Menschen bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen.
- Rund ein Viertel (27,2%) aller Wohnungen sind Eigentümerwohnungen. Darin leben 32,8% der Personen mit durchschnittlich 2,2 Personen im Haushalt.

Tabelle 27: Wohnflächenklassen und ihr Anteil an den Haushalten, der Einwohnerschaft und ihre durchschnittliche Haushaltsgröße.

Wohnfläche [m ²]	Anteil an HH [%]	Anteil an EW [%]	Personen je HH
unter 60	42,2	31,2	1,4
60 bis 80	29,3	30,5	2
80-100	14,6	18,2	2,3
100-120	7,3	9,9	2,6
120-160	5,3	8	2,9
160 und mehr	1,4	2,2	2,9

Bayerisches Landesamt für Statistik: Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

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 Haushalte³¹.

³⁰ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Zensus 2011, Haushalte, Familien und deren Wohnsituation am 09. Mai 2011, Stadt Annaberg-Buchholz, Gebietsstand 1. Januar 2014

³¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025.

6.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

6.2.1 Pendlerbewegungen

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie Pendlerbewegungen sind in Tabelle 28 für die Jahre 2008 bis 2015 dargestellt. Einpendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Arbeitsort wohnen. Auspendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Wohnort arbeiten. Die Pendlerbewegungen führen stärker zum Arbeiten in die Stadt, als aus der Stadt heraus (positives Saldo). Dies entspricht der höheren Zentralität des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz gegenüber dem Umland.

Tabelle 28: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeits- und Wohnort) sowie Ein- und Auspendler.

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort		Saldo
	Personen	darunter Einpendler	Personen	darunter Auspendler	
2008	10.888	6.868	7.302	3.286	3.582
2009	12.563	8.481	7.246	3.167	5.314
2010	12.736	8.605	7.367	3.243	5.362
2011	12.848	8.661	7.473	3.294	5.367
2012	12.976	8.759	7.426	3.221	5.538
2013	12.744	8.646	7.346	3.259	5.387
2014	12.632	8.557	7.375	3.308	5.249
2015	12.823	8.726	7.521	3.423	5.303

GENESIS-Online © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 22.08.2019: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, Einpendler, Auspendler, Pendler-saldo über Gemeindegrenze, Stand 30.06.2015, Gebietsstand 01.01.2016.

6.2.2 Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

Die Stadt Annaberg-Buchholz stellt innerhalb des Erzgebirgskreises ein wirtschaftliches Zentrum dar, was sich auch in der Arbeitsplatzzentralität ausdrückt (siehe Pendlerbewegungen, Abschnitt 6.2.1). Sie verfügt über ein breites Branchenspektrum und eine hohe Industriedichte im sächsischen Vergleich. Die Industriedichte ist die Anzahl der Beschäftigten in Industriebetrieben je 1.000 Einwohner. Tabelle 29 zeigt die Industriedichten für Annaberg-Buchholz, den Erzgebirgskreis und Sachsen im Vergleich. Die überwiegend kleinen und mittelständischen Unternehmen entwickelten sich seit den Neunzigerjahren positiv (BIP/EW +50%, Exportquote des verarbeitenden Gewerbes + 100%). Dabei kann die Stadt auch von der hohen Industriedichte im gesamten Erzgebirgskreis profitieren.

Wirtschaftliche Standortfaktoren der Stadt Annaberg-Buchholz sind³²

- Die Lage im am dichtesten besiedelten Mittelgebirge Deutschlands,
- gut ausgebildete Arbeits-, Fach und Führungskräfte,
- Zuverlässigkeit der Partner und hohe Mitarbeiter-Treue,
- Vielzahl an Branchen und Unternehmen,
- eine der höchsten Industriedichten im Freistaat Sachsen,
- moderne, gut ausgebaute Infrastruktur,
- moderate Gewerbesteuer-Hebesätze und
- hohe Schöpferkraft, Solidität im Denken, Handeln und Wirtschaften.

Auch bei sinkender Arbeitslosigkeit (Abschnitt 6.2.3) kam es in den letzten Jahren immer wieder zu größeren Arbeitsplatzverlusten entweder durch Insolvenzen und Rationalisierung oder durch Standortverlagerung der starken Elektroschaltgerätfertigung nach China und Heidelberg. Die Zunahme des Arbeits- und Fachkräftemangels wird sich in naher Zukunft noch weiter verschärfen. Die Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH rechnet für den Erzgebirgskreis im Jahr 2023 mit einem Mangel an Beschäftigten von rund 50.000 Personen. Viele der heute noch Arbeitenden erreichen bald das Rentenalter. Ein weiterer Teil der Menschen verlässt die Region im Zuge von Studium oder Beruf ohne wiederzukehren. Ein weiterer Grund für die zu erwartende Lücke liegt in unbesetzten Ausbildungsplätzen. Schon demographisch bedingt mangelt es an ausreichend Absolventen als Berufseinsteigern³³.

Wirtschaftliche Akzente setzen das Industriegebiet an der B 101 mit einer Nettobaufläche von 48.700 m², das Gewerbegebiet "Bleiche/Geyersdorf" mit einer Nettobaufläche von 10.945 m² und das Gewerbegebiet „Oberer Bahnhof“ mit einer Nettobaufläche von 8.500 m².

Tabelle 29: Industriedichten im Vergleich, Annaberg-Buchholz, Erzgebirgskreis und Sachsen.

Raumbezug	Beschäftigte in Industriebetrieben	Bevölkerung [EW]	Industriedichte
Annaberg-Buchholz	1.723	20.426	84
Erzgebirgskreis	37.783	347.665	109
Sachsen	304.152	4.084.851	74

Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH: Standort Erzgebirge - Informations-Steckbrief zum Erzgebirgskreis (Ausgabe 2015).

³² Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH: Standort Erzgebirge - Informations-Steckbrief zum Erzgebirgskreis (Ausgabe 2015).

³³ Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH: Standort Erzgebirge - Informations-Steckbrief zum Erzgebirgskreis (Ausgabe 2016).

6.2.3 Arbeitsmarkt

Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Erwerbsfähigen Alter hat sich seit der Jahrtausendwende um rund ein Drittel verringert (Abbildung 11, Tabelle 30). Stieg die Arbeitslosigkeit bis 2006 noch an, sinkt sie seitdem jedes Jahr ab und erreicht im Jahresmittel 2015 einen Wert von 10,3%. Anteilsmäßig sind unter den Arbeitslosen immer weniger Jüngere (unter 25 Jahren) und mehr ältere (über 55 Jahre). Während der geringer werdende Anteil der Jüngeren sich auch in einer sinken Arbeitslosigkeit unter Jüngeren widerspiegelt (2015: 6,3%) bleibt die Arbeitslosigkeit unter den über 55-Jährigen bereits seit der Jahrtausendwende quasi konstant und schwankt um einen Mittelwert von rund 10%. Die Zunahme des Anteils älterer Arbeitsloser erklärt sich durch das steigende Durchschnittsalter der Menschen im erwerbsfähigen Alter im Zuge des demographischen Wandels. Um die Jahrtausendwende war der Anteil junger Erwerbsfähiger noch höher als jener der Alten (Verhältnis 2001: 109,9%). Seitdem sank das Verhältnis der jungen zu den alten Erwerbsfähigen auf 45,9%. Die Beschäftigungsquote steigt und liegt derzeit (2015) bei 61,1%.

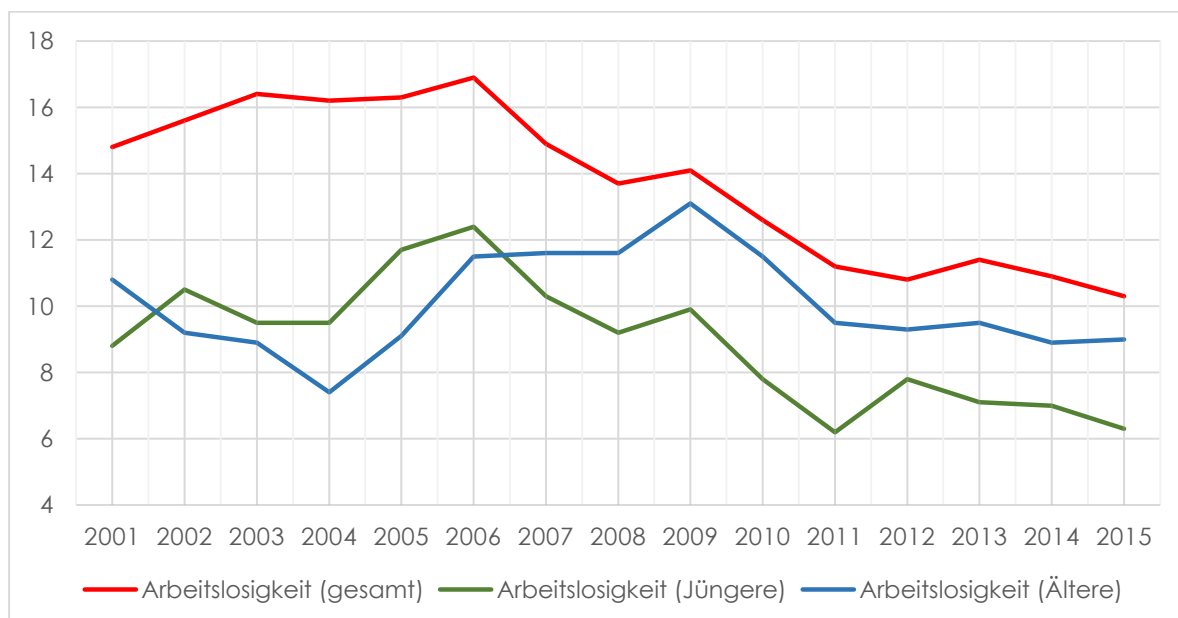


Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitslosigkeit insgesamt sowie unter Jüngeren und Älteren.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), Ausgabe 2018.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Erwerbsstruktur sind

- eine abnehmende Anzahl an Erwerbspersonen (weniger „Nachrücker“),
- ein steigender Anteil älterer Erwerbspersonen³⁴.

³⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025.

Tabelle 30: Entwicklung der Erwerbssituation in Annaberg-Buchholz 2001-2015.

Jahr	Arbeitslosigkeit	Anteil jüngere Arbeitslose	jüngere Arbeitslose	Anteil ältere Arbeitslose	Ältere Arbeitslose	Beschäftigtenquote	Verhältnis junge zu alten Erwerbsfähigen
2001	14,8	11,7	8,8	13,9	10,8	(-)	109,9
2002	15,6	13,1	10,5	11,1	9,2	48,5	92,7
2003	16,4	11,3	9,5	10	8,9	47,2	91,4
2004	16,2	11,4	9,5	8,7	7,4	47,4	88,7
2005	16,3	13,6	11,7	11,1	9,1	45,5	93,7
2006	16,9	13,3	12,4	14,1	11,5	46,1	97,8
2007	14,9	11,8	10,3	17	11,6	48,4	85,2
2008	13,7	10,7	9,2	19,2	11,6	49,8	76,7
2009	14,1	10,4	9,9	21,6	13,1	50,4	63,3
2010	12,6	8,6	7,8	22,3	11,5	52,2	45,7
2011	11,2	7,1	6,2	22,2	9,5	55,4	37,5
2012	10,8	8,8	7,8	23,1	9,3	55,2	35,9
2013	11,4	7,2	7,1	23	9,5	57,6	35,4
2014	10,9	7,4	7	22,9	8,9	59	38,7
2015	10,3	7,2	6,3	23,9	9	61,1	45,9
2001-2005	10,3	16,4	32,4	-19,9	-15,3	(-)	-14,8
2006-2010	-22,9	-36,9	-33,2	100,5	25,8	14,6	-51,2
2011-2015	-8,3	1	2,1	7,7	-5,2	10,1	22,5
Erläuterung der Tabellenspalten							
Jahr	Bezugszeitraum						
Arbeitslosigkeit	Anteil Arbeitslose in % der EW im erwerbsfähigen Alter						
Anteil jüngere Arbeitslose	Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren an den Arbeitslosen in %						
Jüngere Arbeitslose	Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren an den EW von 15 bis unter 25 Jahren in %						
Anteil ältere Arbeitslose	Anteil der Arbeitslosen 55 Jahre und älter an den Arbeitslosen in %						
Ältere Arbeitslose	Anteil der Arbeitslosen über 55 Jahren an den EW von 55 bis 65 Jahren in %						
Beschäftigtenquote	Anteil der SV-Beschäftigten am Wohnort je 100 EW im erwerbsfähigen Alter in %						

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), Ausgabe 2018.

6.3 Wohnungsmarkt

Ein Hauptmerkmal der Entwicklung am Wohnungsmarkt ist ein steigender individueller Wohnflächenkonsum bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Die Wohnflächenverfügbarkeit steigt und liegt in der Größenordnung von 43,8 m² (2014, zum Vergleich 2003: 38,1 m²). Die Leerstandquote beträgt 11,6%³⁵. Ein Anstieg bis 2030 ist zu erwarten. Diverse Merkmale der Haushaltsstruktur sind in Abschnitt 6.1.3 dargestellt.

Einen Neubaubedarf im Sektor der Mehrfamilienhäuser gibt es fast nicht³⁶. 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 vor³⁷. Um Schätzwerte für die Stadt Annaberg-Buchholz abzuleiten wird die prognostizierte Bevölkerungsprognose der 7. RBV³⁸ zu Grunde gelegt. Die Neubauraten werden so von der Ebene des Landkreises auf die Ebene der Stadt umgelegt. Zur Harmonisierung der Datengrundlagen wird der Neubaubedarf auf Landkreisebene per linearem Trend über die jeweils letzten fünf zurückliegenden Jahre bis 2035 fortgeschrieben. 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 (Tabelle 35). In den letzten Jahren waren rund 90% aller Baufertigstellungen Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Dafür wird ein Flächenbedarf von 15 WE/ha angenommen. Ergebnisse finden sich in Tabelle 33. **In der Summe besteht im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ein Neubaubedarf von rechnerisch 199 WE oder 13,3 ha.**

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. In 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.

Entwicklungen der Wohnbausituation in Annaberg-Buchholz sind in Tabelle 34 dargestellt.

Im Mehrfamilienhaussegment wird der Bedarf im Bestand durch Sanierung und Modernisierung, Beseitigung von Leerstand und vereinzelt durch Neubau gedeckt werden. Aufgrund leerstehender und unsanierter Wohnungen werden auch qualitativ hochwertige Wohnungen durch Sanierung, Modernisierung und bedarfsgerechte flexible Wohnungsgrößen am Wohnungsmarkt anbietbar sein. Möglichkeiten zur Sanierung und Nachnutzung sind insbesondere im Altstadtgebiet zu prüfen und umzusetzen.

³⁵ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Zensus 2011, Haushalte, Familien und deren Wohnsituation am 09. Mai 2011, Stadt Annaberg-Buchholz, Gebietsstand 1. Januar 2014

³⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030.

³⁷ ebenda

³⁸ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für den Freistaat Sachsen.

Die gegenwärtige WE-Leerstandquote beträgt nach INSEK rund 11%. Vor allem die leerstehende historische Bausubstanz ist durch hohen Sanierungsrückstau und physischen Verschleiß gekennzeichnet. Dabei sind komplett leerstehende Gebäude stärker gefährdet, als noch bewohnte. Die verbliebenen Nutzer übernehmen eine Wächterfunktion zur Aufrechterhaltung des jeweiligen städtischen Raums. Leerstehende historische Bausubstanz befindet sich in privatem Streubesitz und im Eigentum der Städtischen Wohnungsgesellschaft. Eine barrierearme, energieeffiziente Sanierung nach heutigen Ansprüchen und dem Stand der Technik ist mit über das Normalmaß hinaus gehenden Kosten verbunden, die Eigentümer aufgrund des geringen erzielbaren Mietpreises oft nicht refinanzieren können. Zudem sinkt auf lange Sicht die Wohnungsnachfrage aufgrund weiteren Einwohnerrückgangs. Dies lässt auch künftig keine erweiterte Investitionsbereitschaft privater Eigentümer erwarten.

Insgesamt wurden bei einer Erfassung des Wohnungsbestandes im Jahr 2011 im gesamten Stadtgebiet 1.403 leerstehende Wohnungen festgestellt.

Der den Leerstand verringernde Rückbau von Gebäuden, der schon im Vorgänger-INSEK von 2003 geplant wurde, verursacht ebenfalls hohe Kosten, weil neben dem eigentlichen Gebäuderückbau auch die Hausanschlüsse abgetrennt, die Nachbargebäude gesichert und Grundstücksregulierungen vorgenommen werden müssen. Damit kommen auf den Eigentümer Kosten zu, die nicht durch die staatlichen Rückbauzuschüsse gedeckt werden. Folglich ist kein Eigentümer bereit, private Mittel in die Vernichtung von bestehenden Werten in Form theoretisch nutzbarer Bausubstanz zu stecken. Viele Einzeleigentümer versuchen, durch Immobilienverkauf dem Dilemma zu entkommen. Gelingt dies oder die dauerhafte Erfüllung von Eigentümerpflichten nicht, kommt es gegebenenfalls auch zur Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück (Dereliktion nach § 928 BGB). Eine Lösung für das Gebäude und sein städtebauliches Umfeld ist damit nicht zwangsläufig verbunden. Die Möglichkeit eines Kaufes und Rückbaus durch die Stadt, besteht aus finanziellen Gründen nur begrenzt. Daher wird dieses Vorgehen vorrangig zur Abwendung größerer städtebaulicher Missstände praktiziert.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sind

- Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellation,
- kleinere Haushalte mit größerem individuellen Wohnflächenkonsum (Tabelle 31),
- eine Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche alternder Haushalte im Bestand nach Auszug der Kinder³⁹

und speziell prognostiziert für die neuen Bundesländer

- eine erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum, welche die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung abschwächen,
- eine Zunahme der Eigentümerquote,
- ein Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 47m² bis 2025,
- ein Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 38m² bis 2025,
- eine Wohn-Nachfrage überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern⁴⁰.

³⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025.

⁴⁰ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030.

Die Stadt Annaberg-Buchholz geht konzeptionell von der in Tabelle 32 dargestellten Wohnungsmarktsituation für verschiedene Wohnformen (Fertigstellungsbedarf) aus.

Im Eigenheimbau wird auch weiterhin ein Fertigstellungsbedarf auf niedrigerem Niveau vorwiegend in kleineren Wohngebieten sowie in Baulücken und Ergänzungsflächen (sowohl innerstädtisch als auch im ländlichen Raum) bestehen. Im Mehrfamilienhaussegment zeichnet sich insbesondere in größeren Städten wieder ein Bedarf ab. Dadurch bestehen auch Chancen zum Abbau des Leerstandes im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus könnte weiterer Mietwohnungsbau oder sozialer Wohnungsbau auch für die Unterbringung von Geflüchteten erforderlich werden. Sonderwohnformen, insbesondere im betreuten sowie im altengerechten Wohnen, werden infolge der zunehmenden Alterung der Bevölkerung künftig stärker nachgefragt sein. Um fortschreitender Versiegelung entgegenzuwirken, besteht insbesondere für Singlewohnformen ein Fertigstellungsbedarf. Dabei sind Angebote im Bestand des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhaussegmentes zu schaffen.

Tabelle 31: Wohnfläche pro Einwohner 2018 und 2030.

Merkmal	Wohnfläche [m ² /EW]
Ist-Werte 2018	
Eigentümerhaushalte (2018) neue Bundesländer	43
Mieterhaushalte (2018) neue Bundesländer:	35
Stadt Annaberg-Buchholz	44
Prognose-Werte 2030	
Eigentümerhaushalte	49
Mieterhaushalte	40

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030 // Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), Ausgabe 2018.

Tabelle 32: Entwicklung von Wohnformen am Wohnungsmarkt (Fertigstellungsbedarf).

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

Tabelle 33: Die Entwicklung des Neubaubedarfs (WE) bis 2035.

Jahr	Neubaubedarf [WE/10.000 EW*a] Erzgebirgskreis	prognostizierte Bevölkerung [EW] Annaberg-Buchholz	Neubaubedarf [WE / a] Annaberg-Buchholz
2020	14	19.380	27
2021	14	19.190	27
2022	13	19.010	25
2023	13	18.830	24
2024	12	18.640	22
2025	11	18.470	20
2026	10	18.290	18
2027	10	18.120	18
2028	9	17.960	16
2029	9	17.790	16
2030	9	17.630	16
2031	9	17.470	15
2032	8	17.310	14
2033	8	17.150	14
2034	8	17.000	13
2035	7	16.850	13
Summe 2020-2035			299
Summe 2020-2035, abzüglich 1/3 Flächenbedarf (15 WE/ha)			199 13,3

nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für den Freistaat Sachsen (Variante 1).

Tabelle 34: Stand (2015) und Entwicklung der Wohnbausituation.

Merkmal	Zeitbezug	Anteil bzw. Veränderung [%]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2015	59,3
Mehrfamilienhäuser	2015	40,7
Entwicklung Wohnungen	2011-2015	0,6
Anteil 1- und 2-Raum-Wohnungen	2015	11,8
Entwicklung 1- und 2-Raum-Wohnungen	2011-2015	1,1
Anteil 5- und mehr Raum-Wohnungen	2015	23,7
Entwicklung 5- und mehr Raum-Wohnungen	2011-2015	1,5

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), Ausgabe 2018.

Tabelle 35: Jahresmittelwert des prognostizierten Neubaubedarfes, Erzgebirgskreis.

Neubaubedarf in Wohnungen	2015- 2020	2021- 2025	2026- 2030	2015- 2030
insgesamt	520	400	280	400
insgesamt je 10.000 EW	15	13	9	13
in Ein- und Zweifamilienhäusern	520	400	280	400
in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 EW	15	13	9	13
in Mehrfamilienhäusern	0	0	0	0
in Mehrfamilienhäusern je 10.000 EW	0	0	0	0
Wohnflächennachfrage in 1.000 m²	2015- 2020	2021- 2025	2026- 2030	2015- 2030
in Ein- und Zweifamilienhäusern	6.758	6.966	7.075	6.922
in Mehrfamilienhäusern	6.930	6.385	5.895	6.436
insgesamt	13.688	13.351	12.971	13.359

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), Ausgabe 2018 // Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030.

6.4 Wohnbaubedarf

Die Planungshoheit der Kommunen schließt – zunächst ungeachtet der lokalörtlichen Einstufung von Annaberg-Buchholz – ein, dass jeder Kommune eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Der Bedarf an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung wird zunächst gesichert. Er setzt sich zusammen aus

- der Einwohnerentwicklung,
- den Veränderungen der Haushaltsstruktur,
- der Leerstandproblematik / den Erfordernissen des Stadtumbaus,
- dem Bauzustand vorhandener Wohnungen sowie
- den quantitativen und qualitativen Wohnansprüchen der Bevölkerung.

Diese Punkte wurden in den Abschnitten 6.1 bis 6.3 beschrieben. Dabei wird innerhalb des Planungshorizontes der vorliegenden Planung ein Wohnbaubedarf von rund 200 Wohneinheiten (199 WE, vgl. Abschnitt 6.3 und Tabelle 33) vorwiegend im Sektor des Einfamilienhausbaus abgeschätzt. Für die aus dieser Nachfrage resultierenden 13,3 ha Flächenbedarf stehen auch innerörtliche Potentiale (Baulücken, Brachflächenrevitalisierung) zur Verfügung und sollten weitestgehend genutzt werden.

Der Wohnbaubedarf wurde lediglich aus Daten abgeleitet, welche, insbesondere prognostiziert, oft nur kleinmaßstäbig (Landkreis, Bundesland, neue Bundesländer, BRD) zur Verfügung stehen. Bei der Interpolation auf die Stadt Annaberg-Buchholz wurden Werte aus größeren Teilräumen „heruntergebrochen“. Der Bedeutungsüberschuss der Stadt Annaberg-Buchholz als Mittelzentrum gegenüber dem Umland wurde dabei quantitativ nicht berücksichtigt. Aufgrund dieser Tatsache und der Tatsache, dass errechnete Werte rechnerisch noch um ein Drittel reduziert wurden um die reale Situation der Stadt besser abzubilden, kann davon ausgegangen werden, dass der dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Wohnbaubedarf nicht überschätzt wird.

Wohnbauflächenreserven (Abschnitt 7.4) und Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen (7.5) und gemischten Bauflächen (7.6) stellen zusammen ein Angebot 190 WE dar. Demgegenüber steht die Nachfrage von 199 WE. Da sich Angebot und Nachfrage in der Größenordnung treffen, wird der Bedarf als gedeckt betrachtet. Zusätzliche Nachfrage kann sich bei Erreichen des Zieles von 20.000 EW im Jahr 2030 ergeben.

Tabelle 36: Bilanz Wohnbau: Angebot und Nachfrage.

Position	WE
Flächenreserven	96
Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen	75
Innenentwicklungspotentiale	21
Entwicklungsflächen	94
Entwicklungsfläche Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße	9
Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königwalder 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
Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen)	190
Wohnbaubedarf bis 2030	199
Differenz [Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen), Wohnbaubedarf bis 2030]	9

6.5 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

In Abschnitt 6.2 wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung von Annaberg-Buchholz umrissen. Die wichtigsten herausgearbeiteten Rahmenbedingungen sind zusammengefasst

- wirtschaftliches Zentrum im Erzgebirgskreis mit hoher Arbeitsplatzzentralität (positives Pendlersaldo),
- hohe Industriedichte,
- positive Entwicklung der Unternehmen (BIP/EW, Exportquote),
- Vielzahl an Branchen und Unternehmen,
- moderne, gut ausgebaute Infrastruktur,
- moderate Gewerbesteuersätze,
- sinkende Arbeitslosigkeit, trotz teilweiser Insolvenzen und Standortverlagerungen,
- teilweiser Arbeits- und Fachkräftemangel, unbesetzte Ausbildungsplätze,
- alternde Arbeitnehmerschaft.

Flächenreserven, zum Teil kleinteilige Flächen, finden sich in Bebauungsplangebieten und im Bestand (vgl. Abschnitt 7.7). Zusätzlich werden Entwicklungsflächen zur Gewerbeentwicklung ausgewiesen. Geringe Flächenanteile für kleinteiliges Gewerbe finden sich auch in den Ausgewiesenen Entwicklungsflächen für gemischte Bauflächen.

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs werden drei Szenarios berücksichtigt.

Szenario 1 basiert auf der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV, Variante 1) und geht im Jahr 2035 von 16.850 Einwohnern bei einem Anteil von 52 % Personen im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung aus.

Szenario 2 basiert auf ebenso auf der 7. RBV (Variante 2) und geht im Jahr 2035 von 16.390 Einwohnern bei einem Anteil von 51 % Personen im erwerbsfähigen Alter.

Szenario 3 basiert auf dem stadtpolitischen Ziel von rund 20.000 Einwohnern im Jahr 2030. Vereinfacht wird die angestrebte Bevölkerungszahl auf das Jahr 2035 übertragen. Zur Erreichung dieses Zieles, muss der Alterungsprozess der Stadtgesellschaft weniger stark ausgeprägt sein. Deshalb wird ein um drei Prozent höherer Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter als in Szenario 1 angenommen.

Für alle Szenarios wird eine Beschäftigungsquote von rund 60%, darunter ein Anteil der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten von rund 35% und ein Bruttobaulandbedarf von 150 bis 300 m² pro Arbeitsplatz angenommen (Tabelle 37).

Im Ergebnis ergibt sich ein Bruttobaulandbedarf zwischen 26,5 und 69,3 ha im Jahr 2035. Vor dem Hintergrund, dass

- die Szenarien lediglich die Wohnbevölkerung in Annaberg-Buchholz betrachten, obwohl die Stadt einen wesentlich positiven Pendlersaldo aufweist und damit der Bedeutungsüberschuss des Mittelzentrums vernachlässigt wird und
- sich die Gewerbeflächenausweisung innerhalb aller Szenarios bewegt (Tabelle 37 i.V.m. Tabelle 38)

ist davon auszugehen, dass das mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung ausgewiesene Angebot auf keiner Überschätzung des Bedarfs basiert.

Tabelle 37: Gewerbeflächenbedarf im Jahr 2035.

Szenario 1	%	Resultat
7. RBV-Prognose für 2035 (Variante 1)		16.850
Anteil im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) an Gesamtbevölkerung	52	8.720
Beschäftigungsquote	60	5.232
Anteil Beschäftigte im produzierendem Gewerbe an allen Beschäftigten	35	1.831
Bruttobaulandbedarf = 150 bis 300 m²/Arbeitsplatz		27,5-54,9 ha
Szenario 2	%	Resultat
7. RBV-Prognose für 2035 (Variante 2)		16.390
Anteil im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) an Gesamtbevölkerung	51	8.410
Beschäftigungsquote	60	5.046
Anteil Beschäftigte im produzierendem Gewerbe an allen Beschäftigten	35	1.766
Bruttobaulandbedarf = 150 bis 300 m²/Arbeitsplatz		26,5-53,0 ha
Szenario 3	%	Resultat
stadtpolitisches Ziel (20.000 EW, 2030) - Annahme 20.000 EW, 2035		20.000
Anteil im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) an Gesamtbevölkerung	55	11.000
Beschäftigungsquote	60	6.600
Anteil Beschäftigte im produzierendem Gewerbe an allen Beschäftigten	35	2.310
Bruttobaulandbedarf = 150 bis 300 m²/Arbeitsplatz		34,7-69,3 ha

Tabelle 38: Bilanz gewerbliche Bauflächen: Angebot und Nachfrage.

Position	ha
Flächenreserven	15,8
Bebauungsplangebiete	4,8
Gewerbeflächen im Bestand	4,5
Brachflächen	6,5
Entwicklungsflächen	26,7
Entwicklungsfläche Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101	18,5
Entwicklungsfläche Gewerbe 2 – Erdbeerweg	3,5
Entwicklungsfläche Gewerbe 3 – Bahnhof Süd	4,2
Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße (Gesamtfläche 0,4 ha)	0,2
Entwicklungsfläche Mischbau 2 – Parkstraße (Gesamtfläche 0,7 ha)	0,3
Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen)	42,5
Gewerbeflächenbedarf 2035	26,5 bis 69,3
Differenz [Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen), Flächenbedarf 2030]	(-) 16 bis 26,8

7 Bestand und Ausweisung von Bauflächen

7.1 Vorbemerkungen zu Flächendarstellungen

7.1.1 Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan können für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – Bauflächen – dargestellt werden. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan hinsichtlich der Wohnbauflächen (W) Gebrauch gemacht. Eine weitere Differenzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Besondere Wohngebiete (WB) wurde nicht vorgenommen. Diese weitere Untergliederung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Einstufung bzw. Ausweisung der bebauten Gebiete ist stets als Entwicklungsziel für diese Bereiche zu betrachten. In derzeitiger Ausprägung eingegliederte unzulässige Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz, sollen aber im Hinblick auf die Verbesserung insbesondere der Wohnqualität an dem Gebietstyp unangepasster Weiterentwicklung gehindert werden. Ungünstige Funktionsmischung sind zu beseitigen und störende Betriebe sind in die dafür vorgesehenen Baugebiete (gemäß §§ 8 und 9 BauNVO) auszulagern. Eine weitgehende, verträgliche Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen ist dagegen nicht auszuschließen.

In geeigneten Bereichen soll eine entsprechende Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beinhalten entsprechend des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass mit der Darstellung von Bauflächen (v.a. Wohn- und Mischbauflächen) im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen vorbereitet wird. Der kleinstädtische sowie dörfliche Charakter soll gesichert werden. Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.

7.1.2 Mischbauflächen

Als vorhandene gemischte Bauflächen kommen die Mischgebiete (MI) in Betracht, nicht jedoch großstadttypische Kerngebiete (MK). In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen (M) erfolgte keine Festlegung auf MD oder MI, um auch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig aber auch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht prinzipiell auszuschließen.

In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen soll auch perspektivisch die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung tragen zu einer belebten Siedlung bei, in der relativ schnell auf sich wandelnde Bedürfnisse reagiert werden kann, kurze Wege und Kommunikation gefördert werden. Standortneuausweisungen gemischter Bauflächen wurden nur untergeordnet bzw. ergänzend vorgenommen.

Die gemischten Bauflächen sind jeweils anteilig für Wohnbauzwecke (+/- 50%) und für nicht störendes Gewerbe sowie sonstige Nutzungen gemäß BauNVO vorgesehen.

Dorfgebiete sind heute auch in den ländlichen Ortsteilen oft nur noch untergeordnet vorzufinden. Die Ortsränder zwar häufig noch von Hofanlagen geprägt, landwirtschaftliche Nutzungen sind jedoch kaum noch vorhanden. Die größeren Betriebe liegen i.d.R. im Außenbereich. Häufig befinden sich in den Hofanlagen neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Einrichtungen. Die Bauflächen in den ländlich geprägten Ortsteilen entsprechen jedoch trotzdem zumeist gemischten Bauflächen. Um in diesen regional-typischen Baustrukturen, die überwiegend keiner aktiven landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen, auch weiterhin Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke einzuräumen zu können, erfolgte überwiegend die Zuordnung zu gemischten Bauflächen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind hier regelmäßig einbezogen, auch zukünftig abgesichert und in wohnverträglicher Ausprägung einordenbar.

Die ortstypischen Hofanlagen und Dorfstrukturen können nur dann erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden, wenn der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Kaufinteressenten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gestattet werden. Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie solitäre Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden mit der Signatur „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die gemischten Bauflächen sind überwiegend Mischgebiete (MI). Hier sind die typischen, historisch gewachsenen Gemengelagen mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Handwerk, Gewerbe) vorzufinden. Weiterhin integrieren sich öffentliche Gebäude sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in diese Gebiete. Diese gemischte Nutzung trifft Bereiche von Annaberg-Buchholz (Ortsdurchfahrt) zu, aber auch auf Teile der Siedlungsbereiche anderer Ortsteile.

Der FNP will vor allem die im Bestand gegebenen Potenziale würdigen. Der Schwerpunkt bezüglich der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete und nicht auf der Neuausweisung derartiger Flächen. Zu den gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO zählen Dorfgebiete (MK), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK).

7.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen umfassen Industrie- und Gewerbegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO. Dabei dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Industriegebiete hingegen dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In den letzten Jahren gab es an das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz gerichtete konkrete Anfragen regionaler Unternehmen für größere Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Als zentraler Ort ist Annaberg-Buchholz so zu entwickeln, dass u.a. die Aufgaben des wirtschaftlichen Lebens wahrgenommen und erhalten werden. Es ist notwendig einen neuen Industrie- und Gewerbebestandort in einer dem dringenden Bedarf angemessenen Größe auszuweisen und zu entwickeln.

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf der Stadt Annaberg-Buchholz kann durch die vorhandenen Reserven noch nicht gedeckt werden. Um für den künftigen Gewerbeflächenbedarf Vorsorge zu treffen, müssen Ausweisungen neuer Baugebiete stattfinden. Die Ausweisung dieser Baugebiete entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

7.1.4 Sonderbauflächen

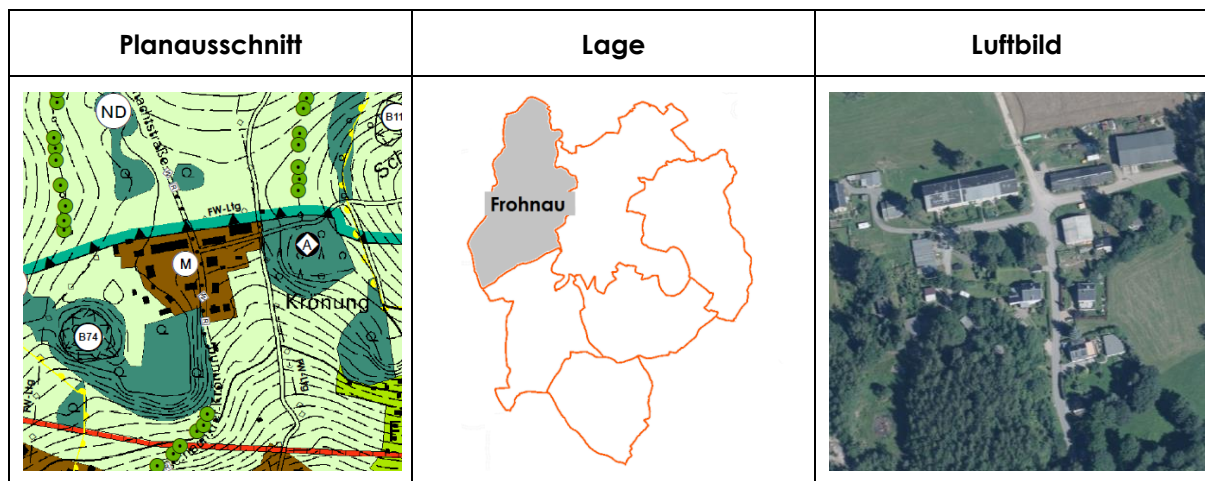
Sondergebiete im Bestand und Entwicklungsflächen für Sondergebiete sind in Abschnitt 7.9 und 7.10 dargestellt.

Im Stadtgebiet befinden sich nach der 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 20.10.2005) keine Eignungs- und Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Daher sind Sondergebiete für Windkraftanlagen im Plangebiet generell ausgeschlossen.

7.2 Ausweisungen im Bestand mit besonderem Erläuterungsbedarf

Im Folgenden sollen einige Standorte und die damit verbundenen Flächenausweisungen erläutert werden, für die sich im Vorfeld oder während der Planaufstellung ein besonderer Erläuterungsbedarf ergeben hat.

7.2.1 Gemischte Bauflächen im Bereich Krönung



Im umgebenden Bereich der Siedlung wurde früher Bergbau betrieben, zur Zeit der DDR Uran-Bergbau. Bei dem Gelände selbst handelt es sich um ein altes Kasernengelände, inklusive Wirtschaftsgebäuden. Nach Abzug der Roten Armee fand eine Umnutzung zu Wohnzwecken statt. Seitdem sind seit den 1990er Jahren zusätzliche Einfamilienhäuser hinzugekommen. Heute wird die Siedlung von dieser Wohnnutzung geprägt. Neben der Wohnnutzung ist das Gebiet aber auch von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Ställen sowie von einer Werkstatt geprägt. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers soll sich die Ortslage auch zukünftig entwickeln können.

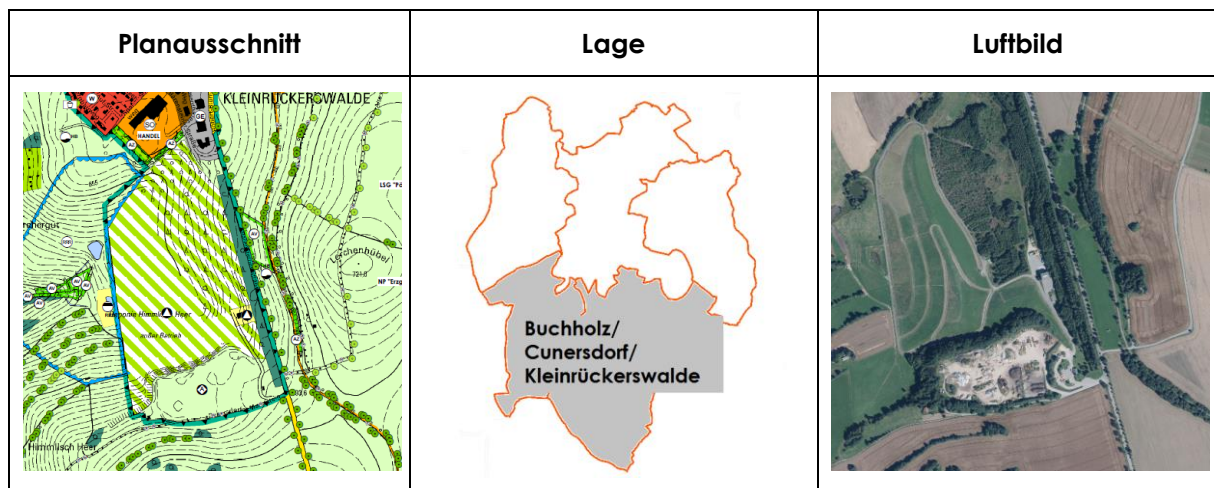
Es erfolgt eine Ausweisung als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Wohnnutzung überwiegt quantitativ. Im Gesamtbild ergibt sich aber der Charakter eines Mischgebietes mit qualitativ gleichwertigem Nebeneinander der Nutzungen (siehe dazu auch BVerwG, B.v. 11.04.1196 – 4 B 51.96 – ZfBR 1997, 51).

Der Siedlungskörper hat Ortsteilqualität, auch wenn er von geringer Größe ist. Die Anzahl der Gebäude allein kann nicht als Kriterium dafür herangezogen werden (siehe dazu BVerwG, Urteil vom 30. April 1969 – 4 C 38.67). Die Kriterien müssen auf den konkreten Fall abgestellt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1998 – 4 C 7.89). „Ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“ (vgl. VGH München v. 15.9.2006 Az. 23 BV 05.1129). „Von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil spricht man, wenn die Bebauung im Gemeindegebiet den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“ (BVerwGE 31, 22/26 f).

Vor Ort entsteht der Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des Siedlungskörpers. Die Anzahl der Gebäude ist hinreichend, um dem Siedlungskörper einiges Gewicht zu verleihen. Obwohl die Bebauungsformen divers sind, entsteht auch in Verbindung mit der Nutzungsgeschichte der Siedlung ein organischer Eindruck, da sich die Siedlung aus ihrer Nutzungsgeschichte heraus bis zum heutigen Tag fortentwickelt hat.

7.2.2 Ehemalige Deponie „Himmlisch Heer“

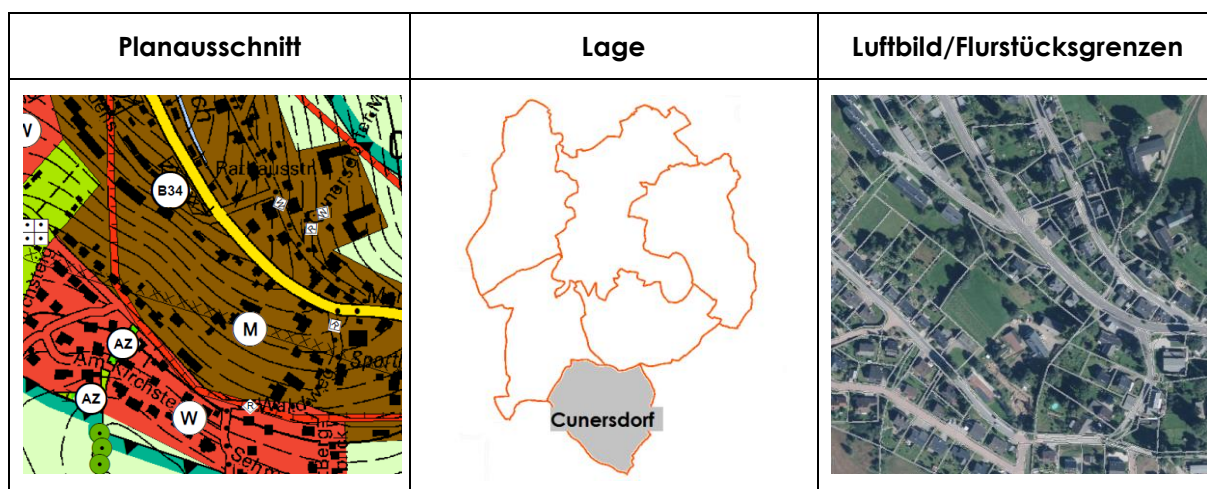


Die ehemalige Deponie „Himmlisch Heer“ (nach § 40 Abs. 3 KrWG endgültig stillgelegt und in der Nachsorgephase“) wird mit entsprechender Sondersignatur dargestellt.

Im Süden befindet sich der Wertstoffhof Annaberg-Buchholz "Himmlisch Heer" am Cunersdorfer Marktsteig. Neben den Abfallarten, welche an allen Wertstoffhöfen des Zweckverbands Abfallwirtschaft Südwestsachsen angenommen werden, werden hier zusätzlich Schadstoffe, Asbest, Teerpappe, Dämmmaterial, belastetes Altholz und Altreifen angenommen.

Der Bereich des Wertstoffhofes wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Betrieb genießt Bestandsschutz. Darüber hinaus bestehen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Danach kann ein im Außenbereich zulässigerweise errichteter gewerblicher Betrieb angemessen erweitert werden.

7.2.3 Gemischte Bauflächen zwischen Waldweg und August-Bebel-Straße




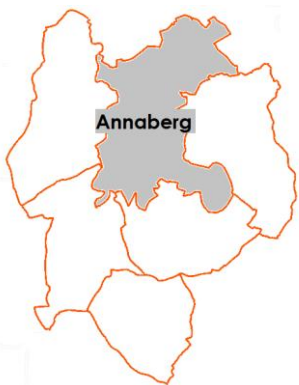

Zwischen dem Gebäudebestand entlang des Waldweges und entlang der August-Bebel-Straße im Ortsteil Cunersdorf liegen Freiflächen, welche dem Gesamtbild einen hohen Grünanteil verleihen und für die Ortslage ortsbildprägend sind. Es handelt sich jedoch nicht um Entwicklungsf lächen. Die zur straßenbegleitenden Bebauung gehörigen Grundstücke sind in ihrer Geometrie so ausgeprägt, dass sie die Freifläche bedecken (siehe oben: Luftbild mit Flurstücksgrenzen). Meist handelt es sich um Gartennutzungen, die Wohngebäuden zugehörig sind. Die für eine zusätzliche Bebauung der Flächen notwendige Erschließung kann aufgrund des vorhandenen Bestandes von keiner Seite hergestellt werden. Eine innere Differenzierung der im Flächennutzungsplan an dieser Stelle ausgewiesenen Flächen erfolgt nicht, da der Flächennutzungsplan dafür nicht die notwendige Schärfe der Darstellungen bietet. Zudem sind die Freiflächen durch konkrete Zuordnung zu einzelnen Bebauungen bzw. Grundstücken sachlicher Teil des Mischgebietes.

Lediglich im westlichen Bereich der Freiflächen findet sich Nachverdichtungspotential für vier Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 12). Diese können über den Waldweg erschlossen werden.



Abbildung 12: Verdichtungspotential Waldweg Cunersdorf.

7.2.4 Wohnbauflächen an der Hüttengrundstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild/Flurstücksgrenzen
		

Nördlich der Hüttengrundstraße im Stadtteil Annaberg findet sich ein Nachverdichtungspotential für zwei Einfamilienhäuser (Abbildung 14 ff). Die Flächenausweisung erfolgt zeichnerisch der Schärfe des Flächennutzungsplans und der zum Wohnen gehörenden Grundstücksnutzung entsprechend bis zu den Grundstücksgrenzen.



Abbildung 14: Baulücke Hüttengrundstraße, Innenentwicklungspotential.

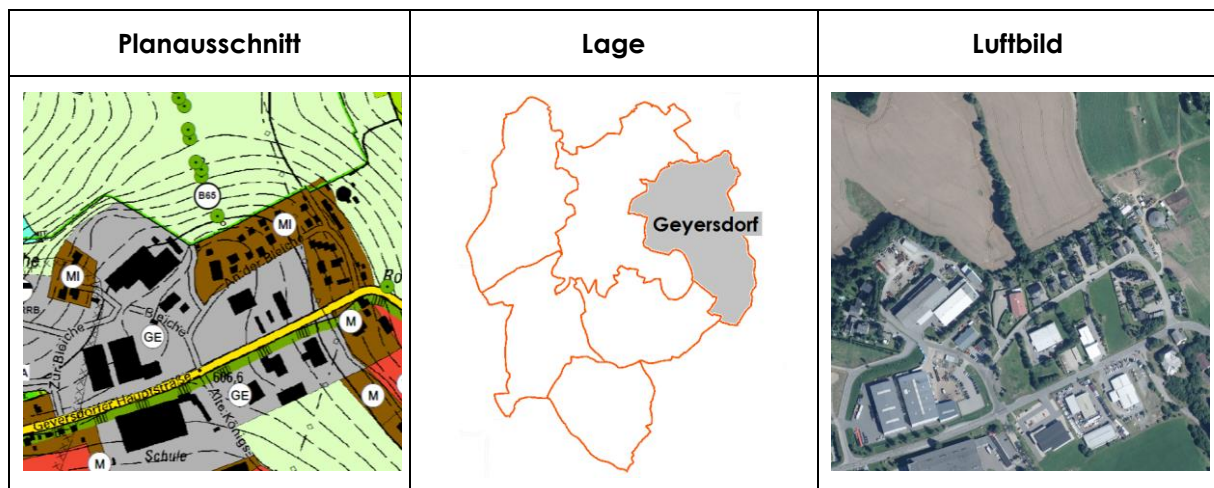


Abbildung 15: Baulücke Hüttengrundstraße, Blick auf westliche Bebauung.



Abbildung 13: Baulücke Hüttengrundstraße, Blick auf östliche Bebauung.

7.2.5 Gemischte und gewerbliche Bauflächen im Bereich Bleiche

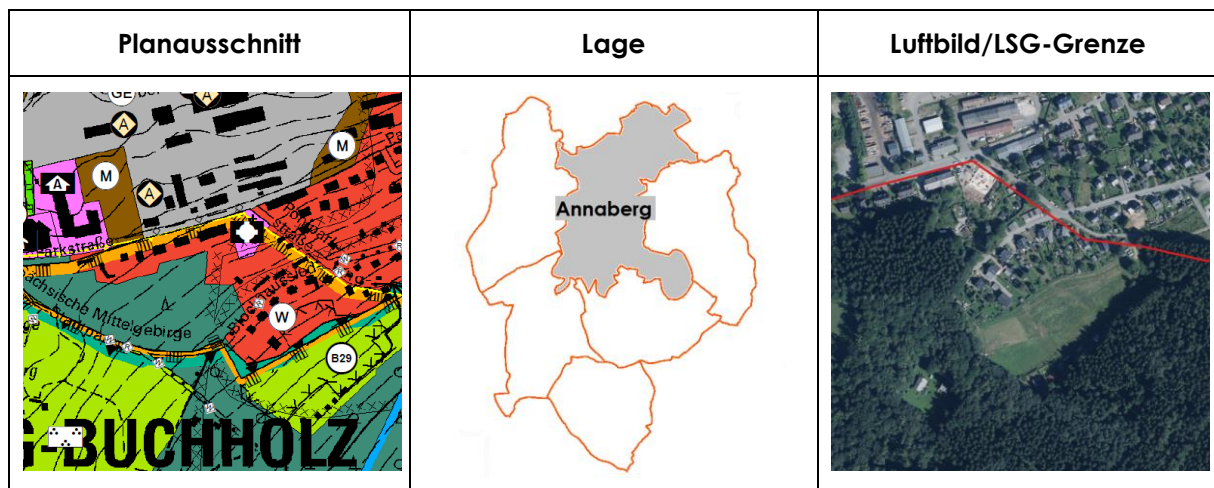


Im Norden und Osten um die gewerblichen Bauflächen im Norden von Geyersdorf befinden sich zwei „Insel-Mischgebiete“. Die Fläche wird durch die Geltungsbereiche zweier Bebauungspläne bedeckt, diese sind

- BBP Gewerbegebiet „Bleiche“, rechtskräftig seit 06.08.1993 und
- BBP Gewerbegebiet „Geyersdorf“, rechtskräftig seit 26.06.2008.

Die Ausweisung von Mischgebieten an dieser Stelle ist bereits in den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne abgewogen und genehmigt worden. Die Ausweisung von Mischgebieten im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt auf Grundlage der bestehenden Ausweisungen der verbindlichen Bauleitplanung. Damit wird eine Konsistenz zwischen den Planungsebenen hergestellt.

7.2.6 Wohnbauausweisung Blockhaussiedlung (LSG-Überlagerung)



Die Wohnbauflächenausweisung liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Pöhlberg“. Die Ausweisung betrifft lediglich den Bestand. Eine Erweiterung der Fläche ist durch die Ausweisung nicht vorgesehen.

Das Bundesverwaltungsgerichtsurteil (BVerwG, Urteil vom 21. 10. 1999 – 4 C 1.99) urteilt über die Festsetzung von Wohnbauflächen in Landschaftsschutzgebieten:

„Die Genehmigung eines Flächennutzungsplans ist zu versagen, soweit der Inhalt seiner Darstellungen (hier: von Wohnbauflächen) einer Verordnung über die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes widerspricht“.

Dies ist nicht der Fall. Die Schutzanordnung des Landschaftsschutzgebietes erging durch Beschluss des Rates des Bezirks Karl-Marx-Stadt vom 09.04.1962. Eine Schutzgebietsverordnung existiert daher nicht. Das Gebiet wurde nach der Wiedervereinigung in Bundesrecht übertragen.

Üblicherweise wurden Baubestände in der DDR in die Schutzgebietsfläche einbezogen. Auch wenn die bundesdeutsche Praxis anders ist, wird die bestehende Situation mit der Ausweisung gewürdigt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der SächsBO bedarf der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde. Eine dem Schutzzweck angepasste Erhaltung und Entwicklung von Gebäuden ist grundsätzlich möglich. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Zur Darstellung der Bauflächen bestehen von ihrer Seite keine Einwände.

Entwicklungen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.

7.2.7 Mischbauausweisung an der Turnvater-Jahn-Straße

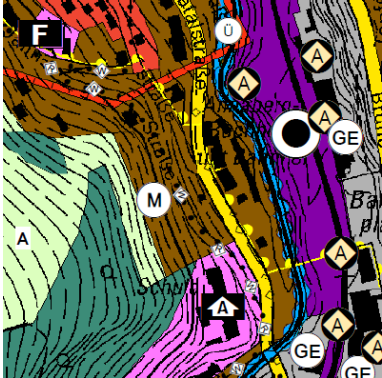
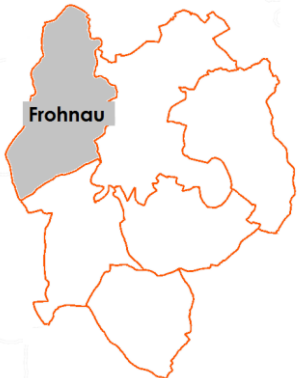

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		



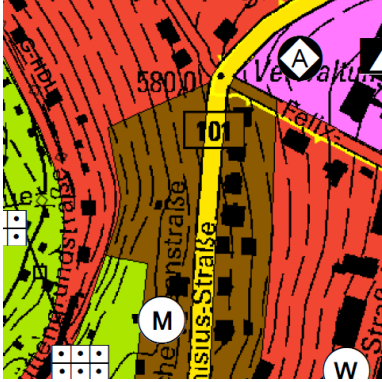
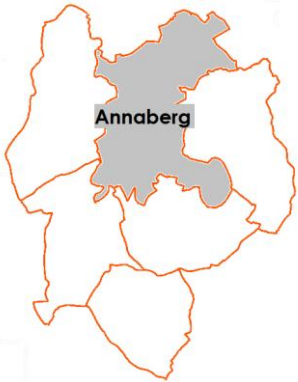

Abbildung 16: Blick nach Norden entlang der Turnvater-Jahn-Straße.

Der Bestand östlich der Turnvater-Jahn-Straße wurde in der Vergangenheit im Rahmen Standortgegebenheiten errichtet und wird mit der Ausweisung gewürdigt. Eine weitere Entwicklung ist nicht möglich, da sich der Bereich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 101 befindet.

Im Bereich der Hanglage westlich der Turnvater-Jahn-Straße (Abbildung 16) findet sich ein Innentwicklungspotential für vier einzeln stehende Häuser. Aufgrund der auch stark gewerblich geprägten Umgebung kann hier innerhalb der Mischbauflächen Wohnnutzung entwickelt werden. Der Gebietscharakter bleibt dabei erhalten.

Abbildung 16: Blick nach Norden entlang der Turnvater-Jahn-Straße.

7.2.8 Mischbauausweisung an der Paulus-Jeniusus-Straße

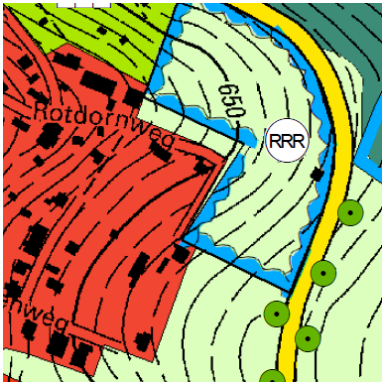


Planausschnitt	Lage	Luftbild
		



Östlich der Paulus-Jeniusus-Straße liegt ein Innenverdichtungspotential für 3 Gebäude, entsprechend der Umgebung ausgeführt in Form von Mehrfamilienhäusern.
 Damit ergibt sich ein Innenverdichtungspotential von rund 12 Wohneinheiten.

Abbildung 17 Blick auf die Paulus-Jeniusus-Straße.

7.2.9 Wohnbauausweisung am Rotdornweg

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Bei der im Flächennutzungsplan augenscheinlichen Verdichtungsfläche handelt es sich nicht um eine solche. Die Fläche dient als Lagerplatz für einen ortsansässigen, das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb. Die Fläche unterliegt also einer Nutzung und steht folglich nicht als Innenentwicklungspotential zur Verfügung.

7.2.10 Misch- und Wohnbauausweisung Hauptstraße (Frohnau)

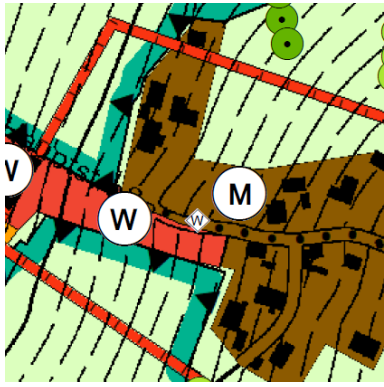
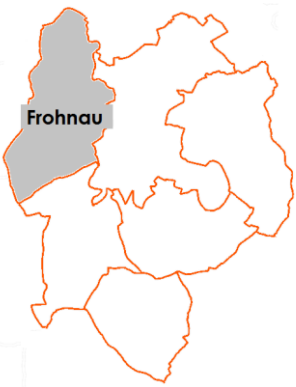

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		



Abbildung 18: Blick nach Norden über die Hauptstraße in Frohnau.

An der Hauptstraße in Frohnau, westlich der Hausnummer 80, werden im Norden der Straße gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Innentwicklungspotential kann innerhalb der umgebenden Nutzung, welche auch gewerblich geprägt ist, als Wohnbau entwickelt werden. Hier ist Raum für zwei Einfamilienhäuser.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden Wohnbauflächen für ein Innenentwicklungspotential von zwei weiteren Einfamilienhäusern ausgewiesen.

Damit kann die Fläche einer Nachnutzung bzw. einem Lückenschluss zugeführt werden (Abbildung 20 und Abbildung 19).



Abbildung 20: Nachnutzung südlich der Hauptstraße Frohnau.



Abbildung 19: Lückenschluss südlich der Hauptstraße Frohnau.

Die Fläche befindet sich innerhalb des UNESCO-Kulturerbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří (siehe dazu Anlage 7 sowie Abschnitte 2.4, 3.2.3 und 4.2 der Begründung).

7.2.11 Wohnbauausweisung an der Alten Poststraße

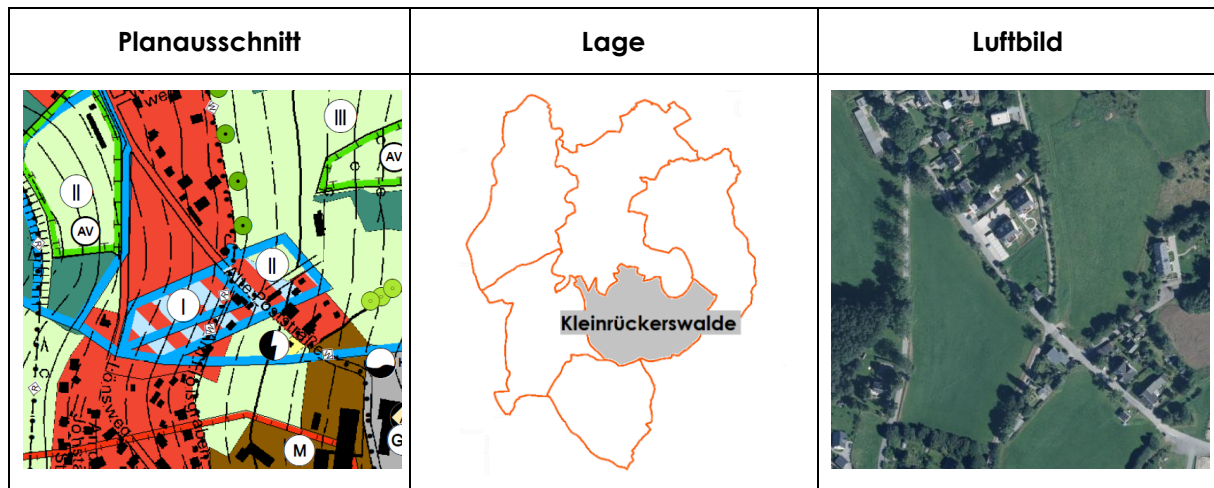


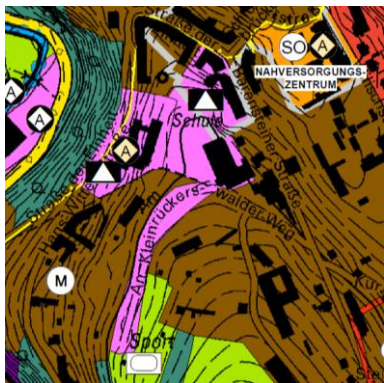


Abbildung 21: Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Alte Poststraße“.

Die Flächenausweisung westlich der Alten Poststraße entspricht dem Geltungsbereich des seit 28.09.2018 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Alte Poststraße“ (Abbildung 21). Östlich der Alten Poststraße findet sich ein Innenentwicklungspotential für ein Einfamilienhaus, nördlich der Hausnummer 61 sowie für ein weiteres südlich davon (siehe Abbildung 21).

Die Flächenausweisung findet in Überschneidung mit dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser/Uferfiltrat „Trainerstollen“ statt. Betroffen sind die Trinkwasserschutzzonen I und II.

Dem Bebauungsplan „Wohngebiet Alte Poststraße“ wurde seitens der unteren Wasserbehörde zugestimmt. Eine Neufassung des Schutzgebietes bzw. ein Wegfall des Schutzgebietes an dieser Stelle wird voraussichtlich erfolgen. Da aber der Flächennutzungsplan voraussichtlich im Vorhinein der Aufhebung der Schutzgebietsausweisung Rechtswirksamkeit erlangen wird, gelten zunächst Restriktionen fort. Aus diesem Grund erhalten die Wohnbauflächenausweisungen innerhalb der Schutzzonenausweisung eine Sondersignatur, welche verdeutlicht, dass die Restriktionen an dieser Stelle bis zur endgültigen Aufhebung der Schutzgebietsausweisung fortgelten.

7.2.12 Mischbauausweisung und Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich „Am Kleinrückerswalder Weg“

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Im Bereich der Straße „Am Kleinrückerswalder Weg“ findet eine Ausweisung von gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf statt. Erläutert werden sollen an dieser Stelle fünf Bereiche.

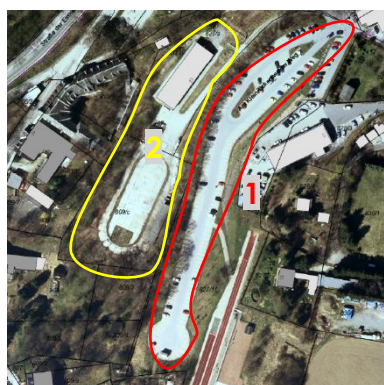


Abbildung 22: Parkplatz des Bildungskomplexes (Nr. 1) und Gelände IAJ gGmbH (Nr. 2).

Zwischen Bärensteiner Straße und der Straße Am Kleinrückerswalder Weg befindet sich ein Bildungskomplex aus einer Ausbildungsstätte für Lehrer, der Volkshochschule Erzgebirgskreis sowie dem Beruflichen Schulzentrum für Wirtschaft Ernährung und Hauswirtschaft. Dieser Gebäudekomplex bildet den nördlichen Teil der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf. Die Ausweisung zieht sich bandartig nach Süden. Damit wird der zum Bildungskomplex gehörende Parkplatz in die Ausweisung einbezogen (Abbildung 22, Nr. 1).

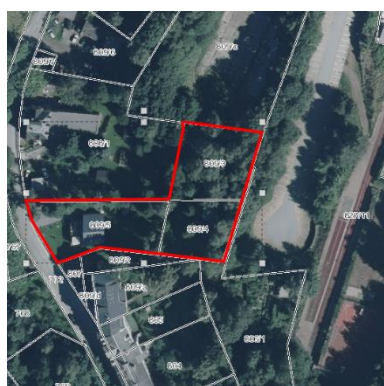


Abbildung 23: Wohngrundstück südlich der IAJ gGmbH.

Westlich entlang des Parkplatzes erstreckt sich das Gelände der IAJ Institut für Ausbildung Jugendlicher gemeinnützige GmbH. Es handelt sich um ein Gebäude und eine von dieser Ausbildungsstätte genutzte Fläche südlich des Gebäudes (Abbildung 22, Nr. 2).

Im Süden der IAJ gGmbH befinden sich mit Bäumen bewachsene Freiflächen (ca. 1.700 m²). Hierbei handelt es sich aber nicht um ein Innenentwicklungspotential. Es handelt sich um das zur Hans-Witten-Straße 25 gehörende Wohngrundstück (Abbildung 23). Darüber hinaus liegt auch keine Erschließungsstraße an diesem östlichen Teil des Grundstücks an, sondern lediglich der oben beschriebene Parkplatz.

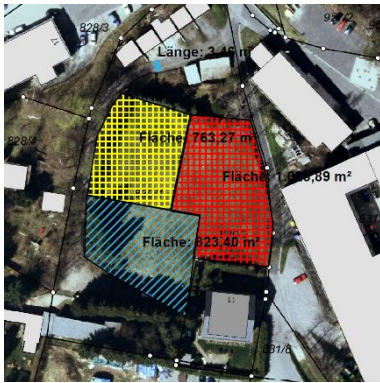


Abbildung 24: Potentialflächen zwischen „Am Kleinrückerswalder Weg“ Nr. 11, 13 und 17 (I).



Abbildung 25: Potentialflächen zwischen „Am Kleinrückerswalder Weg“ Nr. 11, 13 und 17 (II).



Abbildung 26: Blick entlang der Bärensteiner Straße. Rechts fällt der Hang steil in das Flurstück 16/1.

Westlich des Parkplatzes liegt zwischen den Hausnummern 11, 13, 17 „Am Kleinrückerswalder Weg“ und dem Gebäude Bärensteiner Straße 12a ein Innenentwicklungspotential (Abbildung 24, Abbildung 25) auf dem Flurstück 830/1, Gemarkung Buchholz. Im Süden befindet sich bereits Wohnbebauung, danach schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Sonst ist die Umgebung gewerblich geprägt. Die Fläche bietet Raum für drei Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise.

Weiterhin befindet sich eine Freifläche an der Bärensteiner Straße zwischen Bärensteiner Straße 5 und Kreuzung Bärensteiner Straße/Kurze Straße (Flurstück 16/1, Gemarkung Kleinrückerswalde). Die Fläche zeigt sich in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wie auch im Luftbild augenscheinlich als Innenentwicklungspotential. Tatsächlich handelt es sich aber um eine steile Hanglage, welche keine weitere Bebauung zulässt. Das Geländeneiveau fällt über kurze Distanz rund 10 Meter ab (Abbildung 26 ff.). Eine Erschließung ist daher nicht möglich.

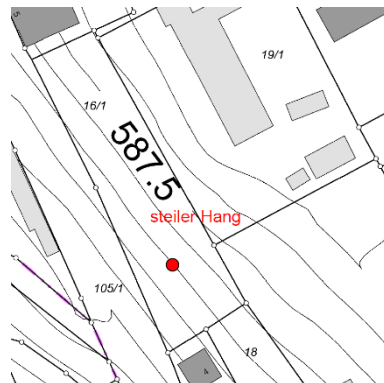
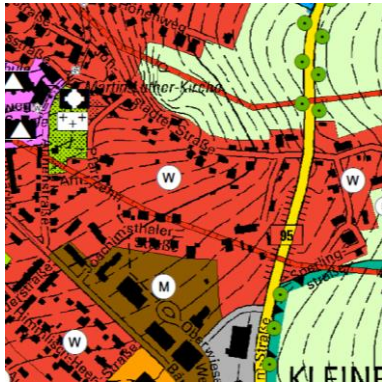




Abbildung 27: Flurstück 16/1, Höhenlinien, Abstand 2,5 m.



Abbildung 28: Flurstück 16/1, Luftbild.

7.2.13 Wohnbauausweisung Am Pfarrlehn

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

In Lage zwischen Am Pfarrlehn (mögliche Erschließungsstraße), Jöhstädter Straße und Joachimsthaler Straße befindet sich ein Innenentwicklungspotential. Insgesamt können hier vier Wohneinheiten in Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 173/5, 174/58, 174/5 und 174/6 realisiert werden (Abbildung 29). Die übrigen Freiflächen sind Gartengrundstücke und gehören zum vorhandenen Wohnungsbaubestand.

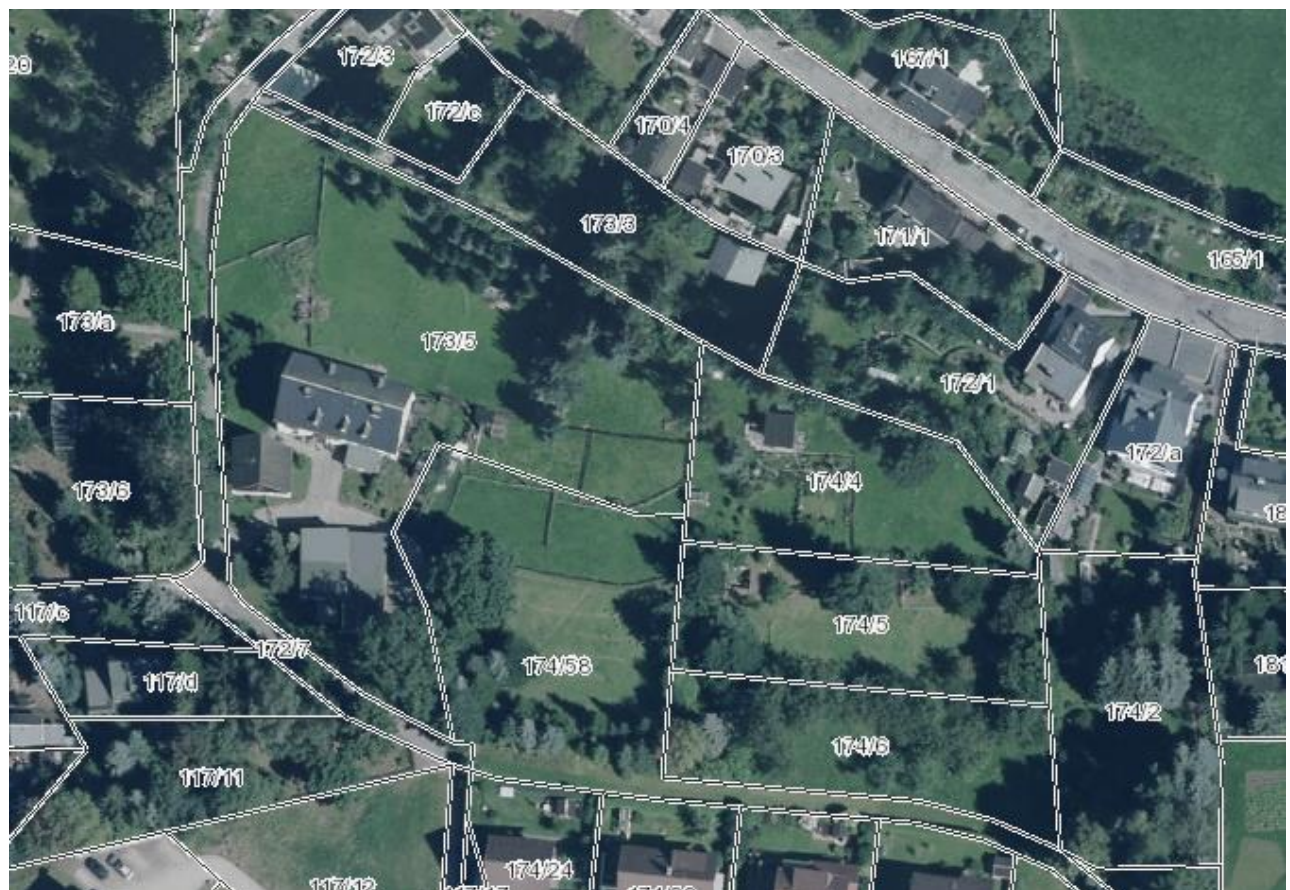
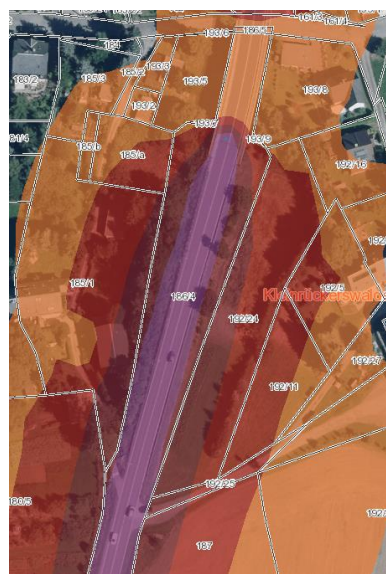
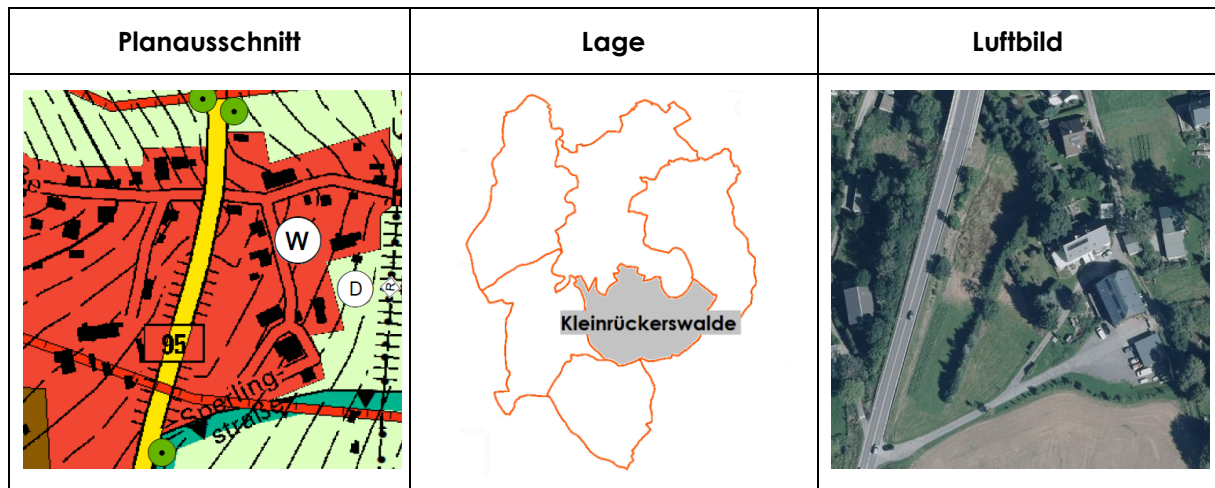


Abbildung 29: Innenentwicklungspotential Am Pfarrlehn.

7.2.14 Wohnbauflächenausweisung an der Robert-Blum-Straße



Strassen Schallpegel LDEN (24 h)

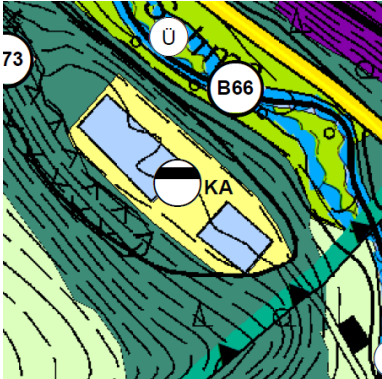
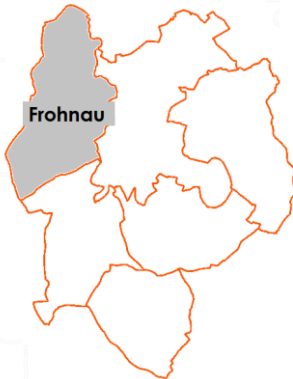

- >55-60 dB(A)
- >60-65 dB(A)
- >65-70 dB(A)
- >70-75 dB(A)
- >75 dB(A)

Mit den Wohnbauflächenausweisungen im Bereich der Robert-Blum-Straße wird der vorhandene Bestand gewürdigt. Freiflächen in diesem Bereich stehen aber nicht als Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.

Aufgrund der Lage im Lärmbereich der Bundesstraße 95 soll hier keine Wohnbebauung entwickelt werden. Das Flurstück 192/24, Gemarkung Kleinrückerswalde, befindet sich im Eigentum des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr und steht damit für eine Bebauung ohnehin nicht zur Verfügung. Eine Bebauung des Flurstückes 192/11 ist unter Umständen denkbar und muss im Einzelfall geprüft werden. Damit besteht an dieser Stelle unter gegebenen Umständen ein Innenentwicklungspotential für lediglich eine Wohneinheit.

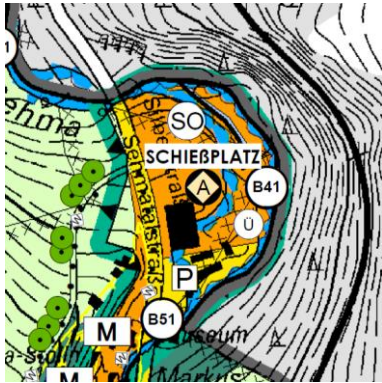


Abbildung 30: Lärmentwicklung an der Robert-Blum-Straße (B 95).

7.2.15 Ausweisung von Versorgungsanlagen nördlich der Kreuzung Sehmatalstraße/Hüttengrundstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Die abwassertechnische Anlage wird derzeit nicht als Kläranlage genutzt, jedoch als technische Anlage im Klärverfahren eingesetzt. Dabei fungiert die Fläche zur Trocknung von Klärschlamm (Trockenplatz, Trockenbeete).

7.2.16 Sondergebietsausweisung „Schießplatz“

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Der Schießsport- und Freizeitzentrum Erzgebirge e.V. baut auf dem Flurstück 506/6, Gemarkung Frohnau, eine Schießsportanlage auf. Dazu wird das Bestandsgebäude der ehemaligen Facius-Fabrik genutzt. Es erfolgt weiterhin der Anbau einer Schießbahn für Langwaffen sowie einer Schießbahn für Bogenschießen.

Eine Befreiung gemäß § 38 Abs. 5 WHG von den Verboten nach § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 24 Abs.3 SächsWG zur Ablagerung von Gegenständen/Massen und der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen auf dem linksseitigen Gewässerrandstreifen der Sehma zum Zwecke der Errichtung eines Schießsportzentrums bzw. der hierfür notwendigen Herstellung eines einheitlichen Gelände-Niveaus am Standort liegt vom 09.04.2019 vor. Die Vereinheitlichung des Geländeniveaus dient insbesondere der Nutzung als Bogenschießplatz. Der Unterhaltungsträger des Gewässers (Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen) wurde bei dieser Entscheidung beteiligt. Eine Baugenehmigung (Nr. 170221/18) zur „Herstellung des notwendigen Geländeniveaus durch Auffüllung“ liegt vom 02.05.2019 vor. Die Tatsache, dass sich die Flächenausweisung des Sondergebietes zum Teil im Überschwemmungsgebiet befindet wurde also bereits hinreichend geprüft und steht einer Ausweisung nicht entgegen.



Der Standort ist über die ehemalige Facius-Fabrik hinaus bereits baulich vorgeprägt (Abbildung 31). So wurden und werden zur Herstellung der Schießanlagen Garagen, Schuppen, Bungalows und ein Gewächshaus abgerissen und einige Flächen entsiegelt. Des Weiteren wurde ein auf dem Gelände befindlicher alter künstlicher Flutergraben ausgebagert und diverses Material entsorgt (Hausmüll, Schrott, Altreifen).

Abbildung 31: Digitales Ortho-photo 1999.

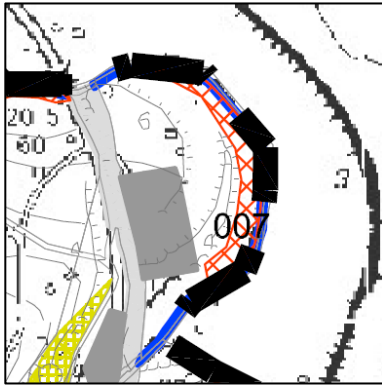


Abbildung 32: Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwurf 2010, Karte 2).

Im Osten der Fläche ist im Flächennutzungsplan das Biotop mit der Nummer 41 eingetragen. Es hat den Biotopschlüssel WAE – „Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche“, kartiert am 10.05.1997.

Im Entwurf des Landschaftsplanes von 2010 findet sich eine flächenhafte Darstellung des Biotops, hier bezeichnet mit der Nummer 007 als „Gewässerbegleitendes Auengehölz, naturnah“.

Insofern ein Eingriff in die gewässerbegleitende Vegetation stattfindet ist dieser im nachgeordneten Verfahren auszugleichen. Neu errichteten Böschungen werden auf einer Fläche von 2.000 m² flächendeckend bepflanzt.

Ein Lageplan der zukünftigen Anlagen und gewässernahen Bereiche findet sich in Abbildung 33.

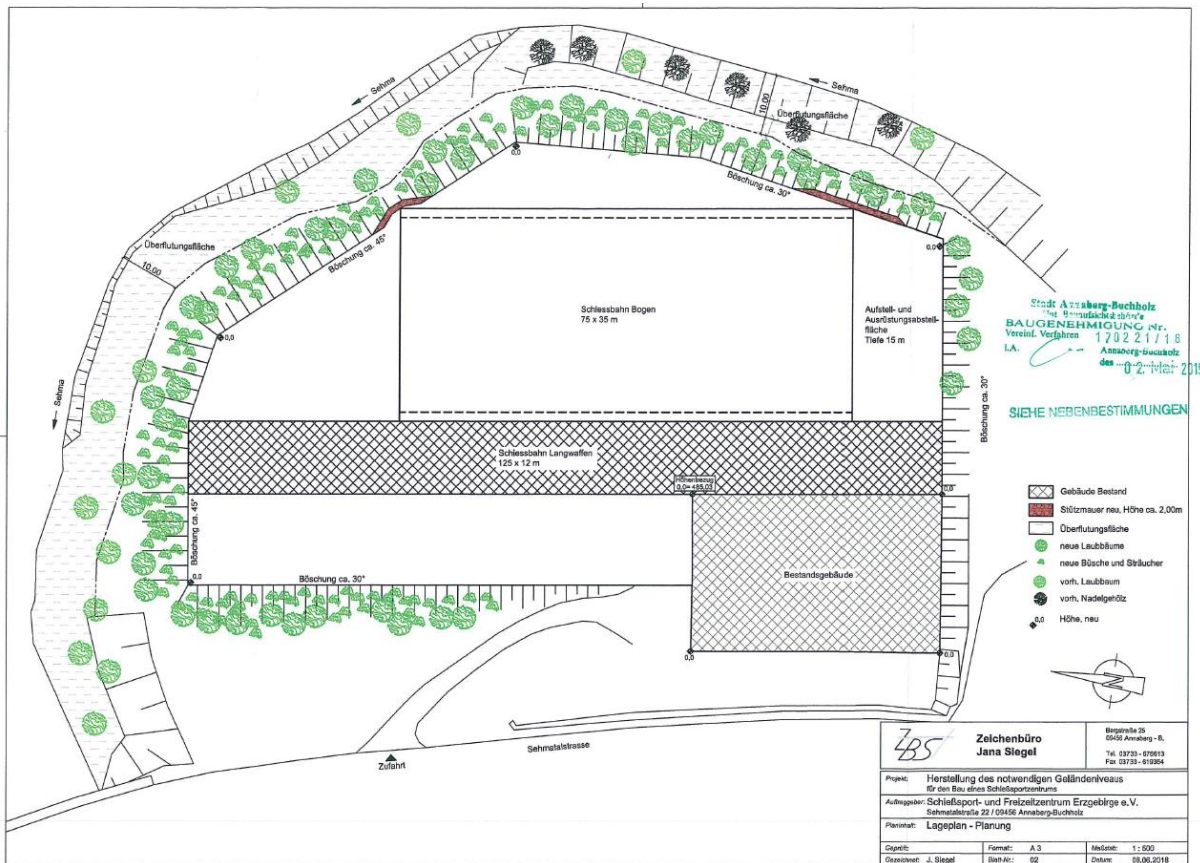





Abbildung 33: Lageplan der Schießsportanlagen und gewässernahen Bereiche.

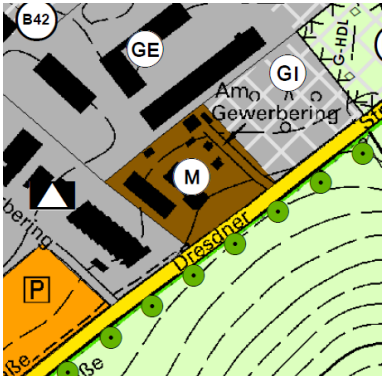


Das Sondergebiet befindet sich nach RP C-E innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Natur- und Landschaft (Arten und Biotopschutz). Da eine baulich vorgeprägte Fläche in Anspruch genommen wird und insofern die Ausprägung der Gewässerränder in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt wird, stellt dies jedoch kein Planungshindernis dar. Weitere Gebäude sollen nicht errichtet werden, so eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung (hier des Regionalplans) gegeben ist.

7.2.17 Wohnbauflächenausweisung am Dahlienweg

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Im Westen von Buchholz findet die Wohnsiedlung mit den Wohnblöcken Dörflerweg 10 bis 12 ihren Abschluss. Zwischen den Wohnblöcken und dem Wohngebiet östlich des Dahlienweges befindet sich eine rund 60 Meter breite Lücke, die Raum maximal vier Wohngebäude in Einfamilienhausbauweise bietet.

7.2.18 Bebauungsplan „Honda Autohaus Herrmann“

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		

Die Mischbaufläche wurde aus dem Bebauungsplan „Honda Autohaus Herrmann“ (Bekanntmachung am 27.09.2002) in den Flächennutzungsplan übernommen.

7.3 Gewerbebrachen im Stadtgebiet

Gewerbebrachen im Stadtgebiet können vielseitig nachgenutzt werden. Für den erfassten Bestand werden im INSEK Nachnutzungsüberlegungen vorgenommen. Tabelle 39 zeigt die erfassten Flächen im Stadtgebiet, die im INSEK vorgenommenen Nachnutzungsüberlegungen, die Darstellung im Flächennutzungsplan und die jeweilige Flächengröße. Die Gewerbebrachen werden in den jeweiligen Abschnitten zu Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenreserven betrachtet.

Tabelle 39: Gewerbebrachen im Stadtgebiet.

Nr.	Straße	Geplante Nachnutzung: Bemerkung nach INSEK	FNP	m ²
01	Parkstraße 65, 65a, 65b	W: auch GE-Entwicklung denkbar	W/M Entwicklungsfläche Mischbau 2 Entwicklungsfläche Wohnbau 4	11.354
02	Geyersdorfer Hauptstr. 55	M (Gewerbe): Gewerbeansiedlung §34 BauGB, Lärmemissionsprognose	M	1.480
03	Geyersdorfer Hauptstr. 57	M (Wohnen): Ansiedlung EFH, BBP und innere Erschließung notwendig	M	8.927
04	Geyersdorfer Hauptstr.109	Grünfläche: Verkauf notwendig	Grünfläche	3.853
05	Alte Dorfstraße 92	M (Wohnen): Neubau 1-2 EFH in Teilbereich mit vorhandener Erschließung	M	2.000
06	Bahnhofsplatz 1	M (Gewerbe): Jugendherberge oder Gewerbe	GE	6.570
07	Mandelgasse 16	W: Grünflächen, Stellplätze etc. zur Verbesserung Wohnumfeld	W	240
08	Emilienberg 6a	W: Errichtung 1-3 EFH, bergbauliche Sicherung, Anschluss AZV	M	2.588
09	Max-Michel-Str 4	M: FH Münzgasse bei Erhalt des Wohngebäudes zur Max-Michel-Str.	M	620
10	Bodelschwingstraße 4	Grünfläche: Wohnumfeldverbesserung	M	1.730
11	Waldschlösschenstr. 26	M (Gewerbe)	M	2.010
12	Bärensteiner Straße 38	G: wenn Bedarf, dann Entwicklung Gewerbe	G Entwicklungsfläche Gewerbe 2	19.062
13	Am Steigerwald 9	M (Gewerbe): derzeit Interessent für Kauf und Sanierung Gebäude	M	1.270
14	Karlsbader Straße 111	M (Gewerbe): derzeit Interessent für Kauf und Sanierung Gebäude	M	1.490
15	Barbara-Uthmann-Platz 5	W: Appartements oder Lofts	W	747
16	Erdbeerweg 23	M (Gewerbe): Erweiterungsfläche für benachbarte Gewerbe	G Entwicklungsfläche Gewerbe 2	1.030
17	Hans-Witten-Straße 31	M (Wohnen): Wohnumfeldverbesserung (Außenanlagen/Stellplätze)	M	1.180

7.4 Flächenreserven Wohnbau

Rechtswirksame und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen sowie erschlossene Baugebiete mit Wohnbauflächen sind inklusive einer Angabe zu noch verfügbaren Wohneinheiten (WE) in Tabelle 40 dargestellt. Tabelle 41 zeigt Möglichkeiten der Innenverdichtung (Innenentwicklungspotentiale) durch den Schluss von Brachflächen und Baulücken in den Stadtteilen von Annaberg-Buchholz. Eingeflossen sind auch Flächen der Gewerbebrachen (Abschnitt 7.3, Tabelle 39).

Im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz stehen derzeit noch Bauplätze für 75 Wohneinheiten in erschlossenen Baugebieten zur Verfügung. Davon entfallen 55 Wohneinheiten auf den Sektor Einfamilienhaus.

Die Stadt Annaberg-Buchholz geht davon aus, dass nach Flächenbeschaffenheit und Marktlage innerhalb des Planungshorizontes der Flächennutzungsplanung rund 30% der Baulücken und Brachflächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen werden. Die Gründe sind meist in den Besitzverhältnissen der Flächen zu suchen. Damit könnten innerhalb dieser Innenentwicklungspotentiale 21 Wohneinheiten entstehen⁴¹.

In der Summe besteht innerhalb von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und Innenentwicklungspotentialen Potential für 96 Wohneinheiten.

Tabelle 40: Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen mit Wohnbauflächen.

Name	Fläche (W) in m ²	WE gesamt	WE frei
Barbara-Uthmann-Ring III (Herzog-Georg-Ring)	63.705	515	20
An der Turnhalle Geyersdorf	9.536	16	0
Wohngebiet Am Rathaus Geyersdorf	5.741	6	0
An der Geyersdorfer Straße	5.482	30	0
Eigenheimstandort Heiterer Blick Buchholz	73.215	166	42
Eigenheimstandort Kleinrückerswalde	21.018	42	3
Wohngebiet Cunersdorf Süd	42.536	62	4
Wohngebiet Bärensteiner Straße	65.086	45	1
BP Wohn- und Mischgebiet Bärensteiner Straße			
Wohngebiet Alte Poststraße	20.755	15	5
Alte Königswalder Straße	rd. 10.000	10	0
gesamt	307.074	907	75

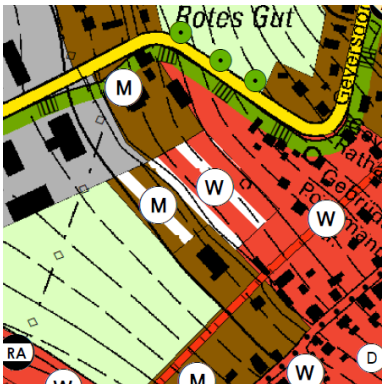


Tabelle 41: Innenentwicklungspotentiale in Baulücken und auf Brachflächen.

Stadtteil	mögliche WE (Brachflächen/Baulücken)
Buchholz	21
Kleinrückerswalde	9
Cunersdorf	7
Annaberg Nord-Ost	2
Geyersdorf	4
Sehmatal	9
Altstadt	15
Frohnau	3
Gesamtstadt Annaberg-Buchholz	70
WE gesamt nutzbar (30%)	21

⁴¹ Ergebnis der Prüfung durch die Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz, Fachbereich Bau, Sachgebiet Planung auf Grundlage des aktualisierten Flächenpools (basierend auf dem Flächenpool INSEK 2025) der Stadt Annaberg Buchholz.

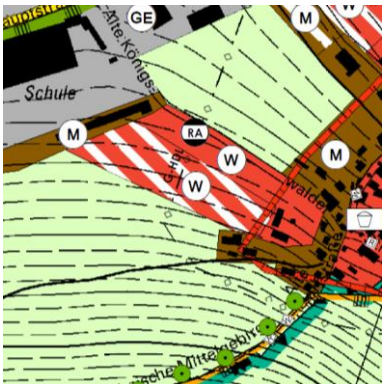


7.5 Entwicklungsflächen Wohnbau

7.5.1 Entwicklungsfläche Wohnbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße / Am Roten Gut	
Fläche	5.912 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	9	

Es handelt sich um eine sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur. Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Querstraße der Geyersdorfer Hauptstraße, an welcher bereits Bebauung vorhanden ist. Eine Abgrenzung zu gewerblichen Bauflächen erfolgt durch die Ausweisung einer Mischbaufläche. Diese ist in Abschnitt 7.6.1 (Entwicklungsfläche Mischbau 1) dargestellt.

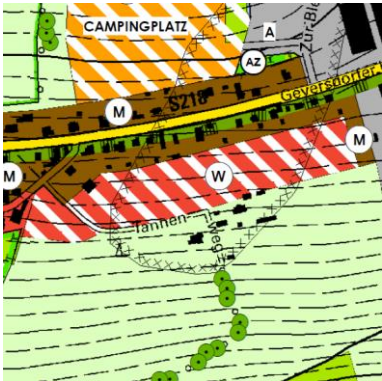

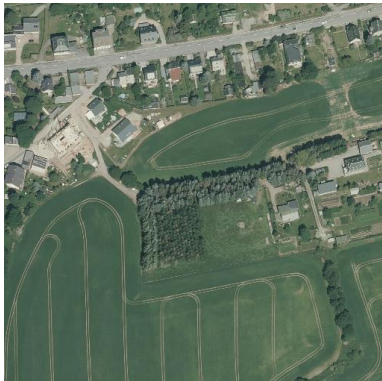
7.5.2 Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Alte Königswalder Straße	
Fläche	9.570 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	13	

Eine Möglichkeit zur verkehrlichen Erschließung besteht über die Alte Königswalder Straße, an welcher bereits Bebauung vorhanden ist. Die Fläche selbst ist unbebaut. Die Lücke zwischen den vorhandenen Baustrukturen kann infolge der Ausweisung geschlossen werden.

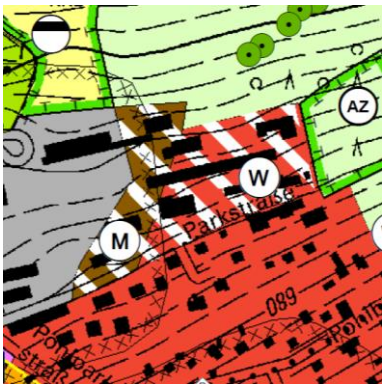


Bei der konkreten Ausformung des Gebietes in der verbindlichen Bauleitplanung sind eventuelle Lärmwirkungen durch nahegelegenes Gewerbe zu prüfen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2020) werden schalltechnische Berechnungen notwendig, auf Grundlage derer die Lage und Beschaffenheit einer künftigen Wohnbebauung entwickelt wird.

7.5.3 Entwicklungsfläche Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Straße/Tannenweg	
Fläche	28.660 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	25	

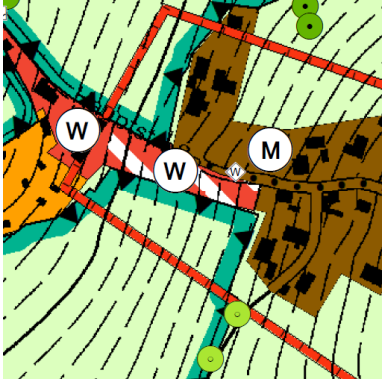
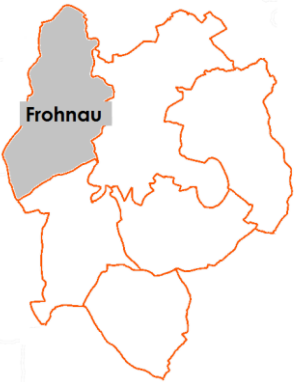

Eine verkehrliche Erschließung kann über den Tannenweg erfolgen. Eine zusätzliche Erschließung in Anbindung an die Umgebung ist möglich. Entlang der Geyersdorfer Straße und am Tannenweg ist bereits Bebauung vorhanden.

7.5.4 Entwicklungsfläche Wohnbau 4 – Parkstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Parkstraße	
Fläche	10.776 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	13	

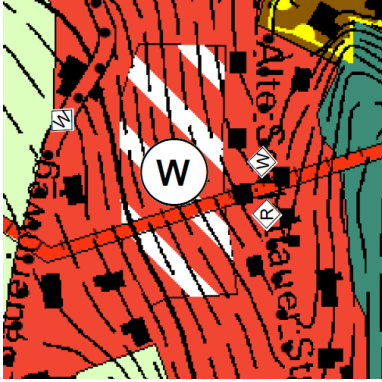
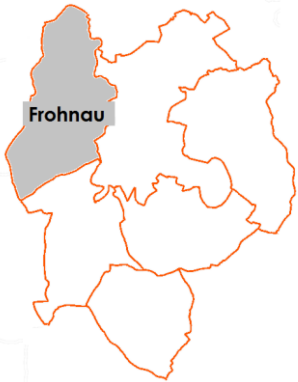

Eine verkehrliche Erschließung ist über die Parkstraße möglich. Generell ist eine Nutzung des Wismut-Altstandorts Trockenzeche 54 erst nach erfolgter Sanierung und Beseitigung der vorhandenen Belastungen möglich. Eine Abgrenzung zu gewerblichen Bauflächen erfolgt durch die Ausweisung von Mischbauflächen im Westen.

7.5.5 Entwicklungsfläche Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Frohnau, Hauptstraße	
Fläche	1.200 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	5	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Hauptstraße, an welcher bereits Bebauung vorhanden ist. Die Wohnbebauung wird infolge der Ausweisung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ergänzt.

7.5.6 Entwicklungsfläche Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Frohnau, Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	
Fläche	7.200 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	6	

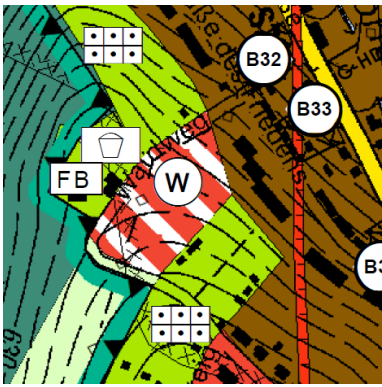


Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über den Bäuerinnenweg. In der Umgebung der Fläche ist bereits Bebauung vorhanden. Die bisherige Grünfläche soll nun zum Wohnbau genutzt werden. Dabei wird auch die bestehende Erschließung diverser Medien genutzt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des UNESCO-Kulturerbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří (siehe dazu Anlage 7 sowie Abschnitte 2.4, 3.2.3 und 4.2 der Begründung).

Die Fläche befindet sich nach Auswertung des Kartenwerkes zum Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“ in der Teilfläche „grün“ (geringste Bodenbelastung für Arsen- und Schwermetalle) für Wohngebiete. Für diesen Standort sind aber zusätzlich als konkretisierter Kenntnisstand die Schadstoffgehalte eines 50 m entfernten Bodenprobenahmepunktes zu berücksichtigen. Anhand der Arsengehalte in der Bodenprobe aus dem Oberboden kann für den Standortbereich abweichend vom Kartenwerk eine Gefährdung für eine Nutzung als Wohngebiet abgeleitet werden.

Somit ist für die Fläche im Rahmen der weiteren Bauleitplanung eine standortbezogene Bodenuntersuchung zur abschließenden Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

7.5.7 Entwicklungsfläche Wohnbau 7- Waldweg/Straße des Friedens

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Cunersdorf, Waldweg/Straße des Friedens	
Fläche	6.347 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	10	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße des Friedens bzw. über den Waldweg. An der Straße des Friedens ist bereits Bebauung vorhanden. Eine erhebliche Immissionsbelastung durch Veranstaltungen auf dem Gelände der nahe gelegenen Waldbühne sind nicht zu erwarten, da die Waldbühne nur an einigen wenigen Tagen im Jahr genutzt wird, so dass die zu erwartenden Ereignisse aus Sicht des Immissionsschutzes als seltene Ereignisse eingestuft werden können.

Der Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist einzuhalten.

Es ist an dieser Stelle eine Siedlungsentwicklung mit „fingerartigem“ Charakter vorgesehen, das heißt die Fläche grenzt nur mit einer Seite (Nordwesten) an den bestehenden Siedlungskörper bzw. Bauflächendarstellungen direkt an.

Es handelt sich aber nicht um eine Entwicklung in die freie Landschaft hinein.

Im Süden grenzt die Fläche direkt an eine Gartenanlage (keine freie Landschaft), an die wiederum der Siedlungskörper von Cunersdorf grenzt. Damit befindet sich die Entwicklungsfläche in dieser Richtung in lediglich 60 Metern Entfernung vom Siedlungskörper.

Im Weiteren wird die Fläche in Richtung Norden und Westen von weiteren Nutzungen (Grünflächen: Freilichtbühne, Spielplatz, Kleingärten, Wald) und Restriktionen (Schutzzone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland) effektiv begrenzt.

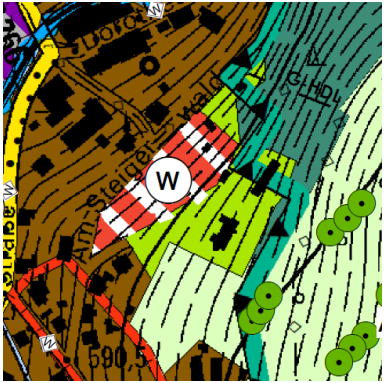


Fingerartige Siedlungsentwicklungen haben meist eine Förderung von Zersiedlungstendenzen zur Folge. Im vorliegenden konkreten Fall wird dies aber nicht erkannt. Die Wohnbaufläche ist von anderweitigen Nutzungen und Restriktionen umgeben. Deshalb ist die Begründung einer Tendenz nicht her leitbar. Vielmehr findet hier eine abschließende Siedlungsentwicklung statt. Raum für eine weitere bauliche Entwicklung über die Entwicklungsfläche hinaus besteht nicht.

Fingerartige Siedlungsentwicklungen haben als Zersiedlungerscheinung oft eine ungünstige Verlagerung des Siedlungsgewichtes nach Außen zur Folge. Auch dies wird

aber im vorliegenden konkreten Fall nicht erkannt. Die Fläche ist rund 0,6 ha groß. Im Verhältnis zu umgebenden städtebaulichen Strukturen kann keine wesentliche Verlagerung des Siedlungsgewichtes durch eine Inanspruchnahme der Entwicklungsfläche erkannt werden.

Die im Flächennutzungsplan angestrebte Siedlungsentwicklung hat ihren Schwerpunkt nicht im Ortsteil Cunersdorf. Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden in Cunersdorf insgesamt Wohnbauentwicklungsflächen von nur knapp über einem Hektar Fläche ausgewiesen. Da mit der Planung jedem Ortsteil der Stadt Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wird dies (insbesondere auch im Hinblick auf die gesamtstädtische Bauflächendarstellung) als maßvoll angesehen. Im Ortsteil Cunersdorf bestehen für derartige Entwicklungsflächen keine siedlungsstrukturell wesentlich günstigeren Standortalternativen, da eine gleichartige Entwicklung an allen anderen Stellen des Siedlungsrandes gleichwertig oder stärker in die freie Landschaft hinein wirken würde.

7.5.8 Entwicklungsfläche Wohnbau 8 – Am Steigerwald

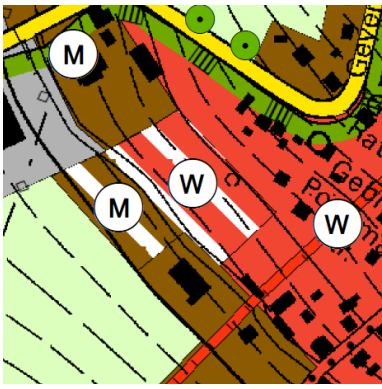


Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Cunersdorf, Am Steigerwald	
Fläche	4.834 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	
WE	6	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Am Steigerwald“, wo bereits Bebauung vorhanden ist. Auf der bisherigen Grünfläche soll mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaunutzung ermöglicht werden. Zu angrenzenden Waldflächen ist der Waldabstand nach SächsWaldG einzuhalten.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen weist darauf hin, dass die Entwicklungsfläche unmittelbar an den Villengarten (Kulturdenkmal) der Villa des Textilfabrikanten Hermann Levin "Am Steigerwald 6" heranreicht. Im Vorfeld der Planungen sind deshalb Abstimmungen mit dem Landesamt zu treffen.

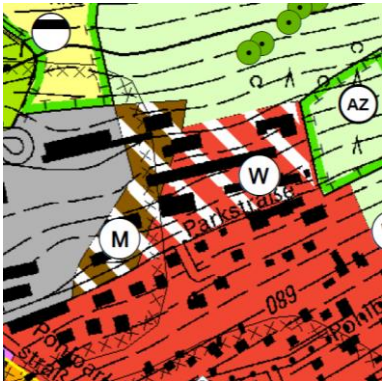


7.6 Entwicklungsflächen Mischbau

7.6.1 Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße	
Fläche	3.540 m ²	
Planziel	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	
WE	3	

Die Fläche wird in Verbindung mit einer Wohnbaufläche (siehe Abschnitt 7.5.1 Entwicklungsfläche Wohnbau 1) zur Wahrung des städtebaulichen Trennungsgrundsatzes ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Geyersdorfer Hauptstraße. Die Umgebung der Fläche ist bereits bebaut.

7.6.2 Entwicklungsfläche Mischbau 2 - Parkstraße

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Parkstraße	
Fläche	6.580 m ²	
Planziel	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	
WE	4	

Die Fläche wird in Verbindung mit einer Wohnbaufläche (siehe Entwicklungsfläche Wohnbau 4) zur Wahrung des städtebaulichen Trennungsgrundsatzes ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung kann über die Parkstraße erfolgen. Bebauung ist bereits vorhanden. Eine zukünftig erneute bauliche Nutzung der Fläche soll nach der Sanierung des Wismut-Altstandorts Trockenzeche 54 erfolgen.

7.7 Flächenreserven Gewerbe

Tabelle 42 stellt Bebauungsplangebiete dar, welche zur Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehen, inklusive einer Abschätzung der Auslastung bzw. verbleibenden Fläche für Gewerbeansiedlung. Weitere Gewerbeflächen im Bestand sind in Tabelle 43 dargestellt.

Innerhalb von Bebauungsplangebieten stehen 4,8 ha Fläche für Gewerbeansiedlung zur Verfügung. Innerhalb der Gewerbeflächen im Bestand stehen 4,5 ha zu Verfügung.

Von den Gewerbebrachen (Abschnitt 7.3, Tabelle 39) mit einer geplanten Nachnutzung als gewerbliche Fläche geht die Gewerbebrache „Bahnhofsplatz 1“ in die Reservevermittlung ein. Sie ist 6,5 ha groß. Die Gewerbebrachen „Parkstraße 65, 65a, 65b“ decken sich mit Entwicklungsfläche Wohnbau 4 sowie Entwicklungsfläche Mischbau 2 und gehen werden deshalb im Sinne der Entwicklungsflächen, nicht als Reserveflächen bilanziert.

In der Summe stehen damit in Bebauungsplangebieten, innerhalb des Gewerbeflächenbestandes und innerhalb von Gewerbebrachen 15,8 ha Gewerbeflächenreserven zur Verfügung.

Tabelle 42: Bebauungsplangebiete mit Gewerbeflächen.

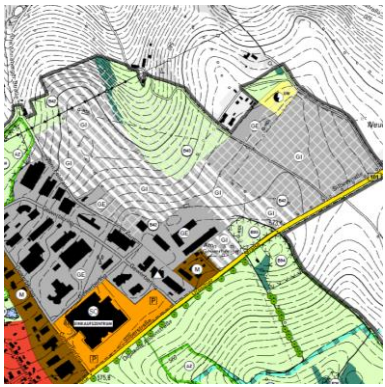


Name	Baufläche [ha]			Auslastung [%]
	brutto	netto	frei	
Gewerbering B 101, Annaberg	32,7	17,4	0	100
Gewerbegebiet „Bleiche/ Geyersdorf“ Geyersdorf	12,4	10,4	0,4	96
Gewerbegebiet „Parkstraße/ Oberer Bahnhof“	11,1	9,1	0	100
Mischgebiet Bärensteiner Str., Kleinrückerswalde	5,7	2,8	0	100
Gewerbegebiet „Am Unteren Bahnhof“	0,8	0,8	0	100
Handtmann, Leichtmetallgießerei, Frohnau	3,7	3,7	0	100
Werkstatt f. Behinderte d. Lebenshilfe e.V., Annaberg	2,5	1,3	0	100
Industriegebiet an der B 101	14	11,7	4,4	62
Honda Autohaus Herrmann				100
gesamt	82,9	57,2	4,8	(-)

Tabelle 43: Gewerbeflächen im Bestand.

Gewerbeflächen im Bestand	Baufläche [ha]	
	brutto	frei
Papierfabrik Schönfeld	6	keine
Gewerbebetriebe zw. Ernst.-Roch-Str. u. Zechenweg	6	keine
Bahnhofstraße bis Bärensteiner Straße	12	4,5
Gewerbebetrieb an der Morgensonne	2,8	0
gesamt	26,8	4,5

7.8 Entwicklungsflächen Gewerbe

7.8.1 Entwicklungsfläche Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Annaberg, Dresdner Straße, Erweiterungsfläche für Gewerbering an der B 101	
Fläche	185.314 m ²	
Planziel	Industriegebiet nach § 9 BauNVO	

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Gewerbering. Die Fläche schließt östlich an bestehendes Gewerbe an, wodurch städtebaulich zielführend Gewerbe an diesem Standort konzentriert und entwickelt wird. Dazu werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen infolge der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Anspruch genommen.



Abbildung 34: Lage des im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Regionaler Vorsorgestandortes für Industrie und produzierendes Gewerbe Annaberg-Buchholz Nr. 16 "Am Gewerbering".

Der Standort ist Teil des Regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und produzierendes Gewerbe Annaberg-Buchholz Nr. 16 "Am Gewerbering" (RP C-E). Lage und Umgriff des Standortes ist in Abbildung 34 dargestellt. Im RP-E RC wird die Ausweisung zukünftig entfallen (Abbildung 37).

Die Streichung des Regionalen Vorsorgestandortes im RP-E RC erfolgte auf Grund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten für kommunale Industrie- und Gewerbeentwicklung und der nicht vorhandenen ausreichenden Vorsorgemöglichkeiten des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz.

Die nunmehr für die kommunale Planung zur Verfügung gestellten Flächen sollen auch weiterhin für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe genutzt werden. Kleinteilige Parzellierung bzw. die Inanspruchnahme durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbeansiedlungen sind zu vermeiden. Der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie des Einzelhandels ist ebenso sicherzustellen. Damit wird der Wirtschaft der beabsichtigte Entwicklungsspielraum eingeräumt und der regionalplanerischen Entscheidung zur Streichung des Regionalen Vorsorgestandortes Rechnung getragen. Entsprechende Festsetzungen müssen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren getroffen werden.

Der RP Chemnitz-Erzgebirge (RP C-E) ist bis zum Inkrafttreten des Regionalplanes Region Chemnitz weiterhin wirksam. In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb die nachrichtliche Übernahme des Regionalen Vorsorgestandortes. Durch eine informelle Signatur in der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass der Regionale Vorsorgestandort mit In-Kraft-Treten des Regionalplanes Region Chemnitz entfällt und eine Nachnutzung als Industriegebiet erfolgen soll. Damit muss der Flächennutzungsplan an dieser Stelle nach In-Kraft-Treten des Regionalplanes nicht unmittelbar an die Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 BauGB angepasst werden, sondern enthält die dann erforderliche Anpassung bereits.

Im RP C-E ist das Gebiet umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie von einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) (Abbildung 35 und Abbildung 36). Im RP-E RC entfällt der Regionale Vorsorgestandort. Auf der Fläche befindet sich im RP-E RC ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, welches aufgrund vorhandener Hecken und Steinrücken festgelegt wurde. Weiterhin liegt der Standort im RP-E RC innerhalb des Vorranggebietes Kulturlandschaftsschutz „Hecken und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“. Zukünftige Nutzungen müssen sich in den sensiblen Landschaftsraum einfügen.

Der Pöhlberg ist im RP-E als regional Bedeutsamer Aussichtspunkt (Karte 5.2 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“) festgelegt und wurde als solcher in den RP-E RC erneut festgelegt (Abbildung 38).

Bei der konkreten Ausformung des Gebietes in den nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren sind damit folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Ziele:

Z 5.1.2 RP C-E: „Regionale Vorsorgestandorte für regional bedeutende Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit hohem Flächenbedarf sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine diesbezügliche künftige Nutzung behindern. Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind von der Inanspruchnahme Regionaler Vorsorgestandorte auszuschließen“.

Grundsätze:

G 3.2.10 RP C-E: „Die wichtigen Blicksektoren regional bedeutsamer Aussichtspunkte sollen in dem für den Ausblick relevanten Entfernungsbereich von visuell beeinträchtigenden Bauwerken frei gehalten werden“.

Sonstige Erfordernisse:

Z 1.2.11 RP-E RC: „Auf die Renaturierung bzw. Entsiegelung, insbesondere brachfallender und brachgefallener Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie in den in der Karte 1 „Raumnutzung“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz, Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, (...), ist hinzuwirken“.

Z 2.1.2.2 RP-E RC: „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden“.

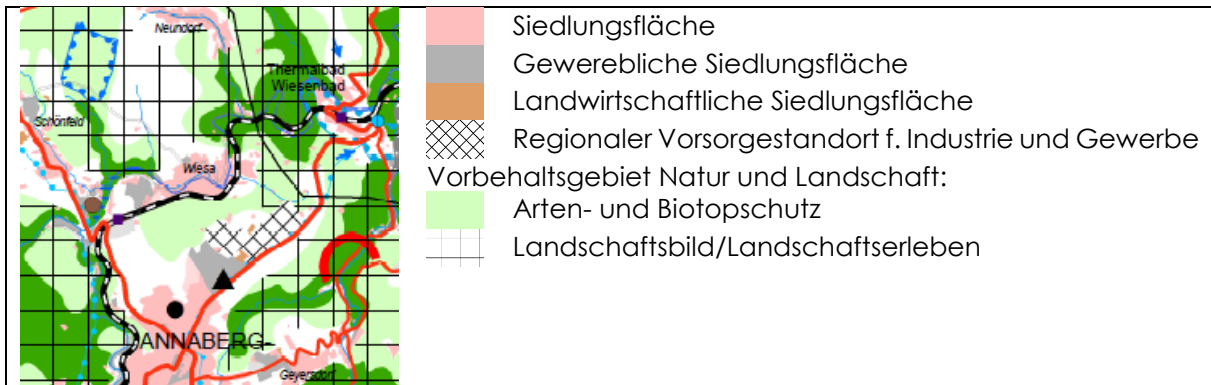


Abbildung 35: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des RP C-E.



Abbildung 36: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des RP C-E, Darstellung aus den durch den Planungsverband Region Chemnitz zur Verfügung gestellten Geodaten.

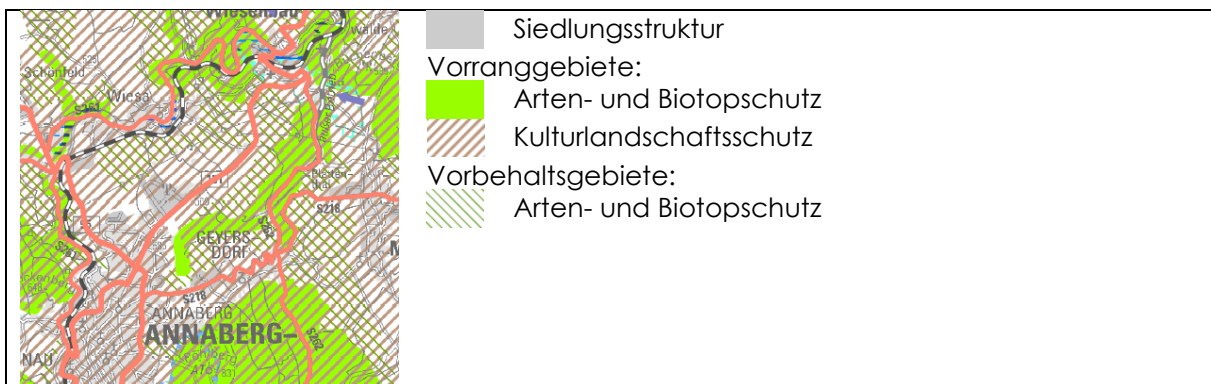


Abbildung 37: Der Bereich des Standortes im regionalplanerischem Kontext des RP-E RC.

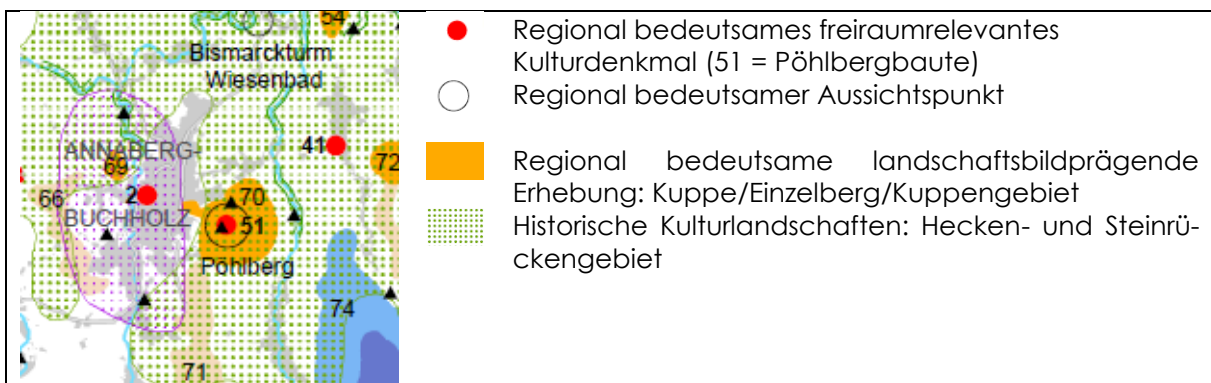








Abbildung 38: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des Kulturlandschaftsschutzes, RP C-E.

7.8.2 Entwicklungsfläche Gewerbe 2 – Erdbeerweg

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Kleinrückerswalde, Erdbeerweg/Bärensteiner Straße 38	
Fläche	34.571 m ²	
Planziel	Gewerbliche Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über den Erdbeerweg. Die Fläche ist durch ihre frühere Nutzung (alte Gärtnerei) bereits baulich vorgeprägt und wird zum Teil bereits gewerblich in Anspruch genommen. Im Süden des Gebietes wird zusätzlich landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

7.8.3 Entwicklungsfläche Gewerbe 3 – Bahnhof Süd

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Cunersdorf, Bahnhof Süd	
Fläche	40.200 m ²	
Planziel	Gewerbliche Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Karlsbader Straße. Die Fläche ist bereits als ehemalige Bahnfläche bereits baulich vorgeprägt.

Die Fläche umfasst den ehemaligen Containerbahnhof (Bereich Ladestraße) in Anna-berg-Buchholz, Bahnhof-Süd, Teilfläche des Flurstückes 864/9 der Gemarkung Buchholz. Bei der Fläche handelt es sich um eine gewidmete Bahnbetriebsanlage. Nach Auskunft von DB-Immobilien kann die Fläche im Zuge eines Verkaufs entwidmet werden. Für die freizustellende Fläche besteht kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m § 23 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung vollständig übergeht. Eine Teilfläche soll als Bahnbetriebsanlage für Bahnsteige der Erzgebirgsbahn verbleiben. Dazu sind noch konkrete Planungen erforderlich. Da nicht abzusehen ist, wann der Zeitpunkt der Freistellung erfolgen wird, ist im FNP die Teilfläche des Bahnhofs Süd in der Planzeichenerklärung gesondert auszuweisen.

Hinweis zum Verständnis: Eine Entlassung von Flächen aus eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg erfolgt in Zukunft nur für die von Bahnanlagen freigezogene Fläche rechts der Strecke 6623 südöstlich neben dem Bahnhof Annaberg-Buchholz Süd (Sondersignatur im Flächennutzungsplan). Die vorhandenen Bahnanlagen der Strecke 6623 des Bahnhofs Annaberg-Buchholz Süd befinden sich unverändert in Betrieb. Sie sind dem Eisenbahnbetrieb gewidmet. Eine Entwidmung wird hier nicht stattfinden (vollflächige Signatur als Bahnanlage im Flächennutzungsplan).

Da neun Querentwässerungen (bei Eisenbahn-km ca. 15,935; 16,060; 16,110; 16,160; 16,205; 16,260; 16,305; 16,312 und 16,360) des Bahnhofs und der darüber liegenden Bereiche Schlachthofstraße und B 101 vorhanden sind, kann erst nach Änderung des Entwässerungssystems und gegebenenfalls einer Umverlegung bahneigener Kabel eine Entbehrllichkeit der Fläche im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb ausgesprochen werden.

Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen plant zukünftig den Einsatz batterieelektrisch betriebener Fahrzeuge. Dafür bedarf es geeigneter und abgegrenzter Lade- und Abstellflächen. Damit ist absehbar, dass eine Teilfläche der Sondersignatur als Bahnbetriebsanlage (direkt verbunden mit dem Eisenbahnnetz) verbleibt. Flächenkonkrete Planung bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht. In Abstimmung mit der Stadt Annaberg-Buchholz wird eine Abgrenzung der Flächen für zukünftige Bahnbetriebszwecke und kommunaler Entwicklungsfläche einschließlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz erforderlich werden.

Entlang des östlichen Randes des Gebietes fließt die Sehma, die von einem zehn Meter breiten festgesetzten Überschwemmungsgebiet begleitet wird. Im Süden des Plangebietes ragt eine kleine Fläche (rund 60 mal 30 Meter bzw. rund 0,2 ha) als festgesetztes Überschwemmungsgebiet in das Gelände hinein. Zukünftige Vorhaben müssen dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Detailplanung beachten bzw. sich daran anpassen. Die Ausweisung an dieser Stelle zu Gunsten einer anderen Ausweisung zurückzunehmen wäre nicht zielführend, da die Flächenbilanz der vorliegenden Flächennutzungsplanung dadurch verfälscht würde.

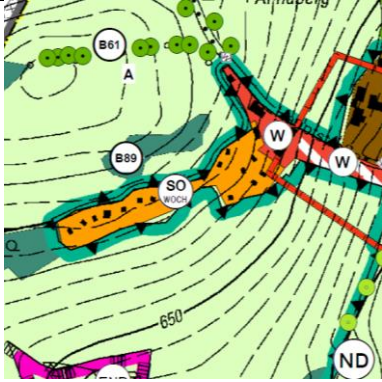

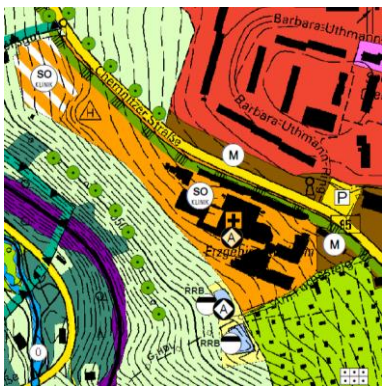
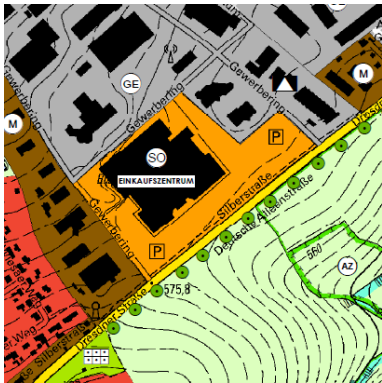
Südlich der Fläche ist in RP C-E und RP-E RC eine Grünzäsur zwischen Ortsteilen Cunersdorf (Annaberg-Buchholz) und Sehma (Sehmatal) festgelegt. Es erfolgt eine Nachnutzung der bereits baulichen vorgeprägten Fläche, so dass ein zukünftiges Zusammenwachsen der Ortsteile infolge der Planung nicht zu besorgen ist. Eine funktionswidrige Nutzung im Sinne von Ziel 1.6.1 RP-E RC wird also nicht etabliert. Die Fläche ist nach Z 3.5.4 RP C-E und Ziel Z 1.6.2 RP-E RC hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen. Dies geschieht einerseits durch die Abgrenzung der Baufläche auf den vorgenutzten Bereich. Andererseits soll dies in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen erfolgen.

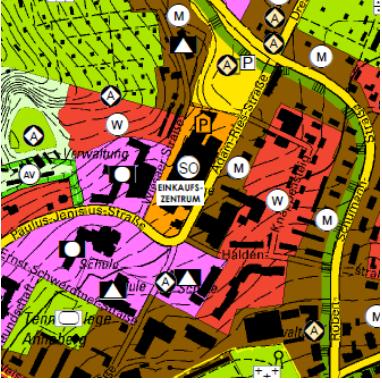
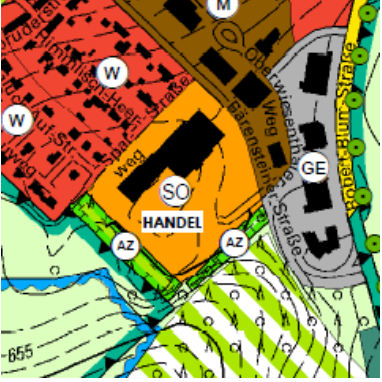
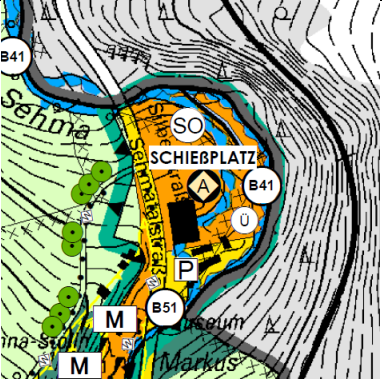
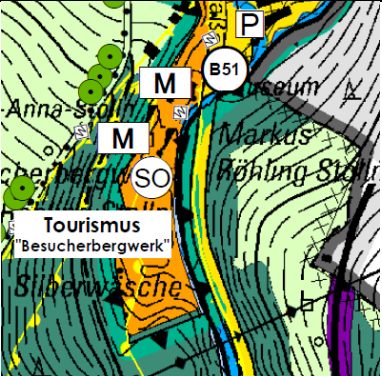
Bei künftiger Bebauung der Flächen ist der gesetzliche Mindestabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten.

7.9 Bestand Sonderbauflächen

Sondergebietsausweisungen erfolgen für die in Tabelle 44 dargestellten Bestandsflächen. Insgesamt sind dies acht Flächen im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz.

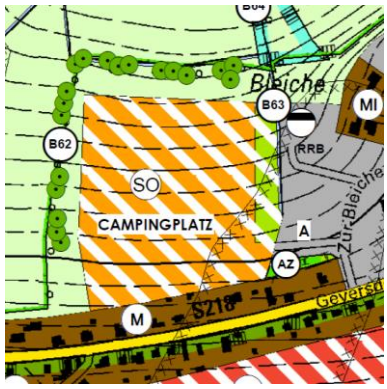


Tabelle 44: Sondergebietsausweisung für Bestandsflächen.

Planauszug	Name und Beschreibung
	<p>SO Wochenendhäuser (Frohnau)</p> <p>An der Hauptstraße in Frohnau besteht das an der Hauptstraße das Sondergebiet für Wochenendhäuser. Aus einer Bungalowsiedlung heraus bildete sich mit Beschluss von 1979 eine Wochenendhaussiedlung „Dörfler Höhe“.</p>
	<p>SO Wochenendhäuser (am Pöhlberg)</p> <p>Das Wochenendgebiet an der Pöhlbergsiedlung wird zum Fuße des Pöhlbergs als Sondergebiet ausgewiesen.</p>
	<p>SO Klinik (Erzgebirgsklinikum)</p> <p>An der Chemnitzer Straße im Norden von Annaberg wird die Fläche des Erzgebirgsklinikums Annaberg als Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Das neue Erzgebirgsklinikum Annaberg sichert wichtige Kreisstadtfunktionen. Seit 2015 wurde die EKA Erzgebirgsklinikum Annaberg gGmbH von der Deutschen Diabetes-Gesellschaft (DDG) als „Klinik für Diabetes-Patienten geeignet“ zertifiziert. Mit dieser und weiteren Qualifikationen steht die Klinik für die Daseinsvorsorge der älter werdenden Bevölkerung. Das Erzgebirgsklinikum sichert rund 600 Menschen Arbeit und Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt.</p>
	<p>SO Einkaufszentrum (Erzgebirgs-Center)</p> <p>Im Gewerbegebiet am Gewerbering, an der B 101, Dresdner Straße, liegt das Sondergebiet Handel, das Erzgebirgs-Center. Ausgestattet mit den Lebensmitteleinzelhändlern Kaufland und Aldi, dem Möbelhaus Roller und dem Baumarkt Obi sichert der Standort durch seine gute Anbindung (B 101 - Dresdner Straße) und dem angebotenen Warensortiment für die Stadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich Versorgungsqualität und weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt, insbesondere für großflächige Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten.</p>

Planauszug	Name und Beschreibung
	<p>SO Einkaufszentrum (Adam-Ries-Passage)</p> <p>Die zentrumsnahe Adam-Ries Passage bietet als Fachmarktzentrum kleinteilige Auswahl an Händlern an. Die Passage ist mit einem Parkhaus ausgestattet.</p>
	<p>SO Handel (VEP Baustoffzentrum)</p> <p>Das Sondergebiet VEP Baustoffzentrum in Kleinrückerswalde soll im Bestand erhalten werden.</p>
	<p>SO Schießplatz</p> <p>Das Sondergebiet wird vertieft unter Abschnitt 7.2.16 behandelt.</p>
	<p>SO Tourismus „Besucherbergwerk“</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um das Gebiet um das Besucherbergwerk Markus Röhling Stolln in Frohnau. Vorhanden sind ausschließlich Anlagen, welche touristischen Zwecken dienen. Diese werden mit der Flächenausweisung gewürdigt.</p> <p>Die Baufläche liegt in einem im RP C-E festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches im RP-E RC wieder als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wird. Das Areal liegt innerhalb der Montanlandschaft Annaberg-Frohnau (Teil UNESCO-Weltkulturerbe). Gemäß Grundsatz G 1.8.5 RP-E RC sollen die Bestandteile und die assoziierten Objekte des UNESCO-Welterbes „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“ erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden. Der Bereich ist in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen zu entwickeln.</p>

7.10 Entwicklungsflächen Sondergebiet

7.10.1 Entwicklungsfläche 1 Sondergebiet – Campingplatz

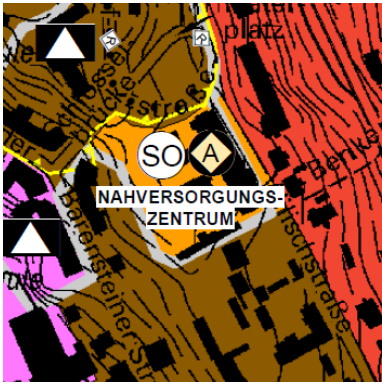
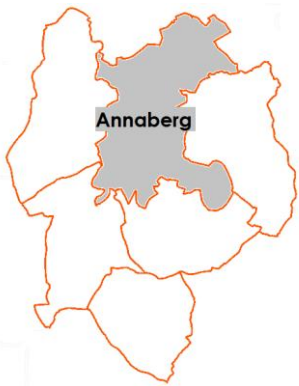

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße	
Fläche	45.300 m ²	
Planziel	Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Zur Bleiche“. Bei Abgrenzung und konkreter Ausformung der Fläche in nachgeordneten Verfahren müssen die umgebenden Baumpflanzungen bzw. Biotope beachtet werden. Die Fläche soll der Verbesserung der touristischen Infrastruktur dienen. Die Stadt verfügt derzeit über kaum hochwertige Flächenangebote für Erholung mit Erweiterungsmöglichkeiten. Das Sondergebiet Campingplatz bildet den Abschluss zur landwirtschaftlichen Fläche.

Campingplätze haben immissionsschutzseitig ähnliche Schutzansprüche wie Wohngebiete. Sie werden in den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV nicht explizit genannt. Nach DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 haben Campingplatzgebiete aber gleiche Orientierungswerte wie Wohngebiete, nämlich 55 /45 /40 dB(A) (Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm). Für den Außenbereich kann der Schutzanspruch nicht schematisch abgeleitet werden. Außenbereiche und Sondergebiete wie Campingplätze sind im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen⁴². Da sich im Osten des Sondergebietes ein Gewerbegebiet befindet, soll zur Vermeidung von Konflikten im Sinne des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) ein Grünstreifen eingerichtet werden. Dieser soll mit einer Breite von 25 bis 30 Metern die gewerbliche Nutzung vom Campingplatz trennen und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Pflanzungen im Sinne der Lärmabwehr auszuformen. Gegebenenfalls müssen Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert werden, da sich rund 165 Meter östlich der Campingfläche die der 4. BImSchV unterfallende Annaberger Feuerverzinkungs GmbH, also eine Industrieanlage, bei der von wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen auszugehen ist, befindet.

⁴² LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017

7.10.2 Entwicklungsfläche 2 Sondergebiet – Nahversorgungszentrum

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Annaberg, Bahnhofstraße	
Fläche	ca. 11.000 m ²	
Planziel	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	

Mit Beschluss Nr. 0053/19/07-StR/04/19 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2019 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ aufzustellen.

Der Vorhabensträger hat den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Café“ auf dem Gelände der OPEW in der Bahnhofstraße 1a gestellt. Die Stadt Annaberg-Buchholz schließt mit dem Vorhabensträger einen Durchführungsvertrag.

Aus dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2019 (Ziele und Zweck der Planung):

„Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Aufgrund der verbindlichen Ziele Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot) sowie Z 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des Landesentwicklungsplans 2013 ist die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Ergänzung und Anpassung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Annaberg-Buchholz hierfür die zwingende Voraussetzung.

Mit dem Vorhaben soll der räumlich angrenzende zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Annaberg-Buchholz funktional ergänzt werden. Eine Integration eines leistungsfähigen Anbieters des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb der Altstadt Annabergs ist aufgrund der verkehrlichen Situation, der Topographie sowie der baulichen Struktur nicht möglich“.

Im Rahmen des parallel zum Flächennutzungsplanverfahren geführten Aufstellungsverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung müssen verschiedene Sachverhalte fachplanerisch oder gutachterlich geklärt werden, Themen sind:

- Vorhaben- und Erschließungsplan




- Hydraulik/Abwasser
- Lage- und Höhenplan
- Artenschutz-Fachbeitrag
- Schallschutz
- Verkehr

Die Darstellung ist Teil des Nahversorgungsbereiches „Theaterplatz“ (vgl. Abschnitt 3.3).

Die Fläche befindet sich innerhalb des UNESCO-Kulturerbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří (siehe dazu Anlage 7 sowie Abschnitte 2.4, 3.2.3 und 4.2 der Begründung).

Die Fläche schließt den Altstandort, der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit der Bezeichnung „OPEW, Hauptwerk“ unter der Altlastenkennziffer 71200042 erfasst ist, ein. Die Nachnutzung anthropogen vorgeprägter und vorbelasteter Flächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht den bodenschutzrechtlichen Zielstellungen.

7.10.3 Entwicklungsfläche 3 Sondergebiet - Klinik

Planausschnitt	Lage	Luftbild
		
Lage	Stadtteil Annaberg	
Fläche	9.800 m ²	
Planziel	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	

Die Fläche schließt sich nördlich an das bestehende Sondergebiet Klinik an, in welchem das Erzgebirgsklinikum (EKA Erzgebirgsklinikum Annaberg gGmbH) mit Nebenanlagen und Parkplatz liegt.

Auf dem Gelände soll eine Rettungswache (entsprechend DIN 13049) entstehen. Nach Aussage des Rettungszweckverbandes Chemnitz-Erzgebirge, ist der derzeitige Wachenstandort auf dem Klinikgelände nicht mehr bedarfsgerecht, unter Nutzung des Bestandes aber auch nicht erweiterbar. Ein Neubau wird erforderlich.

Zudem meldet das Klinikum weiteren Flächenbedarf an, u.a. um dringend benötigte Parkstellflächen zu realisieren.

Mit der Baugebietsdarstellung wird von Seiten der vorbereitenden Bauleitplanung zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Erzgebirgsklinikums beigetragen. Der relativ konfliktarme Standort in direkter Nachbarschaft zu den Bestandsflächen des Klinikums drängt sich auf. Er liegt nahe am Klinikum und ist gleichzeitig gut an die Bundesstraße 95 angebunden. Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung 2017 für den Freistaat Sachsen liegt der Straßenschallpegel (LDEN 24h) im Bereich der Fläche im Wesentlichen bei 55 bis 60 dB(A).

Die Fläche liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland.

8 Flächenbilanz

Tabelle 45: Flächenbilanz.

Darstellung	insgesamt	davon Entwicklungsfläche		Kommentar
	Fläche [ha]	Anteil [ha]	Anteil [%]	
Wohnbaufläche	269,3	7,6	2,8	
gemischte Baufläche	241,1	1,0	0,4	1)
gewerbliche Bauflächen	107,1	21,7	20,3	2)
Sondergebiete	25,2	5,6	22,2	
Summe Bauflächen	642,7	35,9	5,6	
Gemeinbedarf	30,4			
Verkehrsfläche	46,0			
Bahnanlage	17,1			
Vorbehaltsfläche Bahn/Gewerbe	4,3			
Versorgungsanlagen	6,3			
Grünfläche	115,1			
Wasserfläche	9,6			
Landwirtschaft	1.417,3			
Wald	491,6			
Deponie "Himmlich Heer"	29,9			
Summe insgesamt	2.810,3			3)

Kommentare:

1) inklusive Mischgebiete

2) inklusive Gewerbegebiete, Industriegebiete und Vorsorgestandort

3) entspricht dem Geltungsbereich des FNP bzw. dem Stadtgebiet

TEIL II UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage, Inhalt und Umfang der Untersuchung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Umweltprüfung ist nach dessen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist damit ein selbstverständlicher Bestandteil des Planungsprozesses, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung nach § 1 BauGB erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des (nicht beschlossenen) Landschaftsplanes der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Stand Entwurf 09/2010, sowie der sonstigen Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB befragt. Das Scoping wurde damit in Form einer schriftlichen Beteiligung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der dabei gewonnenen Erkenntnisse erstellt.

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter/Umweltmedien:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- Landschaft und biologischer Vielfalt,
- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen folgende Betrachtungen:

- eine vertiefende Prüfung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungsänderungen und Neuausweisungen im Sinne der Siedlungsentwicklung, die durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB sowie
- die Gesamtbetrachtung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner kumulativen Wirkung auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Es erfolgt keine vertiefende Betrachtung für:

- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Bestandsdarstellungen
- Nachverdichtungen und Lückenbebauungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenentwicklungspotenziale) und
- Bauflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Umweltverträglichkeit von Vorhaben und Projekten anderer Planungsträger (staatliche oder private Institutionen) ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung. Für diese Vorhaben werden innerhalb ihrer Zulassungsverfahren eigenständige (projektbezogene) Umweltprüfungen durchgeführt.

Ebenfalls nicht in den Aufgabenbereich der Umweltprüfung fallen systematische faunistische oder floristische Erfassungen, flurstückgenaue oder standortkonkrete Detailplanungen, wie z.B. die Bilanzierung einzelner Eingriffe oder die Bewertung komplexer Kompensationsmaßnahmen. Diese bleiben Gegenstand der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder gesonderter Fachplanungen.

1.2 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Eine angestrebte Flächennutzungsplanung wurde zuletzt 2001 im Entwurfsstand ausgesetzt. Ein das Stadtgebiet umfassendes städtebauliches Konzept liegt mit der aktuellen Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK 2025 vor.

Eine Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Vorstellungen der Stadt in ein Bauleitplanwerk zu implementieren, so dass dieses zukünftig zur geordneten städtebaulichen Entwicklung von Annaberg-Buchholz beitragen kann. Es wird zudem eine Plangrundlage für nachgeordnete Verfahren, wie bspw. Bebauungsplanverfahren, geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und andere Planungen, insbesondere raumordnerischer Erfordernisse, erarbeitet.

Es sollen insbesondere die Belange Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr sowie Land- und Forstwirtschaft unter der Maßgabe der flächensparenden Bodennutzung gesichert und abgewogen werden. Dabei werden der Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur beachtet. Weiterhin zielt der Plan auf den Erhalt und die Entwicklung von Wohnnutzungen, kombiniert mit der Unterbringung von nicht-störendem Gewerbe sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan. Ein Entwurf aus dem Jahr 2010 soll aber dort, wo dies aktuell noch angemessen erscheint, berücksichtigt werden.

Durch die Darstellungen zur Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen, gibt der Flächennutzungsplan einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt sowie für die verbindliche Bauleitplanung der Stadt vor.

Der Planungshorizont der vorliegenden Planung soll zehn bis fünfzehn Jahre betragen und reicht damit circa bis zum Jahr 2035.

2 Ziele des Umweltschutzes

Umweltziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung, vgl. Begründung Teil I, Abschnitt 3) werden an dieser Stelle explizit oder mit der Behandlung der einzelnen Entwicklungsflächen in Abschnitt 3 (Prognose des Umweltzustandes) dargestellt.

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Entsprechend dem §1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Abschnitt 4 dargestellt.

2.1 Landschaftsplanung

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen kann auch der Landschaftsplanentwurf von 2010 herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wird dieser insbesondere in Hinsicht auf Klima, Lebensraumpotential/Biotopwert und Landschaft genutzt (siehe Abschnitt 3 Prognose des Umweltzustandes).

2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Z 2.1.3.1 RP-E RC: „In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorranggebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen. Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken“.

Es wird zum Teil in Standorte geringer natürlicher Fruchtbarkeit eingegriffen (siehe Tabelle 47, Seite 157). Dies geschieht aber nur vereinzelt und ist in einem Gebiet wie dem Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz nicht vollständig auszuschließen, da solche Standorte häufig sind. Insgesamt wird der Eingriff in diese Standorte deshalb als

verträglich eingestuft, in besondere da voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume oder Biotope betroffen sind.

Z 2.3.2.1 RP-E RC: „Der Wald in der Region ist in seinem Gesamtbestand zu erhalten und im Hinblick auf die Vielfalt seiner Nutz-, Schutz-, Erholungs-, Lebensraum- und Klimafunktionen zu bewirtschaften, zu pflegen, zu sanieren und gezielt zu vermehren. Im Zusammenhang damit sind bei raumbedeutsamen Entwicklungsvorhaben der regionalen und überregionalen Infrastruktur Eingriffe mit dauerhaftem Entzug von Waldflächen zu vermeiden, insbesondere in Vorranggebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes, in Waldkomplexen mit über 300 ha Größe, in Waldumbauegebieten sowie in regionalen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehring“.

Z 2.3.2.5 RP-E RC: Waldumbaumaßnahmen zur Erhöhung der Baumartenvielfalt und zur Optimierung der lokalen Standortbedingungen sind nach dem Grad ihrer Betroffenheit von den Folgen des Klimawandels vorrangig im Vogtland, Unteren Osterzgebirge, Erzgebirgischen Becken sowie im angrenzenden Teil des Ostthüringischen Lösshügellandes vorzunehmen. Regionale Schwerpunkte des Waldumbaus sind darüber hinaus die Sanierungsgebiete immissionsgeschädigter Wälder.

Die Planung steht den Zielen nicht entgegen. Bestehende Waldflächen werden in ihren Nutz-, Schutz-, Erholungs-, Lebensraum- und Klimafunktionen nicht beeinträchtigt. In vorgesehene Waldmehringflächen wird nicht eingegriffen. Vorranggebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes wurden in der Planzeichnung als Flächen für den Wald dargestellt.

2.3 Boden und Fläche

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dies wird im vorliegenden Flächennutzungsplan durch eine bedarfsorientierte Ausweisung von Bauflächen erreicht, bei der auch vorhandene Bauflächenpotentiale berücksichtigt werden.

In Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen" des RP-E RC ist das Stadtgebiet als Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens dargestellt. Eine besondere Erosionsgefährdung wurde bei der Bewertung der einzelnen Entwicklungsflächen beachtet (siehe Abschnitt 3, Prognose des Umweltzustandes).

Nach Landesentwicklungsplan 2013 (Karte 9) und Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Karte 11) liegen Teile des Plangebietes in Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen sowie innerhalb von Gebieten großflächiger (> 100 ha) hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Im nachgeordneten Verfahren sind standortbezogen auch die Bodenbelastungskarten im Kartenwerk für das Gebiet im mittleren Bereich des Erzgebirgskreis⁴³ als fachliche Bearbeitungsgrundlage zu berücksichtigen. Bekannte Bodenbelastung und Altlasten gehen in die Bewertung in Abschnitt 3 ein.

⁴³ Kartenwerk zur Festlegung eines Bodenplanungsgebietes nach § 9 SächsABG im Raum Ehrenfriedersdorf/Geyer sowie eines Gebietes nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung im mittleren Bereich des Erzgebirgskreises, ARCADIS Consult GmbH im Auftrag des Regierungspräsidiums Chemnitz Oetzl Landesdirektion Sachsen), Abteilung Umwelt, Freiberg, den 29.05.2008

Ausführungen zu weiteren Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet finden sich in Teil I (Begründung) unter der Überschrift 4.1 „Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Deponien“.

G 2.1.5.5 RP-E RC: In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

G 2.1.5.6 RP-E RC: Die anthropogen verursachte Bodenversauerung soll nicht weiter verstärkt und langfristig abgebaut werden. Für stark anthropogen versauerte Böden sollen Maßnahmen ergriffen werden, um den pH-Wert langfristig wieder ansteigen zu lassen, sofern dem keine boden- oder naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Eine zusätzliche erhebliche anthropogene Bodenversauerung ist infolge der Planung nicht zu erwarten. Auf bekannte Bodenbelastung wird bei der Bewertung der Einzelstandorte in Abschnitt 3 Prognose des Umweltzustandes hingewiesen. Eine vertiefende Untersuchung der Einzelflächen hinsichtlich ihrer Belastungen soll im nachgeordneten Verfahren bzw. bei Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Bezüglich der Erosionsgefährdungen erfolgen Darstellungen in Abschnitt 3.

2.4 Wasser

Gesetzliche Grundlagen für oberirdische Gewässer und das Grundwasser bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele für Grundwasser, oberirdische Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Abwasserbeseitigung relevant. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Für oberirdische Gewässer ist prinzipiell ein naturnaher Ausbaugrad anzustreben. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern.

Weitere gesetzliche Grundlagen sind die Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (Oberflächengewässerverordnung - OGewV) und die Verordnung zum Schutz des Grundwassers (Grundwasserverordnung - GrwV), die neben dem WHG europäisches Recht in nationales überführen.

Im Sinne des Hochwasserschutzes werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Diese Gebiete entsprechen mindestens einem Hochwasserereignis mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100).

Z 2.2.1.1 RP-E RC: In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen.

Z 2.2.1.6 RP-E RC: In den regionalen Schwerpunkten der Fließgewässersanierung und in den regionalen Schwerpunkten der Sanierung stehender Gewässer sind Maßnahmen durchzuführen, die eine Verbesserung des Gewässerzustandes bewirken und die Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie unterstützen.

Z 2.2.2.7 RP-E RC: In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden.

Z 2.2.1.4 RP-E RC: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

Der Grundwasserkörper FM 4-3 im Plangebiet weist nach der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Sachsen (2. Bewirtschaftungszeitraum) hinsichtlich des chemischen Zustandes einen schlechten Zustand auf. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers FM 4-3 ist gut. Eine weitere Beeinträchtigung des Grundwasserzustandes infolge der Flächennutzungsplanung ist nicht absehbar. Insbesondere der Schutz des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers ist im nachgeordneten Verfahren, bei der Bauausführung und besonders beim Betrieb von Anlagen zu beachten. Ein Schutz des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers kann im nachgeordneten Verfahren durch entsprechende Festsetzungen der Grünordnung, zu wasserdurchlässigen Belägen oder Grundflächenzahl erfolgen, also durch Maßnahmen, welche Verdunstung reduzieren und Infiltration fördern.

Angepasste Bewirtschaftungsformen sind als Erfordernis der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft umzusetzen, werden aber im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht geregelt.

2.5 Luft und Klima

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden bei der Einzelbewertung der Entwicklungsflächen in Abschnitt 3 des Umweltberichtes beachtet. Auswirkungen auf das Lokalklima wurden insbesondere unter den Maßgaben der vorhandenen Information aus der Landschaftsplanung betrachtet und in die Bewertung einbezogen.

2.6 Landschaft

Z 1.6.1 RP-E RC: „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“.

Z 3.5.4 RP C-E/Z 1.6.2 RP-E RC: „Die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen“.

In regionale Grünzüge und Grünzäsuren wird durch die Flächennutzungsplanung nicht eingegriffen. Die Grünzäsur zwischen Cunersdorf und Sehma wird mit der Entwicklungsfläche „Bahnhof Süd“ nicht verletzt, da die Entwicklung auf einen vorgeprägten Standort beschränkt ist. Ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper ist nicht

zu besorgen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur örtlichen Ausformung der Abgrenzung sind im nachgeordneten Verfahren zu treffen.

Z 2.1.2.2 RP-E RC: „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden“.

Die Vorgaben des Kulturlandschaftsschutzes wurden in die Einzelbetrachtung zu den Entwicklungsflächen (Kapitel 7 der Begründung bzw. Kapitel 3 des Umweltberichtes) aufgenommen und sind insbesondere im nachgeordneten Verfahren zu beachten.

G 2.1.2.1 RP-E RC: Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Bei der Darstellung der Bauflächen wurden Siedlungsstruktur und Landschaftsbild berücksichtigt. Insbesondere in Auswertung des Landschaftsplanentwurfes konnte kein Eingriff in Räume mit höherwertigem Landschaftsbild festgestellt werden. Siehe dazu Kapitel 3 des Umweltberichtes.

Z 2.1.2.3 RP-E RC: Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen und die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes, Kirchberger Granitgebietes und Niederbobritzscher Kleinkuppengebietes sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern.

Eine Störung des Charakters von landschaftsbildprägende Erhebungen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet, da sie von den Entwicklungsflächen nicht berührt werden.

G 2.1.2.5 RP-E RC: Das bildbedeutsame Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale soll von störenden visuellen Eingriffen frei gehalten werden.

G 2.1.2.6 RP-E RC: Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwirkungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden.

Mit der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan werden die Entwicklungsflächen hinsichtlich ihrer Topologie in Beziehung zum bildbedeutsamen Umfeld regional bedeutsamer freiraumrelevanter Kulturdenkmale und regional bedeutsamer Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche geprüft. Eventuelle Auswirkungen sollen in Kapitel 3 des Umweltberichts dargestellt werden.

2.7 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der aus § 50 BImSchG resultierende städtebauliche Trennungsgrundsatz wird bei der Anordnung der Bauflächen beachtet. Ausführungen dazu finden sich in der Bewertung der einzelnen Entwicklungsflächen in Abschnitt 3 des Umweltberichtes.

Schalltechnische Orientierungswerte für die Anordnung von Nutzungen bietet die DIN 18005 Teil 1⁴⁴.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung hat mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam zu erfolgen.

Derzeit sind der unteren Landwirtschaftsbehörde 15 ansässige landwirtschaftliche Unternehmen in der Region bekannt.

G 2.1.2.7 RP-E RC: Das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstellen, insbesondere in den in Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ ausgewiesenen Schwerpunkten des archäologischen Kulturdenkmalschutzes, soll so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben.

Ein Widerspruch zu diesen Grundsätzen wurde im Flächennutzungsplanverfahren nicht erkannt. Ein weiträumig wahrnehmbarer erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild wird lediglich mit den großflächigen gewerblichen Bauflächen am Gewerbering vorbereitet (Sicht vom Pöhlberg). Dies liegt in der Natur der gewerblichen und industriellen Vorhaben, welche angedacht sind. Insgesamt scheint der Standort aber vor diesem Hintergrund geeignet. Entsprechende Maßnahmen zur Minderung sind im nachgeordneten Verfahren festzusetzen. Das Stadtbild im Umfeld von Denkmälern ist durch eine konkrete Gestaltung zu sichern.

⁴⁴ DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

3 Prognose des Umweltzustandes

Vertiefende Prüfung der einzelnen geplanten Nutzungsänderungen

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen durch die geplanten Neuausweisungen von Bauflächen wird ein standardisiertes Schema verwendet. In der vertiefenden Prüfung werden die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans schutzgutbezogen unter Berücksichtigung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Die zu erwartenden Auswirkungen des jeweiligen Standortes werden zusammenfassend anhand einer dreistufigen Bewertungsskala eingeschätzt. Diese hat die Bewertungsklassen

- geringe Auswirkungen,
- mittlere Auswirkungen,
- erhebliche Auswirkungen.

Es erfolgt eine Gesamtbewertung des jeweiligen Standortes. Falls für ein Schutzgut erhebliche Auswirkungen eingeschätzt werden, wird der Einzelstandort als Standort mit mittleren bis erheblichen Auswirkungen kategorisiert. In diesem Fall ist in der Bewertung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Ausgleich und Ersatz des jeweiligen Schutzgutes vorzusehen. Bei geringen und mittleren Beeinträchtigungen können die Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Im Anschluss an die Einzelbetrachtungen der Entwicklungsflächen erfolgt in Tabelle 53 eine zusammenfassende Übersicht über die infolge der Flächenausweisungen von den Entwicklungsflächen ausgehenden möglichen Umweltauswirkungen.

Insofern Fachplanungen oder höherrangigen Planungen (Raumordnung) für die einzelnen Flächen von Bedeutung sind, werden die entsprechenden Inhalte dargestellt.

Vorhandene Auswertungen des Landschaftsplanentwurfes (2010) werden insbesondere in Hinsicht auf Klima, Lebensraumpotential und das Schutzgut Landschaft einbezogen. Diesbezüglich stellen sich die Flächen im Landschaftsplan wie in Tabelle 46 dar. Bei den Darstellungen ist zu beachten, dass der Bereich „Gewerbering an der B 101“ (Gewerbe 1) im Landschaftsplan nur partiell erfasst wurde und daher nur eingeschränkt in die Bewertungen einbezogen werden kann.

Das Schutzgut Landschaft erhält nach Karte 9 des Landschaftsplanes (Landschaftsbild/Erholung) für Bereiche des Stadtgebietes jeweils die Bewertungsstufe H (hochwertig), M mittelmäßig wertvoll oder G (gering wertvoll) in der Gesamtbewertung.

Der Biotopwert bzw. das Lebensraumpotential ist in Karte 3 des Landschaftsplanes (Bewertung Lebensraumpotential) mit einer jeweiligen Wertzuordnung dargestellt. Die Wertzuordnungen lauten I (sehr hochwertige Lebensräume), II (hochwertige Lebensräume), III (mittelmäßig wertvolle Lebensräume), IV (mittel- bis geringwertige Lebensräume), V (geringwertige Lebensräume), VI (Räume ohne bedeutende Lebensraumfunktion).

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)⁴⁵
- Bodenfunktionskarten⁴⁶
- und die Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen⁴⁷

ausgewertet. Mit dieser Bestandsaufnahme wird sich an den methodischen Grundsätzen des Sächsischen Bodenbewertungsinstrumentes⁴⁸ orientiert. Ergebnisse für die einzelnen Entwicklungsflächen finden sich in Tabelle 47.

Danach zeigt sich, dass keine Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung betroffen sind. Bis auf Ausnahmen sind keine besonderen Bodenfunktionen betroffen. Ausnahmen werden in den folgenden Abschnitten zu den Einzelbewertungen der Flächen aufgenommen. Meist werden hinsichtlich der Bodenfunktionen nur geringe bis mittlere Werte erreicht. Einige Flächen tangieren besonders nährstoffarme Bereiche. Drei Flächen sind flächig als sehr nährstoffarm gekennzeichnet. Dies wird in die Einzelbewertungen der Flächen übernommen.

Die Erosionsgefährdung stellt bei Beachtung im nachgeordneten Verfahren kein Problem dar. Dort müssen entsprechende Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen werden.

Im Plangebiet liegen Anhaltspunkte oder Belege für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aufgrund von geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen vor. Ergänzend zu den Grundlagen und Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan LEP 2013 (Karte 9) sowie dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Karte 11) stellen die Bodenbelastungskarten im Kartenwerk für das Gebiet im mittleren Bereich des Erzgebirgskreis⁴⁹ eine fachliche Bearbeitungsgrundlage dar. Diese wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens ausgewertet⁵⁰ und werden Teil der Umweltprüfung. Das Kartenwerk enthält eine Einstufung des Gefahrenpotentials für verschiedene Nutzungen und soll für einzelne Entwicklungsflächen dargestellt werden (Tabelle 48 und Einzelbewertungen). Die bodenschutzfachliche Bewertung Entwicklungsflächen Wohnbau im Hinblick auf die großflächigen geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen durch Arsen und Schwermetalle (vorrangig Blei, Cadmium) bezieht sich auf den im LRA Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, vorliegenden Stand des Kartenwerkes vom November 2019.

45 digBK50 - Digitale Bodenkarte 1:50.000 © Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

46 Bodenfunktionskarten 1:50.000 © Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

47 Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen © Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

48 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 09/2020

49 Kartenwerk zur Festlegung eines Bodenplanungsgebietes nach § 9 SächsABG im Raum Ehrenfriedersdorf/Geyer sowie eines Gebietes nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung im mittleren Bereich des Erzgebirgskreises, ARCADIS Consult GmbH im Auftrag des Regierungspräsidiums Chemnitz Oetzt Landesdirektion Sachsen), Abteilung Umwelt, Freiberg, den 29.05.2008

50 Stellungnahme LRA Erzgebirgskreis (Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz) vom 10.12.2020

Tabelle 46: Bewertung der Einzelstandorte im Landschaftsplanentwurf (2010).

Nr.	Entwicklungsfläche	Lebensraumpotential/Biotopwert	Klima (Kaltluftentstehung)	Landschaft
Wohnbau				
1	Geyerdorfer Hauptstraße	VI	Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug	M
2	Alte Königswalder Straße	III	Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug	M
3	Geyersdorfer Straße/Tannenweg	III	Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug	G
4	Parkstraße	VI	(-)	M
5	Hauptstraße Frohnau	IV	Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug	M
6	Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	III	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug	M
7	Waldweg/Straße des Friedens	III	(-)	M
8	Am Steigerwald	III	(-)	M
Mischbau				
1	Geyersdorfer Hauptstraße	III	Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug	M
2	Parkstraße	VI	(-)	M
Gewerbe				
1	(Gewerbering an der B 101)	(III)	(Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug)	(G)
2	Erdbeerweg	IV/VI	(-)	M
3	Bahnhof Süd	VI	(-)	M
Sondergebiete				
1	Campingplatz	IV	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug	G
2	Nahversorgungszentrum	VI	(-)	M
3	Klinik	III	(-)	G

Tabelle 47: Auswertung von Datenbeständen zum Schutzgut Boden.

Nr.	Entwicklungsfläche	Bodenart/-typ	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Wasserspeichervermögen	Filter und Puffer für Schadstoffe	Besondere Standorteigenschaft	Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	Erosionsgefährdung (KSLR)
Wohnbau								
1	Geyerdorfer Hauptstraße	1	gering (II)	gering (II)	gering (II)	nein	nein	nein
2	Alte Königswalder Straße	1; 2; 3	gering (II) und sehr gering (I)	gering (II) und sehr gering (I)	gering (II) und mittel (III)	am Südrand: sehr nährstoffarm	nein	5
3	Geyersdorfer Straße/Tannenweg	1; 2; 3	gering (II)	gering (II)	gering (II) und mittel (III)	am Südrand: sehr nährstoffarm	nein	3 bis 6
4	Parkstraße	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	nein	nein	nein
5	Hauptstraße Frohnau	4	gering (II)	gering (II)	mittel (III)	am Ostrand: sehr nährstoffarm	nein	4 bis 6
6	Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	3	gering (II)	gering (II)	mittel (III)	sehr nährstoffarm	nein	nein
7	Waldweg/Straße des Friedens	1; 3	gering (II)	gering (II)	gering (II) und mittel (III)	am Westrand: sehr nährstoffarm	nein	4 bis 7
8	Am Steigerwald	3	gering (II)	gering (II)	mittel (III)	sehr nährstoffarm	nein	nein
Mischbau								
1	Geyersdorfer Hauptstraße	1; 2	gering (II) und sehr gering (I)	gering (II) und sehr gering (I)	gering (II)	nein	nein	5
2	Parkstraße	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	nein	nein	nein
Gewerbe								
1	(Gewerbering an der B 101)	3; 5; 6; 7	gering (II), randlich hoch (IV)	gering (II), rand. hoch (IV)	mittel (III)	nein	nein	1 bis 7
2	Erdbeerweg	1; 3	gering (II)	gering (II)	gering (II) und mittel (III)	nein	nein	z.T. 2 bis 3
3	Bahnhof Süd	3	gering (II)	gering (II)	mittel (III)	nein	nein	nein
Sondergebiete								
1	Campingplatz	1	gering (II)	gering (II)	gering (II) und mittel (III)	am Südrand: sehr nährstoffarm	nein	4 bis 6
2	Nahversorgungszentrum	3	gering (II)	gering (II)	mittel (III)	sehr nährstoffarm	nein	nein
3	Klinik	8	mittel (III)	mittel (III)	mittel (III)	nein	nein	5 bis 6

zu Spalte „Bodenart/-typ“:

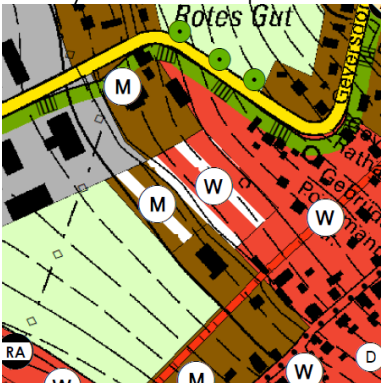
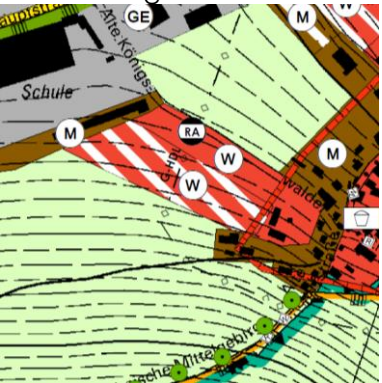
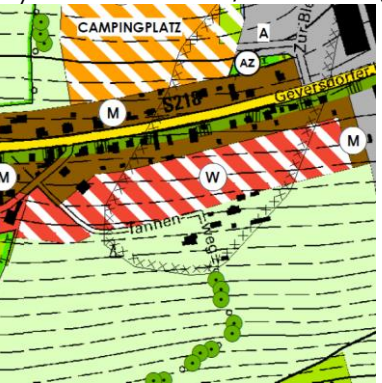
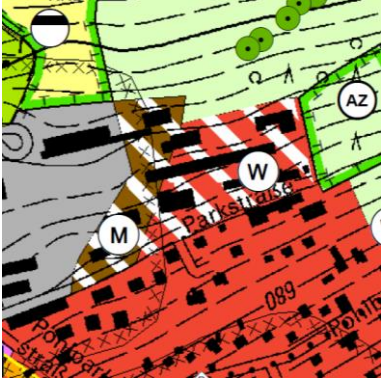
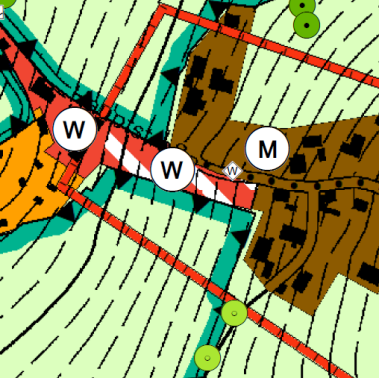
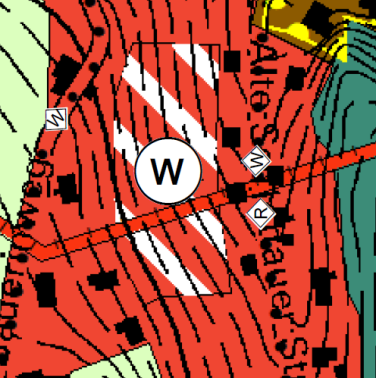
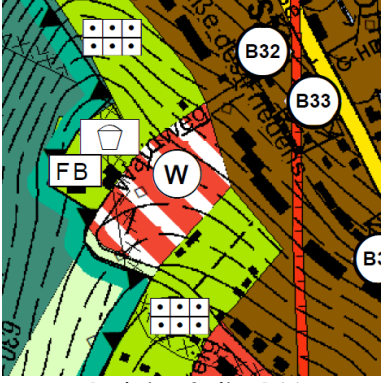
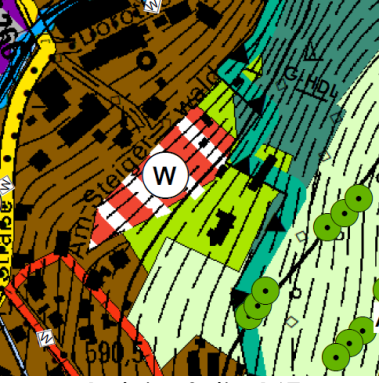
- 1) Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Sand über periglaziärem Grussand
 - 2) Pseudogley aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grussand
 - 3) Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt
 - 4) Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Sandschutt
 - 5) Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über verwittertem Sandschutt
 - 6) Gley-Kolluvisol aus umgelagertem Grus führendem Lehm über periglaziärem Gruslehm
 - 7) Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Grusschluff
 - 8) podsolige Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grus führendem Sand
- k.A.) keine Angabe in digitaler Bodenkarte 1:50.000, anthropogen stark überprägt, Anthroposol

Tabelle 48: Bodenschutzfachliche Bewertung.

Nr.	Entwicklungsfläche	bodenschutzfachliche Bewertung
Wohnbau		
1	Geyerdorfer Hauptstraße	Die Fläche liegt außerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Für diese Fläche sind keine weiterführenden standortbezogenen Prüfungen zur Notwendigkeit von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen für eine Nutzung als Wohngebiet erforderlich.
2	Alte Königswalder Straße	Die Fläche liegt außerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Für diese Fläche sind keine weiterführenden standortbezogenen Prüfungen zur Notwendigkeit von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen für eine Nutzung als Wohngebiet erforderlich.
3	Geyersdorfer Straße/Tannenweg	Die Fläche liegt außerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Für diese Fläche sind keine weiterführenden standortbezogenen Prüfungen zur Notwendigkeit von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen für eine Nutzung als Wohngebiet erforderlich.
4	Parkstraße	Die Fläche befindet sich außerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Diese Fläche ist jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der früheren Nutzung durch die Wismut GmbH (Wismut-Altstandort) gesondert zu bewerten.
5	Hauptstraße Frohnau	Die Fläche liegt innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Nach dem zugehörigen Kartenwerk (Stand 11/2019) befindet sich die Fläche in der Teilfläche „grün“ für Wohngebiete (geringste Bodenbelastung für Arsen- und Schwermetalle). Das heißt, dass für die geplante Nutzung kein Gefahrenverdacht und somit kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.
6	Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	Die Fläche befindet sich nach Auswertung des Kartenwerkes zum Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“ in der Teilfläche „grün“ für Wohngebiete. Für diesen Standort sind aber zusätzlich als konkretisierter Kenntnisstand die Schadstoffgehalte eines 50 m entfernten Bodenprobenahmepunktes zu berücksichtigen. Anhand der Arsengehalte in der Bodenprobe aus dem Oberboden kann für den Standortbereich abweichend vom Kartenwerk eine Gefährdung für eine Nutzung als Wohngebiet abgeleitet werden. Somit ist für die Fläche im Rahmen der weiteren Bauleitplanung eine standortbezogene Bodenuntersuchung zur abschließenden Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
7	Waldweg/Straße des Friedens	Die Fläche liegt innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Nach dem zugehörigen Kartenwerk (Stand 11/2019) befindet sich die Fläche in der Teilfläche „grün“ für Wohngebiete (geringste Bodenbelastung für Arsen- und Schwermetalle). Das heißt, dass für die geplante Nutzung kein Gefahrenverdacht und somit kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.
8	Am Steigerwald	Die Fläche liegt innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Nach dem zugehörigen Kartenwerk (Stand 11/2019) befindet sich die Fläche in der Teilfläche „grün“ für Wohngebiete (geringste Bodenbelastung für Arsen- und Schwermetalle). Das heißt, dass für die geplante Nutzung kein Gefahrenverdacht und somit kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.
Mischbau		
1	Geyersdorfer Hauptstraße	Keine Hinweise.
2	Parkstraße	Die Fläche befindet sich außerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das Bodenplanungsgebiet „Ehrenfriedersdorf/Geyer“. Diese Fläche ist jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der früheren Nutzung durch die Wismut GmbH (Wismut-Altstandort) gesondert zu bewerten.
Gewerbe		
1	(Gewerbering an der B 101)	Keine Hinweise.
2	Erdbeerweg	Keine Hinweise.
3	Bahnhof Süd	Keine Hinweise.
Sondergebiete		
1	Campingplatz	Keine Hinweise.
2	Nahversorgungszentrum	Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort, der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit der Bezeichnung „OPEW, Hauptwerk“ unter der Altlastenkennziffer 71200042 erfasst ist. Die Nachnutzung anthropogen vorgeprägter und vorbelasteter Flächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht den bodenschutzrechtlichen Zielstellungen.
3	Klinik	Keine Hinweise.

3.1 Entwicklungsflächen Wohnbau

Tabelle 49: Übersicht Entwicklungsflächen Wohnbau (Planausschnitte).

<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 1 Geyerdorfer Hauptstraße</p>  <p>→ siehe Seite 160</p>	<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 2 Alte Königswalder Straße</p>  <p>→ siehe Seite 161</p>	<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 3 Geyerdorfer Straße/Tannenweg</p>  <p>→ siehe Seite 162</p>
<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 4 Parkstraße</p>  <p>→ siehe Seite 163</p>	<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 5 Hauptstraße Frohnau</p>  <p>→ siehe Seite 164</p>	<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 6 Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße</p>  <p>→ siehe Seite 165</p>
<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 7 Waldweg/Straße des Friedens</p>  <p>→ siehe Seite 166</p>	<p>Entwicklungsfläche Wohnbau 8 Am Steigerwald</p>  <p>→ siehe Seite 167</p>	

3.1.1 Entwicklungsfläche Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße

Entwicklungsfläche Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße / Am Roten Gut
Größe/Potential	0,6 ha / 9 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	z.T. Bebauung, Grünfläche, Gehölze
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	Siedlungserweiterung in Fortführung vorhandener Bebauung
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- Gehölzbestand geht (teilweise) verloren - mögl. wertvolle Gehölze, die als Niststätten geeignet sein können - Lebensraumpotential: ohne bedeutende Lebensraumfunktion*
Fläche, Boden	- Bodeneingriff in teilversiegelte Flächen - Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
Landschaft	- keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder den Erholungswert der Umgebung infolge der geringfügiger Siedlungserweiterung - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Lärm-, Staub- und Abgase, insbesondere während der Bauphase
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Die Fläche wird zum bestehenden Gewerbe im NW durch gemischte Bauflächen abgegrenzt, so dass der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) gewahrt bleibt. Der Grundsatz des Flächensparens wird durch die Nutzung eines vorgeprägten Standortes unter Nutzung bestehender Verkehrswege und sonstiger Infrastruktureinrichtungen beachtet. Bestehende Gehölze sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Tatbestände des § 44 BNatSchG sind bei notwendigen Gehölzfällungen zu beachten. Dafür wird möglicherweise eine artenschutzrechtliche Prüfung der Fläche notwendig. Verlorengelende Gehölze sind, möglichst in der Fläche zu ersetzen. 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. Die Anlage einer Randeingrünung im Gebiet, kann verbleibende Wirkungen von umgebenden Gewerbebetrieben in den umgebenden Flächen (auch gemischten Bauflächen) verringern.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.2 Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße

Entwicklungsfläche Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Alte Königswalder Straße
Größe/Potential	1 ha / 13 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Landwirtschaft
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	Gewerbe im Norden
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- Landwirtschaftsfläche - Baumreihe am Südrand der Fläche - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung - Bereich am Südrand: besonders nährstoffarmer Standort - erhöhte Erosionsgefährdung
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
Landschaft	- geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers an bereits wohnbaulich genutzter Randlage - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- (geringe) Lärm- und Staubeinwirkungen aus der Landwirtschaft - ggf. Lärmeinwirkungen aus bestehendem Gewerbe (Norden)
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>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.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.3 Entwicklungsfläche Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg

Entwicklungsfläche Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Straße/Tannenweg
Größe/Potential	2,9 ha / 25 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	Erschließung über Tannenweg
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- landwirtschaftliche Fläche ohne besonderen Bestand - mögl. Kulisseneffekte auf Offenlandarten - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	- Verlust der Ertragsfunktion der landwirtschaftlichen Fläche - Verlust weiterer Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - Bereich am Südrand: besonders nährstoffarmer Standort - z.T. erhöhte Erosionsgefährdung
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	- Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung, auch im bebauten Bereich an Geyersdorfer Straße - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
Landschaft	- Siedlungserweiterung an beidseitiger bebauter Straße - Entwicklung in freier/offener Landschaft - Landschaftsbild: gering wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Überwärmungseffekt im Gebiet und dessen Umgebung - ggf. Lärmeinwirkungen von Gewerbeflächen im Osten
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Bei der Ausgestaltung des Gebietes ist auf Erosionsschutzmaßnahmen zu achten, so dass keine Erosionswirkungen auf angrenzende Landwirtschaftsflächen ausgehen. Um Kulisseneffekte auf Offenlandarten zu berücksichtigen sind im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtliche Belange vertieft zu betrachten. 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.</p> <p>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 Osten befindlichen Gewerbe auszugestalten ist. Grünordnerische Maßnahmen wie eine Randeingrünung, Gehölzpflanzungen oder Gebäudebegrünungen können die Einbindung in die (offene) Landschaft fördern.</p> <p>Eine starke Durchgründung der Wohnbauflächen ist anzuraten, um Überwärmungseffekte, auch für die bestehenden Mischgebietsflächen an der Geyersdorfer Straße, zu mindern.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.4 Entwicklungsfläche Wohnbau 4 – Parkstraße

Entwicklungsfläche Wohnbau 4 – Parkstraße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Parkstraße
Größe/Potential	1,1 ha / 13 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Gewerbe, z.T. Wohnen
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	Entwicklung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzung
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- Fläche vorgeprägt (Gewerbe, teilweise Wohnen), daher nur einzelne Gehölzstrukturen - voraussichtlich zusätzliche Grünstrukturen infolge von Gartennutzung in Verbindung mit Wohnnutzung - Lebensraumpotential: ohne bedeutende Lebensraumfunktion*
Fläche, Boden	- Nutzung einer bereits versiegelten, baulichen vorgeprägten Fläche und vorhandener Erschließungsanlagen - kein erheblicher Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten
Wasser	- Nutzung einer bereits versiegelten Fläche - durch Einbringen von Grünstrukturen: Verbesserung der Retentions- und Infiltrationsleistungsfähigkeit
Luft, Klima	- durch zusätzliches Einbringen von Grünstrukturen (Gewerbenutzung zu Wohnnutzung mit Grünflächen/Gärten) voraussichtlich Verbesserung des Lokalklimas
Landschaft	- durch zusätzliches Einbringen von Grünstrukturen Aufwertung des Landschaftsbildes - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- durch zusätzliches Einbringen von Grünstrukturen (Gewerbenutzung zu Wohnnutzung mit Grünflächen/Gärten) voraussichtlich Verbesserung des Lokalklimas - Gewerbe im Westen: mögl. Lärmbelastungen - Wismut-Altstandort „Trockenzeche 54“: Sanierung notwendig
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Vorhandene Gehölzstrukturen am Rand der Fläche (Norden, Süden) sollen erhalten bleiben. Bei der Ausformung des Gebietes im nachgeordneten Verfahren müssen die Belange des Immissionsschutzes beachtet werden. Zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen im Westen sollen aber Mischbauflächen liegen. 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.</p> <p>Derzeit besteht eine Strahlenbelastung aufgrund der historischen Nutzung. Durch eine Sanierung des Wismut-Altstandortes wird aber eine erhebliche Verbesserung erwartet (Bereinigung der vorhandenen Altlasten und damit der Strahlenbelastung).</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.5 Entwicklungsfläche Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau

Entwicklungsfläche Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Frohnau, Hauptstraße
Größe/Potential	0,1 ha / 5 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	straßenbegleitende Gehölze, Landwirtschaftsfläche
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	(-)
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- teilweiser Verlust des straßenbegleitenden Gehölzbestandes - mögliche Kulisseneffekte auf Offenlandarten der Landwirtschaftsflächen - Lebensraumpotential: mittel- bis geringwertig*
Fläche, Boden	- Verlust der Ertragsfunktion der landwirtschaftlichen Fläche - Verlust weiterer Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - Nutzung von bestehenden Infrastrukturen zur Erschließung - am Ostrand: sehr nährstoffarmer Standort - z.T. erhöhte Erosionsgefährdung
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - geringfügige Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung und Entnahme von Gehölzen - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
Landschaft	- keine erheblichen Auswirkungen infolge der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche aus erneuter grünordnerischer Ausgestaltung - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Lärm- und Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung
Kultur- und Sachgüter	- geringfügiger Verlust von Landwirtschaftsfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Der straßenbegleitende Gehölzbestand geht infolge einer Bebauung teilweise verloren und soll ersetzt werden. Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte in Bezug auf die Eigenschaften der Gehölze und Kulisseneffekte für Offenlandarten sind im nachgeordneten Verfahren zu prüfen.</p> <p>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.</p> <p>Durch das Einbringen von Grünstrukturen können Leistungen aus dem Wasserhaushalt und das Einfügen in das Landschaftsbild gefördert werden. Eine Randeingrünung unterstützt dies und dient zusätzlich dem Immissionsschutz (Staub und Lärm aus der Landwirtschaft).</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.6 Entwicklungsfläche Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße

Entwicklungsfläche Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Frohnau, Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße
Größe/Potential	0,7 ha / 6 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Grünland
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete/Schutzobjekte	(-)
Sonstiges/Hinweise	Erschließung erfolgt über Bäuerinnenweg
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- Beeinträchtigt oder Verlust einzelner Gehölzstrukturen - Habitatverlust in Gehölzen und/oder Grünlandflächen - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	- Verlust der Ertragsfunktion der Grünlandfläche - Verlust weiterer Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - Nutzung von bestehenden Infrastrukturen zur Erschließung - sehr nährstoffarmer Standort
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung - Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug*
Landschaft	- Fläche von bestehendem Siedlungskörper umgeben - kein erheblicher Eingriff in Sichtbeziehungen - Nachverdichtungscharakter - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- standortbezogene Bodenuntersuchung hinsichtlich des möglichen Gefährdungspotentials notwendig (vgl. Tabelle 48)
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von Grünland
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
Bei Entfernen von Gehölzstrukturen sind diese auf artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen und im Anschluss zu ersetzen. Sie sollten aber nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei der Ausformung des Wohngebietes sollte im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festsetzungsseitig auf eine starke Durchgrünung, Gartennutzung und zusätzliche Gehölzpflanzungen hingewirkt werden. Damit können auch Verluste hinsichtlich der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zum Teil ausgeglichen werden. Außerdem werden so neue Habitaträume geschaffen. Durch einen hohen Grünanteil kann auch der klimatische Wärmeeffekt zum Teil ausgeglichen werden und die landschaftliche Attraktivität des Areals erhalten werden.	
Zusammenfassende Einschätzung	erhebliche Auswirkungen

3.1.7 Entwicklungsfläche Wohnbau 7- Waldweg/Straße des Friedens

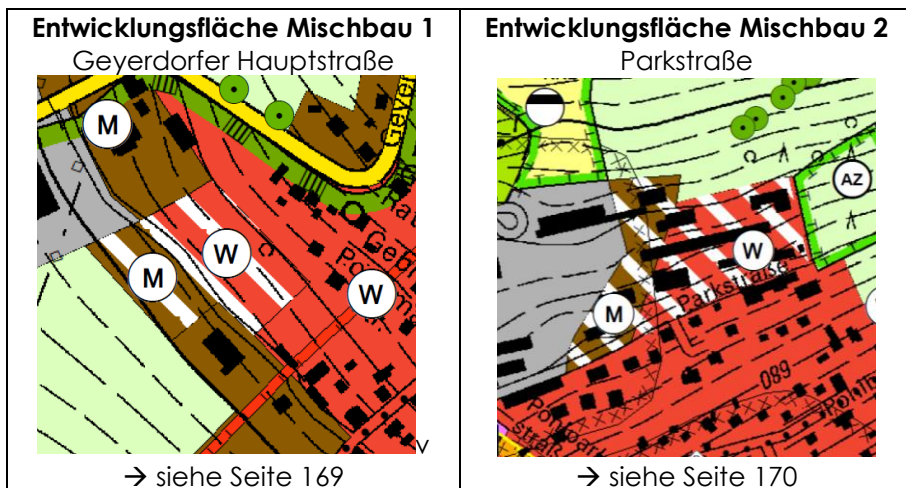
Entwicklungsfläche Wohnbau 7- Waldweg/Straße des Friedens	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Cunnersdorf, Waldweg/Straße des Friedens
Größe/Potential	0,6 ha / 10 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Grünflächen,
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	zeitweise Nutzung als Parkplatz
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- keine schützenswerten/wertvollen Strukturen vorhanden - Habitatnutzung maximal für Nahrungsgäste, aber kaum Angebot - keine erheblichen Verluste - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	- Verlust weiterer Bodenfunktionen infolge von Versiegelung auf vorgeprägter, verdichteter Fläche - am Westrand: sehr nährstoffarmer Standort
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung - funktional aber bereits durch Verdichtung und Strukturarmut im Voreingriffszustand nicht sehr leistungsfähig
Luft, Klima	- geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung
Landschaft	- Entwicklung von der Siedlungskante in anthropogen vorgeprägter Umgebung und nicht in die freie Landschaft hinein - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Eine erhebliche Immissionsbelastung durch Veranstaltungen auf dem Gelände der nahe gelegenen Waldbühne sind nicht zu erwarten, da die Waldbühne nur an einigen wenigen Tagen im Jahr genutzt wird, so dass die zu erwartenden Ereignisse aus Sicht des Immissionsschutzes als seltene Ereignisse eingestuft werden können.
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Im Zuge der Einbringung von Grünstrukturen (Gartennutzung, Hecken, Bäume) innerhalb des Wohngebietes wird die Attraktivität der Fläche als Habitat zunehmen, so dass in Hinsicht die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine Aufwertung der Fläche erfolgt. Bei der Ausformung des Wohngebietes sollte im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festsetzungsseitig auf eine starke Durchgrünung, Gartennutzung und zusätzliche Gehölzpflanzungen hingewirkt werden. Damit können auch Verluste hinsichtlich der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zum Teil ausgeglichen werden. Durch einen hohen Grünanteil kann auch der klimatische Wärmeeffekt zum Teil ausgeglichen werden und die landschaftliche Attraktivität des Areals erhalten werden. Grünordnerische Maßnahmen sind auch notwendig, um ein Einfügen des Wohngebietes in die Landschaft zu gewährleisten, da dieses „von der Siedlungskante weg“ entwickelt wird. Der Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist einzuhalten.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.1.8 Entwicklungsfläche Wohnbau 8 – Am Steigerwald

Entwicklungsfläche Wohnbau 8 – Am Steigerwald	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Cunnersdorf, Am Steigerwald
Größe/Potential	0,5 ha / 6 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Grünfläche mit Teilversiegelung, Gehölzbestand
Planziel	Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	Einhaltung Waldabstand nach SächsWaldG
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von flächigen Gehölzbeständen, mögl. als Habitatraum wichtige Strukturen betroffen, die ersetzt werden müssen - Verlust aber insgesamt auf kleiner Fläche - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - sehr nährstoffarmer Standort
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Zunahme des Verkehrs - keine Auswirkungen auf Kalt- und Frischluftbahnen - Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung - Verringerung der Verdunstungsfunktion durch Entnahme von Bäumen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Entnahme von ortsbildprägenden Gehölzen - Verdichtung in Gebiet mit hohem Grünanteil - keine Fernwirkungen - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Überwärmungseffekt im Gebiet und dessen Umgebung
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Dem Verlust von Gehölzstrukturen muss durch eine entsprechende Grünordnung entgegengewirkt werden. Dabei sind Gehölze möglichst zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Artenschutzrechtliche Belange sind dabei dringend zu beachten. Bei der Ausformung des Wohngebietes sollte im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festsetzungsseitig auf eine starke Durchgrünung, Gartennutzung und zusätzliche Gehölzpflanzungen hingewirkt werden. Damit können auch Verluste hinsichtlich der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zum Teil ausgeglichen werden. Durch einen hohen Grünanteil kann auch der klimatische Wärmeeffekt zum Teil ausgeglichen werden und die landschaftliche Attraktivität des Areals erhalten werden.</p> <p>Der Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist einzuhalten.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	erhebliche Auswirkungen

3.2 Entwicklungsflächen Mischbau

Tabelle 50: Entwicklungsflächen Mischbau (Planausschnitte).



3.2.1 Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße

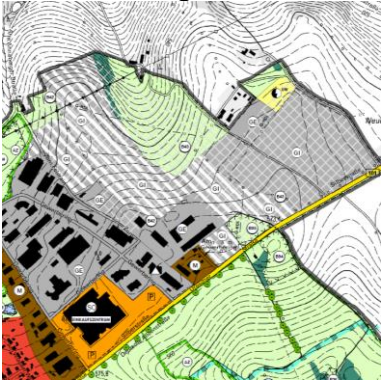


Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße
Größe/Potential	0,4 ha / 3 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Grünland, straßenbegleitender Gehölzbestand
Planziel	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	angrenzend an Gewerbeflächen
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des angrenzenden Gewerbes ist die Gebietskulisse in Bezug auf Offenlandarten bereits gestört, so dass keine Kulisseneffekte zu erwarten sind. - Gehölzbestände können und sollten erhalten werden. - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - erhöhte Erosionsgefährdung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung - Nutzung vorhandener Erschließung
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Zunahme des Verkehrs - Überformung des Mikroklimas, Klima aber im Wesentlichen von Umgebung geprägt, daher keine erheblichen Auswirkungen - Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Siedlungsbezug*
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Charakter eines Lückenschlusses - keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Fernwirkung - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Auswirkungen unter Beachtung des Immissionsschutzes mit Blick auf angrenzende Gewerbeflächen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Im nachgeordneten Verfahren sollten die vorhandenen Gehölze erhalten werden. Sollten Gehölze entnommen werden ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit festzustellen. Bei der Ausformung des Wohngebietes sollte im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren festsetzungsseitig auf eine starke Durchgrünung, Gartennutzung und zusätzliche Gehölzpflanzungen hingewirkt werden. Damit können auch Verluste hinsichtlich der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zum Teil ausgeglichen werden. Durch einen hohen Grünanteil kann auch der klimatische Wärmeeffekt zum Teil ausgeglichen werden und die landschaftliche Attraktivität des Areals erhalten werden. Insbesondere die Anlage einer Randeingrünung kann eine Immissionsschutzwirkung entfalten und die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen muss bei der konkreten Ausformung des Gebietes im nachgeordneten Verfahren festgestellt und beachtet werden.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.2.2 Entwicklungsfläche Mischbau 2 - Parkstraße

Entwicklungsfläche Mischbau 2 - Parkstraße	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Parkstraße
Größe/Potential	0,7 ha / 4 WE
aktuelle Nutzung/Bestand	Gewerbe, z.T. Grünfläche
Planziel	Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	(-)
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- keine wertvollen Grünstrukturen vorhanden - bereits Versiegelungen und anthropogene Vorprägung im Bestand, daher kein Verlust wertvoller Habitats - Lebensraumpotential: ohne bedeutsame Funktion*
Fläche, Boden	Die Fläche ist bereits im Bestand zum Teil versiegelt und anthropogen überprägt. Im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung gehen Bodenfunktion verloren. Da es sich aber um eine bauliche Nachverdichtung handelt, geschieht dies auch mit dem Ziel des Flächensparens, bezogen auf die gesamte Siedlungsentwicklung.
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung - Nutzung vorhandener Erschließung
Luft, Klima	- keine erheblichen Auswirkungen im Zuge der geringfügigen baulichen Nachverdichtung
Landschaft	- keine erheblichen Auswirkungen im Zuge der geringfügigen baulichen Nachverdichtung - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Einwirkungen von Gewerbelärm von Westen - Wismut-Altstandort „Trockenzeche 54“: Sanierung notwendig
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
Sollten die wenigen Gehölzstrukturen entfernt werden, so sind diese zu ersetzen. Bei der konkreten Ausformung der Fläche in nachgeordneten Verfahren, ist auf das Einbringen von Stadtgrün die Begründung der Baugrundstücke zu achten, um positive Wirkungen, insbesondere auf den Wasserhaushalt und das Bioklima zu erzielen. Immissionsschutzmaßnahmen sind auf konkrete Vorhaben abzustimmen, da direkt im Westen ein Gewerbegebiet angrenzt.	
Derzeit besteht eine Strahlenbelastung aufgrund der historischen Nutzung. Durch eine Sanierung des Wismut-Altstandortes wird aber eine erhebliche Verbesserung erwartet (Bereinigung der vorhandenen Altlasten und damit der Strahlenbelastung).	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.3 Entwicklungsflächen Gewerbe

Tabelle 51: Entwicklungsflächen Gewerbe (Planausschnitte).

<p>Entwicklungsfläche Gewerbe 1 Gewerbering an der B 101</p>  <p>→ siehe Seite 172</p>	<p>Entwicklungsfläche Gewerbe 2 Erdbeerweg</p>  <p>→ siehe Seite 173</p>	<p>Entwicklungsfläche Gewerbe 3 Bahnhof Süd</p>  <p>→ siehe Seite 174</p>
--	---	---

3.3.1 Entwicklungsfläche Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101

Entwicklungsfläche Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Annaberg, Dresdner Straße,
Größe/Potential	18,5 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	Landwirtschaft, Hecken und Steinrücken
Planziel	Industriegebiet nach § 9 BauNVO
Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe (Nr. 16 im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge) - in der Umgebung: Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild/Landschaftserleben) - Regionalplanentwurf Region Chemnitz: Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (aufgrund der Hecken und Steinrücken), Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Lebensraumes von Offenlandarten durch Kulisseneffekte und direkte Überbauung - Eingriff in ökologisch wertvolle Hecken- und Steinriegel - Lebensraumpotential: mittelmäßig*
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - großflächig vollständiger Verlust von Bodenfunktionen - z.T. hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und hohes Wasserspeichervermögen - z.T. sehr hohe Erosionsgefährdung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - großflächig vollständiger Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit sowie Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Überwärmungseffekte durch großflächige Neuversiegelung - Treibhausgasausstoß und Schadstoffimmissionen infolge der Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe - erhebliche Zunahme des Kfz-Verkehrs - Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug*
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - vollumfängliche Überformung der Landschaft im Kulturlandschaftsgebiet „Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“ auf einer weithin wahrnehmbare Fläche
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Überwärmungseffekte und Luftschadstoffe innerhalb des Plangebietes / keine sensiblen Nutzungen in der Umgebung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - großflächiger Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche bei Eingriff in Kulturlandschaft „Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Ästhetische Störungen der Landschaft müssen in diesem sensiblen Kulturlandschaftsraum müssen durch diverse Ausgleichmaßnahmen im nachgeordneten Bauleitplanverfahren aufgefangen werden. Neben grünordnerischen Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Randeingrünung) sind hier insbesondere gestalterische Maßnahmen notwendig (Dach- und Fassadenbegründung, Farbgestaltung, Dachgestaltung etc.). Hecken- und Steinriegel dürfen nur unter Beachtung von artenschutzrechtlichen Belangen ersetzt werden und sind gleichwertig zu ersetzen. CEF-Maßnahmen in Bezug auf die betroffenen Offenlandarten sind vorzusehen. In Anbetracht der flächigen Versiegelung sollten alle in Frage kommenden Entsiegelungsmaßnahmen geprüft werden. Alternativ ist bei Ausgleichmaßnahmen insbesondere auf die Aufwertung des Schutzgutes Wasser zu achten. Die versiegelte Fläche ist so weit wie möglich auf ein unbedingtes Maß zu begrenzen. Dazu sind Flächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu Gestalten. Es sollte möglichst viel Wasser und das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes versickern. Dazu kann auch (partiell) die Grundflächenzahl reduziert werden. Dies würde Raum für Flächen und Anlagen zur Versickerung schaffen und gleichzeitig der Überwärmung entgegenwirken sowie die Durchlüftung des Gebietes begünstigen. Aufgrund des kulturlandschaftlichen Wertes des Gebietes sind zum Ausgleich die Kulturlandschaft prägende Elemente in die Landschaft einzubringen, bspw. Hecken.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	erhebliche Auswirkungen

3.3.2 Entwicklungsfläche Gewerbe 2 – Erdbeerweg

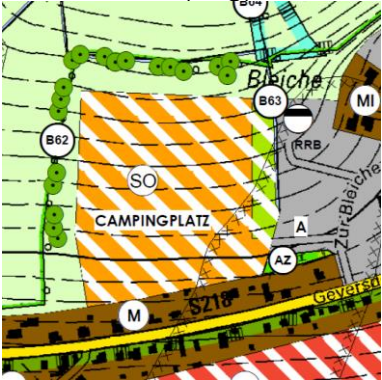


Entwicklungsfläche Gewerbe 2 – Erdbeerweg	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Kleinrückerswalde, Erdbeerweg/Bärensteiner Straße 38
Größe/Potential	3,5 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	- ehemalige Gärtnerei (Zufahrten, Hallen, Grünfläche) - landwirtschaftliche Nutzfläche, einige Gehölze
Planziel	Gewerbliche Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	Beachtung des Waldabstandes nach SächsWaldG
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- Verlust einiger Gehölze - Kulisseneffekt für Offenlandarten - Lebensraumpotential: z.T. mittel- bis geringwertig; z.T. ohne bedeutende Lebensraumfunktion*
Fläche, Boden	Ein großer Teil der Fläche ist bereits baulich vorgenutzt (Gärtnerei). Hier sind Bodenfunktionen zum Teil bereits eingeschränkt. Der Wesentliche Eingriff findet daher im Süden (Landwirtschaftsfläche) statt. Hier erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung.
Wasser	- geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung - Nutzung von vorgeprägtem Standort, vorhandene Erschließung
Luft, Klima	- Versiegelung führt zu lokalen Wärmeeffekten ohne erheblichen Einfluss auf die Umgebung - Erhöhung des Kfz-Verkehrs
Landschaft	- Nutzung eines vorgeprägten Standortes hat keine erheblichen Landschaftswirkungen zur Folge, aber - Erweiterung der Siedlungsfläche in die freie Landschaft durch Gewerbebetriebe - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- Überwärmungseffekte und Luftschadstoffe innerhalb des Plangebietes - Immissionen (insb. Lärm): Gartenanlage im Osten der Fläche - Immissionen: Lärm aus angrenzender Landwirtschaft
Kultur- und Sachgüter	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Aufgrund angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen drängt sich eine Randeingrünung auf. Damit können einerseits Lärmeinwirkungen aus der Landwirtschaft gemindert werden. Andererseits dient die Eingrünung auch der Einbindung in die Landschaft. Gewählt werden sollte eine breite Heckenstruktur, welche höherwachende Gehölze integriert. So kann einerseits der Verlust von Gehölzen ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird optisch der angrenzende Wald aufgenommen.</p> <p>Durch Pflanzmaßnahmen sollte zudem eine „Abschirmung“ der angrenzenden Gartenanlage stattfinden. Im Bebauungsplanverfahren sind dazu schalltechnische Berechnungen durchzuführen.</p> <p>Ein hoher Grünanteil und wasserdurchlässige Teilversiegelungen mindern den Verlust von Bodenfunktionen und den Eingriff in den Wasserhaushalt. Damit wird auch der Überwärmung des Gebietes entgegengewirkt. Bei der Entfernung von Gehölzen sind diese auf artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte zu untersuchen.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	erhebliche Auswirkungen

3.3.3 Entwicklungsfläche Gewerbe 3 – Bahnhof Süd

Entwicklungsfläche Gewerbe 3 – Bahnhof Süd	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Cunersdorf, Bahnhof Süd
Größe/Potential	4 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	Bahnanlagen, Brachfläche
Planziel	Gewerbliche Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - ehemalige Bahnfläche, bereits versiegelt/baulich vorgeprägt - Altlasten auf dem Gelände (SALKA) - tangiert Überschwemmungsgebiet der Sehma - Beachtung Waldabstand nach § 25 Abs. 2 SächsWaldG
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - keine wertvollen Strukturen - Lebensraumpotential: ohne bedeutsame Lebensraumfunktion*
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in die Bodenfunktionen nur marginal, Fläche größtenteils stark überprägt, Bodenfunktionen gestört - sparsamer Umgang mit Boden und Fläche durch Nutzung von vorgeprägtem Standort - Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird randlich von Überschwemmungsgebiet tangiert - Funktionen des Wasserhaushaltes auf vorgeprägter Fläche bereits gestört
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - kein zusätzlicher Überwärmungseffekt, da bereits versiegelt - Erhöhung des Kfz-Verkehrs, Erhöhung des Treibhausgasausstoßes
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung einer vorgeprägten Fläche kommt dem Landschaftschutz entgegen - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen auf sensible Nutzungen absehbar
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Die Nutzung eines vorgeprägten Standortes schont alle Schutzgüter. Durch zusätzliches Einbringen von Grünstrukturen kann die Fläche hinsichtlich der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Bioklimas aufgewertet werden. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist das Überschwemmungsgebiet der Sehma dringend zu beachten. So drängt sich insbesondere eine Verbesserung der Retentionsfunktion über das gesamte Gebiet auf. Das Überschwemmungsgebiet selbst ist entsprechend den Belangen des Hochwasserschutzes auszuformen.</p> <p>Es handelt sich um einen Altlastenstandort. Die Nachnutzung anthropogen vorgeprägter und vorbelasteter Flächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht bodenschutzrechtlichen Zielstellungen.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.4 Entwicklungsflächen Sondergebiete

Tabelle 52: Entwicklungsflächen Sondergebiete (Planausschnitte).

<p>Entwicklungsfläche 1 SO Campingplatz</p>  <p>→ siehe Seite 176</p>	<p>Entwicklungsfläche 2 SO Nahversorgungszentrum</p>  <p>→ siehe Seite 177</p>	<p>Entwicklungsfläche 3 SO Klinik</p>  <p>→ siehe Seite 178</p>
---	---	---

3.4.1 Entwicklungsfläche 1 Sondergebiet – Campingplatz

Entwicklungsfläche 1 Sondergebiet – Campingplatz	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Geyersdorf, Geyersdorfer Hauptstraße
Größe/Potential	4,5 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	Landwirtschaftsfläche
Planziel	SO Camping
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	wertvolle Biotope/Habite im Umfeld
Sonstiges/Hinweise	(-)
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - wertvolle Biotope/Habite im Umfeld - Verlust Habitatraum der Landwirtschaftsfläche - mögl. wertvoller Lebensraum in Senke im Nordwesten der Fläche - Lebensraumpotential: mittel- bis geringwertig*
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - Einbringen von befestigten (Grün-) Strukturen dient Erosionsschutz - am Südrand: sehr nährstoffarmer Standort - z.T. hohe Erosionsgefährdung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Durchgrünung der Fläche - bioklimatische Aufwertung, Schadstoffbindung - Zunahme des Verkehrs - Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem/ohne Siedlungsbezug*
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in unbebaute Fläche am Siedlungsrand unter Beibehaltung umgebender Grünstrukturen - Landschaftsbild: gering wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung einer der Erholung dienenden Fläche - Immissionsschutz: Gewerbeflächen grenzen im Osten an
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens müssen die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes gutachterlich beachtet werden. Entsprechende konkrete Maßnahmen, wie die Schaffung alternativer Habitats oder eine bestimmte Anordnung von Elementen im Gebiet zur Wahrung des städtebaulichen Trennungsgrundsatzes müssen festgesetzt werden. Eine gegenüber dem aktuellen Zustand umfangreichere Begrünung ist nutzungsbedingt zu erwarten. Auf diese Weise werden Störungen von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes gemindert.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	erhebliche Auswirkungen

3.4.2 Entwicklungsfläche 2 Sondergebiet – Nahversorgungszentrum

Entwicklungsfläche 2 Sondergebiet – Nahversorgungszentrum	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Annaberg, Bahnhofstraße
Größe/Potential	1,1 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	Produktionsstandort Industrie/Gewerbe
Planziel	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	(-)
Sonstiges/Hinweise	Altlast eingetragen
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	- einzelne Gehölze müssen entfernt werden - Gebäudebrüter/Fledermäuse können vorhanden sein - Lebensraumpotential: ohne bedeutende Lebensraumfunktion*
Fläche, Boden	- Gelände bereits großflächig versiegelt, Bodenfunktionen gestört - sparsamer Umgang mit Boden und Fläche durch Nutzung von vorgeprägtem Standort - Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen - sehr nährstoffarmer Standort, aber bereits stark gestört
Wasser	- Funktionen des Wasserhaushaltes auf vorgeprägter Fläche bereits gestört
Luft, Klima	- kein zusätzlicher Überwärmungseffekt, da bereits versiegelt - Erhöhung des Kfz-Verkehrs
Landschaft	- Nutzung einer vorgeprägten Fläche kommt dem Landschaftsschutz entgegen - Landschaftsbild: mittelmäßig wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	- keine Auswirkungen auf sensible Nutzungen absehbar
Kultur- und Sachgüter	- keine erheblichen Sachverhalte bekannt
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
Bei Entfernungen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Da der Standort bereits industriell überprägt und stark versiegelt ist, ist eine Verschlechterung des Umweltzustandes bezogen auf die übrigen Schutzgüter zunächst nicht zu erwarten. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ wurde am 28.11.2019 gefasst. Eine vertiefende Umweltprüfung findet im Bebauungsplanverfahren, bezogen auf das konkrete Vorhaben statt.	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.4.3 Entwicklungsfläche 3 Sondergebiet – Klinik

Entwicklungsfläche 3 Sondergebiet – Klinik	
Bestandsaufnahme	
Lage	Stadtteil Annaberg, Erzgebirgsklinikum
Größe/Potential	1,0 ha
aktuelle Nutzung/Bestand	Ackerfläche
Planziel	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Raumordnung	(-)
Schutzgebiete	Entwicklungszone Naturpark Erzgebirge/Vogtland
Sonstiges/Hinweise	(-)
Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung	
Schutzgüter	Konfliktanalyse
Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzbestand entlang der B 95, soll erhalten bleiben - kein Eingriff in wertvolle Strukturen zu erwarten - Lebensraumpotential: mittlere Lebensraumfunktion* - keine Kulisseneffekte zu erwarten (Störungen in Umgebung)
Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung - Bereich hoher Erosionsgefährdung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Verunreinigung durch Bau und Erschließung - Verlust von Retentionsfunktion und Versickerungsfähigkeit - Verringerung Grundwasserinfiltration u. Grundwasserneubildung - Boden mit hohem Wasserspeichervermögen
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - keine Kaltluftentstehungsgebiete/-bahnen betroffen* - geringfügige Überwärmung durch Versiegelung/Überbauung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in unbebaute Fläche am Siedlungsrand unter Beibehaltung umgebender Grünstrukturen - Landschaftsbild: gering wertvoll*
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lage in immissionsbelastetem Korridor nach Landschaftsplan*, Entwicklungsziel: Immissionsschutzpflanzungen, daher Erhalt des Gehölzbestandes
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - geringer Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Insofern der Gehölzbestand entlang der Bundesstraße 95 erhalten werden kann, sind keine artenschutzrelevanten Sachverhalte zu erwarten. Unter Beibehaltung der Gehölzstruktur, sind keine Immissionschutzkonflikte zu erwarten. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im nachgeordneten Bauleitplanverfahren. Beim Ausgleich sollte insbesondere der Ausgleich des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt geachtet werden. Empfohlen wird deshalb, prioritär Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen. Insbesondere bei Baumaßnahmen ist in diesem Bereich hoher Erosionsgefährdung auf den Erosionsschutz zu achten.</p>	
Zusammenfassende Einschätzung	mittlere Auswirkungen

3.5 Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen

Tabelle 53: Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen.

Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung	Wirkung		Umweltauswirkung auf die Schutzgüter						
	Bau	Betrieb	T/P/B	F/B	W	L/K	L	M/B/G	K/S
Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße	x	(-)							
Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße	x	(-)							
Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg	x	(-)							
Wohnbau 4 – Parkstraße	x	(-)							
Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau	x	(-)							
Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schleiftauer Straße	x	(-)							
Wohnbau 7- Waldweg/Straße des Friedens	x	(-)							
Wohnbau 8 – Am Steigerwald	x	(-)							
Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße	x	(x)							
Mischbau 2 - Parkstraße	x	(x)							
Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101	x	x							
Gewerbe 2 – Erdbeerweg	x	x							
Gewerbe 3 – Bahnhof Süd	x	x							
Sondergebiet 1 – Campingplatz	x	x							
Sondergebiet 2 – Nahversorgungszentrum	x	x							
Sondergebiet 3 – Klinik	x	(x)							

Erläuterungen zu „Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen

Tabelle 53):

Spalte „Entwicklungsfläche/Gesamtbewertung“: Hier findet sich die Bezeichnung der Entwicklungsfläche, farblich hinterlegt mit der Gesamtbewertung (Auswirkungen über alle Schutzgüter), mit **geringen Auswirkungen**, **mittleren Auswirkungen** und **erheblichen Auswirkungen**.

Spalte „Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter“: finden sich die Einzelbewertungen der jeweiligen Schutzgüter wieder.

Abkürzungen: T/P/B = Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt; F/B = Fläche, Boden; W = Wasser;

L/K = Luft, Klima; L = Landschaft; M/B/G = Mensch, Bevölkerung, Gesundheit; K/S = Kultur- und Sachgüter

Spalte „Wirkung“: Hier ist dargestellt, ob die wesentlichen Auswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten sind, mit **x** = zu erwarten; **(x)** = teilweise zu erwarten (z.B. in Mischgebiet: nicht von Wohnen, aber von Handwerk); **(-)** = nicht zu erwarten.

3.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung zu erstellen, die grundsätzlich abgeschätzt werden können. Es ist abschätzbar, dass die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans betroffenen Schutzgüter aufgrund der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

3.7 Klimawandel

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) stellen ein allgemeines Umweltziel dar, das auch im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz berücksichtigt wurde. Grundsätzlich ist die Verwendung neuer Technologien und erneuerbarer Energien sowie nachwachsender Rohstoffe zu befördern. Im Rahmen der Ausweisung von zentrumsnahen Bauflächen lassen sich auch effiziente Energiesysteme etablieren.

Der Flächennutzungsplan steht der Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien grundsätzlich nicht entgegen. Konkrete Maßnahmen dazu sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und durchzuführen. Erhebliche Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da keine weiteren großformatigen Straßenbauprojekte ausgewiesen oder sonstige Maßnahmen mit erheblichem Treibhausgaspotential im Plangebiet vorgesehen sind. Aufgrund der ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima zu erwarten. Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen, der vorhandenen Erschließung der Stadt Annaberg-Buchholz und der geordneten Abfallbeseitigung im Landkreis Erzgebirge sind keine Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB zu erwarten. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB). Solche Gebiete sind in der Stadt Annaberg-Buchholz nicht vorhanden.

3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete

Nach Artikel 6 Abs. 3 und Artikel 7 der FFH-Richtlinie, umgesetzt in § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, ist der Flächennutzungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) (FFH/SPA-Vorprüfung) zu überprüfen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Innerhalb der Stadt Annaberg-Buchholz befinden sich die FFH-Gebiete „Pöhlbachtal“ und „Mittelerzgebirgische Basaltberge“ sowie das SPA „Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg“. An das Stadtgebiet grenzen die FFH-Gebiete „Zschopautal“ und „Wiesenbad“.

Es werden keine Änderungen durch die Planung vorgenommen. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

3.9 Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB

Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Flächen und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere auf öffentlich genutzte Flächen vermieden werden. In der Stadt Annaberg-Buchholz befinden sich keine Betriebe die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Ob infolge der Flächendarstellungen, insbesondere im Bereich der Entwicklungsfläche Gewerbe 1 (Gewerbering an der B 101), eine Ansiedlung solcher Betriebe stattfindet bleibt zunächst offen, wäre aber aufgrund der möglichen peripheren Lage denkbar. Entsprechende Prüfverfahren sind dann im verbindlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

3.10 Gesamtbetrachtung des Plangebietes

3.10.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis der Bewirtschaftung durch den Menschen in den vergangenen Jahrhunderten. Die intensive Rodungstätigkeit führte zu einer gravierenden Veränderung der lokalen Standortfaktoren Relief, Boden, Klima und Wasserhaushalt für die biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen. Aufgrund der umfangreichen landwirtschaftlichen Nutzung und durch das Vorliegen verschiedener Rückzugsräume, besitzen die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen einen hohen Wert. Die geschützten Biotop wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Aufgrund der in geringem Maße vorkommenden Lebensräume außerhalb der Waldgebiete in der überwiegend ausgeräumten Landschaft ist die Fauna des Plangebietes insbesondere durch typische Offenlandarten bestimmt.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Still- und Fließgewässer als Lebensraum.

Die umfangreichen Landwirtschaftsflächen in der Gemeinde sind im Wesentlichen gehölzfrei. Die Pflanzenausstattung im Plangebiet ist überwiegend auf Nutzpflanzen des intensiven Ackerbaus, auf einzelne gehölzbestandene Restflächen und die Forstflächen begrenzt. Entlang der Straßen wurde teilweise auf straßenbegleitende Bepflanzungen verzichtet. Innerhalb des Auenbereiches einzelner Gewässer und auf schwer zugänglichen Flächen wird vereinzelt auch eine extensive Grünlandnutzung betrieben.

Mit Durchführung der Planung wird es bei der Umsetzung der Flächenänderungen zu einer Zerstörung von Vegetation, zu stofflichen Immissionen und Änderungen in den Standortverhältnissen während der Bauphase und anteilig, z.B. bei der Erweiterungsfläche für den Gewerbering an der B 101 auch während des Betriebs kommen. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich auf die Randbereiche der Siedlungen, auf vorhandene Nutzungen und teilweise auf mindergereignete landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wertvolle Biotop werden durch die Neuausweisungen nicht beeinträchtigt, jedoch in Einzelfällen durch die Planung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt und erweitert. Zentrale Ziele sind dabei die Reaktivierung und Renaturierung der Gewässer einschließlich der Ufer-

gestaltung, die Pflanzungen von Laub- und Obstbäumen entlang der Wege und Straßen, die Anlage und Sicherung einzelner Flächen für Extensivgrünland, die Anlage von Kleinstrukturen z.B. für Amphibien sowie durch die Aufforstung/ Strukturierung von Waldrandbereichen werden die Lebensräume und die biologische Vielfalt gestärkt. Durch die Bebauung bzw. Flächenversiegelung wird den Tieren und Pflanzen dauerhaft Lebensraum entzogen. Auf Grund der geplanten Größe und der Nachhaltigkeit der Bauflächenneuausweisungen sowie der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Wirkung der Planung als mittlere Beeinträchtigung zu bewerten, die kompensiert werden kann. Durch die Baumaßnahmen infolge der Planung können weitere, nicht erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut einwirken.

3.10.2 Boden und Fläche

Der Boden hat als "komplexer Faktor" hat einen besonders hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Leistungen des Naturhaushaltes. Erosionswiderstand, Ertragsfähigkeit, Grundwasserneubildung, Abflussregulation, Wasserdargebot sowie sämtliche Grundwasserschutzfunktionen werden von den Bodenverhältnissen grundlegend beeinflusst. Dabei spielt die Bodenart, aber auch die Gründigkeit des Bodentyps oberhalb von Stau- bzw. Grundwasserhorizonten eine entscheidende Rolle.

Die Bedeutung der Bodenart im landschaftlichen Ökosystem ergibt sich vor allem durch die mit ihr verbundenen Strukturgrößen Porenvolumen und Größenverteilung sowie Sorptionskapazität etc. Hiervon hängen Prozesse und Eigenschaften des Wasser, Stoff- und Wärmehaushaltes ab. Zur Bestimmung der Bodenart dient die Geologie des Raumes, da bestimmten Gesteinen bestimmte Böden (Bodenarten und Bodentypen) zugeordnet werden, die durch die Bodenbildungsprozesse (hydrologische, klimatische, morphologische sowie biotische Verhältnisse) entstehen. In der Zustandsbeschreibung wird die Einstufung des Plangebietes in bodengeologische Einheiten vorgenommen. Die Kenntnis von Bodentypen, Bodenarten und ihrer charakteristischen Kennzeichen bilden die Grundlage zur Bewertung der unterschiedlichen Bodeneinheiten.

Schäden an den Schutzgütern Fläche und Boden erfolgen insbesondere aufgrund der überwiegend baubedingten, teilweise aber auch betriebsbedingten Auswirkungen:

- Bodenabtrag und Versiegelung
- Veränderung, Verlust der Regelungsfunktion
- Bodenversauerung
- Veränderung der Ernährungssicherung/Nährstoffgehalt
- Erosion
- Strukturveränderung
- Beeinträchtigungen durch Verkehrsstrassen und Verkehrszunahme

Die erheblichen Auswirkungen auf den Boden entstehen durch Bodenabtrag und Flächenversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen oder der Erschließung. Auf diesen Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Boden kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr wahrnehmen. Mit der Durchführung der Planung wird das Schutzgut Boden bei Inanspruchnahme zuvor unbelasteter Flächen erheblich beeinträchtigt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen z.B. prioritär durch Entsiegelung in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prüfen. Aufgrund der geplanten Bauflächenausweisungen und der vorgeschlagenen

Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst das Oberflächenwasser in Form von Fließ- und Stillgewässern einschließlich der Einschätzung der Hochwassergefahr sowie das Grundwasser in Verbindung mit der Versickerung und die Trinkwasserschutzzonen.

Die Fließgewässer in der Stadt Annaberg-Buchholz sind teilweise verrohrt, begradigt und ausgebaut. Der Umweltzustand ist insgesamt anthropogen beeinträchtigt. Innerhalb der Umweltziele nehmen die Renaturierung und die Entwicklung naturnaher Gewässer einen zentralen Stellenwert ein.

Fließgewässer 1. Ordnung sind die Sehma und der Pöhlbach.

Sehma: Der Verlauf im Stadtgebiet ist stark von den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsnutzungen geprägt. Von den Ortslagen Cunersdorf / Buchholz bis Frohnau sind die Ufer überwiegend durch massive Mauern verbaut, abschnittsweise ein- und beidseitig. In diesem Abschnitt sind nur kurze Strecken des Flusses von Ufergehölzen begleitet. Die Sehma wird im Untersuchungsraum von 39 Brückenbauwerken (Fußgänger-, Straßen-, Eisenbahnbrücken) gequert, womit in jedem Falle kleinräumig ein Gewässerverbau verbunden ist. Vom Bereich Bahnhof-Süd bis zum Bereich der ehemaligen Kläranlage nördlich von Frohnau ist die Sehma demzufolge nahezu durchgehend als naturnahes Gewässer einzustufen.

Pöhlbach: Südlich der Ortslage Geyersdorf ist der Verlauf des Pöhlbaches im Untersuchungsraum als weitgehend naturnahes Gewässer einzustufen, auch wenn verschiedene Begradigungen des Bachbettes in früherer Zeit erfolgten.

Stillgewässer natürlichen Ursprungs sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Entstanden ist zu unterschiedlichen Zeiten eine Reihe von für die Region traditionell typischen Fischteichen in Teichketten. Ein Teil dieser Teiche ist heute noch vorhanden. Die Stillgewässer im Untersuchungsraum sind ausnahmslos künstlich angelegte Teiche. Diese können bei Vorhandensein natürlicher Strukturen jedoch auch als naturnah bewertet werden. Dazu gehören standortgerechte Ufergehölze, Verlandungszonen mit Röhrichten und Staudenfluren, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, nährstoffarmes bis mäßig nährstoffreiches Wasser. Die Teiche, welche intensiv als Fischgewässer genutzt wurden weisen in der Regel durch die Futtergaben ein stark eutrophiertes (mit Nährstoffen angereichertes) Wasser auf.

Das Untersuchungsgebiet ist ein typisches Hochwasserentstehungsgebiet in Sachsen. Dies ist auf die Geländemorphologie und die geologischen Verhältnisse bzw. Bodenverhältnisse zurückzuführen. So ist das Gebiet durch einen hohen Gebietsabfluss, einer vergleichsweise hohen Reliefenergie und einem geringen Bodenspeicher gekennzeichnet. Dies bewirkt, dass Niederschläge nur geringfügig (sowohl zeitlich als auch mengenmäßig) in der Bodenzone gespeichert werden können und aufgrund der Hanglagen schnell als Abfluss wirksam werden. Es besteht ein hohes Erosionspotenzial.

Die Gefährdung der bzw. durch die Fließgewässer 1. Ordnung im Untersuchungsraum wurden infolge des verstärkten Augenmerks nach den Flutereignissen im Rahmen der Sächsischen Hochwasserschutzkonzeption begutachtet. Dabei wurden Schadereignisse analysiert und Maßnahmenkonzepte zur Gefahrenminderung erarbeitet. Im Ergebnis entstanden Gefahrenkarten, welche die Überschwemmungsflächen bei extremen Hochwasserereignissen ausweisen.

Für die Nutzungseignung des Grundwassers ist die ausreichende Menge an neu zu bildendem Grundwasser ausschlaggebend. Die Grundwasserneubildungsrate hängt von den Größen Niederschlagsmenge, Bodenart, Hangneigung und der Vegetationsbedeckung des Bodens ab. Für die Stadt Annaberg-Buchholz können allgemeine Annahmen zur Grundwasserneubildung für die Flächen außerhalb der Siedlungen getätigt werden. Geringere Grundwasserneubildungsraten sind vor allem auf Waldflächen an Hanglagen und auf stark geneigten Offenlandflächen zu erwarten, da ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie (in Wäldern) eine erhöhte Transpirationsleistung stattfinden. Flächen mit einem geringen Grundwasserflurabstand (Auenlagen) sind ebenfalls aufgrund der vorhandenen Wassersättigung des Bodens sowie der erhöhten Transpirationsleistung der Pflanzen in der Regel von einer geringen Grundwasserneubildung gekennzeichnet. Höhere Grundwasserneubildungsraten sind hingegen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Böden und geringer Hangneigung sowie fehlender oder schwach verdunstender Vegetation zu erwarten. Für Annaberg-Buchholz bedeutet dies, dass die relativ höchsten Grundwasserneubildungsraten auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Rücken und Hochlagen zu verzeichnen sind. In den Randlagen der Hochflächen und Rücken sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen von einem hohen oberirdischen Wasserabfluss gekennzeichnet, welcher eine geringe Grundwasserneubildung bewirkt. Diese relativ stark geneigten Offenlandflächen (Hangneigungsgruppen HG 3 bis HG 5) nehmen den überwiegenden Flächenanteil der Offenlandflächen Annaberg-Buchholz ein.

Grundwasser des Untersuchungsraumes wird zur Trinkwasserversorgung der Siedlungen genutzt. Die Gewinnung erfolgt in Sickerwasserfassungen, Schachtbrunnen und Stollenwasserfassungen. Trinkwasserschutzzone werden im Interesse der bestehenden oder künftigen Wasserversorgung festgesetzt. Sie umfassen das unmittelbare Einzugsgebiet der Wasserfassung (Zone I), sowie die engere und die weitere Schutzzone (Zonen II und III). In Annaberg-Buchholz befinden sich zwei komplexe Zonen von Trinkwasserschutzgebieten, diese befinden sich am Pöhlberg und im Buchholzer Wald.

Die mit den geplanten Bauflächen entstehende Flächenversiegelung sowie die damit verbundene, gezielte Abführung des Niederschlagswassers führen grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Reduzierung der Versickerungsleistung ist aufgrund des Umfangs der Eingriffsfläche als erheblich zu betrachten. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung/ Verbesserung der der Versickerungsfähigkeit sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gewässer I und II. Ordnung ist in Folge der Durchführung der Planung nicht auszugehen. Durch Verunreinigungen im Zuge einer unqualifizierten Bauausführung oder durch unsachgemäße Maßnahmen zum Gewässerschutz, kann es zur Gefährdung des Grundwassers kommen. Eine nachhaltige Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und eine damit einhergehende Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch die geplante Bebauung während der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.4 Luft und Klima

Einzelne Offenlandbereiche des Untersuchungsgebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die im Gebiet vorhandenen Wälder sind wichtige Frischluftproduzenten. Alle Gehölzstrukturen, die in der Lage sind Schadstoffe aus der Luft auszufiltern, erfüllen eine

klimatische Schutzfunktion. Die Schutzgüter Luft und Klima besitzen im Untersuchungsgebiet einen mittleren funktionalen Wert. Im Landschaftsplan ist neben der mesoklimatischen (lokalklimatischen) Ausprägung im Untersuchungsraum vor allem auch die makroklimatische und mikroklimatische Charakteristik des Gebietes betrachtet (siehe dazu auch zu den Ausführungen der Bewertungen der einzelnen Entwicklungsflächen).

Während der Bauphase sind Luftverunreinigungen durch Baufahrzeuge und Winderosionen durch vegetationslose Bauflächen zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden sich die Verdunstung und auch die Staubeentwicklung verringern. Es kann zu Beeinträchtigungen der Luft durch Staub- und Abgasimmissionen durch den Einsatz von Baumaschinen und dem Transportverkehr kommen. Eine geringfügige bis mittlere Erhöhung des Kfz-Verkehrs ist in Folge der Bebauung zu erwarten. Mit der Durchführung der Planung des Industriegebietes wird es anteilig zu einer Reduzierung der hochwertigen Ackerflächen und deren Wirkungen auf das lokale Klima kommen. Durch die dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes ist auch die Entwicklung von Erosions- und Immissionsschutzpflanzungen in den Randbereichen der neu geplanten Bauflächen vorgesehen. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.5 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Gebiet der Stadt Annaberg-Buchholz befindet sich teilweise in einem sensiblen Landschaftsraum, der durch unterschiedliche freiraumbezogene und regionalplanerische Ausweisungen/Festlegungen grundsätzlichen Restriktionen unterliegt. Auf dem Gebiet der Gemeinde befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiete, Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale. Die Flächenausweisungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans greifen nicht unmittelbar in die bestehenden Schutzgebiete ein. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen sind auf die Ziele des Landschafts-, Natur- und Freiraumschutzes abgestimmt. Es sind keine erheblichen Zielkonflikte erkennbar. Aufgrund der besonderen Gemeindefunktion Tourismus besitzt das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung einen hohen Wert für die Stadt Annaberg-Buchholz.

Aufgrund der geplanten Bauflächenausweisungen sind aufgrund der Lage im bzw. am Siedlungsgebiet geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.6 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Die menschliche Gesundheit reagiert empfindlich auf Emissionen von Lärm und Schadstoffen. Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität und die vorhandene Landschaftsgestalt spielen eine wichtige Rolle für die Erholung und die Gesundheit. Aufgrund der mäßigen baulichen und verkehrlichen Vorbelastung ist das Schutzgut Mensch mit einer mittleren Beeinträchtigung zu bewerten.

Für die Siedlungsgebiete im Untersuchungsgebiet werden sich keine erheblichen Auswirkungen durch erhöhte Lärmemissionen ausgehend von den gewerblichen Bauflächen zu den Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen während der Bau- oder Betriebsphase ergeben. Auch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs und die dadurch verursachten zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen werden aufgrund der Lage der Planstandorte keine erheblichen Beeinträchtigungen haben. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Sicherung und Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sollen im Einklang mit dem Schutz und der Entwicklung aller anderen Schutzgüter der umgebenden Landschaft einhergehen. Ebenso sollen die natürlichen und landschaftlichen Elemente innerhalb des Siedlungsbereiches sowie die Besonderheiten und Eigenarten des Ortsbildes gleichermaßen geschützt und entwickelt werden. Dazu bestehen gesetzliche Vorgaben auf verschiedenen Ebenen.

Mit Durchführung der Planung sollen isoliert gelegene, landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial als Bauflächen oder Flächen zur Aufwertung des ökologischen Potentials in Anspruch genommen werden können. Insgesamt ist keine erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigung der betroffenen Agrarbetriebe zu erwarten. Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch den Flächennutzungsplan zu erwarten.

3.10.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturbedingten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können verstärkt, ergänzt, behindert oder auch unterbunden werden. Relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind in Tabelle 54 dargestellt.

Tabelle 54: Wechselwirkung zwischen Umweltschutzgütern.

Schutzgüter	Wechselwirkung
Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch	Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die naturräumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung bis in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.
Wasser, Boden	Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres Wasserspeichervermögen und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auegebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten. Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung führen ihrerseits zu Bodenveränderungen.
Wasser, Boden, Pflanzen,	Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf die landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet aber auch

Tiere	anteilig anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Bei Ackerböden handelt es trotz der Bearbeitung (z. B. durch Pflügen), der teilweisen Melioration und des Einsatzes von Mineraldüngern und Pestiziden bei der Bewirtschaftung in aller Regel um natürliche Böden, die zudem regelmäßig weitestgehend intakte Bodenfunktionen aufweisen. Eine Vorbelastung des Bodens kann nur zur Anrechnung gebracht werden, wenn nachweislich gegen die gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft verstoßen wurde. Eine weitgehend naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Bodenabtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozid-Einträge gelten als Ursache für Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers.
Boden, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere	Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitzebelastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer (Sehma, Pöhlbach, Schöppigbach) ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luftschadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind. Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.
Wasser, Mensch	Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt, Wasser	Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der WRRL: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.

4 Ausgleichmaßnahmen

4.1 Vorbemerkungen

Infolge der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich auf erhebliche Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter und auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Als prioritäre Maßnahmen im Sinne des Vermeidungs- und Minderungsgebotes der Eingriffsregelung dient zunächst die auf den tatsächlichen Bedarf abgestellte Ausweisung neuer Bauflächen, die bevorzugte Nutzung von Baulücken und Reaktivierung von Brachen zur Minderung der Neuinanspruchnahme von Boden sowie die Orientierung auf konfliktarme Flächen, deren Inanspruchnahme möglichst geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Die erforderliche konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung detaillierter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen bleiben der verbindlichen Bebauungsplanebene vorbehalten. Gleichwohl setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Annaberg-Buchholz und hat in diesem Zuge nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den Flächennutzungsplan ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene auch bewältigt werden können. Die abschließende Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs von geplanten Neuausweisungen von Bauflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Übersicht über die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen findet sich im folgenden Abschnitt 4.2.

4.2 Darstellung von Ausgleichmaßnahmen

Die Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Als Planungsgrundlagen dienen neben der aktuellen Flächenermittlung der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz der Landschaftsplanentwurf der Stadt Annaberg-Buchholz von 2010 und der Interkommunale Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenpool (IGAP) Annaberger Land, hier insbesondere das Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz.

Dargestellt werden drei Fälle von Ausgleichsflächen. Flächen, welche bereits Eingriffen zugeordnet sind (Fall 1, siehe Tabelle 56) und Flächen welche zum Ausgleich von zukünftigen Eingriffen zur Verfügung stehen (Fall 2, siehe Tabelle 57).

Alle in den aufgeführten Flächen befinden in kommunalem Eigentum, so dass die Stadt Annaberg-Buchholz deren Verfügbarkeit gewährleisten kann.

Bereits zugeordnete Flächen erhalten die zusätzliche Signatur „AZ“ (Ausgleichsfläche zugeordnet). Flächen, welche zum Ausgleich zukünftiger Eingriffe zur Verfügung stehen erhalten die zusätzliche Signatur „AV“ (Ausgleichsfläche verfügbar).

Innerhalb des Schwerpunktgebietes „Humpeltal“ konnte die Stadt bisher lediglich eine Fläche erwerben, welche entsprechend als Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt wird. Die Stadt Annaberg-Buchholz strebt an, das Schwerpunktgebiet großflächig zu entwickeln. Aufgrund derzeit noch ungeklärter Flächenverfügbarkeit, können die Flächen aber nicht vollumfänglich nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Deshalb wird hier (Fall 3) eine Sondersignatur gewählt, welche das Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ umschließt und in der Planzeichenerklärung wie folgt beschrieben wird:

„Ausgleichsflächenpool Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ des Integrierten Gewerbe- und Ausgleichsflächenpools (IGAP) Annaberger Land“

Mögliche Maßnahmen im Bereich des Humpeltals sind nach IGAP verschiedenen Maßnahmenkomplexen zuzuordnen (Tabelle 55). Eine kartographische Übersicht der Maßnahmenkomplexe findet sich in Anlage 6. Eine vertiefende, detaillierte Standort- und Maßnahmenbeschreibung findet sich im IGAP. Stadtentwicklungspolitisch hat sich die Stadt Annaberg-Buchholz entschieden geringe Teile des Schwerpunktgebietes zunächst für eine Entwicklung offenzuhalten. Die Sondersignatur weicht deshalb geringfügig vom IGAP ab (siehe Abbildung 39, Strichlinie = IGAP, Fläche = Übernahmen in den Flächennutzungsplan).

Tabelle 55: Maßnahmenkomplexe Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ (IGAP).

Maßnahmenkomplexe Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ (IGAP)		
Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen		linien- und punktförmige Ausgleichsmaßnahmen
Offenland	Wald	
Umwandlung Acker in Grünland	Waldumwandlung/-umbau	Fließgewässerrenaturierung
Erstaufforstung Acker	Waldpflege/-entwicklung	Heckenneuanlage
Extensivierung Grünlandnutzung	Prozessschutz	Gestaltung stufiger Waldsaum
Erstaufforstung Grünland		Quellenrenaturierung
		Kleingewässerrenaturierung
		Bodenentsiegelung

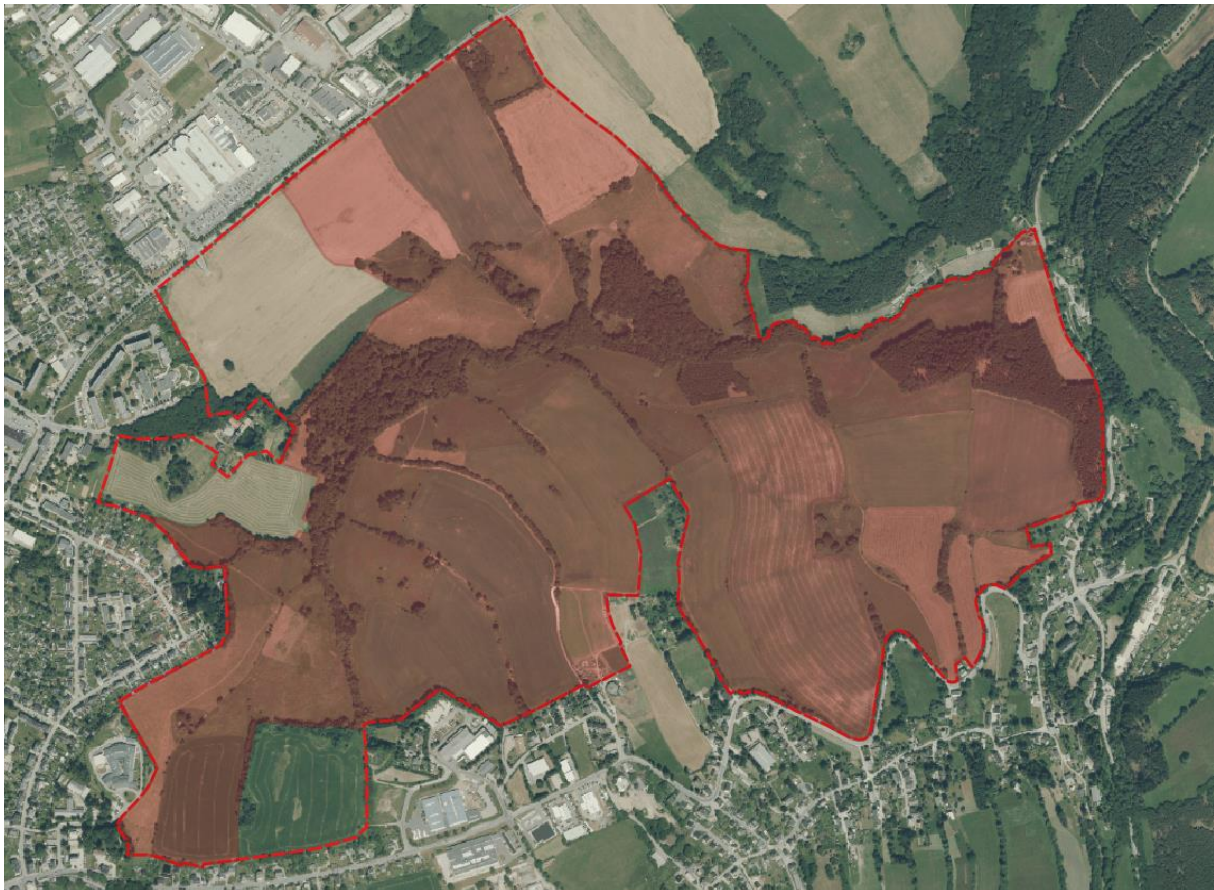


Abbildung 39: Schwerpunktgebiet „Humpeltal“.

Mit den in den Abschnitten 3.1 ff. beschriebenen Eingriffen innerhalb der Entwicklungsflächen werden rund 40,2 ha in Anspruch genommen. Dem können ad hoc rund 23,6 ha verfügbare Ausgleichsflächen in kommunalem Besitz gegenübergestellt werden. In Anbetracht, dass Vorhabenträger zusätzliche Flächen für den Ausgleich konkreter Vorhaben sichern können und Ausgleich auch innerhalb der Plangebiete geschieht, scheinen die verfügbaren Flächen im Verhältnis zur Flächennutzungsplanung zunächst als ausreichend.

Zusätzliche Flächen sind prioritär im rund 173,5 ha großen Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ zu suchen, von welchen 155,3 ha in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Die konkrete Ausformung der Maßnahmen ist jeweils im nachgeordneten Verfahren zu klären. Eine Orientierungshilfe bieten dabei der IGAP sowie das Ziel- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanentwurfes (Tabelle 58).

Zusätzliche Möglichkeiten zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen, finden sich in den nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 dargestellten Regenrückhalteräumen, mit einer Gesamtgröße von 94,8 ha. Hier sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, insbesondere des Rückhaltevermögens, entwickelt werden (siehe dazu Teil I Abschnitt 4.12 der Begründung).

Tabelle 56: Bereits Eingriffen zugeordnete Ausgleichsflächen.

Flurstück	Gemarkung	Kommentar Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz	m ²
149/28	Cunersdorf	Grünausgleich B-Plan Cunerdorf, Halde	696
149/29	Cunersdorf	Grünausgleichh B-Plan Cunerdorf	188
140/19	Cunersdorf	Grünausgleich B-Plan Cunerdorf	238
885/2	Buchholz	Agrarfläche, Tfl. Ausgleich GI (Steinrücken) Wanderweg	524
116/16	Kleinrückerswalde	Zufahrt für Landwirtschaft/ Ausgleich B-Plan Bärensteiner Straße	1.805
99/17	Kleinrückerswalde	Ausgleichfläche Grün B-Plan Bärensteiner Str.- Ackerland	3.797
899/51	Buchholz	Ausgleichsfläche ehem. Hunger Bruch	5.612
1213/1	Annaberg	Grünausgleich Bau Waldschlösschenpark	2.342
899/233	Buchholz	Ausgleichsfläche an Schlettauer Straße	2.266
1454/2	Annaberg	Halde Wismut (Garagenrückbau)	2.346
99/27	Kleinrückerswalde	Ausgleichfläche B-Plan Wohngebiet Kleinrückerswalde	1.223
1490/23	Annaberg	Grünausgleich B-Plan Oberer Bahnhof (zugehörig zu Maßnahme Flurstück 1490/24)	2
1490/24	Annaberg	Grünausgleich B-Plan Oberer Bahnhof	846
434/1	Geyersdorf	Grünausgleich GE Geyersdorf	7.739
1459/24	Annaberg	Ausgleichsfläche Bau B 95	863
1490/22	Annaberg	Grünausgleich B-Plan Oberer Bahnhof	69
1490/19	Annaberg	Grünausgleich B-Plan Oberer Bahnhof	431
1459/58	Annaberg	Grünausgleich B-Plan Oberer Bahnhof	657
433	Geyersdorf	Grünausgleich GE Geyersdorf	9.926
1459/19	Annaberg	Ausgleichfläche Bau B 95	975
1494/33	Annaberg	Grünfläche/Bäume/Fundament/(Ausgleich B- Plan APS geplant)	6.556
1494/28	Annaberg	Grünfläche Waldanpflanzung	3.920
465/26	Geyersdorf	Löschwasserzisterne, Grünausgleich B-Plan GE-Geyersdorf	968
1920	Annaberg	Agrarfläche, Ausgleichsfläche GI B101 und RodagFood	22.812
1875	Annaberg	Grünfläche wenig Bäume, Biotop (Ausgleich Gewerbering)	33.298
886/12	Buchholz	Steinrücken	1.221
109/2	Kleinrückerswalde	Ausgleich BP Alte Poststraße	1.331
diverse	Buchholz	Windmühlenteich und Graben	5.868
Summe			118.519

Tabelle 57: Für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Flächen.

Flurstück	Gemarkung	Nutzung/Bestand	mögliche Entwicklung	m ²
56/6	Cunersdorf	Landwirtschaftsfläche	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung	6.974
837/a	Buchholz	Saubach mit Uferbereich	Erhalt und Entwicklung des Uferbereiches/Gewässers	5.070
837	Buchholz	Landwirtschaftsfläche, Saubach Randbereich	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung in Gewässernähe	2.241
115	Kleinrückerswalde	Landwirtschaftsfläche, einzelne Gehölze	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung	8.774
207	Cunersdorf	Saubach mit Uferbereich, Gehölze	Erhalt und Entwicklung des Uferbereiches/Gewässers	2.913
835	Buchholz	Landwirtschaftsfläche, Auslauf Saubach	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung in Gewässernähe	2.915
1477	Annaberg	Lagerfläche, Gehölze, Landwirtschaftsfläche	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung	17.550
278/4	Kleinrückerswalde	Sukzession (alter Schießplatz)	Aufforstung/standortgerechte Biotopentwicklung	7.569
236	Kleinrückerswalde	Gehölze, Grünland, Versiegelung, Verdichtung, Garagen	Entsiegelung/standortgerechte Biotopentwicklung	20.337
1478	Annaberg	Landwirtschaftsfläche	Entsiegelung/standortgerechte Biotopentwicklung	27.565
1558/12	Annaberg	Wismusthalde, Straße, Versiegelung, Garagen	Entsiegelung/standortgerechte Biotopentwicklung	6.346
1532/198	Annaberg	Grünland, Gehölze, Stechteiche	standortgerechte Biotopentwicklung, ökologische Gewässerentwicklung, insbesondere auch im Uferbereich	26.701
1576/1	Annaberg	Grünland, einzelne Gehölze	standortgerechte Biotopentwicklung	4.613
1532/10	Annaberg	Verdichtete Fläche, Becken, Grünaufwuchs	Entsiegelung, standortgerechte Biotopentwicklung	3.307
1532/251	Annaberg	Gehölzaufwuchs	Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes	1.546
1839/4	Annaberg	Grünaufwuch, Gehölze, Weg	standortgerechte Biotopentwicklung	1.085
1851	Annaberg	Landwirtschaftsfläche	standortgerechte Biotopentwicklung, Randeingrünung zum Siedlungskörper	59.271
788/3	Buchholz	Landwirtschaftsfläche	standortgerechte Biotopentwicklung	7.419
107/18	Frohnau	Landwirtschaftsfläche	standortgerechte Biotopentwicklung	4.672
836/3	Buchholz	Landwirtschaftsfläche, Randbereich Saubach	Extensivierung/standortgerechte Biotopentwicklung in Gewässernähe	900
107/14	Frohnau	Landwirtschaftsfläche	standortgerechte Biotopentwicklung	13.999
22/1	Geyersdorf	Bebauung	Entsiegelung und standortgerechte Biotopentwicklung	3.800
Summe				235.567

Tabelle 58: Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanentwurfes 2010.

Schutzgut	Ziel	Maßnahme	Betroffene Flächen
Boden	Verringerung der Nutzungsintensität auf Böden mit geringerer Nutzungseignung und höherer Empfindlichkeit	Extensivierung der landwirtschaftlichen (und kleinflächig forstwirtschaftlichen) Nutzungen bzw. Erhaltung von extensiven Nutzungen auf Berglöß-Amphigley- und Berglehm-Gley- Standorten sowie auf Berglehm-Staugley mit -Braunstaugley-Standorten. Böden der Senken mit Vernässungen und Quellbereichen / temporären Fließgewässern, aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der staunässebeeinflussten Böden sollte kein oder nur jahreszeitlich eingeschränkter Maschineneinsatz in geringstmöglichen Umfang erfolgen	<ul style="list-style-type: none"> - Quellmulde unterhalb des Gewerberinges (FND i.A. Orchideen am Wiesaer Weg) - nördliche Talhangbereiche des Schöppigbachtals - ursprüngliche Tal-/ Quellmulde der Dorflage Cunersdorf – für bebaute Fläche nicht relevant) - Nutzung Offenland: als ein- bis maximal zweischürige Mähwiesen, - Nutzung Waldstandorte: als naturnaher und standortgerechter Laubwald / Mischwald
Boden	Verringerung der Nutzungsintensität auf Böden mit geringerer Nutzungseignung und höherer Empfindlichkeit	Extensivierung der landwirtschaftlichen (und forstwirtschaftlichen) Nutzungen bzw. Erhaltung von extensiven Nutzungen auf ausgewählten Berglehm-Braunstaugley- Standorten. Böden an Talhängen in Bereichen mit Vernässungsneigung, Prüfung im Einzelfall erforderlich, aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der staunässebeeinflussten Böden nur jahreszeitlich eingeschränkter Maschineneinsatz	<ul style="list-style-type: none"> - untere Talhangbereiche der Sehma (Ost- und Westseite), des Pöhlbaches, des Schöppigbaches - Talhänge mit städtischer und dörflicher Bebauung –nicht relevant - Nutzung Offenland: als ein- bis maximal zweischürige Mähwiesen, - Nutzung Waldstandorte: als naturnaher und standortgerechter Laubwald / Mischwald
Boden	Verringerung der Nutzungsintensität auf Böden mit geringerer Nutzungseignung und höherer Empfindlichkeit	Extensivierung der landwirtschaftlichen (und kleinflächig forstwirtschaftlichen) Nutzungen bzw. Erhaltung von extensiven Nutzungen auf Talsohlen von Bachauen und Einschnitten mit Auenlehmsand-Amphigley- und Gley-Standorten. Böden der Talsohlen / Auen der Fließgewässer, aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der grundwasserbeeinflussten Böden sollte kein oder nur jahreszeitlich eingeschränkter Maschineneinsatz in geringstmöglichen Umfang erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> - Auen des Pöhlbaches, der Sehma, des Schöppigbaches, der Bachauen südlich des Pöhlberges und des Sauwald-Baches, - ursprüngliche Tal-/ Quellmulde der Dorflage Frohnau – für bebaute Fläche nicht relevant - Nutzung Offenland: als ein- bis maximal zweischürige Mähwiesen / Hochstaudenfluren mit Mahd alle 3 bis 4 Jahre - Nutzung Waldstandorte: als naturnaher und standortgerechter Laubwald / Mischwald
Boden	Nutzungsänderung auf ackerbauliche genutzten und erosionsgefährdeten Hanglagen	Dauerhafte Erhaltung von Waldbestockung auf Flächen der Hangneigungsgruppe 5 (sehr stark geneigt – extrem hohe Erosionsgefährdung)	<ul style="list-style-type: none"> - Hänge der Pöhlbergkuppe - Untere Talhänge des Sehmatales und des Pöhlbachtals

Boden	Nutzungsänderung auf ackerbauliche genutzten und erosionsgefährdeten Hanglagen	Umwandlung der Flächennutzung von Acker in Grünland auf Flächen der Hangneigungsgruppen 3 und 4 (mäßig bis stark geneigt – mittlere bis sehr hohe Erosionsgefährdung), alternativ Erhöhung / Ergänzung des hangparallelen Heckenbestandes	<ul style="list-style-type: none"> - Unterhänge des Pöhlberges - Randlagen der Rücken und Höhenzüge im Übergang zu den Talhängen von Sehma, Pöhlbach und Schöppigbach
Boden	Nutzungsänderung auf ackerbauliche genutzten und erosionsgefährdeten Hanglagen	Angepasste Ackernutzung und Schlageinteilung (hangparallele Hecken und Wegführung) auf Flächen der Hangneigungsgruppe 2 (flach bis mäßig geneigt – geringe bis mittlere Erosionsgefährdung)	<ul style="list-style-type: none"> - Randlagen der Rücken und Höhenzüge im Übergang zu den Talhängen von Sehma, Pöhlbach und Schöppigbach
Boden	Schutz und Erhaltung naturnaher Böden und Böden von Sonderstandorten	Naturnahe und seltene Böden unserer Kulturlandschaft sind in Verbindung mit den Ökosystemen, welche die spezifischen Standortbedingungen hervorbringen, zu erhalten und sichern. Ihre weitere naturnahe Entwicklung ist durch eine strikt angepasste Bewirtschaftung zu sichern.	<ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Waldböden des Pöhlberges, des Buchholzer Waldes, des Mühlholzes und der Restwälder an den Talhängen von Sehma und Pöhlbach - Quellbereiche an den Talhängen im gesamten Plangebiet und am Pöhlberg - Quellmoorstandort südlich Cunersdorf (FND Kleines Quellmoor) - Feucht- und Nasswiesen, Sümpfe im gesamten Plangebiet im Zusammenhang mit den Quellbereichen, Senken und Bachauen - Keine Düngung / kein Nährstoffeintrag von angrenzenden Flächen - Keine Änderungen des Wasserhaushaltes (ausgenommen Wiedervernässung natürlicher wasserbestimmter Standorte durch - Rückbau von Dränagen, Gräben o.ä.) - Keine Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesen Bereichen oder deren unmittelbarem Umfeld
Boden	Schutz und Erhaltung naturnaher Böden und Böden von Sonderstandorten	Sonderstandorte der Böden des Untersuchungsraumes sind zu erhalten und in ihrer Lebensraumfunktion als Extremstandorte zu schützen und zu sichern. Bei bergbaulichen Sanierungen soll die Erhaltung eines Anteils der Schotter- und Rohbodenstandorte im Rahmen der geotechnischen Sicherheit und des Schutzes vor radiologischen Emissionen berücksichtigt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Blockschutthänge des Pöhlberges und der Talhänge - Felsbildungen im gesamten Plangebiet - Halden des Alt- und Wismutbergbaues im gesamten Plangebiet mit offenen Schotter- und Rohbodenstrukturen - Keine Düngung / kein Nährstoffeintrag von angrenzenden Flächen - Keine Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesen Bereichen oder deren unmittelbarem Umfeld
Boden	Verringerung bestehender Bodenbelastungen	Die vorhandenen punktuellen und flächenhaften Belastungen des Bodens sollen beseitigt oder minimiert werden, zukünftige Flächennutzungen sollen keine neuen stofflichen oder bewirtschaftungsbedingten Bodenbelastungen hervorrufen.	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz an Bundesstraßen Anlage von landschaftsgerechten Immissionsschutzpflanzungen an den Bundesstraßen B 95 und B101 entlang ihres Verlaufes durch Offenlandbereiche - Untersuchung / Sanierung Altlastenstandorte

			<ul style="list-style-type: none"> - Erkundung und Sanierung der Altlastenstandorte mit potenzieller Gefährdung des Bodens im gesamten Plangebiet gemäß Bearbeitungsstufen nach Bundes-Bodenschutzgesetz, Überwachung (Monitoring) und Nachsorge sanierter Altlastenstandorte - Untersuchung / Sanierung bergbaulich bedingter geogener Bodenbelastungen - Sicherung und Sanierung der Alt- und Wismutbergbaustandorte gemäß Standortsanierungskonzept „Sanierung von sächsischen Wismut Altstandorten“/26/, - Berücksichtigung geogener Bodenbelastungen insbesondere bei der Ausweisung / Anlage von bodenrelevanten - Freiraumnutzungen (Spiel- und Sportplätze) in Siedlungsbereichen - Extensivierung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsformen im gesamten Untersuchungsgebiet, um Nähr- und Schadstoffbelastungen des Bodens zu reduzieren
Wasser	Erhaltung und Reaktivierung/ Renaturierung von Quellbereichen	Alle Quellbereiche des Plangebietes sollen erhalten und naturnah entwickelt werden. Eine Verschlechterung ihres Zustandes soll nicht zugelassen werden. Überformte / meliorierte / überbaute Quellbereiche sollen, soweit dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, reaktiviert und renaturiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - alle Quellbereiche der Fließgewässer 2. Ordnung sowie alle Sickerquellen / diffusen Wasseraustritte mit ganzjähriger oder temporärer Schüttung - In Quellbereichen sollen keine Überbauungen / Trassierungen erfolgen - Keine intensive landwirtschaftliche Nutzung, kein Nährstoffeintrag von angrenzenden Flächennutzungen - Keine intensiven Unterhaltungsmaßnahmen (Beräumung von Quell- und Staudenfluren, Gebüsch) in Quellbereichen - Renaturierung / Reaktivierung von Quell- und Vernässungsbereichen durch Rückbau von Dränagen und Entwässerungsgräben, sofern keine nachteiligen Wirkungen auf andere Schutzgüter dadurch hervorgerufen werden - Umformung von Nadelholz- / forstlichen Monokulturen in Quellbereichen zu standortgerechten Laubholzbeständen mit Erlen- und Weidengebüsch - Langfristig Verringerung der Nährstoffeinträge in Quellbereiche durch Grünlandextensivierung in den Talanfangsmulden
Wasser	Erhaltung und Reaktivierung/ Renaturierung von naturnahen Fließgewässerabschnitten	Alle naturnahen Fließgewässerabschnitte des Plangebietes sollen erhalten und naturnah entwickelt werden. Eine Verschlechterung ihres Zustandes soll nicht zugelassen werden. Naturferne und künstliche Fließgewässer sollen, soweit dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, reaktiviert und renaturiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Bachabschnitte der Sehma (außerhalb der Siedlungsbereiche), des Pöhlbaches (außerhalb der Dorflage Geyersdorf) des mittleren Schöppigbachverlaufes, naturnahe Abschnitte des Baches an den Buschmannteichen - Verschlechterungen (Trassierungen in Ufernähe, Nährstoffeinträge u.a.) zu schützen

			<ul style="list-style-type: none"> - Keine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf direkt angrenzenden Flächennutzungen - Keine intensiven Unterhaltungsmaßnahmen - Umformung von Nadelholz- / forstlichen Monokulturen in Uferbereichen zu standortgerechten Laubholzbeständen mit Erlen- und Weidengebüschen - In teilweise oder vollständig naturfern verbauten Bachabschnitten der Sehma von Cunersdorf bis Frohnau, des Pöhlbaches im Bereich der Siedlung - Für die Dorfbäche Cunersdorf, Frohnau und Geyersdorf, den Hütengrundbach sowie die Stadtbäche und alle weiteren verrohrten / künstlich verbauten Bachläufe sind Möglichkeiten der abschnittsweisen Reaktivierung (Offenlegung, Gerinneaufwertung) zu prüfen, Einleitungen von ungeklärten Wässern aus Straßen und Grundstücken sind zu minimieren - Die Reaktivierung / Renaturierung von Bachläufen soll gemäß Richtlinie für die naturnahe Gestaltung von Fließgewässern in Sachsen (SMUL /65/) erfolgen
Wasser	Erhaltung und Reaktivierung/ Renaturierung von naturnahen Stillgewässern (Teichen)	Extensiv genutzte Teiche mit einem naturnahen Vegetationsbestand sollen in naturnahem Zustand erhalten und entwickelt werden	<ul style="list-style-type: none"> - Teiche in der freien Landschaft (Stechteiche, Buschmannteiche) sollen mit naturnahen Vegetationsbeständen erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden - Bespannung der Teiche soll zur Wasserrückhaltung und -reinigung dienen, Nutzungsintensivierungen sollten unterbleiben - Steile Uferbereiche sind zumindest stellenweise abzuflachen um eine breite Verlandungszone zu initiieren - Nicht standortgerechte Nadelforste an Uferbereichen (Buschmannteiche) sind zu standortgerechten Laubgehölzen umzuwandeln
Wasser	Vermeidung und Verringerung der Schadstoffbelastungen der Gewässer	Der Eintrag von Schad- und Nährstoffen in die Fließ- und Stillgewässer des Untersuchungsraumes aus Altlastenstandorten ist zu vermeiden und hinsichtlich der Flächennutzungen durch angepasste Bewirtschaftung zu vermindern.	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung / Sanierung Altlastenstandorte - Extensivierung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsformen
Wasser	Vorbeugender Hochwasserschutz	Schutz vor Entstehung von Hochwasser, bzw. die Minderung von Hochwasserereignissen im Untersuchungsraum soll vorbeugend durch die Reaktivierung der natürlichen Auen- und Retentionsfunktionen der Landschaft erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Gebietsabflusses durch Erhaltung und Ergänzung der hangparallelen Heckenstrukturen sowie der Wald- und Gehölzflächen und Verringerung der Flächenversiegelungen - Realisierung der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen am Cunersdorfer Dorfbach, Saubach, Trainerstollen, Frohnauer

			Dorfbach und Hüttengrundbach durch naturnahe Lösungen / Teilrenaturierungen gemäß Richtlinie für die naturnahe Gestaltung von Fließgewässern in Sachsen (SMUL /65/)
Grundwasser	Sicherung und Erhöhung der Grundwasserneubildung	Erhaltung der Grundwasserneubildungsraten im Gebiet sollen die Flächenversiegelungen vor allem im Bereich hoher Grundwasserneubildung und in Wasserschutzgebieten reduziert und neue Flächenversiegelungen vermieden werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen auf den ebenen bis gering geneigten Flächen der Rücken und Hochlagen (Königslustrücken, Buchholzer Rücken) - Wasserschutzgebiet an den westlichen Unterhängen des Pöhlberges - Entsiegelung von Parkplätzen, ehemaligen Gewerbeflächen / Verkehrsstrassen - Keine Herstellung neuer wasserundurchlässiger Flächenbefestigungen
Grundwasser		Grundwasserneubildung auf Flächen, auf welchen nutzungsbedingt die Wasserversickerung und das Retentionsvermögen eingeschränkt sind, soll durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Entsiegelung erhöht werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen auf den stärker geneigten Flächen an den Rändern der Rücken und an den Talhängen mit hohem Oberflächenwasserabfluss - alle Siedlungs- und Verkehrsflächen, - Erhöhung des Retentionsvermögens durch Erhaltung und Ergänzung hangparalleler Heckenstrukturen und Ruderalstreifen - Wald- und Gehölzflächen - Entsiegelung von Parkplätzen, ehemaligen Gewerbeflächen / Verkehrsstrassen, Hofflächen, - keine Herstellung neuer wasserundurchlässiger Flächenbefestigungen
Grundwasser	Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen	Die Grundwasservorräte sollen vor Schadstoffeinträgen aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe und Verkehr geschützt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Land- und Forstwirtschaft ist insbesondere die Verwendung von Mineraldüngern auf das Minimum zu beschränken, - intensive Großviehbeweidung ist einzuschränken bzw. auf ökologisch verträglichem Niveau zu betreiben, - der ökologische Waldumbau soll mit Erhöhung des Laubbaumanteils die Verringerung der Versauerungsgefährdung durch Nadelstreu bewirken, - insbesondere in Wasserschutzgebieten sollte die Ackernutzung reduziert und die Grünlandnutzung extensiviert werden
Grundwasser	Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen	Das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aus Altlastenstandorten soll beseitigt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Erkundung und Sanierung der Altlastenstandorte mit potenzieller Gefährdung des Grundwassers im gesamten Plangebiet (82 Standorte laut SALKA /37/) gemäß Bearbeitungsstufen nach Bundes-Bodenschutzgesetz, - Überwachung (Monitoring) und Nachsorge sanierter Altlastenstandorte

			<ul style="list-style-type: none"> - vorrangige Behandlung der Altlastenstandorte in / im Umfeld von Wasserschutzgebieten, in Quellbereichen und Überschwemmungsbereichen von Fließgewässern
Klima/ Luft	Verbesserung der Luftqualität	Emissionen von Schadstoffen und deren Ausbreitung im Untersuchungsraum sind durch Verbesserungen des technischen Umweltschutzes und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Schadstoffemissionen durch emissionsärmere Heizungsanlagen in Siedlungs- und Gewerbegebieten - Begrenzung des Schadstoffausstoßes von Kraftfahrzeugen u.a. durch angepasste Geschwindigkeitsbegrenzungen - Verringerung der Ausbreitung der Schadstoff- und Lärmemissionen entlang von Hauptverkehrsstraßen durch Immissionsschutzpflanzungen, insbesondere an den verkehrsreichen Trassen der B 95 und B 101 - Verminderung der hohen Belastung des Gebietes durch Luftschadstoffe aus Industrie und Kraftwerken
Klima/ Luft	Erhaltung und Verbesserung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion	lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen der Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete zwischen Siedlungen und Umland sind zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehungsgebiete mit direktem Siedlungsbezug sind als Offenland zu erhalten - Frischluftentstehungsgebiete sind als Wald- / Gehölzflächen zu erhalten - Kaltluftabflussbahnen in Tallagen sollen nicht durch zusätzliche Bebauung blockiert werden, - in den städtischen Siedlungsflächen soll eine ausreichende Versorgung mit gehölzreichen Freianlagen gesichert werden, insbesondere im Sehmatal sind die klimatisch bedeutsamen Restwälder der Talhänge zu erhalten und zu entwickeln - Die Bindung von Kohlendioxid (CO₂) durch Neupflanzung von Wald und Gehölzen ist zu fördern. - Flächen für Initiativ- und Kompensationspflanzungen sollen vorrangig auf Splitterflächen und Grundstücken mit entsprechender Eignung und Verfügbarkeit durch die Stadt Annaberg-Buchholz bereitgestellt werden.
Klima/ Luft	Berücksichtigung lokalklimatischer Besonderheiten	Lokalklimatische Besonderheiten sind bei der Siedlungsentwicklung, im Gartenbau und bei der Erholungsnutzung zu berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der höheren Spätfrostgefährdung und erhöhten Nebelbildung in Kaltluftsammlergebieten - geringere Nutzungseignung für Siedlungstätigkeit (erhöhte Heizkosten) - erhöhte Verkehrsgefährdung durch Glatteisbildung - erhöhte Spätfrostgefährdung ist ungünstig für Obstbau - ausgewählte südexponierte, strahlungsbegünstigte Flächen sollen insbesondere für landschaftliche / freiraumbezogenen Erholungsnutzungen freigehalten werden

Arten- und Biotope	heimische Tier- und Pflanzenwelt und ihre Lebensräume sind dauerhaft zu erhalten	Um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die biologischen Ressourcen und Werte des Plangebietes zu wahren.	Entwicklung und Pflege von Wiesen und Grünland - Biotoptyp Frischwiesen und –weiden (u.a. Pöhlbergunterhänge/ Pöhlbachtal) - Biotoptyp feuchte / sumpfige Hochstaudenfluren mit Seggen (u.a. Pöhlbergunterhänge / Pöhlbachtal / bei den Neuheiligenkreuzgütern)
Arten- und Biotope	gefährdete bzw. stark im Rückgang befindliche Arten und Lebensgemeinschaften sichern	Biologische Vielfalt dauerhaft erhalten und sichern.	Sicherung und Pflege von Moorstandorten - Quellmoor südlich Cunersdorf / Erlenbruch Riesenburg
Arten- und Biotope	Naturnahe Ökosysteme	Diversität und Dynamik sind vorrangig zu bewahren.	Erhaltung und Entwicklung von Hecken und Steinrücken (Offenlandbiotope) - Unterhänge des Pöhlberges auf der Süd- und Südwestseite - Acker- und Grünlandflächen des Königslustrückens - Acker- und Grünlandflächen nördlich von Geyersdorf - Acker- und Grünlandflächen zwischen B 101 und Schöppigbachtal - Acker- und Grünlandflächen der Cunersdorfer Flur - lückige Teilabschnitte der Hecken in der Frohnauer Flur zwischen Schreckenbergsgebiet und Zschopautal
Arten- und Biotope	bedrohte und stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume	Arten der FFH Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind Schwerpunkte	
Arten- und Biotope	Lebensbedingungen für Flora und Fauna	Schutz, Pflege und Entwicklung des ökologischen Biotopverbundes zu sichern und zu verbessern.	Erhaltung und Entwicklung von Waldlebensräumen (Pöhlbergwald, Buchholzer Wald, Mühlholz, Sauwald)
Arten- und Biotope	Biotop- bzw. Habitatbedingungen	Lebensraum- bzw. artspezifische Bewirtschaftung / Flächennutzung durch Pflegemaßnahmen sichern und verbessern	Entwicklung des Biotopverbundes
Arten- und Biotope	Ökologische Durchgängigkeit von Fließgewässern	Naturnahe Uferzonen an Still- und Fließgewässern sind zu erhalten bzw. zu entwickeln.	- Schutz, Pflege und Entwicklung von Gewässerlebensräume - Renaturierung und Entwicklung von Gewässerlebensräumen
Arten- und Biotope	Naturnahe Überschwemmungsgebiete in Auen sind wiederherzustellen	Grünlandflächen der Auen sind durch differenzierte Nutzungen zu regionaltypischen artenreichen Auewiesen- und Weiden unter besonderer Beachtung von Wiesenbrütern zu entwickeln.	

Arten- und Biotope	alternative Lebensräume in angrenzenden Bereichen erhalten	Auf die Wiedereinführung bzw. Erhaltung von Formen der extensiven Landnutzung ist hinzuwirken – auch zum Schutz angrenzender natürlicher bzw. naturnaher Flächen.	Sicherung und Pflege von Biotopen des Altbergbaus - Maßnahmen für Alt- und Wismutbergbauhalden, Deponie Himmlich Heer Sicherung und Pflege von Biotopen im Siedlungsbereich - Maßnahmen für städtische Freiräume und Bebauung - Maßnahmen für dörfliche Freiräume und Bebauung
Arten- und Biotope	naturnahe Waldwirtschaft ist zu fördern und zu erhalten	Anzustreben sind vor allem vertikal gegliederte Mischwälder mit reich strukturierten Waldrändern und hohem Alt- und Totholzanteil	
Arten- und Biotope	störungsarme Räume sichern	Größere unzerschnittene und störungsarme Räume sind als Voraussetzung für den Erhalt störungsempfindlicher Arten oder von Arten mit großräumigen Habitatsansprüchen zu sichern.	
Landschaft/ Erholung	Landschaftsbildschutz und Entwicklung des Offenlandes		<ul style="list-style-type: none"> - die Hecken- und Steinrückenstrukturen sind zu entwickeln und fachgerecht zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. - Ergänzungen und Neuanlage von Hecken und Steinrücken sollen dem historischen Vorbild folgen, sich an der Ausformung des Geländes orientieren und einen Aufbau aus vielfältigen Baum- Strauch und Krautschichten aufweisen - Wege und Straßen sollen von Hecken, Baumreihen und Baumalleen gegliedert werden, - artenreicher Wiesen / extensiv genutzten Grünlandes mit blütenreichen Aspekten - Zugänglichkeit / Erlebbarkeit insbesondere der strukturreichen Offenlandbereiche
Landschaft/ Erholung	Landschaftsbildschutz und entwicklung des Waldes		<ul style="list-style-type: none"> - Forstflächen mit Fichtenmonokulturen sind zur Erhöhung des Erholungspotentials zu Laubmisch- oder Nadelmischwäldern umzuwandeln. - Blickbeziehungen und Ausblicke (des Pöhlberges) berücksichtigen - strukturarme Waldränder sind entsprechend aufzuwerten - Zugänglichkeit / Erlebbarkeit der strukturreichen Wälder soll gewährleistet werden - Strukturreiches Offenland ist nicht aufzuforsten
Landschaft/ Erholung	Landschaftsbildschutz und entwicklung der Täler und Auen		<ul style="list-style-type: none"> - naturnah erhaltenen Abschnitte der Bachauen sind in ihrer typischen Ausprägung zu erhalten - landschaftstypische hohe natürliche Fließgewässerdynamik ist nicht durch Uferverbau und Trassierung von weiteren Verkehrsstrassen einzuschränken

			- Die Erschließung des Sehmatales und des Pöhlbachtals für Fußgänger und Radfahrer ist durchgängig zu verbessern.
Landschaft/ Erholung	Landschafts- und Orts- bildschutz und – ent- wicklung der Siedlun- gen	Die Siedlungsentwicklung soll die noch erkennbaren Merkmale der historischen Stadt- und Dorfformen berücksichtigen und erkennbar erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Zersiedlungstendenzen durch Sondergebiete mit Wochenendhäusern sowie Gartenanlagen mit tendenzieller Wochenendhausnutzung entgegengewirkt werden - historischen Stadtsilhouetten der Altstadtbereiche Annaberg und Buchholz mit ihren charakteristischen Dachlandschaften, sowie die baulichen städtischen und dörflichen Ensembles mit besonderer Raumwirkung sind zu erhalten - Siedlungsränder mit gut strukturierten Übergängen zur Landschaft erhalten - Freiraumsystem mit hohem Grünanteil und hoher Aufenthaltsqualität sowie differenzierten erholungswirksamen Bereichen soll vor allem qualitativ verbessert werden - Orts- und landschaftsbildstörende Bauwerke und Anlagen sollen langfristig angepasst umgebaut oder zurückgebaut werden - durchgehenden Hauptverkehrsstraßen sind vollständig von Großbaumreihen herzustellen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei wurden unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie landesplanerischer und regionaler Vorgaben Raumanalysen durchgeführt.

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen unter den neu ausgewiesenen Bauflächen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen. Die Nullvariante wird infolge des Vorsorgeerfordernisses mit einem Planungshorizont bis 2035 nicht gewählt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur Planaufstellung des Flächennutzungsplans, der durchgeführten Vorabfrage ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange, den Zuarbeiten der Verwaltungen, der durchgeführten Vorortbefragung und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten getroffen.

Ergeben sich im weiteren Planverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren, zu überarbeiten und fortzuschreiben.

6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Kommune und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Die plankonforme Realisierung ist nach Abschluss der Maßnahmen durch die Stadt festzustellen.

Die in der Planzeichnung schematisch dargestellten Bepflanzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und nach der Umsetzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Die dargestellten Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung, zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich und Ersatz sind aus dem Bestand heraus zu entwickeln, zu sichern, zu erhalten und bei Verlust wertgleich zu ersetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7.1 Planungserfordernis und Standorteinordnung

Die Stadt Annaberg Buchholz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es besteht daher das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplans, um die städtebauliche Ordnung durch eine aktuelle Konzeption der Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Der Flächennutzungsplan wird in einem zweistufigen Verfahren aufgestellt, das heißt die Öffentlichkeit, die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zweimal an der Erarbeitung des Plans beteiligt.

Die Umweltprüfung wird nach dem Grundsatz durchgeführt, dass nur die Entwicklungsflächen (Siedlungserweiterung) eingriffsrelevant sind. Bestehende Landnutzungen werden als eingriffsneutral gewertet. Das Plangebiet ist rund 28 km² groß.

Entwicklungsflächen werden entsprechend dem Bedarf im Planungshorizont bis 2035 dargestellt. Dabei müssen die Bauflächenpotentiale in ihrer Größenordnung den Bedarf treffen. Dies geschieht mit einer zusätzlichen Flächendarstellung, welche Raum für den Bau von (rechnerisch, rund) 94 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bietet. Damit stehen bis 2030 Wohnbaupotentiale für rund 190 Wohneinheiten zur Verfügung, womit dem Bedarf von rund 200 Wohneinheiten begegnet werden kann.

Gewerbliche Entwicklungsflächen und vorhandene Potentiale sind zusammen rund 42,5 ha groß und stehen einem Bedarf von 30,1 bis 71,8 ha gegenüber.

7.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In einem zugehörigen Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.3 Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Vorgaben, insbesondere zu den Themen Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz, werden bei der Planaufstellung beachtet und angewandt.

Bei der Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen von 2013, des wirksamen Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfes des Regionalplans Region Chemnitz zu beachten und zu berücksichtigen.

Berücksichtigung fanden auch das INSEK 2025 der Stadt Annaberg-Buchholz, der Landschaftsplanentwurf von 2010 sowie der IGAP Annaberger Land von 2010.

7.4 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine Übersicht über die Entwicklungsflächen sowie die damit verbundenen Potentiale findet sich in Tabelle 59. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der neu ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind in Tabelle 60 zusammengefasst (3-stufige Bewertung).

Tabelle 59: Übersicht Entwicklungsflächen und Potentiale.

Nr.	Entwicklungsfläche	m ²	ha	WE
Wohnbau				
1	Geyerdorfer Hauptstraße	5.912	0,6	9
2	Alte Königswalder Straße	9.570	1,0	13
3	Geyersdorfer Straße/Tannenweg	28.660	2,9	25
4	Parkstraße	10.776	1,1	13
5	Hauptstraße Frohnau	1.200	0,1	5
6	Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	7.200	0,7	6
7	Waldweg/Straße des Friedens	6.347	0,6	10
8	Am Steigerwald	4.834	0,5	6
Mischbau				
1	Geyersdorfer Hauptstraße	3.540	0,4	3
2	Parkstraße	6.580	0,7	4
Gewerbe				
1	Gewerbering an der B 101	185.314	18,5	0
2	Erdbeerweg	34.571	3,5	0
3	Bahnhof Süd	40.200	4,0	0
Sondergebiete				
1	Campingplatz	45.300	4,5	0
2	Nahversorgungszentrum	11.000	1,1	0
3	Klinik	9.800	1,0	0
Summe		410.804	41,2	94

Tabelle 60: Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen.

Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung	Wirkung		Umweltauswirkung auf die Schutzgüter						
	Bau	Betrieb	T/P/B	F/B	W	L/K	L	M/B/G	K/S
Wohnbau 1 – Geyerdorfer Hauptstraße	x	(-)							
Wohnbau 2 – Alte Königswalder Straße	x	(-)							
Wohnbau 3 – Geyersdorfer Straße/Tannenweg	x	(-)							
Wohnbau 4 – Parkstraße	x	(-)							
Wohnbau 5 – Hauptstraße Frohnau	x	(-)							
Wohnbau 6 – Bäuerinnenweg/Schlettauer Straße	x	(-)							
Wohnbau 7 - Waldweg/Straße des Friedens	x	(-)							
Wohnbau 8 – Am Steigerwald	x	(-)							
Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße	x	(x)							
Mischbau 2 - Parkstraße	x	(x)							
Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101	x	x							
Gewerbe 2 – Erdbeerweg	x	x							
Gewerbe 3 – Bahnhof Süd	x	x							
Sondergebiet 1 – Campingplatz	x	x							
Sondergebiet 2 – Nahversorgungszentrum	x	x							
Sondergebiet 3 – Klinik	x	(x)							

Erläuterungen zu „Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen

Tabelle 53“:

Spalte „Entwicklungsfläche/Gesamtbewertung“: Hier findet sich die Bezeichnung der Entwicklungsfläche, farblich hinterlegt mit der Gesamtbewertung (Auswirkungen über alle Schutzgüter), mit **geringen Auswirkungen**, **mittleren Auswirkungen** und **erheblichen Auswirkungen**.

Spalte „Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter“: finden sich die Einzelbewertungen der jeweiligen Schutzgüter wieder.

Abkürzungen: T/P/B = Tiere, Pflanzen, Natura 2000, biologische Vielfalt; F/B = Fläche, Boden; W = Wasser; L/K = Luft, Klima; L = Landschaft; M/B/G = Mensch, Bevölkerung, Gesundheit; K/S = Kultur- und Sachgüter

Spalte „Wirkung“: Hier ist dargestellt, ob die wesentlichen Auswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase zu erwarten sind, mit

x = zu erwarten; (x) = teilweise zu erwarten (z.B. in Mischgebiet: nicht von Wohnen, aber von Handwerk); (-) = nicht zu erwarten.

Schutzgebiete nach EU-Recht, Bundesnaturschutzgesetz oder Sächsischem Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Restriktionen hinsichtlich Trinkwasser- oder Überschwemmungsgebieten berühren die Entwicklungsflächen nicht.

Die aus der Flächennutzungsplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich vollständig innerhalb der Stadtgrenzen kompensiert werden. Kompensationsmaßnahmen sind im nachgeordneten Verfahren zu konkretisieren. Das Ausgleichspotential im Plangebiet ist voraussichtlich hinreichend.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Der Flächennutzungsplan wird infolge des Vorsorgeerfordernisses aufgestellt. Deshalb wird eine Nullvariante (Planverzicht) ausgeschlossen.

Die Stadt plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte. In Annaberg-Buchholz werden nur geeignete Flächen innerhalb der Bauflächen und angrenzend an das Siedlungsgefüge zur baulichen Entwicklung herangezogen. Die geplante Gewerbe- und Industrieentwicklung liegt günstig an der B 101 in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet. Die gewerblichen Bauflächen sind generell konfliktträchtiger als andere Bauflächen und daher insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser und Landschaft verbunden. Aufgrund der Flächengröße und dem Eingriff in einen bisher unbebauten, intensiv ackerbaulich genutzten Boden gilt das Vorhaben als erheblich beeinträchtigend, jedoch durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auch als vollständig kompensierbar. Entsprechend der vorhandenen Lage an der B 101 nahe dem bestehenden, voll ausgelasteten Gewerbegebiet kann durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine räumliche Konzentration und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden. Aus diesem Grund und aufgrund der erhöhten Nachfrage an gewerblichen und industriellen Bauflächen in der Stadt Annaberg-Buchholz wird der Standort als einziger Standort für die Gewerbeentwicklung vorbereitet.

8 Erklärung

Nach §6 Abs.1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Auf der Grundlage von Art. 9 SUP-Richtlinie sowie von §6 Abs.5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung zur Einsicht bereitzuhalten.

VERZEICHNISSE

Quellen

Landesentwicklungsplan 2013

Landesverkehrsplan Sachsen 2025

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005)

Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz, durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossen.

Büro für Städtebau Chemnitz: INSEK 2025 Annaberg-Buchholz, Stand: 2017, zuletzt aktualisiert im Februar 2018.

Sächsisches Staatsministerium des Inneren/ Landschaftsforschungszentrum e.V.: Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen. <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Interaktive Karte und Kartenübersicht der Oberflächenwasserkörper (Stand 10/2015). <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/info-systeme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

Umweltbundesamt: Bodenbelastung – Erosion. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenbelastungen/erosion#textpart-7>

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Wald und Forstwirtschaft – Biototypen. <https://www.forsten.sachsen.de/wald/229.htm#article753>

Freistaat Sachsen: HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 3. April 2008 (SächsABl. S. 603), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S 339)

CIMA Beratung + Management GmbH (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz.

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2020): Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept).

LAND + LEBEN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Dipl.-Ing. Kay Hofmann: Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Entwurf Stand 2010.

Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und Sächsisches Staatsministeriums des Innern (SMI): Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom Mai 2011. PDF: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/2011_06_24_Handlungsempfehlung_zum_Bauen_in_Ueberschwemmungsgebieten.pdf

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose 2025.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) für den Freistaat Sachsen

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Zensus 2011, Haushalte, Familien und deren Wohnsituation am 09. Mai 2011, Stadt Annaberg-Buchholz, Gebietsstand 1. Januar 2014

Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH: Standort Erzgebirge - Informations-Steckbrief zum Erzgebirgskreis (Ausgabe 2015).

Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH: Standort Erzgebirge - Informations-Steckbrief zum Erzgebirgskreis (Ausgabe 2016).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 09/2020

Technische Universität Dresden (2014), Fakultät Architektur der TU Dresden, Institut für Landschaftsarchitektur, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung, Prof. Dr. Catrin Schmidt: Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen.

Tabellen

Tabelle 1: Historische Stadt- und Ortsentwicklung.	9
Tabelle 2: Stadtteile und Baustrukturen.	11
Tabelle 3: Ärtzeliste der Stadt Annaberg Buchholz nach Anzahl der im jeweiligen Fachgebiet Tätigen.	16
Tabelle 4: Pflegeeinrichtungen.	17
Tabelle 5: Potentielle natürliche Vegetation / Legende zu Abbildung 5.	28
Tabelle 6: Wichtigste Regelungen zum Einzelhandel nach EHK.	41
Tabelle 7: Einwohner in den Einzugsgebieten des Einzelhandels nach EHK.	45
Tabelle 8: Kriterien zur Identifikation und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche nach EHK.	47
Tabelle 9: Haltestelleneinzugsbereiche.	57
Tabelle 10: Deponien in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen.	58
Tabelle 11: Immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen.	63
Tabelle 12: Trinkwasserschutzgebiete.	64
Tabelle 13: Regenrückhalteräume.	66
Tabelle 14: Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.	67
Tabelle 15: Anlagen des ruhenden Verkehrs.	73
Tabelle 16: Buslinien des Regionalverkehrs mit Stationen im Stadtgebiet.	74
Tabelle 17: Buslinien des Stadtverkehrs.	74
Tabelle 18: Entwicklung der Bevölkerungszahl 1990-2018, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.	83
Tabelle 19: Einwohnerverluste 1990-2014 in 5-Jahres-Intervallen, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.	83
Tabelle 20: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2014-2018 und prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.	83
Tabelle 21: Durchschnittliche jährliche prozentuale Bevölkerungsverluste 8-Jahres-Intervallen, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.	83
Tabelle 22: Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2035 nach der 7. RBV.	84
Tabelle 23: Altersverteilung 2015, Annaberg-Buchholz und Erzgebirgskreis.	84
Tabelle 24: Altersgruppen-Anteil an der Gesamtbevölkerung 2000-2030.	84
Tabelle 25: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen.	85
Tabelle 26: Wanderungen nach Ziel und Herkunft, Annaberg-Buchholz.	85
Tabelle 27: Wohnflächenklassen und ihr Anteil an den Haushalten, der Einwohnerschaft und ihre durchschnittliche Haushaltsgröße.	87

Tabelle 28: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeits- und Wohnort) sowie Ein- und Auspendler.	88
Tabelle 29: Industriedichten im Vergleich, Annaberg-Buchholz, Erzgebirgskreis und Sachsen.	89
Tabelle 30: Entwicklung der Erwerbssituation in Annaberg-Buchholz 2001-2015.	91
Tabelle 31: Wohnfläche pro Einwohner 2018 und 2030.	94
Tabelle 32: Entwicklung von Wohnformen am Wohnungsmarkt (Fertigstellungsbedarf).	94
Tabelle 33: Die Entwicklung des Neubaubedarfs (WE) bis 2035.	95
Tabelle 34: Stand (2015) und Entwicklung der Wohnbausituation.	95
Tabelle 35: Jahresmittelwert des prognostizierten Neubaubedarfes, Erzgebirgskreis.	95
Tabelle 36: Bilanz Wohnbau: Angebot und Nachfrage.	96
Tabelle 37: Gewerbeflächenbedarf im Jahr 2035.	98
Tabelle 38: Bilanz gewerbliche Bauflächen: Angebot und Nachfrage.	98
Tabelle 39: Gewerbebrachen im Stadtgebiet.	120
Tabelle 40: Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen mit Wohnbauflächen.	121
Tabelle 41: Innenentwicklungspotentiale in Baulücken und auf Brachflächen.	121
Tabelle 42: Bebauungsplangebiete mit Gewerbeflächen.	132
Tabelle 43: Gewerbeflächen im Bestand.	132
Tabelle 44: Sondergebietsausweisung für Bestandsflächen.	139
Tabelle 45: Flächenbilanz.	145
Tabelle 46: Bewertung der Einzelstandorte im Landschaftsplanentwurf (2010).	156
Tabelle 47: Auswertung von Datenbeständen zum Schutzgut Boden.	157
Tabelle 48: Bodenschutzfachliche Bewertung.	158
Tabelle 49: Übersicht Entwicklungsflächen Wohnbau (Planausschnitte).	159
Tabelle 50: Entwicklungsflächen Mischbau (Planausschnitte).	168
Tabelle 51: Entwicklungsflächen Gewerbe (Planausschnitte).	171
Tabelle 52: Entwicklungsflächen Sondergebiete (Planausschnitte).	175
Tabelle 53: Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen.	179
Tabelle 54: Wechselwirkung zwischen Umweltschutzgütern.	186
Tabelle 55: Maßnahmenkomplexe Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ (IGAP).	189
Tabelle 56: Bereits Eingriffen zugeordnete Ausgleichsflächen.	191
Tabelle 57: Für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Flächen.	192
Tabelle 58: Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanentwurfes 2010.	193
Tabelle 59: Übersicht Entwicklungsflächen und Potentiale.	204
Tabelle 60: Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsflächen.	204

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt Hydrogeologische Übersichtskarte 1:400.000 (HÜK400).	22
Abbildung 2: Auszug aus der Geologischen Karte Erzgebirge/Vogtland (GK100).	22

Abbildung 3: Oberflächennahe Rohstoffe (KOR 50).....	23
Abbildung 4: Windrose.	24
Abbildung 5: Potentielle natürliche Vegetation.....	28
Abbildung 6: Einzelhandelsagglomerationen und wichtige Einzelbetriebe.	45
Abbildung 7: Hohlraumkarte des Stadtgebietes und seiner Umgebung.	61
Abbildung 8: Die vergangene Bevölkerungsentwicklung (31.12.1990-2019) sowie die beiden Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035.	84
Abbildung 9: Entwicklung der Anzahl von Geburten, Sterbefällen, Zuzügen und Fortzügen 1990-2017.	86
Abbildung 10: Salden der Bevölkerungsbewegungen 1990-2017.....	86
Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitslosigkeit insgesamt sowie unter Jüngeren und Älteren.	90
Abbildung 12: Verdichtungspotential Waldweg Cunnersdorf.	104
Abbildung 13: Baulücke Hüttenstraße, Blick auf östliche Bebauung.	105
Abbildung 14: Baulücke Hüttenstraße, Innenentwicklungspotential.	105
Abbildung 15: Baulücke Hüttenstraße, Blick auf westliche Bebauung.	105
Abbildung 16: Blick nach Norden entlang der Turnvater-Jahn-Straße.....	108
Abbildung 17 Blick auf die Paulus-Jenusius-Straße.	109
Abbildung 18: Blick nach Norden über die Hauptstraße in Frohnau.	110
Abbildung 19: Lückenschluss südlich der Hauptstraße Frohnau.	110
Abbildung 20: Nachnutzung südlich der Hauptstraße Frohnau.....	110
Abbildung 21: Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Alte Poststraße“.	111
Abbildung 22: Parkplatz des Bildungskomplexes (Nr. 1) und Gelände IAJ gGmbH (Nr. 2).	112
Abbildung 23: Wohngrundstück südlich der IAJ gGmbH.....	112
Abbildung 24: Potentialflächen zwischen „Am Kleinrückerswalder Weg“ Nr. 11, 13 und 17 (I).	113
Abbildung 25: Potentialflächen zwischen „Am Kleinrückerswalder Weg“ Nr. 11, 13 und 17 (II).	113
Abbildung 26: Blick entlang der Bärensteiner Straße. Rechts fällt der Hang steil in das Flurstück 16/1.	113
Abbildung 27: Flurstück 16/1, Höhenlinien, Abstand 2,5 m.	113
Abbildung 28: Flurstück 16/1, Luftbild.	113
Abbildung 29: Innenentwicklungspotential Am Pfarrlehn.	114
Abbildung 30: Lärmentwicklung an der Robert-Blum-Straße (B 95).	115
Abbildung 31: Digitales Orthophoto 1999.	117
Abbildung 32: Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwurf 2010, Karte 2).	118
Abbildung 33: Lageplan der Schießsportanlagen und gewässernahen Bereiche.....	118
Abbildung 34: Lage des im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Regionaler Vorsorgestandortes für Industrie und produzierendes Gewerbe Annaberg-Buchholz Nr. 16 "Am Gewerbering".	133

Abbildung 35: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des RP C-E.	135
Abbildung 36: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des RP C-E, Darstellung aus den durch den Planungsverband Region Chemnitz zur Verfügung gestellten Geodaten.	135
Abbildung 37: Der Bereich des Standortes im regionalplanerischem Kontext des RP-E RC.....	135
Abbildung 38: Der Regionale Vorsorgestandort im regionalplanerischem Kontext des Kulturlandschaftsschutzes, RP C-E.....	135
Abbildung 39: Schwerpunktgebiet „Humpeltal“.	190

Anlagen

Anlage 1 - Liste der besonders geschützten Biotope (§ 21 SächsNatSchG)

Anlage 2 - Kulturdenkmalliste, Sachgesamten und Denkmalschutzgebiete im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz

Anlage 3 - Archäologische Denkmale

Anlage 4 - Altlasten im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz

Anlage 5 - Steckbriefe der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart

Anlage 6 - Karten Maßnahmenkomplexe des IGAP (Schwerpunktgebiet Humpeltal)

Anlage 7 - Denkmalkartierung von Annaberg-Buchholz, Stadt

Anlage 1

Liste der besonders geschützten Biotope (§ 21 SächsNatSchG)

Stand: [siehe Liste]

Autoren (Hrsg.):

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
Staatsbetrieb Sachsenforst

Anlage 2

Kulturdenkmalliste, Sachgesamten und Denkmalschutzgebiete im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz

Stand: 26.03.2019

Autor:

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
Schloßplatz 1
101067 Dresden

Anlage 3

Archäologische Denkmale

Stand: 01.02.2011

Autor:

Landesamt für Archäologie

Zur Wetterwarte 7

01099 Dresden

Anlage 4
Alllasten im Stadtgebiet
von Annaberg-Buchholz

Auszug aus dem
Sächsischen Alllastenkataster (SALKA)

© Sächsisches Landesamt für Umwelt, Land-
wirtschaft und Geologie

Stand: 14.03.2017

Anlage 5

Steckbriefe der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart

Nr. 10

„Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“

Nr. 11

„Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz“

Herausgeber: Planungsverband Region Chemnitz

Autor: Technische Universität Dresden (2014) Fakultät Architektur
der TU Dresden, Institut für Landschaftsarchitektur, Lehr- und For-
schungsgebiet Landschaftsplanung, Prof. Dr. Catrin Schmidt

Anlage 6

Integrierter Gewerbe- und Ausgleichsflächen- pool (IGAP) Annaberger Land

Stand: 12/2010

Karten Maßnahmenkomplexe (nicht maßstabsgetreu):

- Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen Offenland
 - Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen Wald im
 - Linien- und punktförmige Ausgleichsmaßnahmen
- ... im Schwerpunktgebiet Humpeltal

Autor:

Wolfgang Riether
Büro für ökologische Projekte
Adam-Ries-Straße 23
09456 Annaberg-Buchholz

Anlage 7

Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen Denkmalkartierung von Annaberg-Buchholz, Stadt

Stand: zuletzt aktualisiert am 06.05.2020

Karten (nicht maßstabsgetreu):

- OT Annaberg; Gemarkung Annaberg Plan 1
- OT Annaberg; Gemarkung Annaberg Plan 2
- OT Buchholz; Gemarkung Buchholz
- OT Frohnau; Gemarkung Frohnau Plan 1
- OT Frohnau; Gemarkung Frohnau Plan 2
- OT Geyersdorf; Gemarkung Geyersdorf, Gemarkung Annaberg (Ausschnitt) Plan 1
- OT Geyersdorf; Gemarkung Geyersdorf, Gemarkung Annaberg (Ausschnitt) Plan 2
- OT Kleinrückerswalde; Gemarkung Kleinrückerswalde

Autor:

erarbeitet durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 1993, Überarbeitung August 2013, zuletzt aktualisiert m: 06.05.2020; Kartengrundlagen: ALK Sachsen, Welterbe Montanregion Erzgebirge e.V.