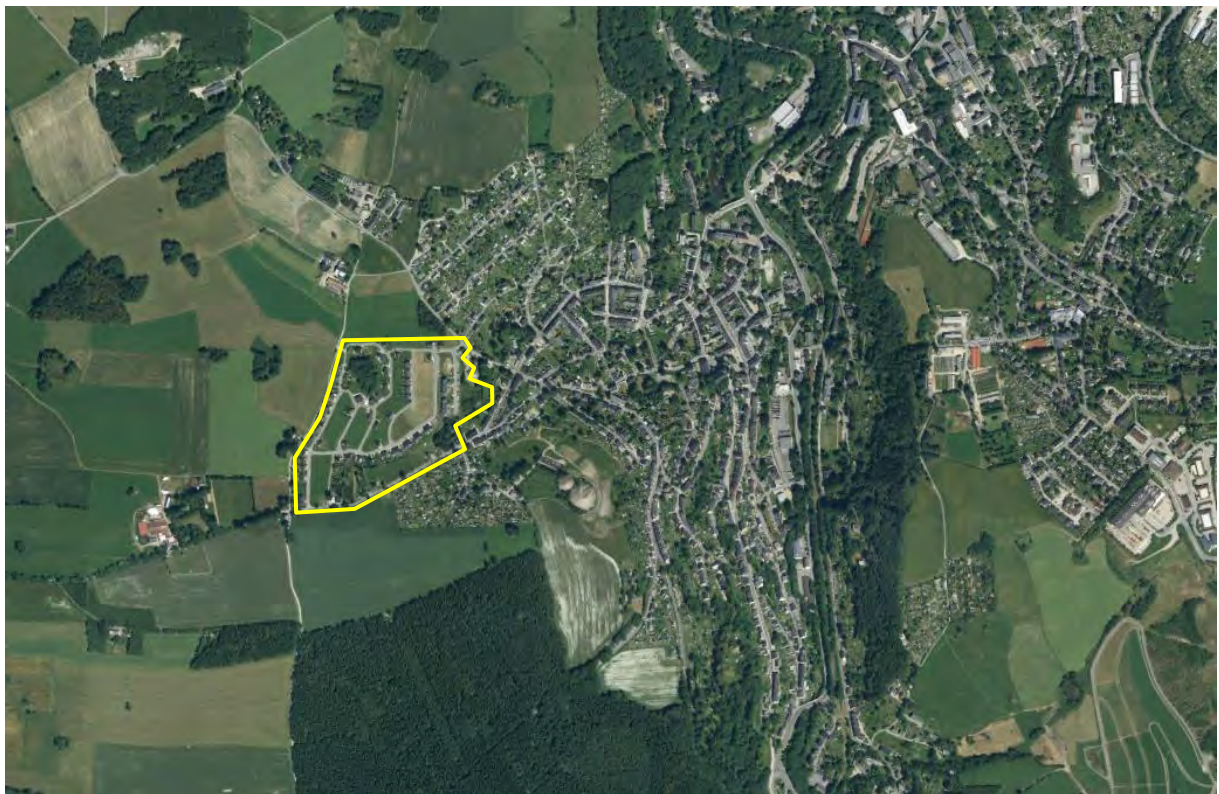


GROSSE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ ERZGEBIRGSKREIS

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "HEITERER BLICK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG



STAND:

08/2016

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ

Stadt Annaberg-Buchholz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

"Heiterer Blick" mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 08/2016

Stadt: Annaberg-Buchholz
Landkreis: Erzgebirgskreis
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000
2. Teil B - Textliche Festsetzungen
3. Begründung

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz
Markt 1, 09456 Annaberg-Buchholz
E-Mail: buerglerzentrum@annaberg-buchholz.de
Internet: www.annaberg-buchholz.de

Oberbürgermeister

Annaberg-Buchholz,

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich
Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stephanie Hofmann

Geschäftsleitung

Chemnitz , August 2016

Urheberrecht

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

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil I	Grundlagen	5
1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.2	Geländeverhältnisse, Topographie	6
1.3	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplanes	6
1.4	Nutzungsstruktur in der Umgebung	9
1.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
1.6	Baugrund, Altbergbau und Altlasten	12
1.7	Plangrundlage	13
1.8	Verfahren	14
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	15
2.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	15
2.2	Flächennutzungsplan	18
2.3	Fachplanungen	18
3	Ziele und Zwecke der Planänderung	20
3.1	Planungsanlass und -erfordernis	20
3.2	Bevölkerungsentwicklung	20
Teil II	Städtebauliche Planung	23
4	Planinhalt	23
4.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	24
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	26
4.4	Bauweise	27
4.5	Verkehrsflächen	27
4.6	Grünflächen und Wasserflächen	27
4.7	Verbot für luftverunreinigende Stoffe	28
4.8	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	28
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
4.10	Flächenbilanz	31
5	Erschließung	32
5.1	Verkehr	32
5.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	32
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	33
6.2	Immissionsschutz	33
7	Umweltbericht mit separatem Inhaltsverzeichnis	35

Anlagen

- Anlage 1 Bestandserfassung
- Anlage 2 rechtskräftiger Bebauungsplan
- Anlage 3 Stellungnahme zur Geruchsstoffsituation der TÜV Umwelttechnik GmbH NL Sachsen

Abbildungen

- Abb. 1 Auszug topografische Karte
- Abb. 2 Standortfotos
- Abb. 3 Standortfotos
- Abb. 4 Auszug Karte 2 Raumnutzung
- Abb. 5 Auszug Karte 1.1 Raumnutzung
- Abb. 6 Auszug Karte 2 Bewertung Biotop- und Nutzungstypen
- Abb. 7 Auszug Karte 3 Generelle Entwicklungsziele
- Abb. 8 Schemaschnitt Baugebiet WA 3.1
- Abb. 9 Beispiel Stützmauer aus Plangebiet

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1 Eigentumsverhältnisse der Flurstücke
- Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung 1990, 2009 bis 2014
- Tab. 3 Bevölkerungsbewegung 2004 – 2014
- Tab. 4 Altersstruktur Stand 31.12.2014
- Tab. 5 ermittelte Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung wurden *kursiv* gekennzeichnet.

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

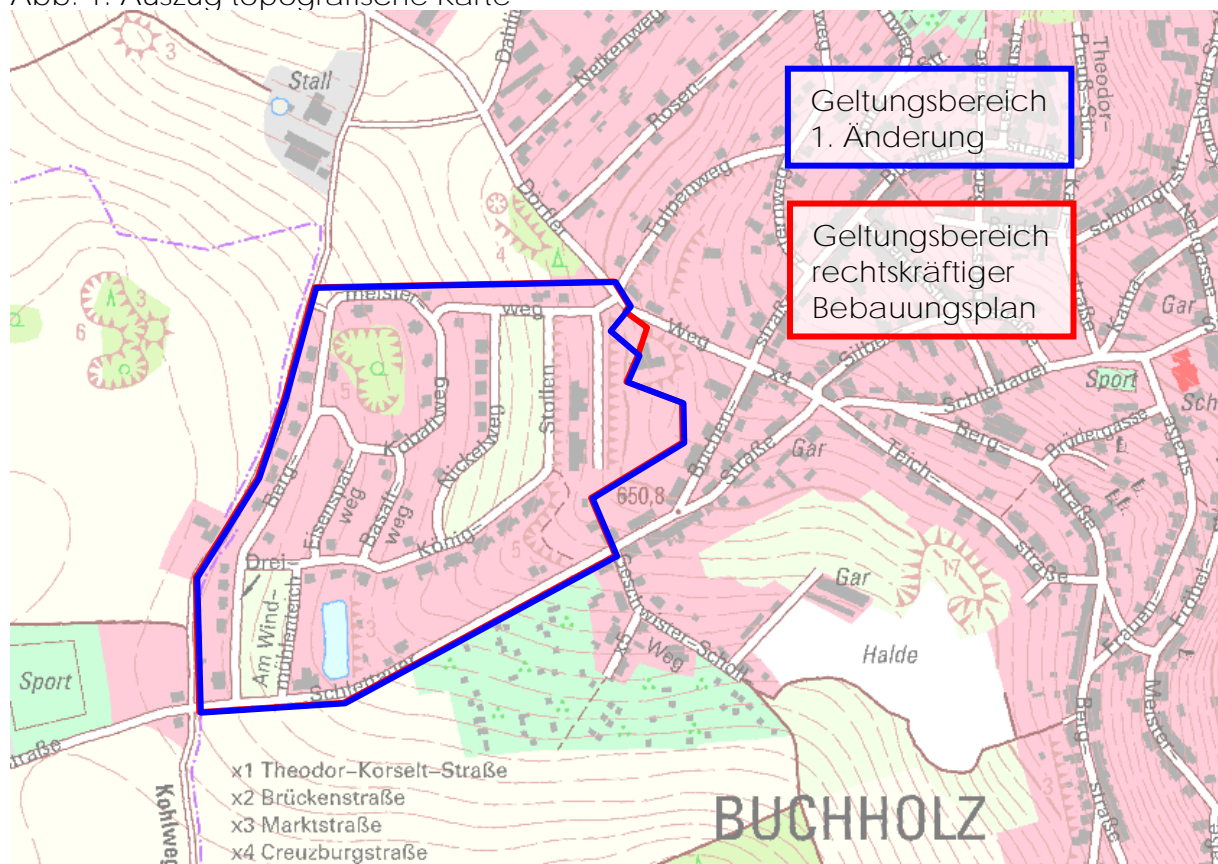
1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heiterer Blick" der Stadt Annaberg-Buchholz liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes im Ortsteil Buchholz und umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha.

Die angrenzende Bebauung weist überwiegend Gebäude mit Wohnnutzung auf. Im Plangebiet selbst sind Mehrfamilienhäuser und Eigenheime vorhanden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bis auf das Flurstück 899/9 weitestgehend identisch mit dem Geltungsbereich des 1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans. Das Flurstück 899/9 beinhaltet die Erschließung des Bauunternehmens des Flurstückes 228/3 und wird daher nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes integriert. An der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Flächeninanspruchnahme.

Abb. 1: Auszug topografische Karte



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 (RAPIS 10/2015)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstückes 229/1, 257/4 und die Flurstücke 229/2, 894, 899/a, 899/2, 899/3, 899/5, 899/7, 899/14, 899/15, 899/17, 899/18, 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/30, 899/31, 899/32, 899/33, 899/34, 899/35, 899/37, 899/38, 899/39, 899/40, 899/43, 899/44, 899/45, 899/46, 899/47, 899/48, 899/49, 899/50 (neu: 899/224, 899/225, 899/226), 899/51, 899/52, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56, 899/58, 899/59, 899/60, 899/61, 899/63, 899/64, 899/65, 899/66, 899/67, 899/68, 899/69, 899/70, 899/71, 899/73, 899/74, 899/75, 899/76, 899/77, 899/78, 899/79, 899/80, 899/81, 899/82, 899/83, 899/84, 899/85, 899/86, 899/87, 899/88, 899/89, 899/90, 899/91, 899/92, 899/93, 899/94, 899/95, 899/96, 899/97, 899/98, 899/99, 899/100, 899/101, 899/102, 899/103, 899/104, 899/105, 899/106, 899/107, 899/108, 899/109, 899/110, 899/111, 899/112, 899/115, 899/116, 899/117, 899/118, 899/119, 899/120, 899/121, 899/122, 899/123, 899/124, 899/125, 899/126, 899/127, 899/128, 899/129, 899/130, 899/131, 899/132, 899/133, 899/134, 899/135, 899/136, 899/137, 899/138, 899/139, 899/140, 899/141, 899/142, 899/143, 899/144, 899/145, 899/146, 899/147, 899/148, 899/149, 899/150, 899/151, 899/152, 899/164, 899/167, 899/168, 899/169, 899/170, 899/171, 899/174, 899/175, 899/176, 899/177, 899/178, 899/179, 899/180, 899/181, 899/182, 899/183, 899/184, 899/185, 899/186, 899/187, 899/188, 899/189, 899/190, 899/193, 899/194, 899/195, 899/196, 899/197, 899/198, 899/199, 899/200, 899/201, 899/202, 899/203, 899/204, 899/205, 899/206, 899/207, 899/208, 899/209, 899/211, 899/212, 899/213, 899/214, 899/215, 899/216, 899/218, 899/219, 899/220, 899/221, 899/222, 899/223 der Gemarkung Buchholz.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbebauung
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbebauung und Kleingartenanlagen
- im Osten durch Wohnbebauung und Einzelgewerbe

1.2 GELÄNDEVERHÄLTNISSE, TOPOGRAPHIE

Die Stadt Annaberg-Buchholz erstreckt sich beiderseits des Sehmatal, am Fuße des Pöhlberges.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Osten nach Westen von 645 m bis 690 m ü. NHN an.

1.3 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANES

Die festgesetzten Erschließungsstraßen und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesene Straßen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden bereits realisiert.

Aufgrund des beengten Straßenraums erfolgten jedoch nicht die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen als Straßenbegleitgrün.

Entgegen der ursprünglichen Planung entstand im östlichen Bereich des Plangebietes, zur Erschließung der mehrgeschossigen Wohnbebauung, der Haspelweg mit Wendeanlage und 39 Stellplätzen. An der Straße Drei-König-Stollen wurden hingegen statt 39 Stellplätzen nur 17 Stellplätze geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Fußwege um den ehemaligen Steinbruch sowie entlang der Wasserflächen wurden nicht verwirklicht. Lediglich die fußläufigen Verbindungen zwischen Schlettaufer Straße und Drei-König-Stollen sowie Bergmeisterweg und Firstenweg wurden hergestellt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden zwei mehrgeschossige Wohnanlagen am Haspelweg mit gegenüberliegendem Spielplatz, mehrere Doppelhäuser an der Straße Drei-König-Stollen sowie Nickelweg und verschiedene Eigenheime. Jedoch sind über die Hälfte der Baugrundstücke nicht bebaut.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das stehende Gewässer "Windmühlenteich". Die weiteren im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Wasserläufe und -flächen sind bis auf eine Steinschüttung nicht vorhanden und somit bestehen daher keine wasserrechtlichen Auswirkungen.

Am südöstlich Plangebietsrand, angrenzend an eine sukzessive Gehölzfläche, sowie am Standort des ehemaligen Steinbruchs befinden sich Hohlformen mit Gehölzbeständen. Baumpflanzungen wurden entlang der Schlettaufer Straße, Bergmeisterweg sowie parallel zu der Steinschüttung durchgeführt.

In Höhe des Windmühlenteichs und der Hohlform an der Schlettaufer Straße wurden zwei Amphibientunnel angelegt.

Abb. 2: Standortfotos



Blick von Ecke Nickelweg/ Drei-König-Stollen Richtung Nordosten



Blick von Nickelweg auf mehr-geschossige Wohnanlagen



Blick auf unbebaute Fläche zwischen Drei-König-Stollen und Nickelweg



Blick von Drei-König-Stollen auf Bebauung Nickelweg



Blick von Eisenspatweg auf Bebauung Bergmeisterweg



Blick von Bergmeisterweg auf Hohlform mit Gehölzbestand



Blick auf Baumpflanzungen am nordwestlichen Randbereich



Blick auf Bebauung Drei-König-Stollen



Windmühlenteich



Steinschüttung



Spielplatz



sukzessiver Gehölzaufwuchs südlich des Spielplatzes

1.4 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Die angrenzende Bebauung an der Dörfler Straße und Buchenstraße weist überwiegend Gebäude mit Wohnnutzung auf. Zwischen dem Haspelweg und Dörfler Weg befindet sich ein Bauunternehmen als einzelnes Gewerbe. Südlich des Plangebietes, an der Schlettauer Straße, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine

Kleingartenanlage und Wohnbebauung. Im Norden und Westen befinden sich ebenfalls Flächen der Landwirtschaft mit Feldgehölzen. Am Firstenweg sind zudem einzelne Wohngebäude und eine Hofanlage angesiedelt.

Abb. 3: Standortfotos



nördlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft



westlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft mit Hofanlage und Kreiswanderweg Firstenweg



südlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft und Kleingartenanlage



Schlettauer Straße mit angrenzender Bebauung



Buchenstraße mit angrenzender Bebauung



Blick auf angrenzende Bebauung Dörfner Weg

1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Tab. 1 Eigentumsverhältnisse der Flurstücke

Eigentumsverhältnis	Flurstücke
privat	894, 899/a, 899/2, 899/3, 899/5, 899/7, 899/14, 899/15, 899/17, 899/18, 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/30, 899/31, 899/32, 899/33, 899/34, 899/35, 899/37, 899/38, 899/39, 899/40, 899/43, 899/44, 899/45, 899/46, 899/47, 899/48, 899/49, 899/50 (neu: 899/226), 899/51, 899/52, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56, 899/58, 899/59, 899/60, 899/61, 899/63, 899/64, 899/65, 899/66, 899/67, 899/68, 899/69, 899/70, 899/71, 899/73, 899/74, 899/75, 899/76, 899/77, 899/78, 899/79, 899/80, 899/81, 899/82, 899/83, 899/84, 899/85, 899/86, 899/87, 899/88, 899/89, 899/90, 899/91, 899/92, 899/93, 899/94, 899/95, 899/96, 899/97, 899/98, 899/99, 899/100, 899/101, 899/102, 899/103, 899/104, 899/105, 899/106, 899/107, 899/108, 899/109, 899/112, 899/115, 899/116, 899/117, 899/118, 899/119, 899/120, 899/121, 899/122, 899/123, 899/124, 899/125, 899/126, 899/127, 899/128, 899/129, 899/130, 899/131, 899/132, 899/133, 899/134, 899/135, 899/136, 899/137, 899/138, 899/139, 899/140, 899/141, 899/142, 899/143, 899/144, 899/145, 899/146, 899/147, 899/148, 899/149, 899/150, 899/151, 899/152, 899/164, 899/167, 899/174, 899/175, 899/176, 899/178, 899/181, 899/183, 899/186, 899/187, 899/188, 899/189, 899/190, 899/193, 899/194, 899/195, 899/196, 899/197, 899/198, 899/199, 899/200, 899/201, 899/202, 899/203, 899/204, 899/205, 899/206, 899/207, 899/208, 899/209, 899/211, 899/212, 899/213, 899/215, 899/218, 899/220, 899/221, 899/223
öffentlich	Teile der Flurstücke 229/1, 257/4
öffentlich	229/2, 899/24, 899/25, 899/50 (neu: 899/224, 899/225), 899/110, 899/111, 899/168, 899/169, 899/170, 899/171, 899/177, 899/179, 899/180, 899/182, 899/184, 899/185, 899/214, 899/216, 899/219, 899/222

1.6 BAUGRUND, ALTBERGBAU UND ATTLASTEN

Nach dem Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) und geologischen Karten des Freistaates Sachsen (GK 50 – Blatt L 5542 Aue) wird der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet von klein- bis mittel körnigen, häufig stark feldspatblastischen und lokal granatführenden Biotit- bis Zweiglimmerparagneisen der Preßnitz-Gruppe (Rusova-Formation) aufgebaut. Den Gneisen ist im Südteil des Plangebietes ein Amphibolschiefer bis Amphibolit eingeschaltet. Etwa im mittleren Teil des Plangebietes werden die Gneise von einem SSW-NNE streichenden Rhyolithgang (Oberkarbon) durchzogen und es kommen mehrere variszische bis saxonische Erzgänge vor. Im oberflächennahen Bereich bzw. im Bereich von Störungen sind die vorgenannten Festgesteine oftmals zu rolligen und /oder bindigen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden von etwa 2 m mächtigen weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/ Hangschutt) sowie ggf. anthropogenen Auffüllungen überlagert.

In den rolligen Hangschuttsedimenten und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ist eine temporäre Grundwasserführung möglich. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in östliche Richtungen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Kluftgrundwasser, welches auf den hydraulisch wirksamen offenen Trennflächen (u. a. Klüften) der weitgehend unverwitterten Festgesteine zirkuliert, ist in Tiefen ab etwa 10m bis 15 m unter Gelände zu vermuten.

Aufgrund der Hanglage des Geländes, empfiehlt das LfULG, dass die Gründungen geplanter Neubauten auf einem einheitlichen und ausreichend tragfähigen Baugrund erfolgen.

Laut Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz). Jedoch liegen nach gegenwärtigen Kenntnissstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für diesen Standort vor. Im Zuge von beabsichtigten Untersuchungen des Baugrunds wird daher empfohlen, zur Erkundung eventueller Kontaminationen, entsprechende radiologische Prüfungen einzubeziehen.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen an bestehenden

Gebäuden wird empfohlen die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und gegebenenfalls Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist dies dem zuständigen Umweltamt unverzüglich anzuzeigen (§10 Abs. 2 SächsABG).

Der ehemalige Steinbruch (*altes Steinbruchloch*) im Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche (*Altlastenkennziffer AKZ 71100015 und Bezeichnung, Müllhalde "Hungerbruch"*) eingestuft. Dabei handelt es sich nach Aussagen des Landratsamtes Erzgebirgskreis um eine sogenannte "wilde Kippe", die durch Anwohner mit diversen Hausmüll (*u.a. auch PVC-Spezialfolienabfälle*) verfüllt wurde. Die Ablagerungen wurden abgedeckt und rekultiviert. Zur Verhinderung einer Gefährdung von Schutzgütern (Boden, Wasser) sind weitere Ablagerungen zu verhindern. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen und es erfolgt die Festsetzung als Grünfläche.

Laut Sächsischem Oberbergamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Erzen "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH. Auswirkungen auf das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Nach Aussagen des Sächsischen Oberbergamtes befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes wurden mehrere Erzgänge intensiv, teilweise auch bis in tagesoberflächennähe abgebaut.

1.7 PLANGRUNDLAGE

ALKIS Daten der Stadt Annaberg-Buchholz Stand September 2015 mit Nachtrag der Höhenlinien und Gebäude durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz im November 2015. Die vorgenommenen Änderungen des Liegenschaftskatasters bezüglich der Flurstücke 229 und 899/50 wurden im März 2016 in die Plangrundlage eingepflegt.

1.8 VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz fasste in der Stadtratssitzung am 27.08.2015 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heiterer Blick". Das Ziel der Änderung besteht in der Öffnung für zeitgemäße Wohnformen und die daraus resultierende vollständige Auslastung des Wohngebietes. Zudem erfolgt eine Anpassung an aktuelle Bauausführungen und Gesetzgebungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in einem vollständigen, zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB.

2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Mittelzentrum im südlichen Bereich des Verdichtungsraums Chemnitz – Zwickau dargestellt und liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Karlovy vary/ Plzeň. Annaberg-Buchholz liegt im grenznahen Gebiet zu Tschechien und in ca. 36 km Entfernung zum Oberzentrum Chemnitz sowie in ca. 56 km Entfernung zum Oberzentrum Zwickau. Die Stadt ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf als Bergbaufolgelandschaft aufgrund von Altbergbau ausgewiesen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

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

- ➔ Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die vollständige Auslastung des bereits erschlossenen Baugebietes erfolgen kann. Damit wird der Neuinanspruchnahme von Bauflächen reduziert.

Durch die Planung wird Ziel 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ berücksichtigt.

- ➔ Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll zu einer vollständigen Auslastung der Baugrundstücke führen und wirkt somit der Landschaftszersiedelung entgegen.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge thematisieren die Priorität innerörtlicher Baulandreserven sowie die Wiedernutzung von Bauflächen vor Außenentwicklung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Verdichtung des Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

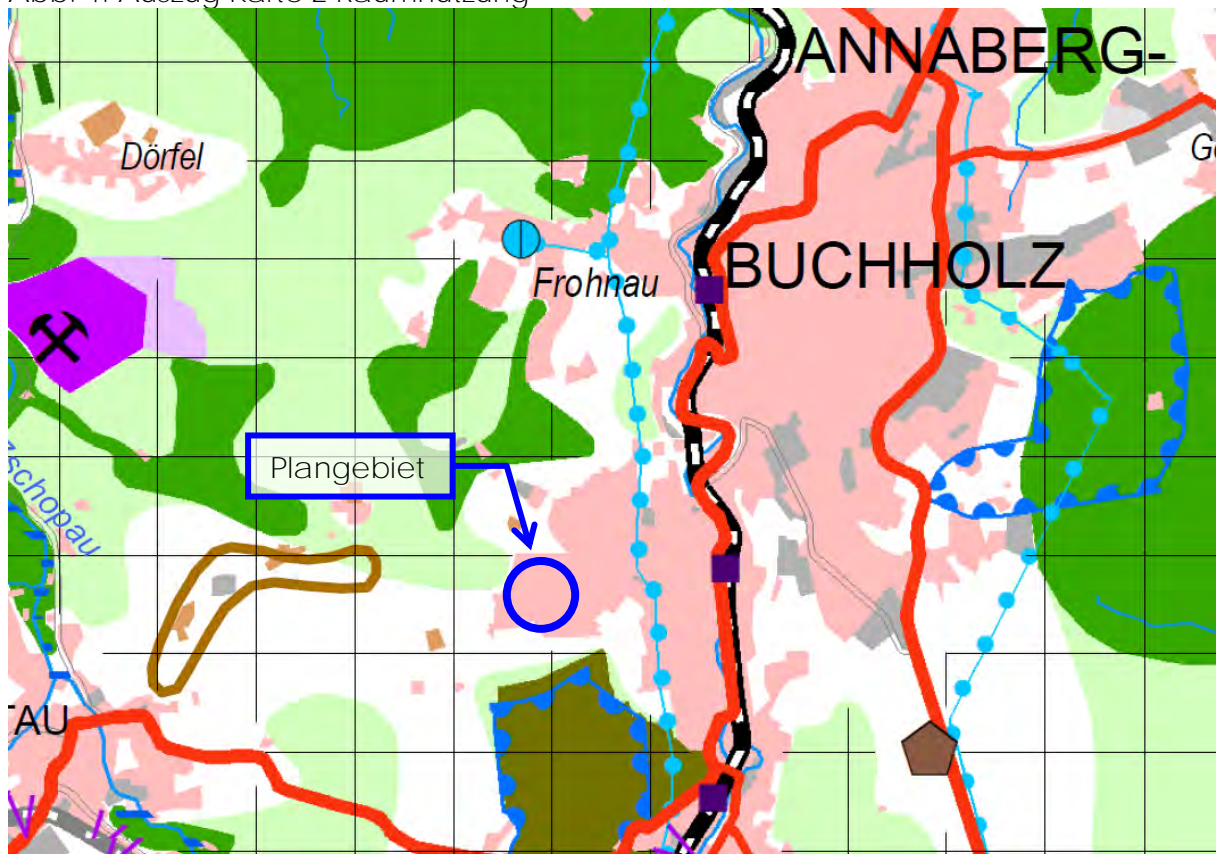
Für die Stadt Annaberg-Buchholz ist der Regionalplan "Chemnitz - **Erzgebirge**" (in Kraft getreten am 31.07.2008) maßgebend.

In Karte 1 – Raumstruktur liegt die Stadt Annaberg-Buchholz an der Regionalen Achse Olbernhau – Marienberg – Annaberg-Buchholz – Scheibenberg – Schwarzenberg mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion.

In Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil der Siedlungsfläche. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und südlich ein Vorranggebiet für Wald sowie ein Wasserschutzgebiet gemäß §48 SächsWG. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Regionale Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind jedoch von der Planung nicht betroffen. Östlich des Plangebietes verläuft eine überregionalbedeutsame Wasserleitung mit einem Wasserhochbehälter/ Pumpwerk in Frohnau.

In Karte 3 – Tourismus und Erholung ist Annaberg-Buchholz als landesweiter Schwerpunkt des Städtetourismus dargestellt. Zudem verläuft die Ferienstraße "Silberstraße" durch die Stadt.

Abb. 4: Auszug Karte 2 Raumnutzung



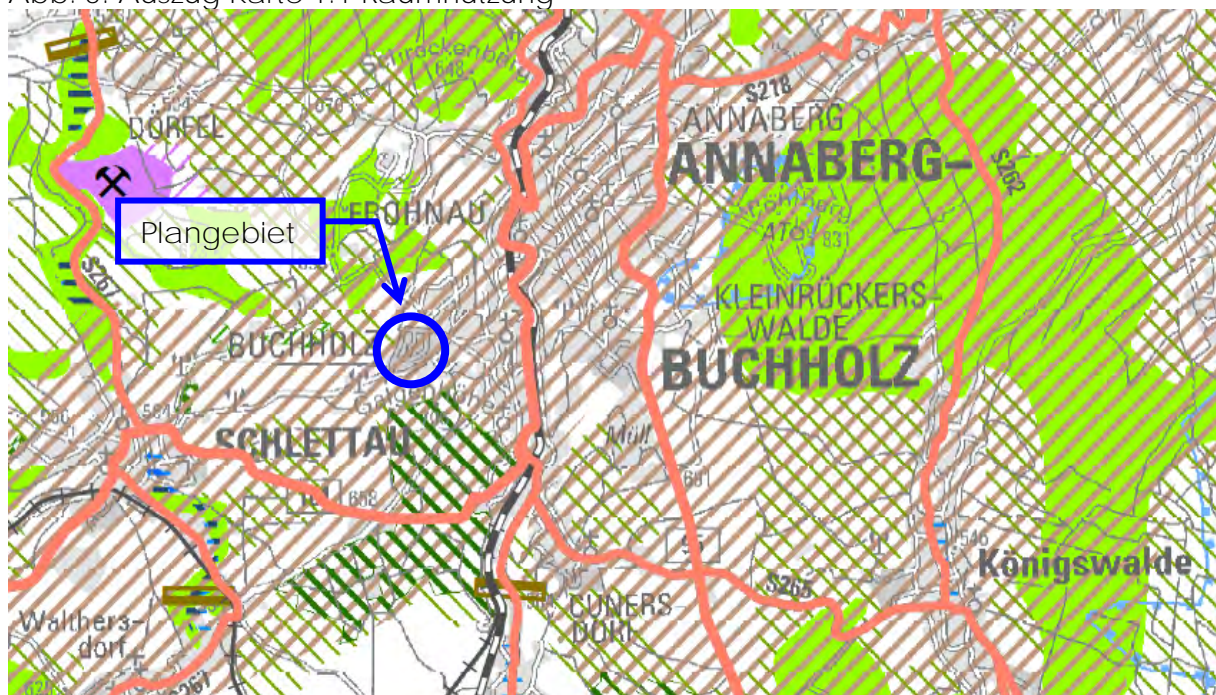
Quelle: Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge

In Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft liegt Annaberg-Buchholz in einem großflächigen Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen.

In Karte E – Regionale Schutzgebietskonzeption ist, östlich an das Stadtgebiet angrenzend, das Landschaftsschutzgebiet Pöhlberg festgesetzt. Das westlich der Siedlungsfläche liegende Landschaftsschutzgebiet Dörfler Höh ist als Planungsgebiet dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Karte 1.1 - Raumnutzung), der am 15.12.2015 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes für die öffentliche Auslage beschlossen wurde, ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsstruktur (im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben) sowie als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen. In Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz ist der Geltungsbereich als Bestandteil einer historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart sowie einer regional bedeutsamen landschaftsprägenden Erhebung (Rücken/Riedel/Höhenzug) dargestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die naturraumtypische Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und –strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern zu rechnen. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stärken die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Abb. 5: Auszug Karte 1.1 Raumnutzung



Quelle: Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

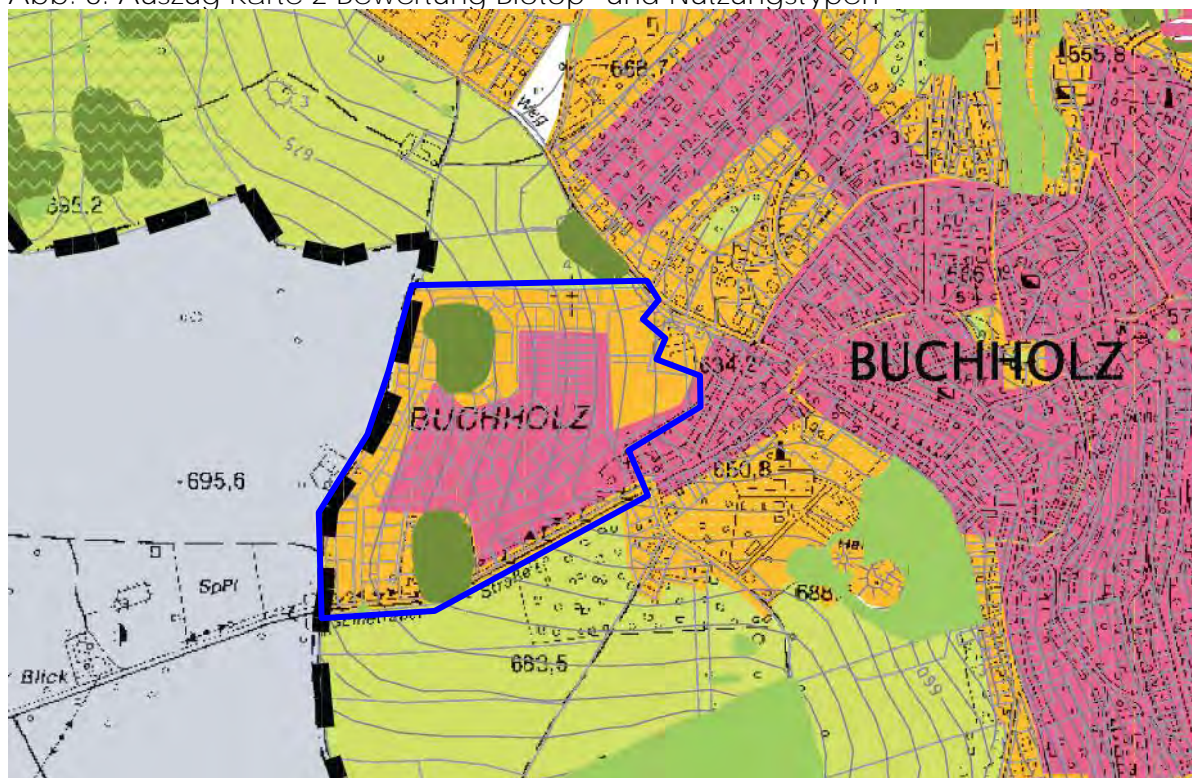
2.3 FACHPLANUNGEN

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt als Vorentwurf mit Stand 2005 vor.

In Karte 01-2 – Übersicht Bestand Schutzgebiete liegt das Plangebiet im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche berücksichtigt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Wasserläufe und Wasserflächen sind in der Bestandserfassung nicht enthalten. Lediglich der Windmühlenteich des Flurstückes 899/3 ist als stehendes Gewässer ausgewiesen. Die nördliche Hohlform mit Gehölzbestand ist als Grünfläche im Siedlungsbereich erfasst.

In Karte 2 – Bewertung Biotop- und Nutzungstypen wurde der nördliche und westliche Randbereich des Plangebietes mit geringem (orange - Stufe 4) und der mittlere bis südöstliche Bereich mit nachrangigem Biotoppotenzial (rosa – Stufe 5) bewertet. Die nördliche Hohlform mit Gehölzbestand und der Teich sind hingegen mit sehr hohem Biotoppotenzial ausgewiesen.

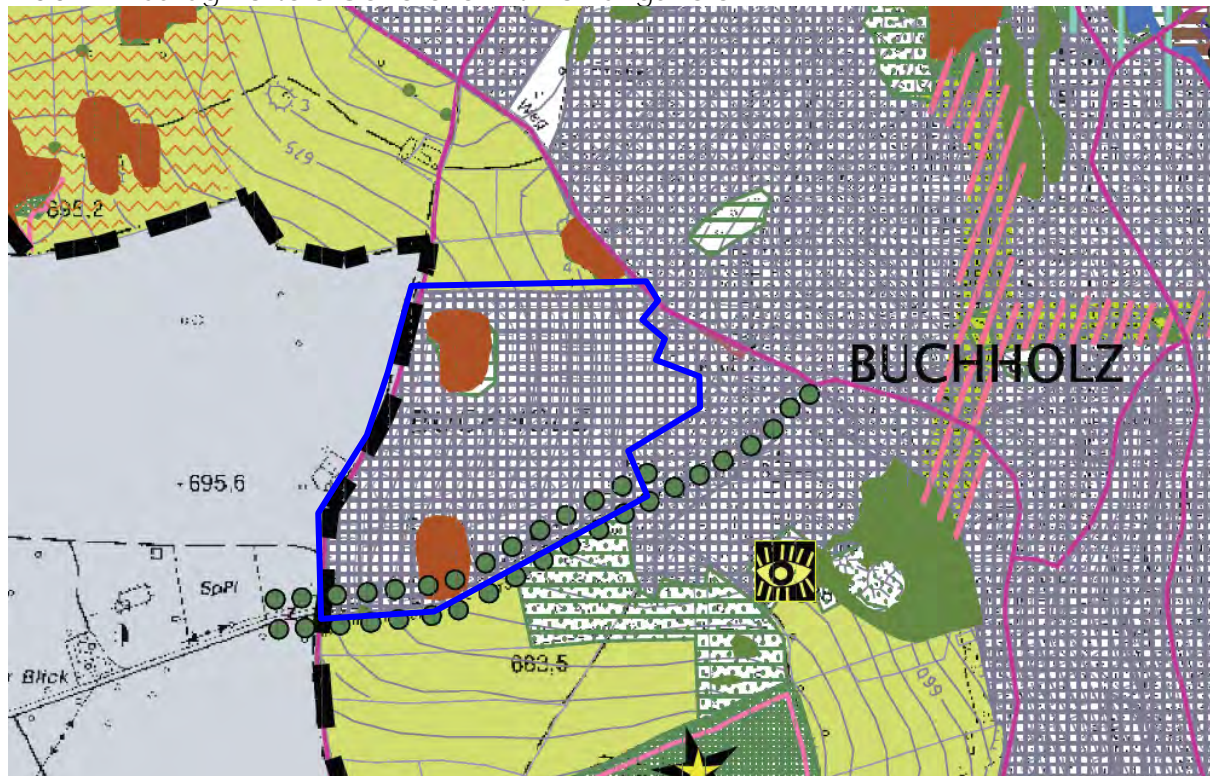
Abb. 6: Auszug Karte 2 Bewertung Biotop- und Nutzungstypen



Quelle: Vorentwurf Landschaftsplan Annaberg-Buchholz Stand 2005

In Karte 3 – Generelle Entwicklungsziele ist der Standort überwiegend als Baufläche dargestellt. An der Schlettauer Straße ist die Erhaltung, Ergänzung, Pflege und Neuanlage von landschaftsgerechten Begleitgrün zu berücksichtigen. Der Firstenweg ist als maßvolle Erschließung bedeutender Kulturlandschaftsobjekte/ -räume durch ein zoniertes Hauptwegennetz für Wander-, Rad- und Reittouristik sowie Lehrpfade zu Bergbau- und Landschaftsgeschichte ausgewiesen.

Abb. 7: Auszug Karte 3 Generelle Entwicklungsziele



Quelle: Vorentwurf Landschaftsplan Annaberg-Buchholz Stand 2005

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

3.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 3 "Heiterer Blick" wurde im Jahr 1995 aufgestellt, um den damals bestehenden Wohnbedarf abzusichern. Seitdem wurden ca. 43 % der Baugrundstücke im Plangebiet bebaut.

Die Stadt Annaberg-Buchholz beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Im Zuge der bisherigen Entwicklung hat sich gezeigt, dass Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan die weitere Entwicklung hemmen. Daher ist für eine nachfragegerechte Ausrichtung des Allgemeinen Wohngebietes eine Öffnung für zeitgemäße Wohnformen und eine Anpassung an aktuelle Bauausführungen und Gesetzgebungen erforderlich.

Die Ziele der Änderung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehen in der vollständigen Auslastung der vorhandenen bereits erschlossenen Baugrundstücke sowie in der Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes.

3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung wurden gegenüber dem Vorentwurf um das Jahr 2014 ergänzt und überarbeitet.

Die Stadt Annaberg-Buchholz hat von 1990 bis 2014 einen kontinuierlich steigenden Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsverluste in Annaberg-Buchholz sind insgesamt mit ca. 28,4 % höher als im Landkreis Erzgebirgskreis mit ca. 23,9 %.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 1990, 2009 bis 2014

	Annaberg-Buchholz		Landkreis Erzgebirgskreis	
	Einwohner	Verlust zu 1990 in %	Einwohner	Verlust zu 1990 in %
03.10.1990	28.492		459.644	
31.12.2009	22.079	- 22,5	372.390	- 18,9
31.12.2010	21.831	- 23,4	368.167	- 19,9
31.12.2011	20.922	- 26,6	359.103	- 21,9
31.12.2012	20.826	- 26,9	355.275	- 22,7
31.12.2013	20.510	- 28,0	351.309	- 23,6
31.12.2014	20.394	- 28,4	349.582	- 23,9

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2014 lag die Anzahl der Sterbefälle deutlich höher als die Anzahl der Geburten. In den Jahren 2007 und 2010 zeigten sich besonders hohe Wanderungsverluste durch Fortzüge. Dementgegen gab es in den Jahren 2005, 2009, 2012 und 2014 positive Wanderungssaldos zu verzeichnen.

Tab. 3: Bevölkerungsbewegung 2004 - 2014

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten / Sterbefälle	Saldo Zu- und Fortzüge	Veränderungen gesamt
31.12.2004	23.147	- 168	- 74	- 242
31.12.2005	23.043	- 147	41	- 106
31.12.2006	22.808	- 138	- 98	- 236
31.12.2007	22.514	- 175	- 120	- 295
31.12.2008	22.248	- 169	- 96	- 265
31.12.2009	22.079	- 182	14	- 168
31.12.2010	21.831	- 135	- 114	- 249
31.12.2011	20.922	- 189	- 40	- 229
31.12.2012	20.826	- 158	63	- 95
31.12.2013	20.510	- 223	- 99	- 322
31.12.2014	20.394	- 196	79	- 117

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Anteile der Bevölkerung in den Altersgruppen 0-15 Jahre und über 65 Jahre liegen für die Stadt Annaberg-Buchholz über den durchschnittlichen Werten des Landkreises. In der Altersgruppe der 15-65-jährigen Menschen liegt der prozentuale Anteil nur geringfügig unter dem des Landkreises Erzgebirgskreis. Besonders dieser hohe Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung.

Tab. 4: Altersstruktur Stand 31.12.2014

	Annaberg-Buchholz			Landkreis Erzgebirgskreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	2.529	12.503	5.362	42.827	215.900	90.855
in %	12,4	61,3	26,3	12,2	61,8	26,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025 in zwei Varianten vor. Darin wird eine Einwohnerzahl

von 18.300 bzw. 17.800 Einwohnern bis zum Jahr 2025 prognostiziert.

Durch die Anpassung des Bebauungsplanes an neue Wohnformen soll die Attraktivität der Baugrundstücke für Bauwillige gesteigert werden und somit zur Reduzierung der Wanderungsverluste beitragen. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4 PLANINHALT

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Nach §4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

Die nach §4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

In der näheren Umgebung sind keine Läden und gastronomische Einrichtungen vorhanden. Um den Bedarf abdecken und kurze Wege ermöglichen zu können, sind dem Gebiet dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen.

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Einrichtungen in zentraler Lage bereits vorhanden sind und somit im Plangebiet kein Bedarf besteht.

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebung zu Lärmbelästigungen führen kann. Zudem ist der vorhandene Straßenraum nicht für diese Nutzungen ausgelegt.

Für Gartenbaubetriebe ist der Standort klimatisch nicht geeignet.

Entsprechend §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten. Der bisher nicht überbaubare Bereich im Norden des Plangebietes wird dem Baugebiet WA 3.9 zugeschlagen. Damit kann innerhalb des Baugebietes ein weiteres Eigenheim errichtet werden.

Das WA 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hingegen reduziert. Da im östlichen Bereich bereits eine Grünfläche mit Spielplatz angelegt wurde, bleibt der Bereich frei von Bebauung. Durch die Aufwertung des angrenzenden, sukzessiven Gehölzaufwuchses entsteht ein einheitlicher attraktiver Freiraum mit Aufenthaltsqualität.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird, unter Berücksichtigung des §17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Wohngebiete beibehalten.

Die in der Beispielrechnung ermittelte Grundfläche von 200 m² erfordert bei einer GRZ von 0,4 eine Mindestgrundstücksgröße für Eigenheimgrundstücke von 500 m².

Beispielrechnung für eine Bebauung mit Eigenheimen:

Haus 9 x10 m	90 m ²
Doppelgarage	40 m ²
Gartenhaus	20 m ²
<u>Zuwegung</u>	<u>50 m²</u>
gesamt	200 m ²

Bei kleineren Grundstücken ist die Grundfläche entsprechend zu verringern.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ebenfalls in der 1. Änderung beibehalten. In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.1 – WA 2.3 ist eine max. GFZ von 1,2 und in den Baugebieten WA 3.1 – WA 3.12 von 0,8 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Baugebiet WA 1.1 drei Vollgeschosse und in den Baugebieten WA 1.2 und WA 2.1 – WA 2.3 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. In den

Baugebieten WA 3.1 – WA 3.12 ist max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse im Baugebiet WA 1.2 auf zwei Vollgeschosse erfolgt, um eine abgestufte Bebauung zu erreichen.

Bei der Errichtung von Satteldächern kann das Dachgeschoss, unter Einhaltung der unter Punkt (6) festgesetzten Traufhöhen, als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden.

Für die einzelnen Baugebiete sind folgende max. Traufhöhen festgesetzt:

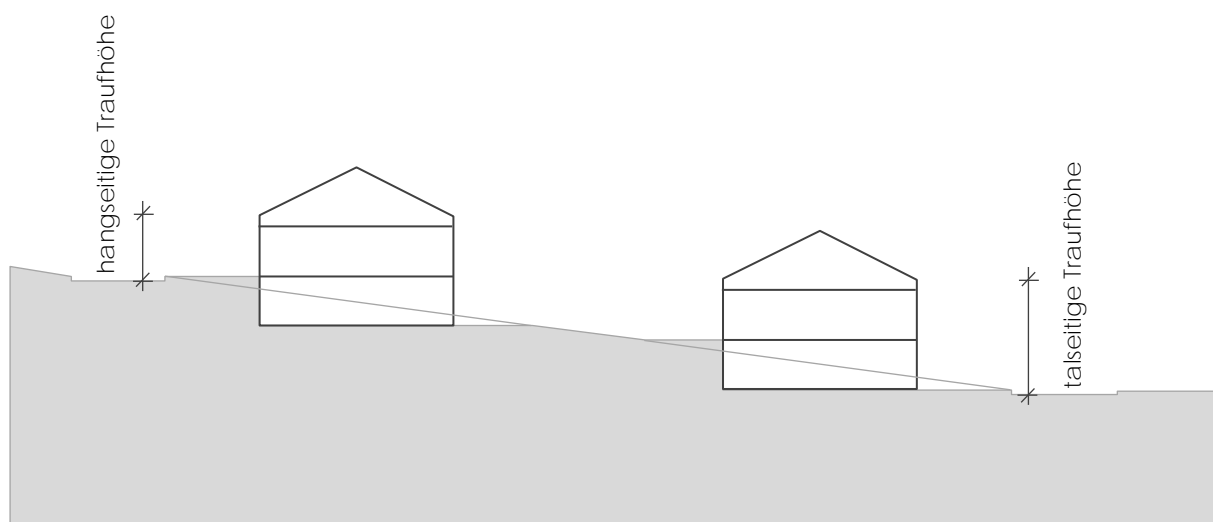
Baugebiet WA 1.1	talseitig 12,5 m	
Baugebiet WA 1.2	talseitig 9,50 m	
Baugebiet WA 2.1 – WA 2.3	talseitig 9,50 m	hangseitig 6,50 m
Baugebiet WA 3.1 – WA 3.12	talseitig 6,50 m	hangseitig 3,50 m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. In Bezug auf die Geländesituation werden die Traufhöhen talseitig und hangseitig festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante, der dem Baugebiet anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Reglementierung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um einen möglichst harmonischen Übergang zwischen der angrenzenden Bebauung mit meist zwei Vollgeschossen und der freien Landschaft sicherzustellen sowie die Bebauung dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen.

Abb. 8 Schemaschnitt Baugebiet WA 3.1



4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen. Im Baugebiet WA 3.8 liegt der Abstand von der Verkehrsfläche zur Baugrenze bei 3,0 m, um eine bessere Bebauung der dortigen sehr schmalen Grundstücke zu ermöglichen. Im Plangebiet vorgenommene Anpassungen der Baugrenzen und Baulinien an bestandskräftige Baukörper erfolgten als konkrete Planungsvorgabe der Kommune. Im Bereich zwischen den Baugebieten WA 3.9 und WA 3.10 erfolgt im Entwurf eine Anpassung der Baugrenzen an die durchgeführte Katastervermessung und Abmarkung.

Die Baulinien der Baugebiete WA 3.7, WA 3.10 und WA 3.11 werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um die bereits vorhandene Straßenflucht zu erhalten. Aus diesem Grund wird auch im Baugebiet WA 3.9 die Baulinie fortgesetzt. In den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 werden straßenseitige Baulinien festgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht der Gebäude und somit eine geordnete städtebauliche Struktur zu erzeugen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen. Stellplätze sind jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit besteht die Möglichkeit vor den Garagen und Carports noch weitere PKW-Stellplätze zu schaffen.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, müssen aber nicht auf der Baulinie errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann und nur die Hauptgebäude auf der Baulinie errichtet werden müssen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine bisher nichtüberbaubare Grundstücksfläche in die überbaubare Grundstücksfläche (Baugebiet WA 3.9) einbezogen. Damit kann innerhalb des Baugebietes ein weiteres Eigenheim errichtet werden.

Die bereits realisierte Bebauung in den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 zeigt, dass die festgesetzten Baugrenzen teilweise überschritten wurden. Durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenzen entstehen größere Baufelder und somit werden nunmehr größere Spielräume bei der Einordnung der Nebengebäude ermöglicht.

Die Baugebiete WA 1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden verkleinert und somit entsteht neben dem bereits vorhandenen Spielplatz eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Verweilbereichen.

4.4 BAUWEISE

Im gesamten Plangebiet wird bei der 1. Änderung die offene Bauweise beibehalten. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen.

In den gesamten Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Reihenhäuser zulässig. Aufgrund der schmalen Grundstückseinteilung eignen sich diese Baugebiete besonders für die Errichtung von Reihenhäusern.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der bereits vorhandenen Verkehrserschließung. Lediglich am Bergmeisterweg im Bereich des ehemaligen Steinbruchs entstehen zusätzliche öffentliche Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze entsprechend VwVSächsBO sind weiterhin in den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.6 GRÜNFLÄCHEN UND WASSERFLÄCHEN

Das stehende Gewässer "Windmühlenteich" mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung ist als Wasserfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und die umliegende Grünfläche 1 nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbereiche und Dämme festgesetzt.

In dem 1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan ist angrenzend an den Windmühlenteich eine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie weiteren Wasserläufen und -flächen zeichnerisch festgesetzt. Diese Wasserflächen sind nicht vorhanden und somit bestehen keine wasserrechtlichen Auswirkungen. In diesem Bereich befinden sich lediglich eine Steinschüttung, sukzessiver Gehölzaufwuchs und Einzelbaumpflanzungen mit Obstgehölzen. Für den Fall von auftretenden Hochwasser bleibt die Steinschüttung zum Abfluss von Oberflächenwasser erhalten. Dieser Bereich wird daher von Bebauung freigehalten und gemäß §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB als private Grünfläche 2 mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen festgesetzt.

Südlich der mehrgeschossigen Wohnanlagen befindet sich eine Hohlform mit den vorwiegenden Gehölzen Birken, Spitz- und Bergahorn, Espen und Obstgehölzen. Der ehemalige Steinbruch im Norden des Geltungsbereiches weist ebenfalls eine Hohlform mit Birken, Spitz- und Bergahorn sowie Schwarzen Holunder auf. Beide Hohlformen (Grünfläche 3 und 5) werden als öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche festgesetzt.

Östlich der Straße Haspelweg ist nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB die öffentliche Grünfläche 4 mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Flächen mit Aufenthalts- und Verweilbereichen festgesetzt. Der Spielplatz wurde bereits errichtet. Der südlich angrenzende sukzessive Birkenaufwuchs im Initialstadium hat hingegen ein negatives Erscheinungsbild. In diesem Bereich sind nur markante Einzelbäume zu erhalten und eine Grünanlage mit Sitzmöglichkeiten herzustellen. Diese Aufwertung des Freiraumes schafft eine attraktive Grünfläche mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Das bereits angelegte Straßenbegleitgrün am nördlichen Plangebietsrand wird als öffentliche Grünfläche 6 nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen (Randeingrünung) zeichnerisch festgesetzt.

Straßenbegleitend ist eine Baumreihe mit standortheimischen Bäumen der Artenliste B westlich der mehrgeschossigen Wohnanlagen, im Bereich der nicht hergestellten Stellplätze, anzulegen.

4.7 VERBOT FÜR LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE

Die vorherrschende topografische Situation würde dazu führen, dass sich bei der Bebauung des Hangs die Wohngeschosse der höher liegenden Gebäude in der Regel auf der Höhe der Schornsteine der tieferliegenden Gebäude befänden. Aus diesem Grund ist die Verwendung von festen fossilen Brennstoffen als Heizmaterial unzulässig. Mit diesem Verwendungsverbot betreibt die Gemeinde entsprechend dem Vorsorgeprinzip des §5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG vorbeugenden Umweltschutz.

4.8 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 400 m² ist mindestens ein hochstämmiger Baum und ab einer Grundstücksgröße von 800 m² sind mindestens zwei hochstämmige Bäume der Artenliste A oder Obstgehölze zu pflanzen. Die Festsetzung sichert die Begrünung der Grundstücke mit Bäumen, ohne konkrete Standorte festzulegen und lässt damit den Bauherren die gewünschte Gestaltungsfreiheit.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der dauerhaften Erhaltung dieser Grünzonen als Lebensraum und Fortpflanzungshabitat.

Alle Anpflanzungen und zum Erhalt festgesetzte Gehölzflächen sowie Einzelgehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Artenliste zu diesem Bebauungsplan zu ersetzen.

4.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinsichtlich der Farbgebung der Dächer wurden Regelungen getroffen, da dies für die gestalterische Gesamtwirkung des Wohngebietes von erheblicher Bedeutung ist. Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden dunkelbraune, schieferfarbene und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Diese Farbtöne prägen die Gebäude der Umgebung und sind zudem typisch für den Erzgebirgsraum.

Die umgebenden Straßen sind überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt.

Da das Plangebiet einen eigenständigen Siedlungsbestandteil darstellt und sich in Ortsrandlage befindet, sind keine Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung erforderlich. Damit wird auch den Wünschen vieler Bauherren nach modernen Bauweisen mit Flach- oder Pultdächern bei Eigenheimen entsprochen.

Fotovoltaikfreiflächenanlagen und Kleinwindanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da von diesen Anlagen Immissionen ausgehen, die dem Schutzanspruch eines Wohngebietes nicht entsprechen. Zudem stören die Anlagen durch ihre Flächeninanspruchnahme und Bauhöhe die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist auf Gebäuden nur dachbündig mit einem Abstand von min. 0,5 m zum Ortgang, Traufe und First zulässig. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden. Die Zulässigkeit erfolgt im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen. Die Einschränkungen dienen dazu, übermäßige Bauhöhen zu vermeiden und um die Wahrnehmung aus Fußgängerperspektive gering zu halten.

Der Kniestock der Gebäude darf max. 0,80 m betragen. Damit kann das Dachgeschoss als ausgebautes Geschoss hergestellt werden.

Stützmauern und befestigte Böschungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis max. 1,25 m und bei Versprung bis max. 1,7 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante, der dem Baugebiet anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Festsetzung ermöglicht Geländesprünge zu überbrücken und gleichzeitig die Veränderungen des Reliefs zu beschränken, um den Charakter des Wohngebietes am Hang zu erhalten.

Pflanzsteine sind als Stützmauern nicht zulässig. Winkelstützelemente sind nur mit Natursteinverblendung zulässig.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und der Bepflanzung von Stützmauern und befestigten Böschungen ab einer Höhe von 1,0 m soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden.

Abb. 9 Beispiel Stützmauer aus Plangebiet



Die Abbildung 9 zeigt eine Bebauung am Bergmeisterweg mit Durchführung einer Stützmauer. Die Begrünung erfolgt in der nächsten Pflanzperiode.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen innerhalb der Grundstücke dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Oberirdische Behälter sind nicht zulässig, um keine optische Beeinträchtigung zu erhalten.

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m nur in Form von Hecken und Sträuchern, Holzlattenzäunen oder mit Hecken kombinierte Stahlgitterzäunen zulässig.

Stützmauern und befestigte Böschungen sind in Kombination mit geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sowie Hecken und Sträuchern bis max. 2,0 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante, der dem Baugebiet anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der Wahrung von Durchblicken und somit der Erhaltung des Wohngebietscharakters.

4.10 FLÄCHENBILANZ

1. Änderung des Bebauungsplans

Gesamtfläche	111.644,36 m ²
Allgemeines Wohngebiet	73.231,09 m ²
darunter Baugrenze	49.829,35 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	9.442,57 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	10.705,75 m ²
öffentlich	10.148,17 m ²
privat	557,58 m ²
Verkehrsgrün	713,72 m ²
Versorgungsanlagen	92,55 m ²
Grünflächen	16.026,81 m ²
öffentlich	11.735,22 m ²
privat	4.291,59 m ²
Grünflächen mit Bindungen	10.545,34 m ²
Wasserflächen	1.431,87 m ²

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 VERKEHR

Der Firstenweg verlief nach historischen, amtlichen Liegenschaftskarten ursprünglich in der Gemarkung Schlettau und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Durch die Ausdehnung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde der Weg in das Flurstück 899/225 (siehe Anlage 1 – Bestandserfassung) verschoben. Nach Absprache mit der Stadt Schlettau wird der Firstenweg durch die geplante Nutzung des Flurstückes 899/225 und 899/226 als Wohnbaufläche wieder in seine ursprüngliche Lage verlegt.

5.2 STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in die stadttechnische Erschließung vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin über das bereits realisierte System gesichert.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem und obliegt dem Abwasserzweckverband Oberes Zschopau- und Sehmatal (AZV). Die Entwässerungsanlagen im öffentlichen Bereich sind in der Trägerschaft des AZV. Die Straßentwässerungen befinden sich jedoch in der Trägerschaft der Stadt.

Örtlicher Trinkwasserversorger ist die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW). Östlich des Plangebietes verläuft die Trinkwasserfernleitung Nr. 27 vom Wasserwerk Cranzahl zu den Wasserbehältern in Auerbach und Gelenau (DN 350 GG) des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen.

Die Zuständigkeit der Gas- und Stromversorgung des Standortes übernimmt die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG.

Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt bei der Städtereinigung Annaberg GmbH. Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Straße bereitzustellen.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren betrifft den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach §30 BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Rechtslage ausgeglichen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen, so dass durch die Änderung keine höhere Versiegelung des Plangebietes eingetreten ist. Durch den Wegfall der Fußwege um den ehemaligen Steinbruch sowie entlang der Wasserflächen und die Reduzierung des Baugebietes WA 1 ist die Versiegelung eher geringer geworden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein erneuter ausgleichspflichtiger Eingriff begründet.

6.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

WA 55 dB (A) tags,

40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

² Verkehrslärm

Gewerbelärm

Durch Gewerbelärm bestehen keine schädlichen Lärmeinwirkungen. Der Standort des Bauunternehmens östlich des Plangebietes wird hauptsächlich als Lagerfläche genutzt.

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm bestehen keine schädlichen Lärmeinwirkungen. Seitens der südlich des Baugebietes verlaufenden B101 entstehen aufgrund der großen Distanz von ca. 1,1 km keine erheblichen Geräuschimmissionen.

Durch die 1. Änderung ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Geruch durch den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb

Das Plangebiet befindet sich in ca. 100 m Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderstall mit Weiden).

Die Stadt Annaberg-Buchholz hat bereits 1994 zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Immissionsprognose durchführen lassen. Die Stellungnahme zur Geruchsstoff-situation für das geplante Bebauungsgebiet "Heiterer Blick" in Annaberg-Buchholz der TÜV Umwelttechnik GmbH NL Sachsen kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Geruchsstofffahne im Jahresmittel hauptsächlich nach Norden ausbildet. Am nordwestlichsten Bereich des Bebauungsgebietes wird eine Überschreitungshäufigkeit von bis zu 1% erreicht. Aufgrund der Reliefbedingungen kann ein Kaltluftabfluss, der mit Geruchsstoffen aus Stallung oder Güllebecken angereichert ist, mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eventuell weitere Emissionsquellen, wie z.B. Gülleausbringung oder Weidegang, können zu einer Erhöhung der Geruchsstunden führen.

Quelle: Stellungnahme zur Geruchsstoffsituation für das geplante Bebauungsgebiet "Heiterer Blick" in Annaberg-Buchholz der TÜV Umwelttechnik GmbH NL Sachsen, Stand 1994, Seite 7

Auswirkungen des Vorhabens

Lärmbelastungen sind lediglich von dem vorhandenen Spielplatz zu erwarten.

7	UMWELTBERICHT MIT SEPARATEM INHALTSVERZEICHNIS	
1.	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	36
2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	37
2.1	Planungsabsicht	37
3.	Ziele des Umweltschutzes	39
4.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	43
4.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Beschreibung der Auswirkungen	43
4.2	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen	45
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	46
4.4	Zusätzliche Angaben	47
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
5.	Erklärung	49

1. VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 3 "Heiterer Blick" in Annaberg-Buchholz wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) durchgeführt.

Die erforderliche Umweltprüfung ist durch diese Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, 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 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die planverantwortliche Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Untersuchungsinhalte und -umfang

Zu betrachten sind regelmäßig die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
2. Landschaft und biologischer Vielfalt,
3. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
4. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
5. Kultur- und sonstige Sachgüter.

2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 PLANUNGSABSICHT

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 3 "Heiterer Blick" wurde im Jahr 1995 aufgestellt, um den damals bestehenden Wohnbedarf abzusichern. Seitdem wurden ca. 43 % der Baugrundstücke im Plangebiet bebaut.

Die Stadt Annaberg-Buchholz beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Im Zuge der bisherigen Entwicklung hat sich gezeigt, dass Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan die weitere Entwicklung hemmen. Daher ist für eine nachfragegerechte Ausrichtung des Allgemeinen Wohngebietes eine Öffnung für zeitgemäße Wohnformen und eine Anpassung an aktuelle Bauausführungen und Gesetzgebungen erforderlich.

Die Ziele der Änderung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehen in der vollständigen Auslastung der vorhandenen bereits erschlossenen Baugrundstücke sowie in der Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes.

Gegenüber der ursprünglichen Planung erfolgten im Rahmen der Umsetzung insbesondere im Bereich der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen Veränderungen. Diese Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit der 1. Änderung bereinigt.

Geltungsbereich, Flächengröße und Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bis auf das Flurstück 899/9 weitestgehend identisch mit dem Geltungsbereich des 1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans. Das Flurstück 899/9 beinhaltet die Erschließung des Bauunternehmens des Flurstückes 228/3 und wird daher nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes integriert. An der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Flächeninanspruchnahme.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 11,2 ha wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbebauung
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbebauung und Kleingartenanlagen
- im Osten durch Wohnbebauung und Einzelgewerbe

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Nach §4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

Die nach §4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird, unter Berücksichtigung des §17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Wohngebiete beibehalten.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ebenfalls in der 1. Änderung beibehalten. In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.1 – WA 2.3 ist eine max. GFZ von 1,2 und in den Baugebieten WA 3.1 – WA 3.12 von 0,8 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Baugebiet WA 1.1 drei Vollgeschosse und in den Baugebieten WA 1.2 und WA 2.1 – WA 2.3 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. In den Baugebieten WA 3.1 – WA 3.12 ist max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

Bei der Errichtung von Satteldächern kann das Dachgeschoss, unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen, als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden.

Für die einzelnen Baugebiete sind folgende max. Traufhöhen festgesetzt:

Baugebiet WA 1.1	talseitig 12,5 m	
Baugebiet WA 1.2	talseitig 9,50 m	
Baugebiet WA 2.1 – WA 2.3	talseitig 9,50 m	hangseitig 6,50 m
Baugebiet WA 3.1 – WA 3.12	talseitig 6,50 m	hangseitig 3,50 m

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplan

Die Ziele des Regionalplanes "Chemnitz - Erzgebirge" (in Kraft getreten am 31.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Entsprechend Karte 2 – Raumnutzung liegen für das Plangebiet keine regionalplanerischen Restriktionen vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsfläche dargestellt und regionale Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In Karte E – Regionale Schutzgebietskonzeption ist, östlich an das Stadtgebiet angrenzend, das Landschaftsschutzgebiet Pöhlberg festgesetzt. Das westlich der Siedlungsfläche liegende Landschaftsschutzgebiet Dörfler Höh ist als Planungsgebiet dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Karte 1.1 - Raumnutzung), der am 15.12.2015 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes für die öffentliche Auslage beschlossen wurde, ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsstruktur (im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben) sowie als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen. In Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz ist der Geltungsbereich als Bestandteil einer historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart sowie einer regional bedeutsamen landschaftsprägenden Erhebung (Rücken/Riedel/Höhenzug) dargestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die naturraumtypische Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und –strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern zu rechnen. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stärken die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge thematisieren die Priorität innerörtlicher Baulandreserven sowie die Wiedernutzung von Bauflächen vor Außenentwicklung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Verdichtung des Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt als Vorentwurf mit Stand 2005 vor.

In Karte 01-2 – Übersicht Bestand Schutzgebiete liegt das Plangebiet im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche berücksichtigt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Wasserläufe und Wasserflächen sind in der Bestandserfassung nicht enthalten. Lediglich der Windmühlenteich des Flurstückes 899/3 ist als stehendes Gewässer ausgewiesen. Die nördliche Hohlform mit Gehölzbestand ist als Grünfläche im Siedlungsbereich erfasst.

Sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes

Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge und die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts und Bodenschutzgesetz (SächsABG). Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der

Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist dies dem zuständigen Umweltamt unverzüglich anzuzeigen (§10 Abs. 2 SächsABG).

Der ehemalige Steinbruch im Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Eine Bebauung ist daher nicht vorgesehen und es erfolgt die Festsetzung als Grünfläche.

Laut Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz). Jedoch liegen nach gegenwärtigen Kenntnissstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für diesen Standort vor. Im Zuge von beabsichtigten Untersuchungen des Baugrunds wird daher empfohlen, zur Erkundung eventueller Kontaminationen, entsprechende radiologische Prüfungen einzubeziehen.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden wird empfohlen die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und gegebenenfalls Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist dies dem zuständigen Umweltamt unverzüglich anzuzeigen (§10 Abs. 2 SächsABG).

Der ehemalige Steinbruch (*altes Steinbruchloch*) im Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche (*Altlastenkennziffer AKZ 71100015 und Bezeichnung, Müllhalde "Hungerbruch"*) eingestuft. Dabei handelt es sich nach Aussagen des Landratsamtes Erzgebirgskreis um eine sogenannte "wilde Kippe", die durch Anwohner mit diversen Hausmüll (*u.a. auch PVC-Spezialfolienabfälle*) verfüllt wurde. Die Ablagerungen wurden abgedeckt und rekultiviert. Zur Verhinderung einer

Gefährdung von Schutzgütern (Boden, Wasser) sind weitere Ablagerungen zu verhindern. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen und es erfolgt die Festsetzung als Grünfläche.

Laut Sächsischem Oberbergamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Erzen "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH. Auswirkungen auf das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Nach Aussagen des Sächsischen Oberbergamtes befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes wurden mehrere Erzgänge intensiv, teilweise auch bis in tagesoberflächennähe abgebaut.

Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant.

An oberirdischen Gewässern sind Gewässerrandstreifen gemäß §24 SächsWG einzuhalten. 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.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Entsprechend dem Artikel 4 lautet das generelle Bewirtschaftungsziel für alle Oberflächengewässerkörper, dass sie durch die Mitgliedsstaaten geschützt, verbessert und saniert werden, um den guten ökologischen und guten chemischen Zustand bis zum Jahr 2015 (bei Fristverlängerung bis 2021 oder 2027) zu erreichen. Bei dem Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern.

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Entsprechend dem BNatSchG §1 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 gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, 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 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.

4. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN

Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Ohne die 1. Änderung des Bebauungsplans würde der seit dem 1995 rechtskräftige Bebauungsplan fortgelten und weiterhin die Entwicklung des Wohngebietes durch seine Festsetzungen hemmen.

Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht bereits Baurecht. Die Randlagen des Plangebietes sind fast vollständig bebaut. Im Inneren des Gebietes überwiegen freie Baufelder auf denen artenarme Grünlandgesellschaften mit temporärer Weidenutzung bestehen.

Durch die 1. Änderung kommt es zu einer Verringerung der versiegelten Flächen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

Boden

Seit Inkrafttreten des vorzeitigen Bebauungsplanes im Jahr 1995 wurden ca. 43 % der Baugrundstücke im Plangebiet bebaut.

Da innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits Baurecht besteht und durch die Änderung des Bebauungsplans, keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, ist mit keinen erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Der Versiegelungsgrad der 1. Änderung nimmt gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab.

Wasser

Im Süden des Plangebietes befindet sich das stehende Gewässer "Windmühlenteich" mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Die weiteren im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Wasserläufe und -flächen sind nicht vorhanden und es bestehen daher keine wasserrechtlichen Auswirkungen.

Da innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits Baurecht besteht und durch die Änderung des Bebauungsplans, keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, ist mit keinen erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Der Versiegelungsgrad der 1. Änderung nimmt gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab.

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist nicht mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Luft und Klima

Planbedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das standörtliche bzw. überörtliche Klima zu rechnen. Die Schließung noch vorhandener Baulücken hat keinen Einfluss auf Luft und Klima.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird am südwestlichen Stadtrand von Annaberg-Buchholz durch das Wohngebiet "Heiterer Blick" geprägt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die Randlagen fast vollständig bebaut sind und die Änderungen innergebietliche Strukturen betreffen.

In den Bereichen der nicht vorhandenen Wasserläufe und -flächen, der beiden Hohlformen sowie des Gehölzstreifens am Bergmeisterweg werden die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten.

Durch die Aufwertung der östlich der mehrgeschossigen Wohnanlagen liegenden Grünfläche mit Spielplatz entsteht ein attraktiver Freiraum mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit. Lärmbelastungen sind durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet lediglich durch den Spielplatz zu erwarten. Bei der weiteren Bebauung des Gebietes ist insbesondere darauf zu achten, dass die bereits existierenden Gebäude nicht durch Baulärm und Staub übermäßig beeinträchtigt werden.

Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine archäologischen Funde im Plangebiet bekannt. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten archäologische Funde auftreten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hinzuweisen.

Kulturdenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.2 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Das Änderungsverfahren betrifft den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach §30 BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Rechtslage ausgeglichen. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landratsamtes abgestimmt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen, so dass durch die Änderung keine höhere Versiegelung des Plangebietes eingetreten ist. Durch den Wegfall der Fußwege um den ehemaligen Steinbruch sowie entlang der

Wasserflächen und die Reduzierung des Baugebietes WA 1 ist die Versiegelung eher geringer geworden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein erneuter ausgleichspflichtiger Eingriff begründet.

4.3 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

Bei einem Verzicht auf die Planänderung (Nullvariante) würde im Plangebiet weiterhin Baurecht entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

Standortalternativen zur Schaffung von Baurecht bestehen nicht, da das Gebiet komplett erschlossen ist und die vollständige Auslastung des Gebietes künftig angestrebt wird.

4.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten sowie der durchgeführten Vor-Ort-Erhebungen erstellt.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die planverantwortliche Gemeinde und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr.

Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Alle Anpflanzungen und zum Erhalt festgesetzte Gehölzflächen sowie Einzelgehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Artenliste zu diesem Bebauungsplan zu ersetzen.

4.5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis, Standort und Größe

- Sicherung der vollständigen Bebauung des Wohngebietes
- Öffnung für zeitgemäße Wohnformen
- Anpassung an aktuelle Bauausführungen und Gesetzgebungen
- Bereinigung der Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (z.B. nicht vorhandene Wasserflächen, Änderung Straßenführung)
- Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ WA 1.1 – WA 1.2 1,2
 WA 2.1 – WA 2.3 1,2
 WA 3.1 – WA 3.12 0,8
- VG WA 1.1 drei Vollgeschosse
 WA 1.2, WA 2.1 – WA 2.3 zwei Vollgeschosse
 WA 3.1 – WA 3.12 ein Vollgeschoss

- max. Traufhöhen

Baugebiet WA 1.1	talseitig 12,5 m	
Baugebiet WA 1.2	talseitig 9,50 m	
Baugebiet WA 2.1 – WA 2.3	talseitig 9,50 m	hangseitig 6,50 m
Baugebiet WA 3.1 – WA 3.12	talseitig 6,50 m	hangseitig 3,50 m

- offene Bauweise

Bei der Errichtung von Satteldächern kann das Dachgeschoss, unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen, als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden.

Gesetzliche Grundlagen

- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach dem BauGB
- Umweltprüfung ist durch diese Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden
- Umweltprüfung ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind
- im Umweltbericht gemäß 2a BauGB erfolgt hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung

Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

- das Plangebiet liegt im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland
- weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG werden durch die Planung nicht berührt
- Sicherung der vollständigen Auslastung rechtskräftiger Bebauungsplangebiete

Regionalplanentwurf Region Chemnitz

- das Plangebiet ist Teil der Siedlungsstruktur (im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben)
- das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz

Flächennutzungsplan

- Annaberg-Buchholz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

- Landschaftsplan liegt als Vorentwurf mit Stand 2005 vor

Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen

Tab. 5: ermittelte Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB Nr.2 Buchstabe a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB Nr.2 Buchstabe b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB Nr.2 Buchstabe c)
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	keine höhere Versiegelung durch Planänderung
Boden	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	keine höhere Versiegelung durch Planänderung
Wasser	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	keine höhere Versiegelung durch Planänderung
Klima	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	keine höhere Versiegelung durch Planänderung offene Bauweise
Landschaft	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	Randlagen bereits bebaut Gehölzstreifen und Hohl- formen mit Gehölz- bestand bleiben erhalten
Mensch	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	Vermeidung von Konflikten durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich beeinträchtigt	keine erheblichen Umweltauswirkungen	Meldepflicht von Bodenfunden

5. ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von §10 Abs.4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung 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 zur Einsicht bereitzuhalten (§10 Abs.3 BauGB).

Anlage 1 - Bestandserfassung



Zeichenerklärung

- Verkehr und Bauflächen**
- vorhandene Wohnbebauung
 - Gebäude
 - 1
Trinkwasseranlage
 - 2
Trafostation
 - Straße, vollversiegelt
 - Wege, teilversiegelt
 - Parkplatz, vollversiegelt
 - Lagerfläche, teilversiegelt
 - Straßenbegleitender Fußweg, teilversiegelt
 - Fußweg, teilversiegelt

- Grün- und Freiflächen**
- artenarme Grünlandgesellschaft (temporäre Weidenutzung)
 - Steinschüttung
 - Böschung
 - Rasen
 - Spielplatz

- Wasserflächen**
- Wasserfläche (Windmühlenteich)
 - Verlandungszone mit Röhrichten

- Einzelgehölze, Feldgehölze und sonstige Gehölzflächen**
- Hohlform mit Gehölzbestand
 - Birken, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzer Holunder
 - Birken, Spitzahorn, Fichte, Esche, Salweide, Bergahorn, Espen, Obstgehölze
 - Sukzessiver Gehölzaufwuchs, Initialstadium (Birken, Spitzahorn)
 - Staudengeprägte Sukzession
 - Abstandsflächen und Begleitgrün
 - Heckenrosen
 - Einzelgehölze
 - Es Esche Bi Birke
 - Ee Eberesche Ki Kirsche
 - Mb Mehlbeere SAh Spitzahorn
 - Obstgehölze

- Sonstiges**
- Geltungsbereich
 - Nachtrag Gebäude
 - Amphibiendurchlass

Anlage Bestandserfassung
GROSSE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ ERZGEBIRGSKREIS
 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
 "Heiterer Blick"
 Stand : 10/2015 M 1 : 1.500

Anlage 2 - rechtskräftiger Bebauungsplan

Anlage 3 - Stellungnahme zur Geruchsstoffsituation der TÜV Umwelttechnik GmbH NL
Sachsen

**Stellungnahme zur Geruchsstoffsituation für das
geplante Bebauungsgebiet "Heiterer Blick"
in Annaberg-Buchholz**

Auftraggeber: Stadt Annaberg-Buchholz

über

Planungsbüro Dr. Kretzer & Schülke

Postfach 22 39

09551 Flöha

Auftragnehmer: TÜV Umwelttechnik GmbH

Niederlassung Sachsen

Arbeitsgebiet Immissionsschutz

Drescherhäuser 5

01159 Dresden

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. R. Mayer

Tel.: (03 51) 42 02 - 1 04

Fax: (03 51) 42 02 - 1 24

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung	1
2	Grunddaten	1
2.1	Standort	1
2.2	Meteorologische Daten	2
2.2.1	Windverhältnisse	2
2.2.2	Kaltluft	2
3	Geruchsemissionen	2
3.1	Grundlagen	2
3.2	Geruchsemissionsquellen	3
4	Immissionsprognose	4
4.1	Allgemeines zur Ausbreitungsrechnung	4
4.2	Allgemeines zur Beurteilung der Geruchsimmission	5
4.3	Geruchsausbreitungsrechnung für das Bebauungsgebiet Heiterer Blick	6
5	Zusammenfassung	7
6	Literatur / Arbeitsunterlagen	7

Abbildungen

Anlage

1 Veranlassung

Die Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz plant die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Heiterer Blick". Zur Abschätzung möglicher, bereits bestehender Lärm- und Geruchsquellen im Hinblick auf die Ausweisung, wurde die TÜV Umwelttechnik GmbH von der Stadt Annaberg-Buchholz beauftragt, hierzu eine Einschätzung vorzunehmen.

Entsprechend den Angaben der Stadtverwaltung, ist eine potentielle Beeinträchtigung durch den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb zu überprüfen. Konkret sind Geruchsemissionen durch die Viehhaltung und den dadurch bedingten Folgeerscheinungen zu erwarten.

2 Grunddaten

2.1 Standort

Die Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz plant die Ausweisung des Bebauungsgebietes "Heiterer Blick". Es sollen dort insgesamt 183 Einfamilienhäuser und 10 Mehrfamilienhäuser neu entstehen (vgl. **Abbildung 1**). Das Bebauungsgebiet befindet sich direkt westlich von Buchholz in einer Höhenlage von 650 m bis 690 m ü. NN und ist nach Osten geneigt.

Nördlich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich in ca. 120 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Für die weiteren Betrachtungen sind vor allem die Bereiche Rinderstall und Güllelagerung von Bedeutung. Der Betrieb liegt auf ca. 675 m ü. NN; das Gelände fällt hier nach NNE. Bei der zu betrachtenden Stallung handelt es sich um einen Rinderstall für 60 Großvieheinheiten (GV), der mit ca. 50 Milchkühen und 30 bis 40 Kälbern bestückt ist. Bei geeigneter Witterung ist davon auszugehen, daß sich die Rinder tagsüber auf Weiden in unmittelbarer Nähe des Betriebes befinden.

Das zur Einschätzung herangezogene Beurteilungsgebiet umfaßt im wesentlichen die Gebiete südlich und östlich der Stallung. Die Koordinaten orientieren sich am Ausschnitt der topographischen Karte 1 : 10 000. Das Beurteilungsgebiet liegt innerhalb folgender Koordinaten: $x = 9\,650\text{ m bis }10\,050\text{ m}$, $y = 3\,900\text{ m bis }4\,300\text{ m}$. Die x-Achse ist nach Osten, die y-Achse nach Norden gerichtet. Dieses Beurteilungsgebiet wurde deshalb so gewählt, um Aussagen zur Belastung des geplanten Bebauungsgebietes "Heiterer Blick" zu erhalten.

2.2 Meteorologische Daten

2.2.1 Windverhältnisse

Zur Berechnung der Geruchsbelastung wird die Ausbreitungsklassenstatistik von Chemnitz verwendet, die im übrigen auch die Windverhältnisse der Wetterstation Marienberg widerspiegelt, solange sich die Betrachtung auf die Hochflächen bezieht, was bei der konkreten Fragestellung der Fall ist. Für Bereiche steilabfallender bzw. tief eingeschnittener Talbereiche würden sich von der regionalen Strömung abweichende Windverhältnisse ergeben.

Die Windrichtungsverteilung ist in **Abbildung 2** dargestellt. Die Hauptwindrichtung wird durch Winde aus Südwest repräsentiert.

2.2.2 Kaltluft

Durch die Gegebenheiten der Topographie und des Bewuchses ist im Einwirkungsgebiet die Bildung von Kaltluft bzw. deren Abfluß auch über die Rinderstallung und das Güllebecken nicht auszuschließen. Demnach ist bei nächtlichem wolkenarmen und nahezu windstillen Wetter mit einem Überströmen der landwirtschaftlichen Betriebes mit bodennaher Kaltluft zu rechnen. Die überfließende Kaltluft wird mit den Geruchsstoffemissionen angereichert und fließt "geruchsstoffbeladen" in Richtung Nordnordost ab. Die Verdünnung der Geruchsstoffe im Kaltluftabfluß erfolgt sehr langsam, so daß sich auch in größeren Entfernungen noch merkbare Geruchsbelastungen ergeben können. Da sich das Bebauungsgebiet südlich bis südöstlich befindet, ist eine Beeinträchtigung durch den Kaltluftabfluß bzw. durch die beinhalteten Geruchsstoffe sehr unwahrscheinlich.

3 Geruchsemissionen

3.1 Grundlagen

Geruch beruht auf einer selektiven hochempfindlichen Reaktion spezialisierter Sinneszellen auf die Anwesenheit der geruchserzeugenden Moleküle bestimmter Verbindungen. Die Rezeptoren für Geruch sind Chemorezeptoren, die durch - in den Sekreten von Nase und Mund gelöste - Moleküle gereizt werden.

Geruchsstoffe besitzen keine einheitlichen chemischen Eigenschaften, zeichnen sich jedoch durch folgende gemeinsame Merkmale aus:

- mindestens zweiatomig
- flüchtig
- wasser- und fettlöslich.

Zur Beurteilung von Gerüchen gibt es zur Zeit keine physikalisch-chemische Meßmethode. Zwar ist es generell möglich, mit Hilfe von aufwendigen chemischen Analysetechniken in der Abluft enthaltene Einzelstoffe zu ermitteln. Eine gaschromatische Auftrennung in Geruchsstoffe und nicht riechende Substanzen ist mit den herkömmlichen Detektoren jedoch nicht möglich. Es ist auch nicht zu erwarten, daß die summarische Detektion von Gerüchen durch die Nase in absehbarer Zeit einer adäquaten objektiven Methode weichen muß.

3.2 Geruchsemissionsquellen

Beim zu bewertenden Rinderstall treten Geruchsstoffemissionen entsprechend dem Tierbestand auf. In OLDENBURG (1990) wird für Rinder eine Emissionsfracht von ca. 12 GE pro Sekunde und GV angegeben. Entsprechend ergeben sich bei 60 Großvieheinheiten 720 GE/s. Da die Lüftung aus einer "Fenster-First-Lüftung" besteht, d. h. Luft strömt durch Fenster in die Stallung ein und entweicht geruchsstoffbeladen über die Firstöffnung. Durch Thermik und Windanströmung wird also eine freie Lüftung erzeugt. Für die Berechnungen wird, um eine ungünstige Situation zu simulieren, von einem Abluftschacht im östlichen Bereich des Firstes ausgegangen. Die Tatsache, daß der Viehbestand auch zeitweise auf Weiden geführt wird, erfährt keine Berücksichtigung.

Im konkreten Fall ergibt sich als zusätzliche Emissionsquelle für Geruchsstoffe das nordwestlich des Stalles befindliche Güllebecken. Entsprechend dem Tierbestand und einer durchschnittlichen Gülleproduktion von ca. 18 m³ pro GV und Jahr ergibt sich eine Jahresproduktion von in etwa 1 080 m³. Damit wird bei einer Lagerkapazität für ungefähr 6 Monate eine Güllebehälter für ca. 540 m³ erforderlich, der bei einer Tiefe von 4 bis 5 m eine Fläche von 135 - 108 m² aufweist. Für die Geruchsstofffreisetzung spielen beim Güllebecken die Fläche und vor allem der Zustand der Gülle, ob in Bewegung oder nicht, die wichtigste Rolle.

Beim Güllebecken treten die größten Emissionen bei der Homogenisierung des Flüssigmistes auf. Verglichen mit der Zeit, in der sich die Gülle in Ruhe oder annähernd in Ruhe befindet, handelt es sich beim Homogenisieren um eine absolut kurzzeitige Erscheinung. Aufgrund eigener Messungen an vergleichbaren Anlagen wird eine Emissionskonzentration von 13 000 GE/m³ angesetzt. Diese Geruchsstoffkonzentration erhält man an Güllebecken ohne Schwimmdecke.

Somit ergeben sich 2 Emissionsquellen mit folgenden Geruchsstofffrachten:

Stallung:	720 GE/s
Güllebecken:	4 330 GE/s .

4.2 Allgemeines zur Beurteilung der Geruchsimmission

Der im Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitete Entwurf einer Geruchsimmissions-Richtlinie wurde in Sachsen in der *Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIR)* umgesetzt. Damit wird zur Bewertung, nicht wie bisher üblich, der Nordrhein-Westfälische Durchführungserlaß zur TA Luft, sondern diese Richtlinie herangezogen. Die Inhalte der Geruchsimmissions-Richtlinie sollen nachfolgend zur Orientierung beschrieben werden.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie beinhaltet im wesentlichen einen allgemeinen Teil, Angaben zu Immissionswerten, Angaben zur Erheblichkeit von Immissionsbeiträgen, Angaben zur Ermittlung der Vorbelastung im Genehmigungs- und im Überwachungsverfahren (mit Angaben zum Beurteilungsgebiet, Beurteilungsfläche, Meßhöhe, Meßzeitraum und Meßstellen, Meßverfahren und Meßhäufigkeit), Angaben zur Bestimmung der Zusatzbelastung, Angaben zur Bestimmung der Gesamtbelastung sowie eine Darstellung von Sonderfällen.

Die Immissionswerte stellen einen Maßstab für die höchst zulässige Geruchsimmission dar und ermöglichen damit die Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchseinwirkung. Danach ist die Geruchsimmission in der Regel dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG (s. u.) die folgenden Immissionswerte IW überschreitet (bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden, d. h. 1 GE/m^3):

Wohn- und Mischgebiete:	0,10
Gewerbe und Industriegebiete:	0,15.

Die Immissionswerte dürfen überschritten werden, wenn die Zusatzbelastung IZ auf keiner Beurteilungsfläche den Wert von 0,02 überschreitet (Zusatzbelastung irrelevant).

Die Ermittlung der Vorbelastung IV erfolgt im allgemeinen durch Geruchsbegehungen in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3940 (Bestimmung der Geruchsstoffimmission durch Begehung) bzw. durch chemisch-analytische Messung der Immissionskonzentration. Die Begehung bzw. Messung kann durch eine Ausbreitungsrechnung (s. u.) ersetzt werden, wenn auf Grund vorliegender Schätzungen oder Messungen anzunehmen ist, daß die Vorbelastung IV 70 % des Immissionswertes IW unterschreitet.

Der Antragsteller kann darüberhinaus von der Ermittlung der Vorbelastung IV für die Beurteilungsflächen freigestellt werden, für die durch andere Erhebungen als Begehungen oder mit Hilfe der Ausbreitungsrechnung festgestellt wird, daß die Vorbelastung IV nicht mehr als 50 % des Immissionswertes IW beträgt. In diesem Fall ist die Vorbelastung IV mit 50 % des Immissionswertes IW anzusetzen. Die Bestimmung der Vorbelastung IV

entfällt weiterhin dann, wenn die erwartete Zusatzbelastung IZ den o. g. Wert von 0,02 nicht überschreitet. Wenn das Vorhandensein anderer geruchsemitterender Anlagen auszuschließen ist, ist von einer Vorbelastung IV = 0 auszugehen.

Bei der Ermittlung der Vorbelastung soll die Geruchsimmission nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar sein, d. h. sie soll gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, der landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem abgrenzbar sein. Diese Belastungen werden als Hintergrundbelastungen aufgefaßt, die nicht gesondert bewertet werden.

Die zu erwartende Zusatzbelastung IZ ist mittels einer Ausbreitungsrechnung in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3782 E, Blatt 4 zu bestimmen, als Zählschwelle ist 1 GE/m³ anzusetzen.

Die Gesamtbelastung IG ergibt sich aus der Addition der Vorbelastung IV und der zu erwartenden Zusatzbelastung IZ. Diese Addition stellt eine für die praktische Anwendung gebotene mathematische Vereinfachung dar, die in Kauf genommen werden kann.

Eine Sonderfallprüfung, bei der ein reiner Vergleich der Gesamtbelastung IG mit den Immissionswerten IW nicht maßgebend ist, ist für verschiedene Sonderfälle (z. B. ekelerregende Gerüche, ungewöhnliche Nutzungen, gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, Bestandsschutz) vorgesehen.

4.3 Geruchsausbreitungsrechnung für das Bebauungsgebiet Heiterer Blick

Die Ausbreitungsberechnung zeigt, daß der größte Teil der Geruchsstoffahne sich nach Norden und Nordnordwesten ausdehnt. Im Bereich der Nordwestecke des Bebauungsgebietes, d. h. der Emissionsquelle nächstgelegene geplante Bebauung, ergeben sich im Flächenmittel in **bis zu 1 Prozent** Geruchsstoffwahrnehmungen, die auf die untersuchten Emittenten zurückzuführen sind (vgl. **Anlage 1**). Die größten Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle ergeben sich in unmittelbarer Nähe der Geruchsquellen, dabei werden Werte von maximal 32 % erreicht.

Entsprechend der Sächsischen Geruchsimmissionsrichtlinie handelt es sich bei der Geruchsbelastung, wie sie am Bebauungsgebiet besteht, unter 2 % der Jahresstunden, um eine unerhebliche Vorbelastung.

Anzumerken ist, daß durch Beweidung der dem Bebauungsgebiet anschließenden Grünflächen, eine höhere Geruchsstundenzahl auftreten kann. Deutlich würde sich auch Gülleausbringung auf den bezeichneten Flächen bemerkbar machen, wobei dies allerdings nur auf wenige Tage pro Jahr beschränkt sein dürfte. Ein Abschätzung hierzu wird nicht gemacht.

5 Zusammenfassung

Auf der Grundlage von Literaturdaten und Werten von vergleichbaren Anlagen wurde zur Beurteilung der Geruchsstoffbelastung des geplanten Bebauungsgebietes "Heiterer Blick" eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, die den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb als einzigen Geruchsstoffemittenten berücksichtigt.

Die Berechnungen ergeben, daß sich die Geruchsstofffahne im Jahresmittel hauptsächlich nach Norden ausbildet. Am nordwestlichsten Bereich des Bebauungsgebietes wird eine Überschreitungshäufigkeit von bis zu 1 % erreicht.

Aufgrund der Reliefbedingungen kann ein Kaltluftabfluß, der mit Geruchsstoffen aus Stallung oder Güllebecken angereichert ist, mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eventuell weitere Emissionsquellen, wie z. B. Gülleausbringung oder Weidegang, können zu einer Erhöhung der Geruchsstunden führen.

6 Literatur / Arbeitsunterlagen

EITNER, D. (1992):

Emissionssituation. Referat zum Seminar: Emissions- und Immissionssituation bei Kläranlagen - Gerüche. Haus der Technik e. V., Essen

de LA RIVA, C., E. RATZKI & W. MEDROW (1991):

Zur Ausbreitung von Geruchsstoffen in der Atmosphäre, Schriftenreihe "Kommission Reinhaltung der Luft im VDI und DIN, Bd. 16, 1991

MEDROW, W., HARKORT, W., JUERGENS, C. (1993):

Erfahrungen bei der Ermittlung von Geruchsemissionen, verursacht durch Flächenquellen
Staub - Reinhaltung der Luft 53(1993) 413-418

N. N. (1986):

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft -)

N. N. (1993):

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen - Geruchsimmissions-Richtlinie -

OLDENBURG, J. (1990):

Geruchs- und Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung. In: Staub - Reinhaltung der Luft, S. 189 - 194;
Persönliche Mitteilung

UBA-Texte 13/94 (1994):

Ermittlung des Standes der Technik der Ammoniak-Emissionsminderung
insbesondere bei der Rinderhaltung

VDI-Richtlinie 3473, Blatt 1 / Entwurf (11/1994)

Emissionsminderung: Tierhaltung — Rinder

VDI-Richtlinie 3782, Blatt 4 (Entwurf, zurückgezogen):

Umweltmeteorologie: Ausbreitung von Geruchsstoffen in der Atmosphäre.



Dipl.-Met. D. Streicher

(Arbeitsgebietsleiter Immissionsschutz)



Dipl.-Geogr. R. Mayer

(Bearbeiter)

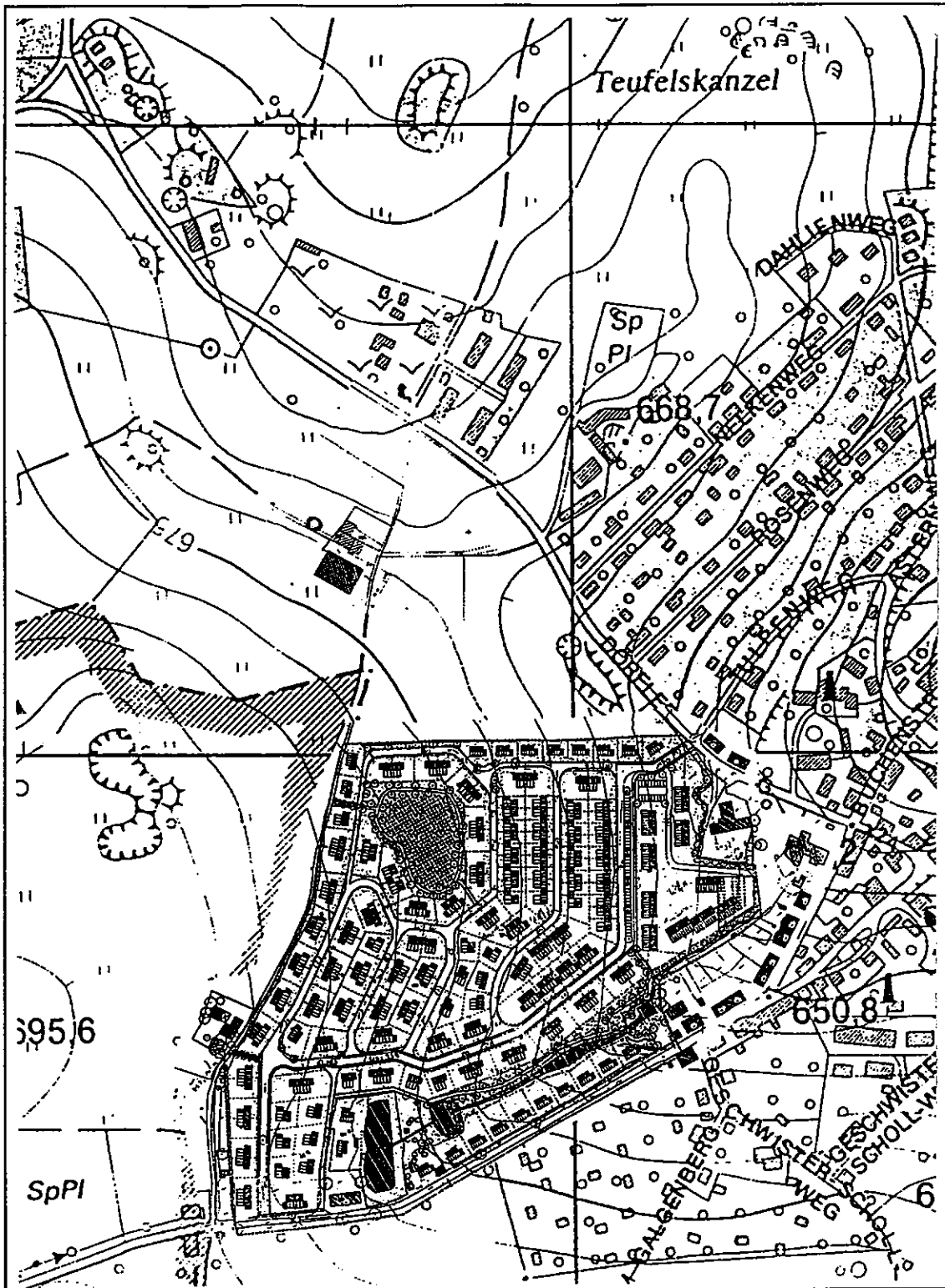


Abb. 1: Bebauungsgebiet "Heiterer Blick"
(Maßstab ca. 1 : 5 000)

Windrichtungshäufigkeitsverteilung

