

STADT ANNABERG-BUCHHOLZ

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„INDUSTRIEGEBIET AN DER B 101“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



STAND:

DEZEMBER 2015

PLANVERFASSEN

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

E-Mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Annaberg-Buchholz „Industriegebiet an der B 101“

Stand: Dezember 2015

Gemeinde: Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

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

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

E-Mail: staedtebau.chemnitz@t-online.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. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2015

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

TEIL I	GRUNDLAGEN	5
1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.1	Lage des Standorts im Raum	5
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	6
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.4	Standortbedingungen	7
1.4.1	Geländeverhältnisse, Topographie	7
1.4.2	Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse	8
1.4.3	Klimaverhältnisse	11
1.5	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	12
1.6	Nutzungsstruktur in der Umgebung	14
1.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	15
1.8	Altlasten	15
1.9	Denkmalschutz	16
1.10	Nutzungsbeschränkungen	16
1.11	Plangrundlage	21
2	RECHTSGRUNDLAGEN	22
3	HÖHERRANGIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	24
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	24
3.2	Flächennutzungsplan	36
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	37
4	ZIELE UND ZWECHE DES BEBAUUNGSPLANS	39
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	39
4.2	Planungsalternativen	40
4.3	Planungsgrundsätze	43
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	44
1	PLANINHALT	44
1.1	Art der baulichen Nutzung	44
1.2	Maß der baulichen Nutzung	48
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	51
1.4	Mindestgröße von Baugrundstücken	53
1.5	Verkehrsflächen	53
1.6	Flächen und Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung	57
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	58
1.8	Immissionsschutz	59
1.9	Grünflächen	63
1.10	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	63
1.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	66
1.12	Zuordnungsfestsetzungen für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	67
1.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	74
1.14	Flächenbilanz	76
2	STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	77
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	77

2.2	Elektroenergieversorgung	79
2.3	Gasversorgung	80
2.4	Abwasserbeseitigung	81
2.5	Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung	85
2.6	Telekommunikation	86
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	87
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	87
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	87
3.1.2	Auswirkungen auf Immissionen	88
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	89
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	89
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	92
4	UMSETZUNG DER PLANUNG	93
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	93
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	93
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	93
4.4	Kostentragung	93
TEIL III	UMWELTBERICHT	94
1	VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	94
2	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	95
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	97
4	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	102
4.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Beschreibung der Auswirkungen	102
4.2	Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen	121
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	127
4.4	Zusätzliche Angaben	128
4.4.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	128
4.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	128
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	129
5	ERKLÄRUNG	132
ANLAGEN		
ANLAGE 1	BESTANDSERFASSUNG 11/2012	
ANLAGE 2	BIOTOPERFASSUNG 05/1997	
ANLAGE 3	KARTIERUNGEN ZUM ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ 08/2012 UND STELLUNGNAHME 11/2015	
ANLAGE 4	PFLANZLISTEN	
ANLAGE 5	UNTERSUCHUNG ZUR SCHADLOSEN REGENWASSERABLEITUNG AUS DEM „INDUSTRIEGEBIET AN DER B 101“	
ANLAGE 6	SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS**TABELLENVERZEICHNIS****QUELLENVERZEICHNIS**

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 LAGE DES STANDORTS IM RAUM

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz liegt im Erzgebirge, genauer in der Region Chemnitz des Freistaats Sachsen. Im 28,11 km² großen Stadtgebiet leben 20.394 Einwohner (Stand 31.12.2014).

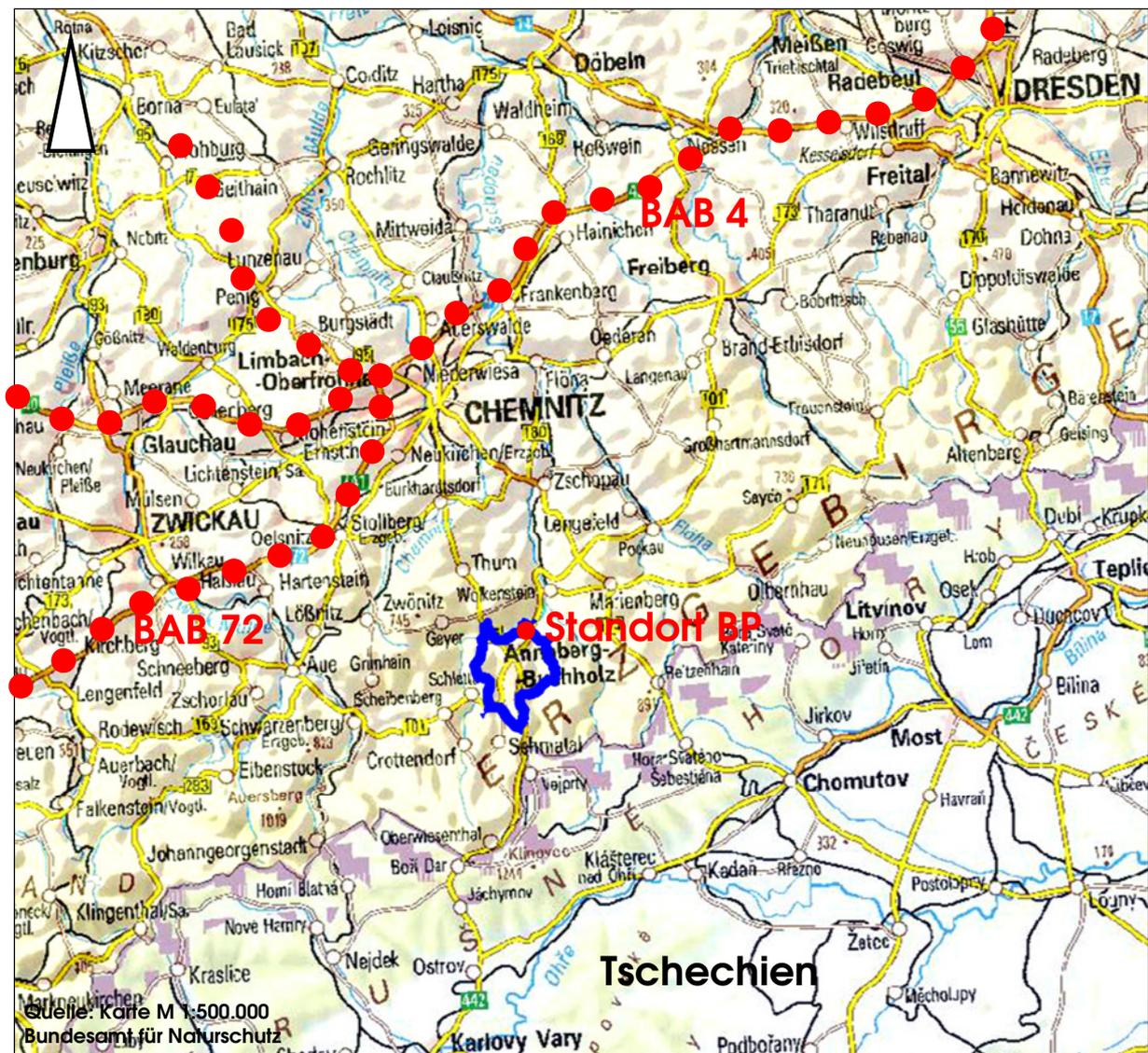


Abb. 1: Lage der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz (blau) im Raum

Die gerundeten Entfernungen (Luftlinie) belaufen sich nach Chemnitz 30 km, Zwickau 40 km, Dresden 80 km und Leipzig 100 km. Karlovy Vary und Most auf tschechischer Seite liegen jeweils rd. 45 km entfernt. Nachbarkommunen sind von Norden im Uhrzeigersinn

beginnend: Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Gemeinde Mildenau, Gemeinde Königswalde, Gemeinde Sehmatal, Stadt Schlettau und Gemeinde Tannenberg.

1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebiets vollständig in der Gemarkung Annaberg, angrenzend an die Gemarkung Wiesa der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, in rd. 3,2 km nordöstlicher Entfernung vom Stadtzentrum auf dem Höhenrücken zwischen dem Zschopautal nordwestlich und dem Pöhlbachtal südöstlich.

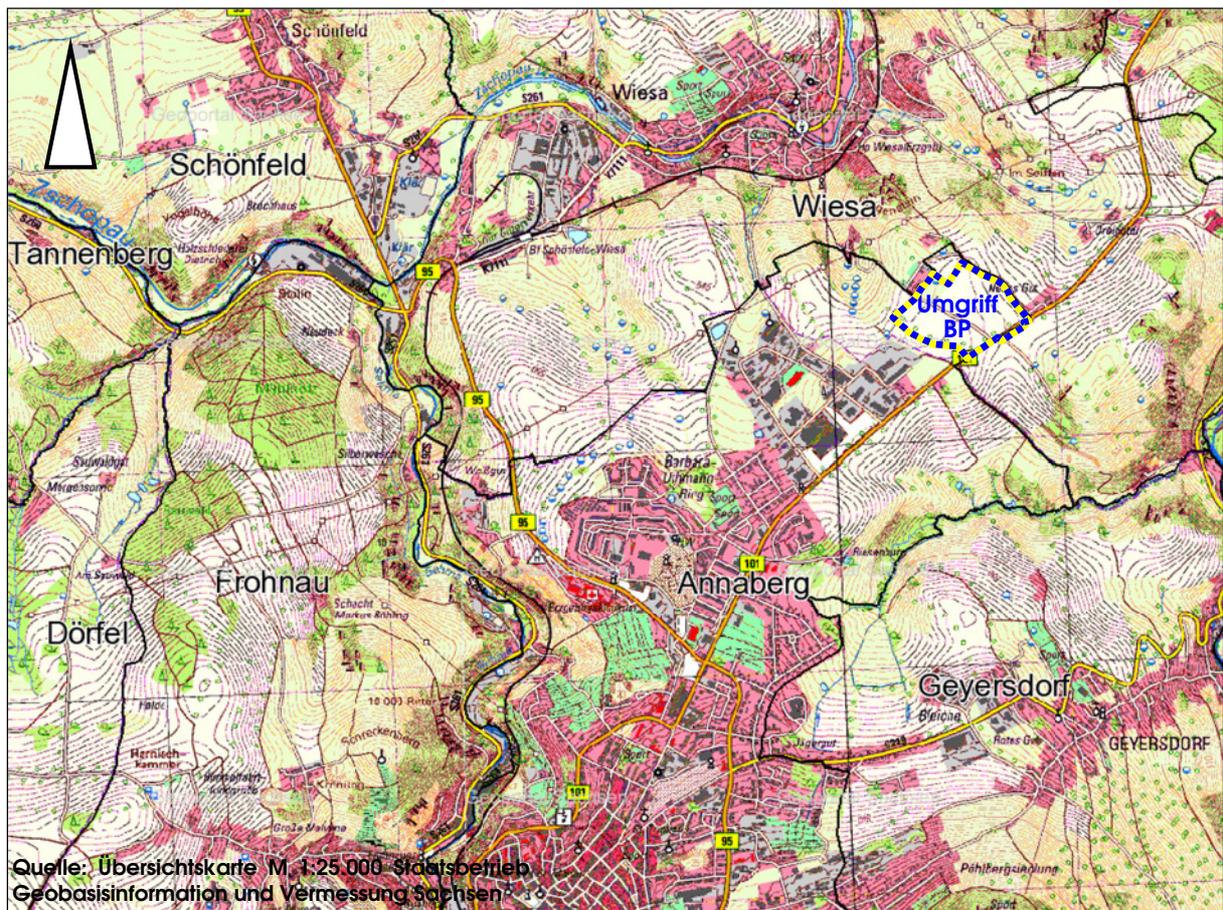


Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Gemarkung Annaberg

Das insgesamt 13,97 ha große Plangebiet liegt direkt an der Bundesfernstraße B 101, wo sich stadtwärts ebenfalls nördlich bereits das Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101 befindet. Die Maximalausdehnungen betragen entlang der Dresdner Straße (B 101) sowie in die Tiefe jeweils rd. 380 m.

1.3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Flächen wurden vorab durch eine Gemarkungsgrenzänderung von der Gemarkung Wiesa nach der Gemarkung Annaberg umgemarkt. Folgende Flurstücke der

Gemarkung Annaberg beinhaltet der Geltungsbereich des Satzungsgebiets:

Tab. 1: Flurstücksliste Plangebiet in der Gemarkung Annaberg

vollständig	Fl.-Nrn. 1927/2; 1928, 1929, 1930, 1931/2 und 1932
teilweise	Fl.-Nr. 1933

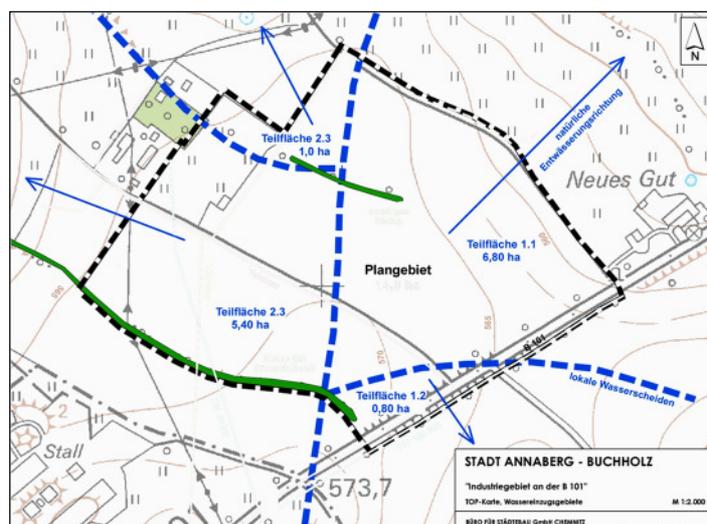
Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile außerhalb des Planumgriffs werden zum Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt benötigt, und zwar teilweise die Flurstücke Fl.-Nr. 516/1 der Gemarkung Wiesa, die Fl.-Nr. 1920 der Gemarkung Annaberg sowie die Fl.Nrn. 885/2 und 886/12 der Gemarkung Buchholz.

1.4 STANDORTBEDINGUNGEN

1.4.1 Geländebeziehungen, Topographie

Der Standort gehört innerhalb der „Europäischen Mittelgebirgsschwelle“ zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“, zum Naturraum „**Mittleres Erzgebirge**“, höhenbedingt noch zu den unteren Lagen, und liegt randlich der Mesogeochore „Wolkensteiner Riedelland“ mit den westlich angrenzenden „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“. Die rd. 900 m nordwestlich fließende Zschopau hat sich reichlich 100 m tief in das Gebirgsplateau eingeschnitten, der kleinere Pöhlbach, in südöstliche Richtung ebenso weit entfernt, nur geringfügig weniger. Seitliche Zuflüsse haben das Gelände zusätzlich eingedellt, so z.B. der rd. 400 m nordöstlich gelegene, größtenteils regulierte und in Wiesa in die Zschopau mündende Dreigüterbach.

Der Planbereich gehört gemäß Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997) naturräumlich noch zur Microgeochore „Arnsfeld-Mildener Riedelgebiet“. Dieses ist ein kuppenreiches Riedel-/Rücken-Gebiet im mittleren Bergland mit feuchtem Klima.



Das Plangebiet liegt auf einem tendenziell nach Nordosten mit 2,5 % Neigung abfallenden Sattel, dessen Oberfläche überwiegend direkt zum Zschopau-Fluss natürlich entwässert.

Maximalhöhe 571,50 m ü.NHN

Minimalhöhe 560,35 m ü.NHN

Abb. 3: lokale Wasserscheiden (blau)

1.4.2 Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse

Der geologische Untergrund des im Mittelerzgebirgischen Antiklinalbereich, speziell in der Annaberger Struktur gelegenen Plangebiets wird durch Rotgneis-Komplexe inkl. Muskowit-Plattengneise (metamorphes Prädevon) bestimmt (Quelle: Dr. Dietrich Franke FRANKE, D. (2012): Regionale Geologie von Ostdeutschland – Ein Wörterbuch – www.regionalgeologie-ost.de). Gemäß der Geologischen Karte des LfUG aus dem Jahr 1995 steht oft monotoner, örtlich mit Metabasit, Metagrauwacke und Metarhyolitoiden (Gm-Gneis) bzw. bei Annaberg mit Metaschwarzschiefer durchsetzter Zweiglimmerparagneis, z.T. anetektisch (Paraaugengneis) im Untergrund an. Der Kreuzungspunkt der Mittelerzgebirgischen Tiefenbruchzone mit der Wiesenbader Störung liegt nordöstlich nah, an deren Westrand treten postkinematische Granite auf.

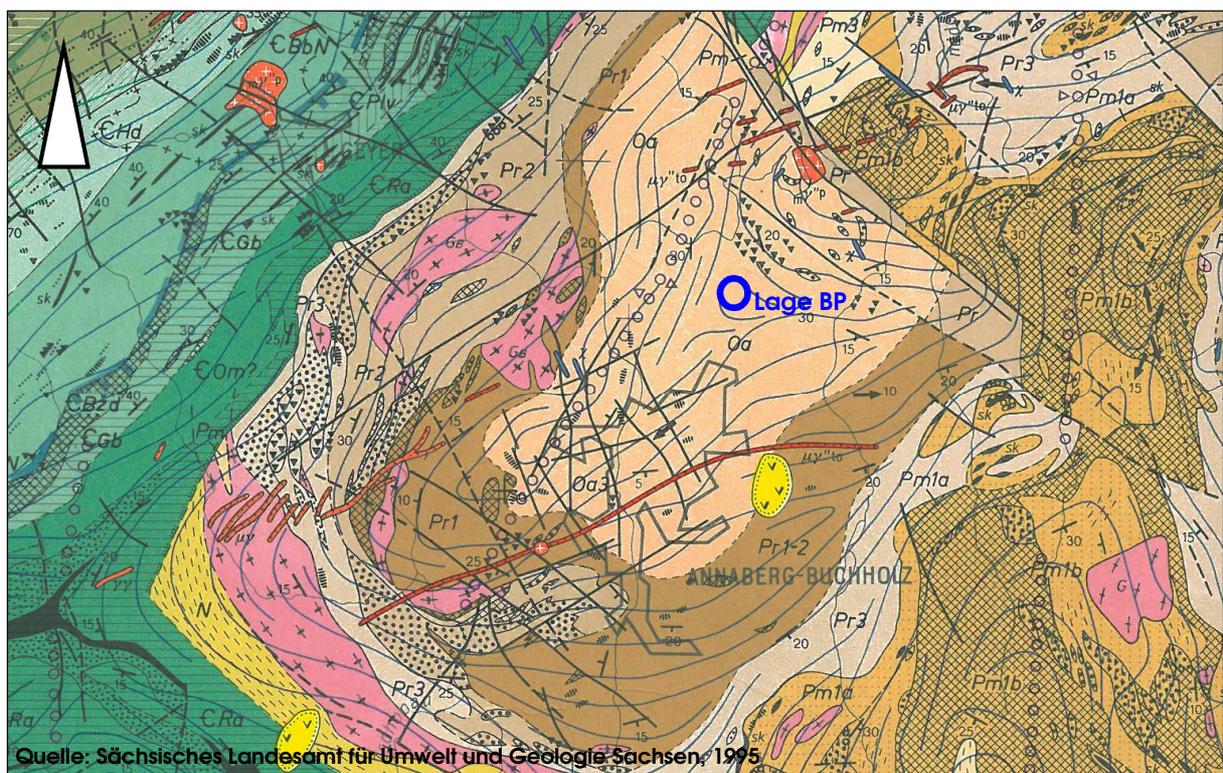


Abb. 4: Auszug aus der Geologischen Karte Erzgebirge/Vogtland (GK100)

In der Geologischen Spezialkarte des Königreichs Sachsen von 1878, revidiert 1903, wird der anstehende zweiglimmerige Gneis als Marienberger Hauptgneis bezeichnet, nördlich Richtung des Galgensteins steht Hornblendegneis an.

Das silikatische, metamorphe Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar. Bezüglich der zu erwartenden hydrogeologischen Verhältnissen ist auf Hinweis des LfULG vom 31.05.2013 zu ergänzen, dass neben dem Kluftgrundwasser im metamorphen Festgestein im Bereich von Hangflanken, innerhalb rolliger Lockergesteinsüberdeckungen (z.B. Hangschutt) und den Zersatzbildungen über dem Festgestein temporär mit

verstärktem Zutritt von oberflächennahem Grundwasser (Zwischenabfluss, interflow) zu rechnen ist. Die Grundwasserneubildungshöhe unterliegt aufgrund des zumeist geringen bis fehlenden Retentionsvermögens zeitlichen, witterungsbedingten Schwankungen. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter (lokale Druckentlastungszone).

Im Ergebnis von Verwitterung, eiszeitlicher Prägung und Bodenbildung herrschen laut Bodenübersichtskarte des Freistaats Sachsen Hangsandlehmbraunerde als Leitböden mit folgender Charakteristik vor.

Tab. 2: Bodentyp

<u>Begleitböden</u> in der Fläche	Hangschutt-Ranker, Hanglehmbraunerde-Staugley, Hangsandlehm-Podsol-Braunerde
Substrat	Fließerde z.T. lößbeeinflusst, über Hangschutt auf Gneis, Granulit, Granitporphyr, Granodiorit, Biotitgranit, Syenit
Bodenart des Oberbodens	grusig-steiniger, vorwiegend sandiger Lehm, teilweise Lehm bis schluffiger Lehm
Bodenart des Unterbodens	lehmiger bis sandiger Schutt und sandig-grusig bis grobstückig verwittertes Gestein
Wasserverhältnisse	meist ausgeglichene Wasser- und Luftführung, stellenweise Staunässe
nutzbare Wasserkapazität	mittel
pH-Wert	schwach sauer bis sauer
Nährstoffpotential	mittel bis gering
Ertragsvermögen	mittel
Bodennutzung	Acker und Grünland

Die digitale Bodenkarte (DBK) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) weist im Plangebiet vor allem Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lößlehm, Gneis) über verwittertem Sandschutt (Gneis) aus, im Bereich Neues Gut auch Parabraunerde. Die Böden werden durch das LfULG folgendermaßen beschrieben:

Tab. 3: Bodenbeschreibung DBK50

Bodenbeschreibung	Gebiet (max)	Gebiet (min) - Neues Gut
Vernässung-Stufe		schwach vernässt
Substrateinheit	Böden aus periglaziären Lagen mit lößreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein	Böden aus periglaziären Lagen mit lößreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein

Bodenbeschreibung	Gebiet (max)	Gebiet (min) - Neues Gut
pH-Wert-Stufe	()	schwach sauer (6.5 - 6)
Ökologische Feuchte-Stufe	frisch und mäßig frisch (5-6)	frisch und mäßig frisch (5-6)
Leitbodenform-Symbol	BBn: p-(z)u(Lol;*Gn)/c-sn(*Gn)	LLn: p-(z)u(Lol;*Gl)/p-zs(*Gl)
Leitbodenform	Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm; Gneis) über verwittertem Sandschutt (Gneis)	Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm; Glimmerschiefer) über periglaziärem Grussand (Glimmerschiefer)
Leitbodenassoziation-Symbol	B:(v)u/sv	L:(v)u/vs
Leitbodenassoziation	Braunerden aus Skelett führendem Schluff über Sandskelett	Lessives aus Skelett führendem Schluff über Skelettsand
Begleitböden-Symbol	YKn/BB: u-(z)u(Uuk)/c-zs(*Gn)	BB-LL: p-(z)u(Lol)/p-zs(*Gl), SS-LL: p-(z)u(Lol)/p-zs(*Gl), LFn: p-(k)u(Lol)/p-zs(*Gl), BBn: p-(z)u(Lol)/p-zs(*Gl), SS-BB: p-(z)u(Lol)/p-zs(*Gl)
Basensättigung-Stufe	basenarm (5 - 20%)	basenarm (5 - 20%)

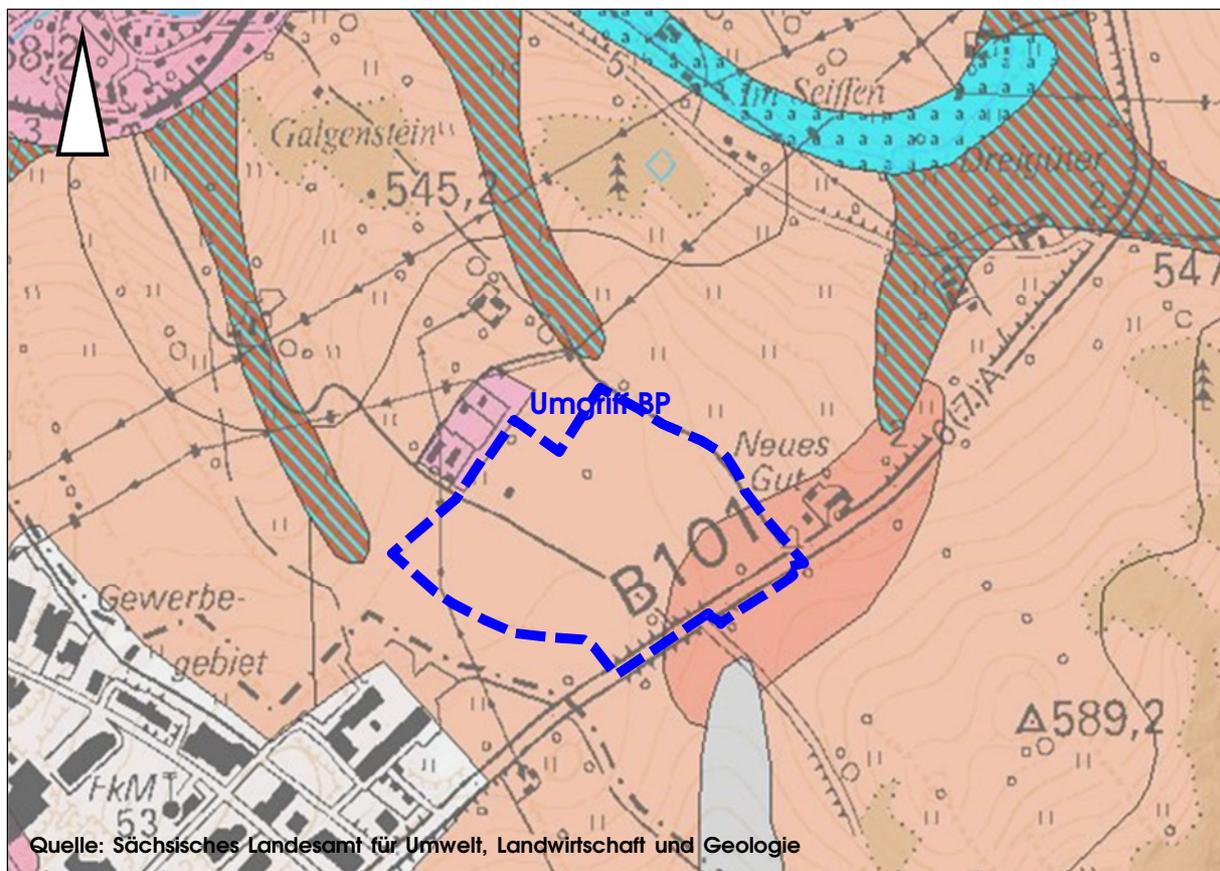


Abb. 5: Auszug aus digitaler Bodenkarte des LfULG

In den nahen Talsenken bestehen die Böden aus kolluvialen Sedimenten bzw. auch Fluss- und Auenablagerungen. Laut Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) 1: 100.000 der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (1980) steht auf den Böden vorwiegend Staunässe 6 – 10 dm unter Flur an.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Hingewiesen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

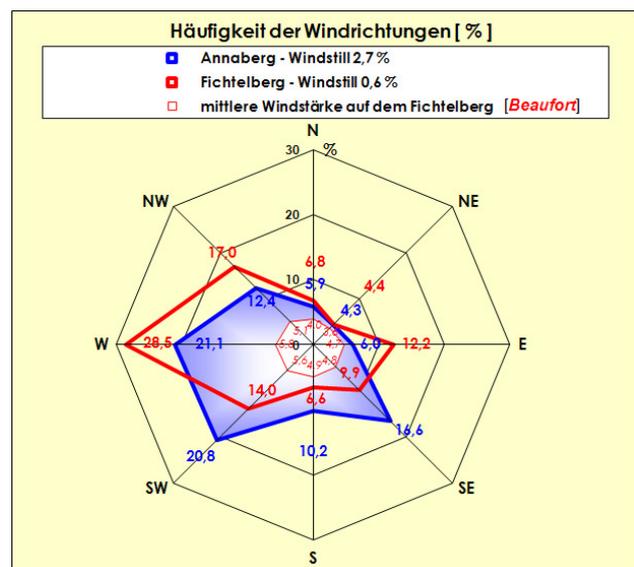
1.4.3 Klimaverhältnisse

Im Raum Annaberg-Buchholz herrscht Mittelgebirgsklima des Erzgebirges. Grundsätzlich ist ein starker Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen, zu beobachten. Dabei überwiegen feuchte bis mäßig feuchte, mäßig kühle, meist schwach kontinental beeinflusste Witterungsabschnitte (Schwanecke, 1971).

mittlere Jahrestemperatur: 6 bis 7 °C
 mittlere Niederschlagsmenge/Jahr: 834,2 mm, davon 30,8% Juni – August
 vorherrschende Windrichtung: West/Südwest
 Monat höchster Niederschläge: Juli

Die angeführten langjährigen mittleren Verhältnisse schließen größere Abweichungen von den Durchschnittswerten nicht aus. Von der Station Annaberg-Buchholz stammt die hier angeführte Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen und südwestlichen Richtungen. Zum Vergleich dienen Werte der Station Fichtelberg.

Abb. 6: Windrose



Beachtliche geländeklimatische Effekte bewirkt die Reliefgestalt. Der Standort ist windexponiert gelegen, was verstärkte Anfälligkeit für Winderosion bzw. auch Schneeverwehungen bedeutet.

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst.

1.5 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker- und Grünland intensiv genutzt, erschlossen durch zwei auch als Gebäudezufahrten genutzte Wirtschaftswege. Abschnittsweise sind Feldhecken entlang der Grundstücksgrenzen, z.T. auf Lesesteinrücken, angelegt. Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil der Dresdner Straße (B 101) und eine Gasregelstation als vorhandene stadtechnische Anlage sind durch Versiegelung gekennzeichnet. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz zur in der Anlage 1 mit Stand 11/2012 dokumentierten und im August 2015 aktualisierten Bestandserfassung:

Tab. 4: Flächenbilanz Bestand

lfd. Nr.	Flächenart	Fläche (m ²)	Anteil von Gesamt (%)
1	Fahrbahn B 101 - vollversiegelt	1.606,4	1,15
2	Randstreifen/Verkehrsgrün B 101	1.441,6	1,03
3	Abzweigschiebergruppe GAS-HDL- vollversiegelt	26,1	0,02
4	Wirtschaftswege - teilversiegelt	3.288,2	2,35
5	Grünland, Intensivweide	10.458,8	7,48
6	Ackerland, intensiv	118.977,1	85,14
7	Hecken, z.T. auf Steinrücken (§21 SächsNatSchG)	3.480,5	2,49
8	sonstige Hecken	470,9	0,34
Gesamt		139.749,4	100,00



Abb. 7: Wirtschaftsweg vor Neuem Gut



Abb. 8: Blick vom Neuen Gut stadtwärts



Abb. 9: Wirtschaftsweg am Nordostrand



Abb. 10: Blick zu Feldhecke und Pöhlberg



Abb. 11: Zufahrt und Grünlandweide



Abb. 12: Schiebergruppe an Gas-HDL



Abb. 13: Einmündung südliche Zufahrt



Abb. 14: B 101 an der Nordzufahrt

Der Bestand ist gut auf dem Schrägluftbild des Begründungsdeckblattes zu erkennen. In den Anlagen 2 und 3 der Bebauungsplanbegründung ist der Status der beplanten Flächen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz dargelegt.

1.6 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist gut auf dem aktuellen von der Stadt Anna-berg-Buchholz zur Verfügung gestellten Orthofoto nachzuvollziehen.

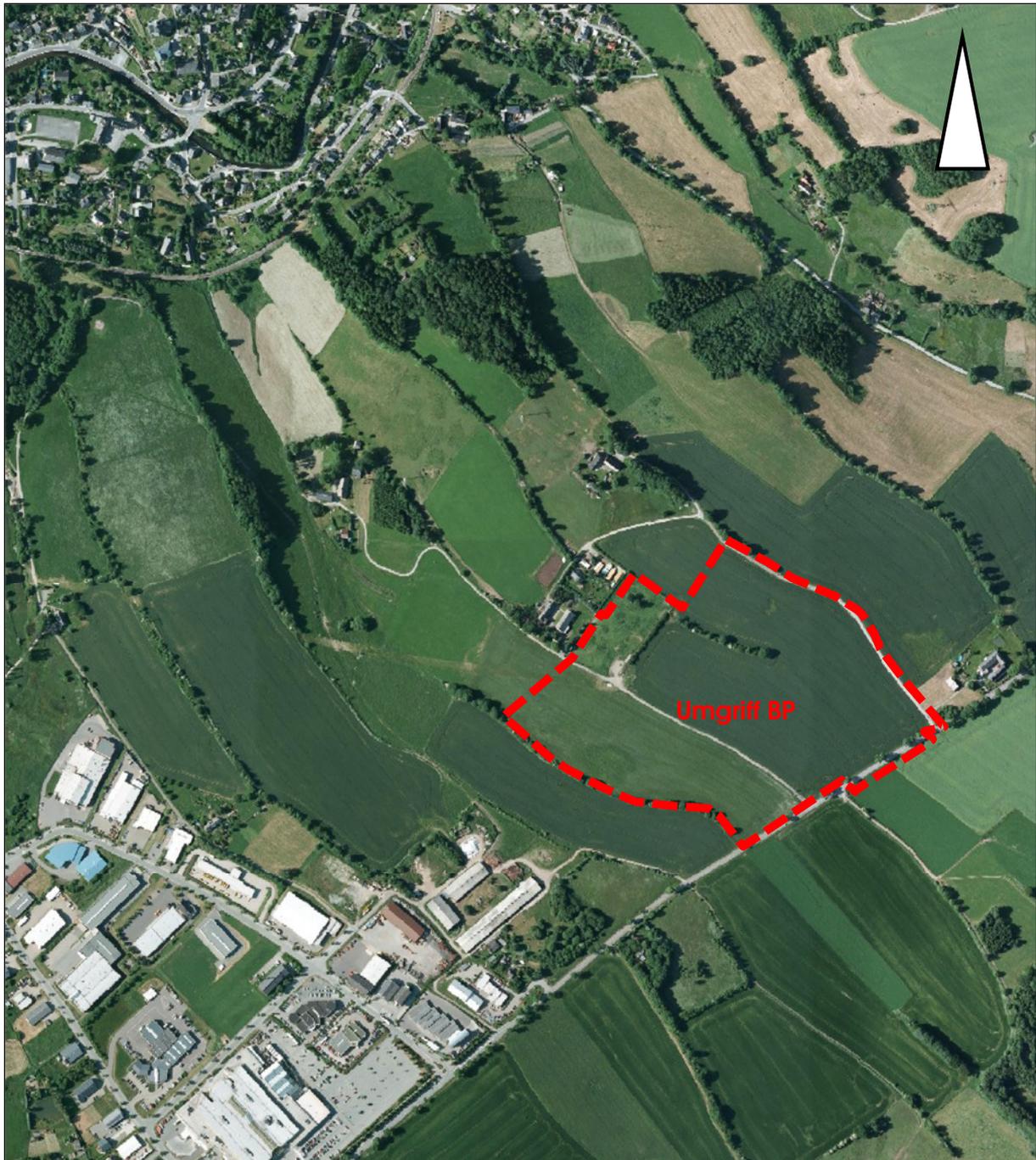


Abb. 15: Orthofoto mit Stand 29.06.2010

In die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der waldfreien Hochfläche sind Einzelgehöfte eingestreut. Der unmittelbar nordöstlich angrenzende Bereich wurde auch um ein Wohnhaus ergänzt. Über die Wirtschaftswege im Plangebiet werden die Adressen Freiburger Straße Nr. 3 – 11 erschlossen.

Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101 – gängige Bezeichnung „Gewerbering“ – liegt ein derzeit nicht zur Überplanung verfügbarer Feldstreifen.



Abb. 16: angrenzende Wohnanwesen

Abb. 17: Weg unterhalb des Galgensteins

Der nördliche Wirtschaftsweg führt unterhalb des Galgensteins steil talwärts nach Wiesa. In der Abbildung ein Blick zurück bergwärts.

1.7 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Eigentümer der beplanten Flurstücke in der Gemarkung Annaberg, ausgenommen die im Eigentum des Freistaats befindliche Bundesfernstraße auf Fl.-Nr. 1933, ist die Stadt Annaberg-Buchholz (Fl.-Nrn. 1927/2; 1928, 1929, 1930, 1931/2 und 1932). Für die Landwirtschaftsflächen bestehen, nachdem bisherige mehrjährige Pachtverhältnisse bereits durch die Stadt gekündigt wurden, derzeit jährlich befristete Nutzungsverträge mit der Landgut Wiesa GmbH sowie dem Landwirtschaftsbetrieb „Heiterer Blick“, welche die Flächenfreihaltung durch Bewirtschaftung sichern.

1.8 ATLASTEN

Altlasten sind am Standort nicht erfasst. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Erzgebirgskreis anzuzeigen. Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit teils Normalwerte (unbelastet) überschreitenden Konzentrationen erfasster Stoffe (insbesondere Arsen) im Planbereich zu rechnen. Daher ist im Vollzug des Bebauungsplans zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am

Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Darauf wird im Teil B – Text der Satzung hingewiesen.

1.9 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig, worauf im Textteil der Satzung hingewiesen wird.

1.10 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Als Nutzungsbeschränkungen sind die Bauverbots- und Vorbehaltszonen der Bundesstraße B 101 gemäß §9 FStrG sowie der durch Leitungsrechte gesetzlich geschützte und durch dem technischen Regelwerk entsprechende Schutzabstände gesicherte Bestand stadttechnischer Versorgungsleitungen beachtlich und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bauverbotszone  und Vorbehaltszone  an der Bundesstraße B 101

Entlang der Bundesstraße wurde eine 10,0 m breite Bauverbotszone nach §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gekennzeichnet. Zitat §9 FStrG:

"(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen . . . der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. . . .

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. . . . "

Das frühzeitig im Verfahren beteiligte Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) – NL Zschopau wurde gebeten, einer auf 10,0 m reduzierten Bauverbotszone zuzustimmen, erforderlichenfalls unter Benennung von Nebenbestimmungen. Sollte eine spätere Verbreiterung des Straßengrundstückes erforderlich werden, so ist dies auf der dem Industriegebiet gegenüber liegenden Straßenseite realisierbar. Entsprechend einer Stellungnahme vom 30.05.2013 bestehen für den betroffenen Abschnitt der B 101 derzeit keine Straßenausbaupläne. „Für einen zu einem späteren Zeitpunkt eventuell erforderlichen Ausbau ist der bereits eingeplante Freihaltestreifen von 10,00 m ausreichend.“

Vorhandene Versorgungsleitungen

Bezüglich bereits am 03.10.1990 vorhandenen Anlagenbestands hatte der Gesetzgeber am 20.12.1993 das Grundbuchbereinigungsgesetz – GBBerG (BGBl. I S.2182, 2192), zuletzt geändert durch Art.41 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S.2586), erlassen und darin in §9 zu Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser Regelungen getroffen, welche auch Fristen zur ggf. erforderlichen Rechteeintragung bis zum 31.12.2010 enthielt. Ferner wurde ergänzend die Sachenrechts-Durchführungsverordnung verabschiedet.

Für die Gashochdruckleitung HDL 030-0000 gilt ein Leitungsrecht nach GBBerG, begründet durch den Errichtungszeitraum ist für diese Gasleitung ein Sicherheitsabstand im Sinne der TGL 190-354/0 I von 20 m festgelegt (). Bei einem Heranrücken der geplanten Bebauung bis an den Schutzstreifen nach G 463 ist daher eine Neuverlegung zwingend vorzusehen.

Im Planbereich befinden sich auch neuere Anlagen und Leitungen, welche in der Planzeichnung vermerkt sind. Dabei ist nicht zwangsläufig eine Übernahme der Rechte

in die Bebauungsplansatzung vorgesehen, weil eine planmäßige Zerschneidung von Bauflächen die Nutzung für industrielle Großvorhaben einschränken würde. Von Fall zu Fall soll im Vollzug der Planung geprüft werden, welche Leitungen zweckmäßigerweise in den künftigen öffentlichen Verkehrsraum oder gesondert festzusetzenden Leitungsrechtskorridore verlegt werden sollen. Unter Hinweise wurden in der Planzeichnung dargestellt:

	Eit-Leitung, oberirdisch
	Trinkwasserleitung, unterirdisch
	Gas-Hochdruckleitung mit Leitungsabstand, unterirdisch
	Abzweigschiebergruppe der Gas-HDL
	Telekom-Leitung, oberirdisch
	Telekom-Kabel, unterirdisch

Entlang der B 101 verläuft ferner eine TW-Hauptversorgungsleitung mit Steuerkabel vom/zum Hochbehälter der Stadt.

Die Angaben entstammen den seit Oktober 2010 getätigten Abfragen der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz bei den Leitungsträgern, liegen teilweise auch digital (Gas HDL DN300 bzw. DN200 mit zweiseitigem Schutzabstand von 3,0 m ab Leitungsachse) vor und wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Mai 2013 aktualisiert.

Schutzabstände zum Geruchsmissionsschutz

Eine Nutzungsbeschränkung erwächst daraus, dass sich im Umfeld der Planung zulässigerweise errichtete Geruchsemittenten befinden, südwestlich in ca. 120 m Abstand eine im Sinne von Nr. 7.1.5 des Anhangs 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) genehmigungsbedürftige Stallanlage Wiesa (Rinderhaltung mit einem Tierbestand von mehr als 600 Rindern) und nördlich angrenzend die Tierhaltung der Familie Fiedler (Pferdehaltung) am Standort Freiburger Straße 5.

Im Hinblick auf mögliche Geruchsmissionen gilt laut LRA-Stellungnahme vom 10.11.2015 „für Bebauungen in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß der VwV des SMUL zur Festsetzung und Beurteilung von Geruchsmissionen - Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) die Einhaltung des IW-Wertes von 0,15 (entspricht 15% der Jahresstunden). . . . Die Ermittlung der überschlägig erforderlichen Abstände erfolgt für derartige Anlagen in Anlehnung an die VDI 3894 Blatt 2 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Methoden zur Abstandsbestimmung). Für die praktische Umset-

zung der Abstandsermittlung stellt das Sächsische Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) das Rechenprogramm BeMIT zur Verfügung. Im Ergebnis einer seitens der unteren Immissionsschutzbehörde durchgeführten BeMIT - Berechnung ist festzustellen, dass die Einhaltung des gemäß GIRL für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet gültigen IW-Wertes von 0,15 auf den Teilflächen **GI3** und **GE** nicht gesichert ist.“ Dieser betroffene Bereich wurde als Schutzabstandsfläche zum Geruchsmissionsschutz in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weitergehende Regelungen betreffen die Art der dort zulässigen Nutzungen und werden weiter unten begründet.

Vorhandene Biotope

Am 19.12.2011 erteilte das Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Naturschutz / Landwirtschaft nach dem SächsUIG Auskunft über Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht (s. Listenauszug in Anlage 2).

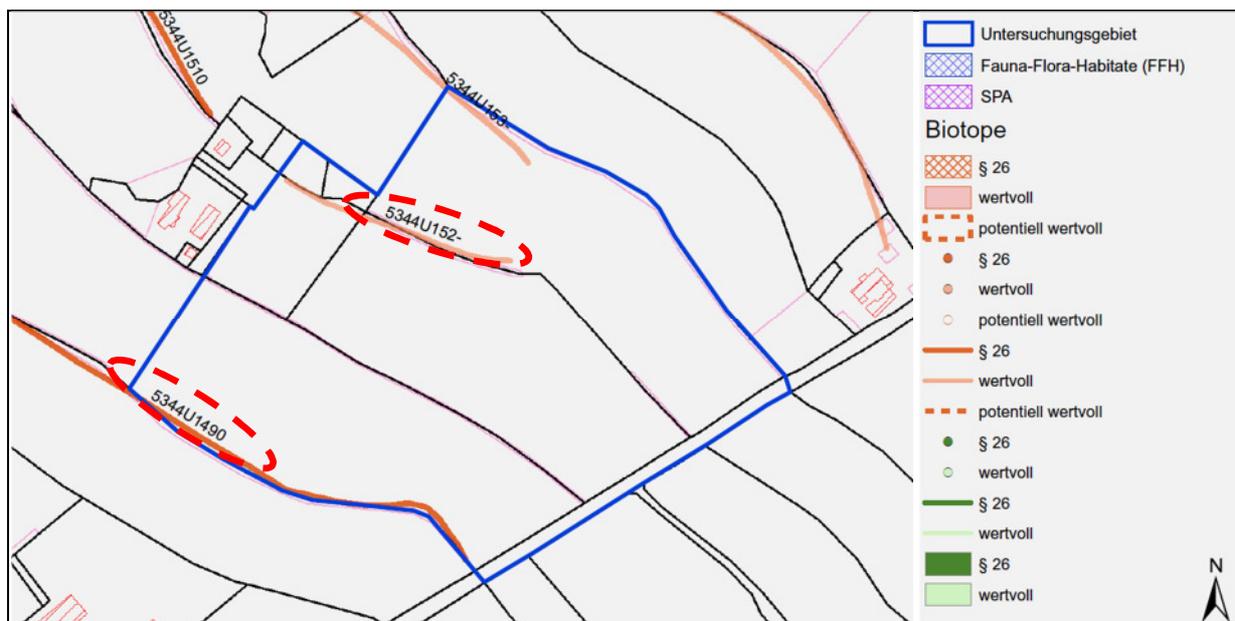


Abb. 18: erfasste Biotope

Demnach wurden im Mai 1997 unter Nr. 5344 U149 ein nach §21 geschütztes Biotop sowie unter den Nrn. 5344 U152 und 5344 U153 sonstige wertvolle Biotope erfasst, sämtlich Hecken in unterschiedlicher Ausprägung.

Das mit „Steinrücken s Wiesa, n B 101“ bezeichnete §21-Biotop ist beschrieben als ein Steinrücken mit +/- lockerer und lückiger Strauchsicht, abschnittsweise nur mit Feldschicht, Baumschicht mit Einzelbäumen, Lesesteine unregelmäßig aufgeschichtet. Die Beschreibung trifft auch im Jahr 2012 unter Berücksichtigung aktueller Kartierungsleistungen zum Bebauungsplan „Industriegebiet an der B 101“ noch zu (s. Anlage 3) Ferner ist der in obiger Abbildung gestrichelt rot eingekreiste Teil der Hecke von Nr. 5344

U152 gleichfalls als ein nach §21 SächsNatSchG geschützter Steinrücken anzusprechen. Die Nr. 5344 U153 hingegen liegt randlich des Plangebiets außerhalb nordöstlich der Wirtschaftswegböschung.

Die Biotopfläche Nrn. 5344 U152 wurde als zu erhaltende Grünfläche festgesetzt, weshalb die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis derzeit keine Notwendigkeit sieht, dass die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz jetzt beantragt, gemäß §30 Abs.3 BNatSchG in Verbindung mit §21 Abs.4 SächsNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes zu gestatten. Gleichwohl sinkt die Wertigkeit des künftig allseits baulich umschlossenen Steinrückens, weshalb ein adäquater Ersatz im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche **A3** zur Anlage eines Steinrücken-Ersatzbiotops südlich der Wismut-Halde Schacht 116 (T.v. Flurstücken Fl.-Nr. 885/2 und 886/12 Gem. Buchholz) festgesetzt wurde.

Auch für die Querung des Steinrücken-Biotops Nr. 5344 U149 durch die Planstraße B wird der von der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz im Oktober 2015 gestellte Antrag vorerst zurückgestellt, wenn die randlichen Biotopflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans per Festsetzung außerhalb geplanter Einfriedungen ihren vollständigen Biotopverbund in den freien Landschaftsraum beibehalten und wenn die Planstraße B im knapp 30 m² großen Überschneidungsbereich mit dem Biotop nicht errichtet wird, bevor das Baurecht für eine durchgehende Straßenverbindung zum vorhandenen Gebiet „Gewerbering“ abgestimmt ist.

Folglich sind erforderliche Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz erst im Zusammenhang mit späteren Bauleitplanverfahren gemäß §30(3) BNatSchG i.V.m. §21(6) SächsNatSchG zu beantragen, dabei ist insbesondere der angemessene (gleichwertige) Ersatz abzustimmen.

vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet liegt aufgrund dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dem entsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU (RL 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300

Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird durch das LfULG 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 Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle, Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema.

Altbergbau

Laut Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamts vom 11.06.2013 ist das Vorhaben in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. „Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben und sonstige Erdaufschlüsse vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß §5 Sächs-HohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Bauvorhaben liegt zudem in der Erlaubnisfläche "Marienberg-Süd", Feldnummer 1660. Diese Erlaubnis berechtigt ihren Inhaber, die Umbono Minerals and Mining LLC, mineralische Bodenschätze (hier Zinn und andere) aufzusuchen (d.h. zu erkunden mittels technischer, geowissenschaftlicher und anderer Maßnahmen). Aus Sicht des Sächsischen Oberbergamtes sind hier jedoch Beeinträchtigungen für Ihr Vorhaben auszuschließen.“

1.11 PLANGRUNDLAGE

- Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen, erstellt durch IB Wuttke, Robert-Schumann-Str. 1, 09456 Annaberg-Buchholz, Stand 03.07.2012
- ergänzt um Angaben der Stadt Annaberg-Buchholz zu Flurstücksänderungen gemäß Nachweis, Stand Dezember 2013

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung 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)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft seit 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr.8 S.200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 358)

-
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S.234, 236)
 - **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 362)
 - **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 362)
 - **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 351)
 - **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen – Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S.234, 237)
 - **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 HÖHERRANGIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Nach §1 Abs.4 BauGB besteht für die Gemeinden 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) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Die Grundsätze (**G**) nach §3 Abs.1 Nr.3 ROG zu berücksichtigen, die Ziele (**Z**) nach §3 Abs.1 Nr.2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat am 06.07.2015 im Zuge einer Planungsberatung mit der Oberen Raumordnungsbehörde die konkreten Anpassungsnotwendigkeiten der zeichnerischen und textlichen Bebauungsplanfestsetzungen sowie der Begründung erörtert. Die Stadt Annaberg-Buchholz legt nun, konzentriert auf das betroffene regionalplanerische Ziel, mit der Begründung detailliert und nachvollziehbar dar, dass von ihr alle Voraussetzungen erfüllt werden, um einen Regionalen Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe in Anspruch zu nehmen, da ausschließlich diese Problematik hier relevant ist. Andere raumordnerische Belange sind entweder nicht in dem Maße betroffen, da abstrakt und allgemein, können zurückgestellt werden oder sind auf anderer planerischer Ebene bereits geklärt und entschieden.

Vor dem Hintergrund dieses Nachweises ist auch folgendes Ziel gem. LEP 2013 erfüllt:

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

denn hierzu wird begründet:

„Nur bei Nachweis eines Bedarfes an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechende Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können noch Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Im Falle neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen diese an die Siedlungskörper angebunden werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für:

- emissionsintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen,

- Erholungs- und Sonderbauflächen in den neu entstehenden Bergbaufolgelandschaften, soweit diese mit den Zielen und Grundsätzen der Braunkohlenpläne vereinbar sind,
- Gebiete in Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe, soweit durch die Regionalplanung keine anderen Festlegungen getroffen sind,
- Logistikgewerbe und transportintensive Industrie.“ (Begründung LEP 2013)

Regionalplan

Annaberg-Buchholz gehört zur Region Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Die bisherigen Regionalpläne, hier der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, gelten fort, bis eine am 12.11.2008 begonnene Regionalplanaufstellung für die Region Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (RPCE 2008) ist mit der Bekanntmachung nach §7 Abs. 4 SächsLPIG am 31.07.2008 in Kraft getreten. In der Karte 2 Raumnutzung belegt das unten orange umrandet dargestellte Bebauungsplangebiet etwa 1/4 eines rd. 55 ha groß ausgewiesenen **regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV)** „Am Gewerbering“.

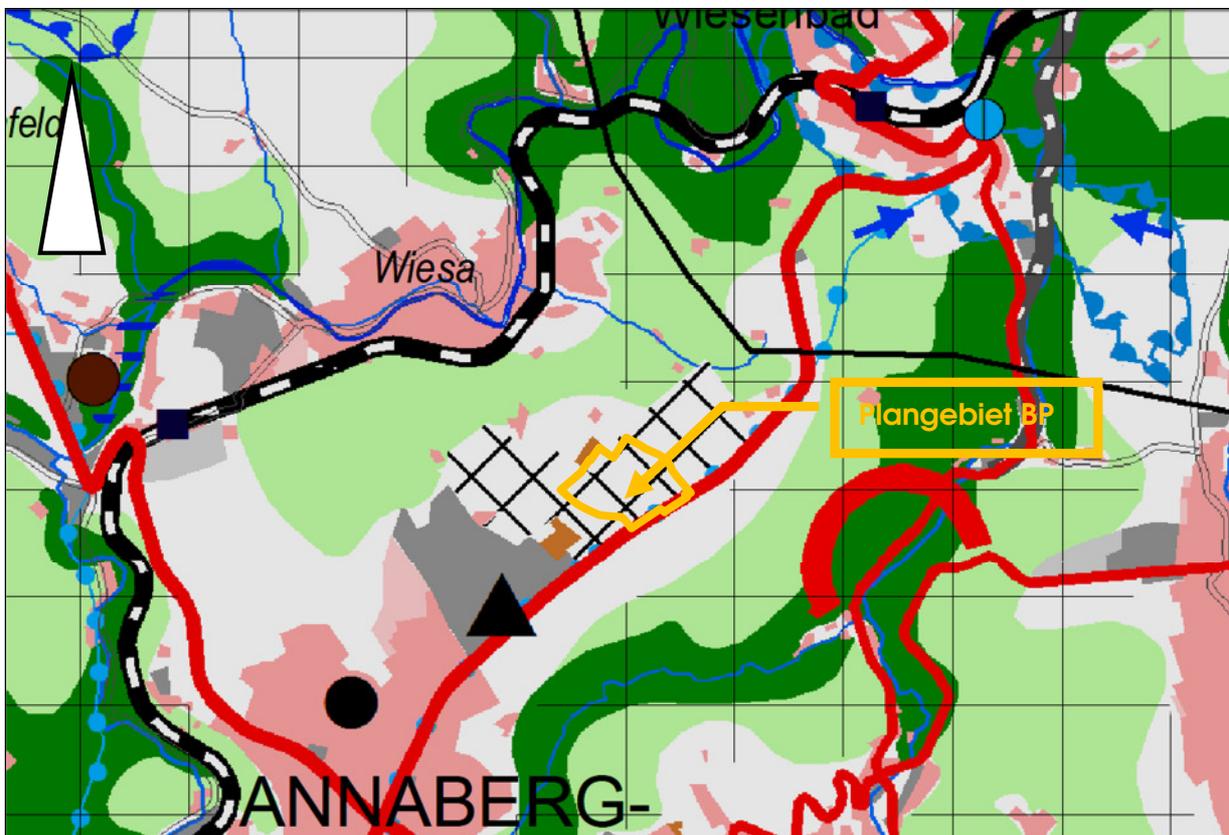


Abb. 19: Auszug Raumnutzungskarte RPCE 2008

Bei der Gesamtfortschreibung 2008 wurde der GIV-Standort aus einem am 28.10.2004 rechtswirksam gewordenen 1. Teilfortschreibungsverfahren im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan (LEP 2003) unverändert übernommen, d.h. seine erstmalige Ausweisung geht aus einem zwischen September 2001 und Oktober 2004 geführten Verfahren hervor. Seit dem 01.01.2004 leitete sich der Ausweisungsauftrag gegenüber der Regionalplanung, sofern ein überörtliches Regelungserfordernis raumordnerisch begründet ist, aus dem bis 30.08.2013 verbindlichen Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003 G 6.1.4) ab. Der LEP 2003 gab für Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen **regional und überregional bedeutsame Vorsorgestandorte**, z.B. für Industrie und Gewerbe, vor, dass diese eine Mindestgröße von 25 ha nicht unterschreiten sollen. Die Ausformung in der Bauleitplanung soll dann nach konkretem Bedarf zu erfolgen. Eine Mindestgröße, etwa nach Flächenbedarf oder Arbeitskräfteanzahl, ab der ein konkreter Betrieb regional oder auch überregional bedeutsam ist, wurde damals weder im LEP 2003 noch im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vorgegeben. Der begründete Bedarf wurde im Zuge der Regionalplanfortschreibung hinreichend geprüft und führte zu entsprechenden Beschlüssen der Verbandsversammlung.

Aus dem rechtskräftigen Regionalplan:

„Kapitel 5.1 Entwicklung von Industrie, Dienstleistungen und Handwerk

Ziel 5.1.2 „Regionale Vorsorgestandorte“

Begriff Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe dienen auf lange Sicht der Freihaltung raumstrukturell geeigneter Flächen für künftig mögliche Ansiedlungen von großen, landesweit bzw. regional bedeutsamen Einzelvorhaben der gewerblichen Wirtschaft. Der Raumbedarf dieser Vorhaben übersteigt das im Umfeld vorhandene Flächenangebot dafür nutzbarer Standorte, einschließlich mobilisierbarer Brachen. Die Vorsorge erlaubt bis zur jeweiligen Inanspruchnahme den weiteren ungehinderten Gebrauch der Flächen, insbesondere deren Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft. Regionale Vorsorgestandorte werden im Einvernehmen mit den betroffenen Gemeinden ausgewiesen.

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

Die raumordnerische Begründung zum Bebauungsplan handelt die oben unterstrichenen Belange nachfolgend im erforderlichen Umfang ab.

In der Regionalplanbegründung heißt es u.a.: „Die Ausweisung Regionaler Vorsorgestandorte stellt keinen Eingriff in die Planungshoheit der betroffenen Kommunen dar. Die planerische Letztentscheidung und Zustimmung zur Ansiedlung von Großvorhaben auf Vorsorgestandorten bzw. über die Aufstellung konkreter Bebauungspläne verbleibt bei ihnen. Bei allen im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Vorsorgestandorten bindet sich indessen die Gemeinde durch ihre Zustimmung auch selbst daran, bei einer beabsichtigten Standortvergabe den regionalen bzw. landesweiten Maßstab bei der wirtschaftlichen Bewertung der Investition in den Mittelpunkt zu stellen und dem Regionalen Planungsverband eine Mitwirkung an diesem Entscheidungsprozess einzuräumen.“

Die Stadt Annaberg-Buchholz macht in Wahrnehmung ihrer Planungshoheit geltend, dass regional bedeutsame Einzelvorhaben der gewerblichen Wirtschaft angesiedelt werden sollen, denn derzeit bestehen 2 an die Stadt Annaberg-Buchholz gerichtete konkrete Investitionsanfragen regional bedeutsamer Unternehmen mit dem Ziel eines langfristigen Engagements in der Region, was der Sicherung bestehender Arbeitsplätze und der Erweiterung von Produktionskapazitäten zugutekommt:

- A) Strukturbestimmender Automobilzulieferer mit über 300 Arbeitskräften, der am derzeitigen Standort über keine Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, aber zur Expansion einen hohen Flächenbedarf anmeldet und
- B) Spezialausrüster für Fertigungslinien deutscher Automobilhersteller, der derzeit noch dezentral fertigt und eine Konzentration an einem Standort anstrebt (z.Zt. ca. 50 Arbeitskräfte).

Für beide global vernetzt agierende Unternehmen sind derzeit keine geeigneten Flächen im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz verfügbar. Das führte u.a. auch dazu, dass seitens bereits in der Stadt ansässiger, an ihrem derzeitigen Standort kaum flächenmäßig erweiterbarer, Unternehmen Investitionsentscheidungen unter Standortalternativenprüfung diskutiert werden.

Der Raumbedarf dieser Vorhaben übersteigt das im Umfeld vorhandene Flächenangebot dafür nutzbarer Standorte, einschließlich im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz mobilisierbarer Brachen. Hierzu wurde durch die Stadt Zunächst geprüft, ob Brachenstandorte den erkannten Bedarf decken könnten.

Tab. 5: vorhandene Brachflächenpotentiale für Gewerbe in Annaberg-Buchholz

Bezeichnung der Gewerbeflächen im Bestand	Fläche (ha)	nutzbare freie Flächen GE/GI (ha)
Papierfabrik Schönfeld	6,0	0
Gewerbebetriebe zw. Ernst.-Roch-Str. u. Zechenweg	6,0	0
Bahnhofstraße bis Bärensteiner Straße (Gemengelage)	12,0	4,5 Brache
Gewerbebetrieb an der Morgensonne	2,8	0
Bestandspotentiale gesamt	26,8	4,5 Brachen

(Quelle: INSEK Stand 08/2015 entspr. Zuarbeit Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz)

In der Gemengelage Bahnhofstraße bis Bärensteiner Straße sind großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen unmöglich.

Festzuhalten ist ferner, dass gegenwärtig intensive Revitalisierungsbemühungen im Bereich des rd. 5,0 ha großen Geländes am Bahnhof Annaberg-Süd unternommen werden. Das Gelände ist jedoch noch nicht von Bahnbetriebszwecken entwidmet. Für kompakte, großflächige Bebauungen ist der Standort dabei ebenso ungeeignet, wie für eine Industriegebietsentwicklung. Die Brachflächenreserve belief sich dort in vorgegebenen Zuschnitt auf insgesamt 3,5 ha.

Folgende städtische Erhebung zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung verdeutlicht einen Mangel an anderen gewerblich-industriellen Entwicklungsmöglichkeiten für die oben genannten regional bedeutsamen Unternehmensansiedlungen.

Tab. 6: Gewerbeflächenpotentiale in Bauleitplänen der Stadt Annaberg-Buchholz

Nr.	Gewerbe- und Mischgebiete (BauNVO)	Bruttobaufläche (ha)	Nettobaufläche (ha)	davon frei (ha)	Auslastung (%)
1	Gewerbering B 101, Annaberg GE/ MI/ SO	32,7	17,4	keine	100
2	Gewerbegebiet „Bleiche/ Geyersdorf“, Geyersdorf GE /MI	12,4	10,4	0,8 (kleinteilig)	92
3	Gewerbegebiet „Parkstraße/ Oberer Bahnhof“ GE/ GEe/ MI	11,1	9,1	keine	100
4	Wohn- und Mischgebiet Bärensteiner Straße, Kleinrückerswalde WA/ MI/ GE	5,7	2,8	keine	100

Nr.	Gewerbe- und Mischgebiete (BauNVO)	Bruttobaufläche (ha)	Nettobaufläche (ha)	davon frei (ha)	Auslastung (%)
5	Gewerbegebiet „Am Unteren Bahnhof“, Annaberg GE	0,8	0,8	keine	100
6	Handtmann Leichtmetallgießerei, Frohnau GI/ GE	3,7	3,7	keine	100
7	Werkstatt f. Behinderte d. Lebenshilfe e.V., Annaberg GE	2,5	1,3	keine	100
Gesamt:		68,9	45,6	0,8	98

(Quelle: INSEK Stand 07/2015 entspr. Zuarbeit Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz)

Die Gewerbeflächenbereitstellung erfolgte seit 1990 durch Neuausweisung von Bauflächen sowie durch Brachenrevitalisierung. Die Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete liegt heute bei über 98%, da nur noch 0,8 ha im Gewerbegebiet „Bleiche/ Geyersdorf“ zur Verfügung stehen. Durch die Nähe der bestehenden Gewerbebestände zu vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sind zudem häufig Einschränkungen bezüglich zulässiger Emissionen der gewerblichen Nutzung gegeben. Das bedeutet, dass vor allem für Industrieansiedlungen praktisch keine Flächenreserven bestehen.

An den vorhandenen Gewerbebeständen wie z.B. Papierfabrik, Fa. Handtmann, Gebiet zwischen Ernst-Roch-Straße und Zechenweg sind die Möglichkeiten zur Erweiterung der Unternehmen nur äußerst begrenzt vorhanden, z.T. sind besondere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Beispielhaft sind auf der Karte unten das im Bereich der Firma Handtmann Leichtmetallgießerei Annaberg GmbH (VEP für 4,14 ha seit 30.06.2002 rechtskräftig, in Abb. 20 unten gelb/lila) das seit 20.01.2007 im Tal der Sehma festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100 blau) und die zu erwartende Überschwemmung bei einem Extremhochwasser (500jährig – rot) dargestellt.

Die Stadt Annaberg-Buchholz hat folglich im aktuellen Stand des INSEK Entwicklungspotenziale geprüft und konnte wegen der topografischen Rahmenbedingungen und schwer zu beherrschender Konfliktpotenziale in Bezug auf bereits vorhandene Nutzungen die ebene Hochflächenlage an der B 101 nordöstlich des Standortes „Gewbering B 101“ als geeigneten Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe ermitteln. Das deckt sich mit den Ergebnissen einer Standortauswahl im Rahmen der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge.

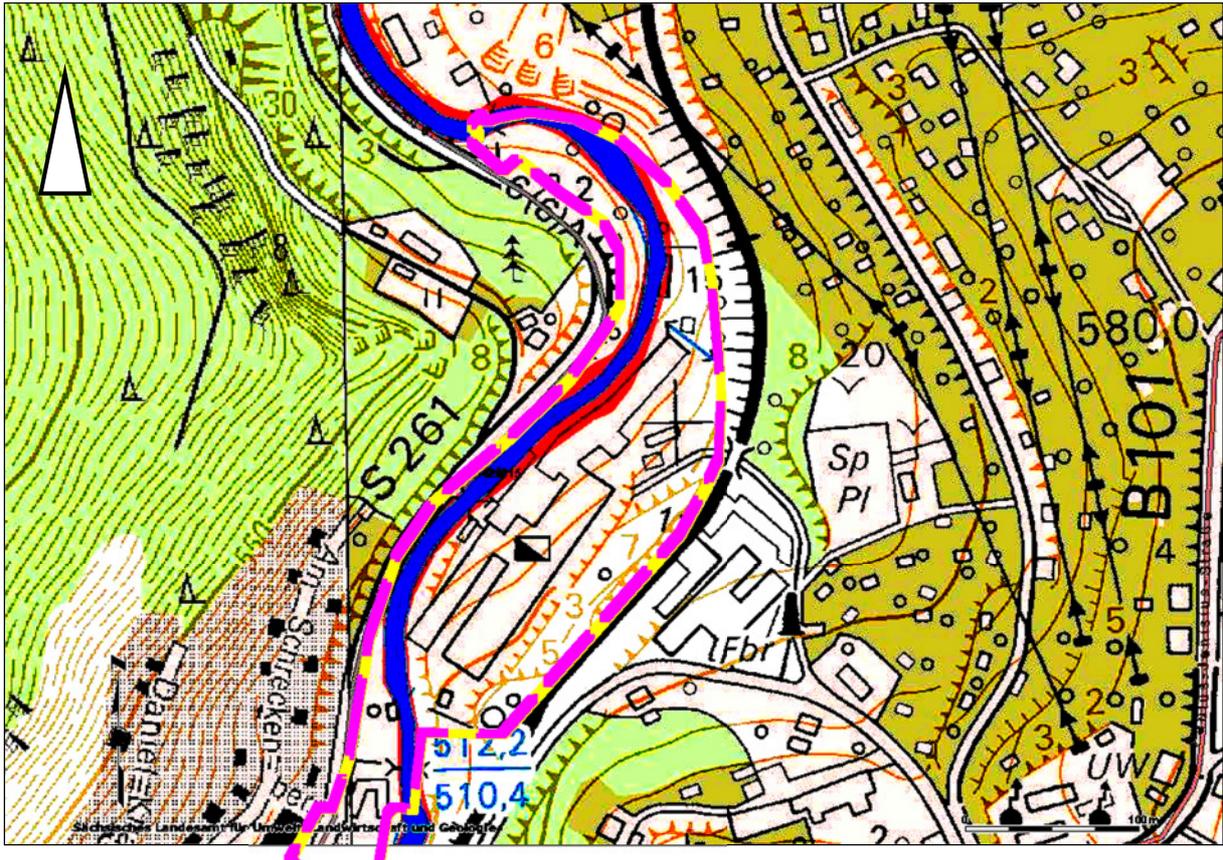


Abb. 20: Historisch gewachsene Gewerbestandorte und Hochwassergefährdung

In der städtischen Gesamtkonzeption ist eine Siedlungsanbindung an die vorhandene Bebauung im BP „Gewerbering B 101“ vorgesehen. Ungeachtet derzeit fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf ein zwischen dem vorhandenen Gebiet und dem jetzt geplanten Standort gelegenes Grundstück soll die Bebauungsplanung bereits jetzt auf eine später leicht zu realisierende Verbindung ausgerichtet werden. Das aktuelle INSEK stellt den Lückenschluss zum Gewerbering als Entwicklungsziel auch zeichnerisch dar. Dieses Zwischenstück ist ebenfalls Bestandteil des regionalplanerisch ausgewiesenen regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“.

Im Rahmen der Entscheidung zur bauleitplanerischen Ausformung eines ersten Teils des GIV „Am Gewerbering“ im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz erfolgte gemäß Begriffsdefinition im Regionalplanziel Z 5.1.2 „Regionale Vorsorgestandorte“ eine Betrachtung im Umfeld vorhandener Flächenangebote (Region) für große gewerblich-industrielle Ansiedlungsvorhaben:

1. Mit den Nachbarn in der Region erfolgten Abstimmung zu einem Interkommunalen Gewerbe- und Ausgleichsflächenpool (IGAP) im Rahmen des Forschungsprojektes

- „Regionales Flächenmanagement im Erzgebirge – Teil 2: Interkommunaler Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenpool (IGAP) Annaberger Land“ – Abschlussbericht Stand 03/2011, Autorenteam v. Korff, Hintemann, Beyer, Riether u.a.) und
- den mit Stand Oktober 2014 aktuellen Anstrengungen zum Aufbau einer interkommunal abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der LEADER-Arbeitsgruppe des Regionalmanagements Erzgebirge, denn es gibt praktisch keine vermarktungsfähigen Flächenreserven an den Hauptachsen B 174, B 95, B 101.

Die 3 wichtigsten Industriebranchen, in diesen arbeiten 66% aller Beschäftigten im Erzgebirgskreis, sind mit 52% der Betriebe die Metall verarbeitende Industrie, der Maschinenbau und die Elektrotechnik /Elektronik. Im Erzgebirgskreis sind 30% aller Unternehmen im produzierenden Gewerbe tätig, was den höchsten Anteil in Sachsen bedeutet. Die vorhandenen Kompetenzen sollen in der Region als Rückgrat der Gesamtentwicklung erhalten bleiben. Dabei stoßen vor allem größere Unternehmen, die sich erweitern oder neu ansiedeln wollen aufgrund von Lagebedingungen (verkehrliche Erreichbarkeit) und von topografischen Standortbedingungen (große ebene Flächen) derzeit auf zu wenige Flächenangebote.

Die Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH (WFE) hat mit Stand 13.03.2015 im Erzgebirgskreis insgesamt 183 strukturbestimmende produzierende Unternehmen mit mindestens 50 Beschäftigten erfasst. In diesen Unternehmen arbeiten insgesamt 27.450 Beschäftigte, was bei dieser Auswahl eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl von 150 bedeutet. Mindestens 250 Beschäftigte gibt es in insgesamt nur 28 Unternehmen (entspr. Anteil 15%) mit 11.429 Beschäftigten (entspr. Anteil 41,7% bei durchschnittlich 408 Beschäftigten). Erkennbar sind auch Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten regional bedeutsam und wichtige Zulieferer auch für global agierende Industrieunternehmen, hier insbesondere für den Maschinen- und Fahrzeugbau.

Die WFE GmbH betreibt auf der Web-Seite http://www.wirtschaft-im-erzgebirge.de/de/Wirtschaftsstandort/Gewerbegebiete/Immobilien_1064.html eine Recherchedatenbank für Gewerbeimmobilien im Erzgebirge (auf Grundlage KWIS.NET). Bei einer Abfrage nach verfügbaren Standorten ab 2,5 ha Flächengröße ergeben sich per 07.07.2015 insgesamt 11 Treffer, wobei die verkehrlichen Erschließungsvoraussetzungen sehr unterschiedlich ausfallen: zur nächsten Bundesstraße zwischen 0 – 7 km, zur nächsten Autobahnanschlussstelle zwischen 1 – 52 km. Auch herrscht noch nicht überall Baufreiheit, so sind die industriellen Nutzungsmöglichkeiten z.B. im Gewerbegebiet westlich der Scheibenberger Straße in der Gemeinde Crottendorf derzeit noch

durch vorhandene Hochspannungsfreileitungen eingeschränkt. In einer weiteren vorliegenden Liste führt die WFE GmbH mit Stand Juli 2015 insgesamt 28 Bebauungsplangebiete zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung im Erzgebirgskreis auf. Darin sind 11 Satzungsgebiete, überwiegend identisch mit o.g. KWIS.NET-basierter Recherche, mit jeweils insgesamt mindestens 2,5 ha verfügbarer Fläche aufgeführt.

Im Zusammenhang mit der erstgenannten Recherche und eigenen Erhebungen (Messungen im Raumplanungsinformationssystem bzw. Flächenbilanzen in Bebauungsplanbegründungen) ergibt sich, dass real kaum noch zusammenhängende Bauparzellen mit mindestens 2,5 ha Flächengröße im Erzgebirgskreis vorhanden sind. Genau solche Parzellen sind aber für die strukturbestimmenden produzierenden Unternehmen von essenzieller Bedeutung. Es ergab sich im Verschneiden vorliegender Daten eine aktuelle Übersicht bestehender 13 Flächenangebote (Tab. 7 auf nachfolgender Seite).

Eine alsbaldige Befriedigung des offensichtlich bestehenden regionalen Bedarfs an großen zusammenhängenden Gewerbeentwicklungsflächen im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz am Schnittpunkt der Verbindungs- und Entwicklungsachsen (vgl. LEP 2013 Z 1.5.2 und Z 1.5.3) ist geboten. Hinzu kommt, dass die Lage im grenznahen Gebiet (Karte 3 LEP 2013 - Festlegungskarte), abgesehen von der Kompensation randlagebedingter Nachteile eine Nutzung regionsspezifischer Entwicklungspotenziale nahelegt. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Tschechien eröffnet Chancen zu grenzüberschreitender Kooperation, mit Blick auf die demografische Entwicklung im Erzgebirgskreis zunehmend auch durch Arbeitsplatzangebote für junge, gut ausgebildete Mitarbeiter aus Tschechien. Gemäß dem Leitbild Annaberg-Buchholz 2020 übernimmt die „Hauptstadt des Erzgebirges“ aufgrund der Nähe zur Tschechischen Republik als eine wichtige Brückenfunktion zwischen den wirtschaftlichen Entwicklungsachsen auf beiden Seiten der Grenze. (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK)

Ungeachtet der bedarfsgerechten regionalplanerischen Ausweisung des GIV „Am Gewerbering“ im Jahr 2004 ist im Rahmen der seit 2008 laufenden Aufstellung des Regionalplans Region Chemnitz eine Anpassung an den neuen LEP 2013 erforderlich, darunter die Ziele Z 2.3.1.3 und Z 2.3.1.4. Dabei „ist die Flächensicherung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung zu unterstützen“, und zwar auf Grundlage einer regionalen Bestandsanalyse. Der LEP 2013 orientiert laut seiner Begründung auf eine Flächengröße von mind. 5,0 ha für ein einzelnes ansiedlungswilliges Unternehmen bei mind. 250 Arbeitsplätzen.

Tab. 7: Gewerbegebiete im Erzgebirgskreis ab 2,5 ha verfügbarer Gesamtfläche im Juli 2015

Gemeinde	Name	BauNVO	B-Plan- Stand	Gesamt- fläche (m ²)	Nettobau- fläche (m ²)	verfü- bare Fläche (m ²)	größte Parzelle (m ²)
Croftendorf	Gewerbegebiet westlich der Scheibenberger Straße	GI	§33 BauNVO	198.271	159.395	136.000	80.000
Schneeberg, Stadt	Schneeberg-Gerichtsberg	GE	geneh- migt	500.000	420.000	99.505	21.000
Oelsnitz/Erzgeb., Stadt	Hoffeld inkl. Erweiterung	GI	geneh- migt	208.168	158.600	64.883	8.000
Olbernhau, Stadt	Gewerbegebiet Olbernhau-Grünthal	GE	geneh- migt	371.102	197.951	61.298	15.000
Grünhain-Beierfeld, Stadt	Gewerbe- und Industriegebiet Grünhain An der Zwönitzer Straße	GE	Entwurf	142.000	139.000	58.000	19.750
Stollberg/Erzgeb., Stadt	Gewerbegebiet Am Stollberger Tor	GE	geneh- migt	1.078.000	675.046	55.000	30.000
Neukirchen/Erzgeb.	Gewerbegebiet Süd-West			260.000	215.000	53.594	13.800
Zschorlau	Gewerbegebiet Zschorlau West II	GE	geneh- migt	55.700	40.000	40.000	40.000
Marienberg, Stadt	Am Federnwerk Planbereich C			140.000	93.350	33.307	18.900
Zwönitz, Stadt	Gewerbegebiet Zwönitz	GI	geneh- migt	338.371	297.088	31.028	15.713
Mildenau	Mildenau-Ost	GE	geneh- migt	100.000	75.400	28.670	16.000
Gornau/Erzgeb.	Gewerbepark Gornau Süd	GE	geneh- migt	135.381	112.148	27.100	16.500
Burkhardtsdorf	Gewerbepark Meinersdorf/Thalheim inkl. Erweiterung	GE	geneh- migt	142.000	114.600	25.000	25.000

Gemäß Stellungnahme des PV Region Chemnitz vom 04.06.2013 zum Bebauungsplavorentwurf ist grundsätzlich „zwingend sicherzustellen, dass die Planungsunterlagen die Genehmigungsreife erst dann erreichen, wenn ein konkreter Bedarf eines Investors vorhanden ist, der den Nutzungsansprüchen der im Regionalplan verankerten Rahmensetzungen an einen Regionalen Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe auch erfüllt.“ Das ist mit den beiden o.g. Ansiedlungsbegehren erfüllt.

Der Planungsverband Region Chemnitz – Verbandsgeschäftsstelle hatte am 09.11.2015 gefordert, eine negative Beeinträchtigung der Elemente des UNESCO-Weltkulturerbeantrags auszuschließen. In dem Zusammenhang weist die Begründung explizit auf Karte 5.2 RPCE 2008 hin, wo unter Nr.2 „Annaberg-Buchholz“ als „regional bedeutsames freiraumrelevantes Kulturdenkmal“ ausgewiesen ist. Gemäß G 3.2.9 des Regionalplanes („Das bildbedeutsame Umfeld regional freiraumrelevanter Kulturdenkmale soll von visuell beeinträchtigenden Bauwerken freigehalten werden“) war u.a. eine Analyse der Sichtbeziehungen zur Sankt-Annen Kirche vorzunehmen. Des Weiteren wurde im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge der „regional bedeutsame Aussichtspunkt“ Pöhlberg ausgewiesen. Gemäß G 3.2.10 RPCE 2008 sollen die wichtigsten Blicksektoren regional bedeutsamer Aussichtspunkte in dem für den Ausblick relevanten Entfernungsbereich von visuell beeinträchtigenden Bauwerken frei gehalten werden. Die Belange wurden geprüft. Eine negative Beeinträchtigung der Elemente des UNESCO-Weltkulturerbeantrags wird seitens der Stadt Annaberg-Buchholz nicht befürchtet. Es bestehen Sichtachsen sowohl zur Kirche St. Annen als auch zum Pöhlberg. Aufgrund der Entfernung der Dominanten Turm der Kirche St. Annen und Pöhlbergturm/ -massiv von über 3 km wird deren Wirkung im Landschaftsbild nicht planbedingt infrage gestellt. Das Plateau des Pöhlbergs liegt über 250 m höher als das Plangebiet und die herausragende Altstadt dominante St. Annen wird aus der stark befahrenen Annäherungsrichtung Dresdner Straße ebenfalls nicht verdeckt.

Man sieht die hinzukommende Bebauung auf der Hochfläche genauso, wie jene des Gewerberings und der Bebauungsplan begrenzt daher die Bauhöhen (max. 20 m) auf das zur nachgefragten gewerblich-industriellen Nutzung erforderliche Mindestmaß, wirkt im Übrigen mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (etwa zur Farbgestaltung und zur rücksichtsvollen Werbung) sowie Regelungen zur Randeingrünung eingriffsmindernd.

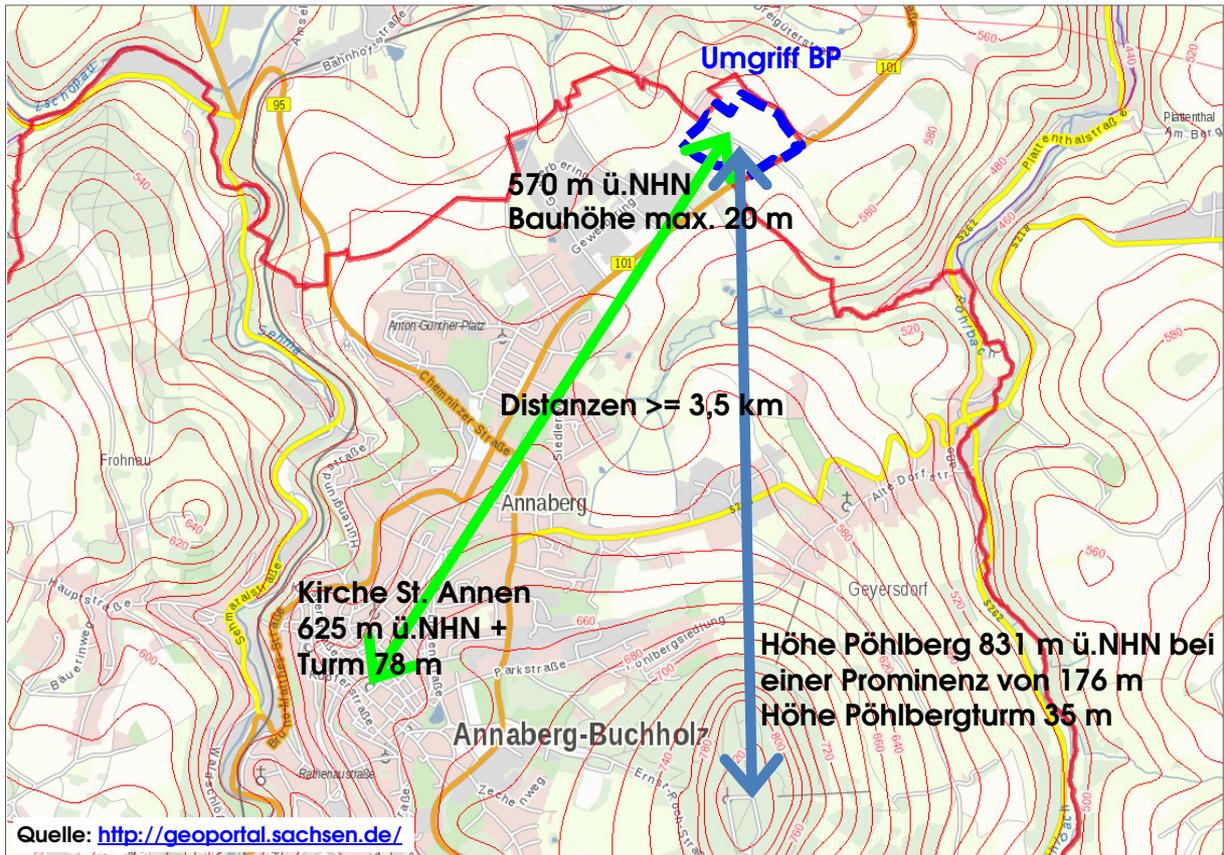


Abb. 21: Dominanten in der Topografischen Karte

Hierzu die am digitalen Geländemodell ermittelte Sichtfeldabdeckung laut Zuarbeit des Planungsverbands Region Chemnitz – Verbandsgeschäftsstelle:

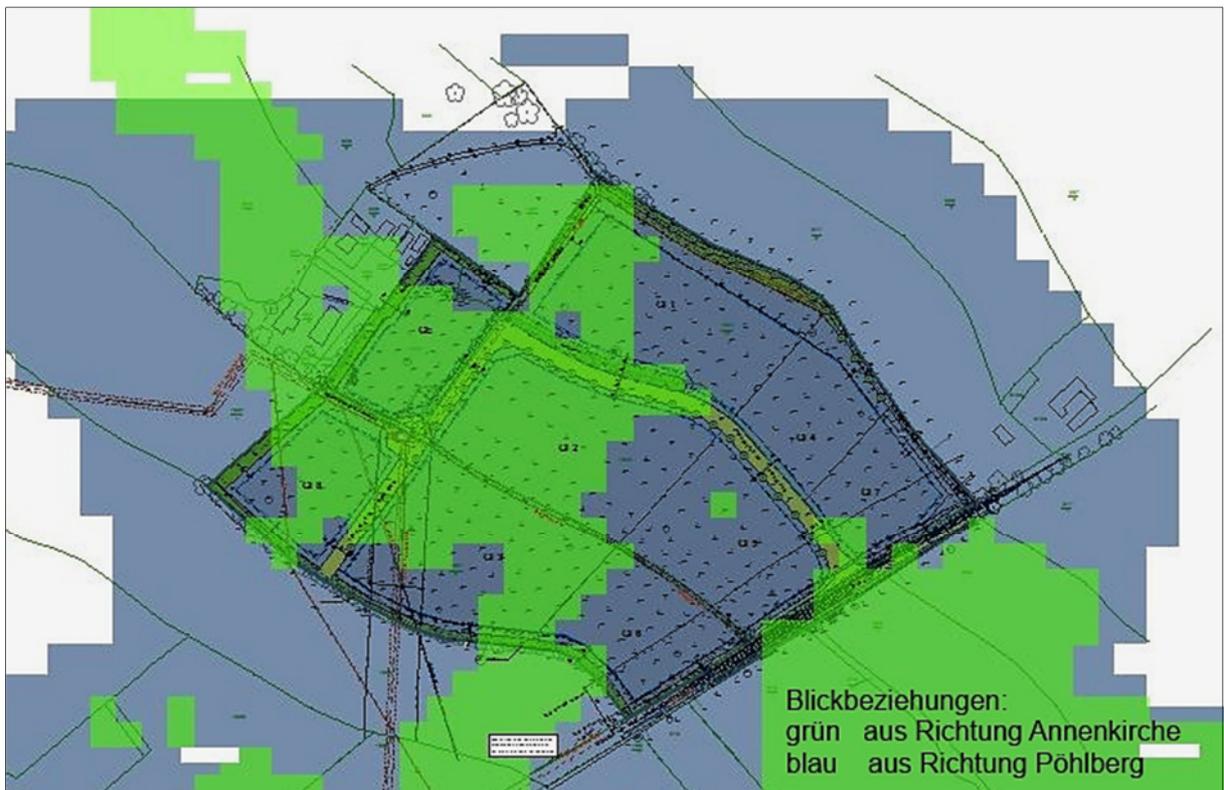


Abb. 22: Sichtfeldabdeckung bezüglich Kirche St. Annen und Pöhlberg

Visuell beeinträchtigende Bauwerke, wie sie z.B. Windenergieanlagen darstellen könnten, sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung. Die Wahrnehmung der St. Annenkirche und des Pöhlbergs aus dem Bebauungsplangebiet heraus wird planbedingt beeinträchtigt und auch für die derzeitigen Außenbereichsanwesen nördlich entstehen Sichthindernisse. Die Kompensationsmaßnahmen hingegen bereichern das Landschaftsbild um den Pöhlberg.

Fazit: Der beplante Standort soll für solche Vorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, welche den Kriterien für eine Nutzung regionaler gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte (derzeit im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ausgewiesene GIV) entsprechen. Aufgrund durchgeführter regionaler Analyse und Prüfung von Revitalisierungs- und Bauflächenpotenzialen im Mittelzentrum Annaberg-Buchholz wird ab einem Flächenbedarf von 2,5 ha von einer zumindest regionalen Bedeutsamkeit avisierter gewerblich-industrieller Ansiedlungen, derzeit untersetzt mit 2 Investitionsanfragen, ausgegangen und dies in den Festsetzung entsprechend umgesetzt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt als Entwurf mit dem Planstand März 2001 vor. Ein förmliches Beteiligungsverfahren wurde im Mai 2001 durchgeführt. In dessen Ergebnis sollen im Planbereich die unten bereits im Planungsstand von 2000 dargestellten Ausweisungen künftig angestrebt werden.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil die beplanten Gemarkungsteile damals noch im Hoheitsgebiet der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad lagen. Auch dafür liegt kein FNP vor. Ein gesamtstädtisches Konzept ist dennoch erkennbar, weil die gewerblichen Entwicklungsziele in der aktuellen Fortschreibung des INSEK niedergelegt sind und die Kommune die Ummarkung abgeschlossen hat sowie den Flächenerwerb aktiv betreibt. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet wird angestrebt.

Wegen des Fehlens eines rechtswirksamen FNP ist dieser Bebauungsplan ein vorzeitiger nach §8 Abs.4 BauGB und die Satzung daher genehmigungsbedürftig. Auf die Dringlichkeit wird im Zusammenhang damit, dass auftretende Investoren mit 2,5 ha und mehr Flächenbedarf gegenwärtig zurückgewiesen werden müssten, hingewiesen.

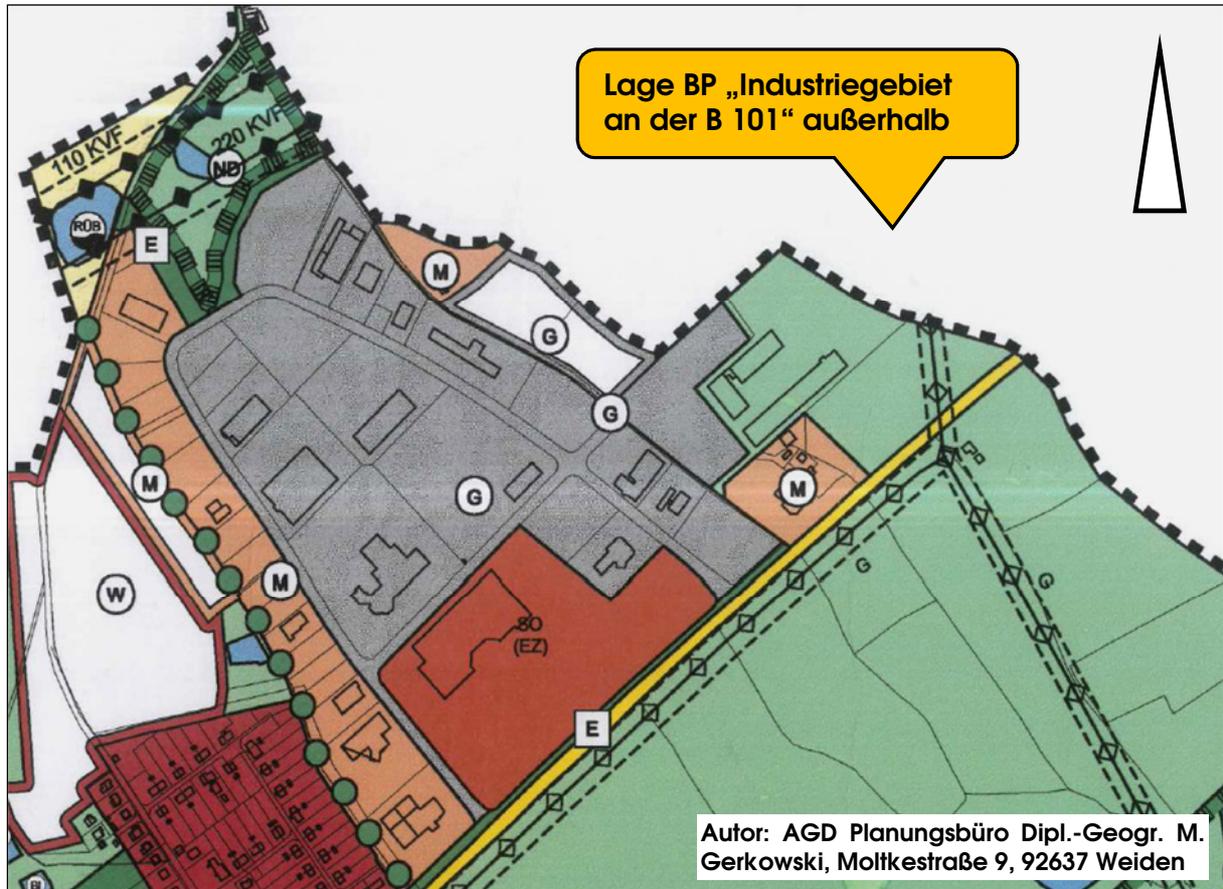


Abb. 23: Auszug aus dem FNP Annaberg-Buchholz – Vorentwurfsstand 2000

3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

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

- Baum- und Gehölzschutzsatzung (BaumGSchSa) vom 15.12.2005,
- Bekanntmachungssatzung vom 30.11.2006, zuletzt geändert mit Änderungssatzung vom 01.06.2015 (bereinigte Fassung)
- Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung vom 30.01.2014 u.a.

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt mit Stand 09/2010 als Entwurf, Autor LAND+LEBEN Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Kay Hofmann, Zeppelinstraße 1a, 09456 Annaberg-Buchholz, vor. In diesem wurde der jetzt beplante Standort nicht bezüglich der Eignung als gewerbliche Entwicklungsfläche untersucht, lag zu diesem Zeitpunkt auch noch in der Gemarkung Wiesa.

Geplant, und prinzipiell auch auf das jetzt zu beplanende Gebiet übertragbar, ist eine landschaftsgerechte Gestaltung der Ränder von Gewerbegebieten.

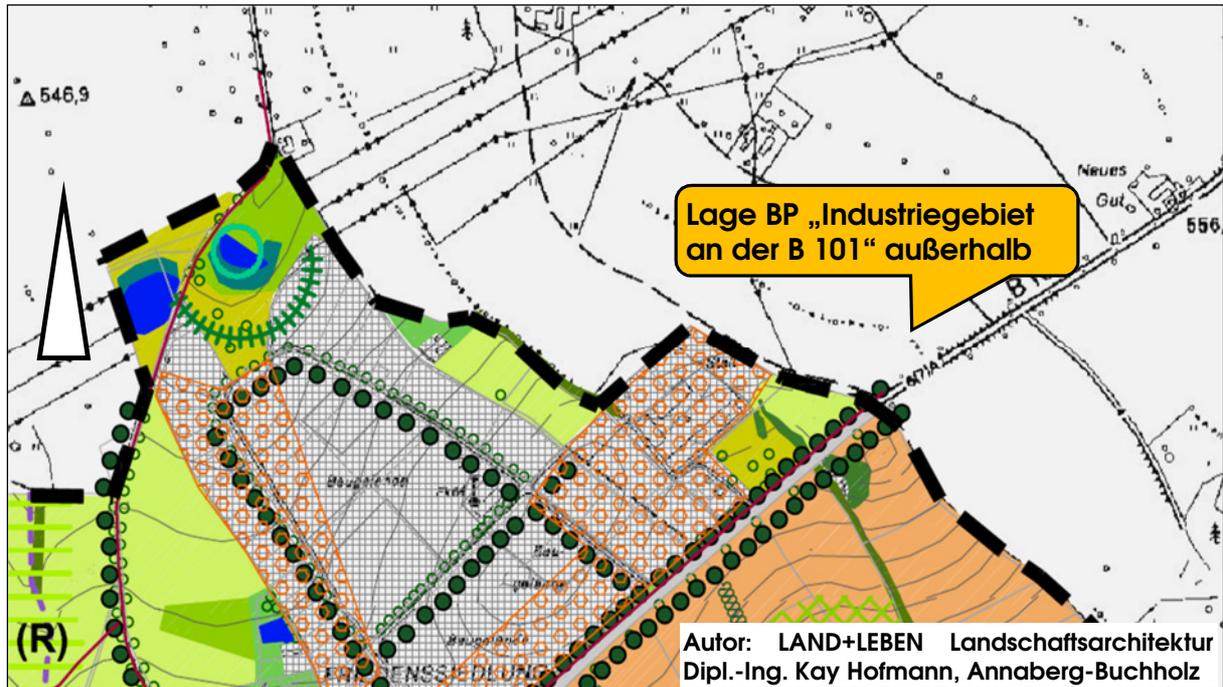


Abb. 24: Entwicklungsziele/ Maßnahmen im LP Annaberg-Buchholz – Entwurf 10/2010

Nicht alle mit der Signatur (orange Blasen = „Siedlungs- und Gewerberänder: Einbettung / Ordnung / Aufwertung der Übergänge zur Landschaft / zum Ortsbild durch Gehölze, angepasste Bebauung (Dimensionierung, Material-/ Farbwahl); keine weitere Zersiedlung“) avisierten Ziele sind umsetzbar. Auch erscheint eher eine kompakte gewerbliche Siedlungsentwicklung in Ausformung des regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe an dieser Stelle bei gleichzeitigem Schutz vor Zersiedelung an anderer Stelle in der zu treffenden Abwägungsentscheidung eher zielführend.

In den künftigen Flächennutzungsplan sollen alle zur schlüssigen Begründung der geplanten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen landschaftsplanerischen Inhalte integriert werden. Zum Thema Ausgleich erfolgten bereits Vorarbeiten zu einem Ökokonto und einem Kompensationsflächenkataster. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden durchgeführt.

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Derzeit bestehen 2 an die Stadt Annaberg-Buchholz gerichtete konkrete Investitionsanfragen regional bedeutsamer Unternehmen mit dem Ziel eines langfristigen Engagements in der Region, was der Sicherung bestehender Arbeitsplätze und der Erweiterung von Produktionskapazitäten zugutekommt:

- A) Strukturbestimmender Automobilzulieferer mit über 300 Arbeitskräften, der am derzeitigen Standort über keine Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, aber zur Expansion einen hohen Flächenbedarf anmeldet und
- B) Spezialausrüster für Fertigungslinien deutscher Automobilhersteller, der derzeit noch dezentral fertigt und eine Konzentration an einem Standort anstrebt (z.Zt. ca. 50 Arbeitskräfte).

Derzeit sind jedoch keine geeigneten Flächen verfügbar. Das führte u.a. auch dazu, dass seitens bereits in der Stadt ansässiger, an ihrem derzeitigen Standort kaum flächenmäßig erweiterbarer, Unternehmen Investitionsentscheidungen unter Standortalternativenprüfung diskutiert werden. Die Stadt kann durch entsprechend vorsorgende Planung Erhalt und Entwicklung vorhandener Kompetenzen im produzierenden Gewerbe befördern und am regionalen Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“ entsprechend bauplanungsrechtlich absichern. An solchen Ankern hängen weitere die städtebauliche Stadtentwicklung nachhaltig beeinflussende Komponenten, wie z.B. der Dienstleistungssektor, die Wohnungsmarkt- und die Gemeinbedarfsentwicklung. Seitens des Freistaats wurden und werden die Infrastrukturvoraussetzungen, z.B. die Erreichbarkeit der Autobahn und Logistikcenter, derart verbessert, dass aus der Randlage in der Wirtschaftsregion keine Nachteile erwachsen (vgl. Landesverkehrsplan Sachsen 2025 bzw. Entwurf LEP2012, Karte 4 – Verkehrsinfrastruktur (Festlegungskarte) vom September 2012).

Das Erfordernis zur Planaufstellung erwächst aus dem derzeitigen Außenbereichscharakter (§35 BauGB) des Standortes aus §1(3) BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die Bauleitplanung ist dabei gemäß §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, hier derzeit zuvorderst dem regionalen Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die regional und überregional bedeutsame gewerblich-industrielle Entwicklung der Erzgebirgsregion nicht in Betracht gezogen werden.

Grundsätzliche Standortalternativen für große gewerblich- industrielle Ansiedlungen bestehen nicht im Stadtgebiet. Zum im Beteiligungsverfahren vorgeschlagenen Standort „Rotes Gut“ in Geyersdorf ist zu sagen, dass er einerseits für die erforderliche Größenordnung, in den Industriegebieten **G11 – G17** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 25.000 m² und im Industriegebiet **G18** von 7.000 m² festgesetzt, nicht in Betracht kommt, andererseits aufgrund der Wohnnachbarschaft hier auch nur eingeschränkt Gewerbe und keine Industrie zulässig wäre. Die Stadt präferiert hier eine künftige bauliche Nachnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe, d.h. auch eine Renaturierung als alternative Kompensationsmaßnahme wäre jetzt nicht zielführend. Ferner verfolgt der private Eigentümer des beliehenen Grundstücks derzeit das Ziel einer baulichen Nachnutzung der Brache.

Bezüglich der grundlegenden Bau- und Erschließungsflächenkonfiguration wurden seit 2011 Alternativen insbesondere dahingehend geprüft, welche selbständigen kommunalen Erschließungsanlagen erforderlich werden, um verschiedenste auftretende Anfragen nach Flächenzuschnitten wirtschaftlich sicher erschließen zu können. Kriterien im Einzelnen waren:

- die Maximierung längst möglicher Gebäudeachsen für technologische Fertigungsstraßen,
- Minimierung erforderlicher Erdmassenbewegung,
- prinzipielle Varianten zur Plangebietsentwässerung,
- Erschließung des z.Z. verbleibenden Grundstückes zum Standort Gewerbering,
- Möglichkeiten einer bauabschnittsweisen Erschließung und Bebauung sowie
- Prüfung von Erhaltungsmöglichkeiten für den innenliegenden biotopgeschützten Heckenstreifen.

Zur Erlangung möglichst großer zusammenhängender und erweiterungsfähiger Flächenangebote schiedene mehrere mit Blick auf die günstige Erschließbarkeit das Bauungsplangebiet untersuchte Varianten (hier nicht mehr dargelegte Var. 1 – 3) aus. Eine Variante 4 wurde ungeachtet ihrer innewohnenden Potenziale zur Erschließung der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Teile des derzeitigen GIV verworfen. Zeitgleich hatte die Verbandsversammlung des Region Chemnitz im Rahmen der Aufstellung des

Regionalplans für die Region Chemnitz zugestimmt, auf Anregung der Stadt Anna-berg-Buchholz auf die Ausweisung eines GIV hier künftig zu verzichten. Ein neuer Regi-onalplan ist derzeit noch nicht rechtskräftig.



Abb. 25: Variante 4 – Großflächigkeit mit Blick auf gesamten Vorsorgestandort

Die mit dem Vorentwurfsstand April 2013 in die frühzeitige Behörden- und Trägerbetei-ligung gegebene Planunterlage wurde wegen einer dem derzeit zwingend zu beach-tenden Regionalplan nicht gerecht werdenden Kleinteiligkeit abgelehnt.



Abb. 26: Vorentwurfsvariante 04-2013

Dabei stand zum Vorentwurf das Kriterium der notwendigen Achsenlänge von 300 m für Hallenbauten als unumstößliche Prämisse, weshalb unter Nutzung der vorhandenen

Einmündung ein entsprechend großer Erschließungsring konzipiert wurde, um innenliegend einen Flächenzusammenhang von mindestens 6 ha entsprechend einer früher aktuellen, derzeit aber zeitlich zurückgestellten Investorenanfrage zu erzielen. Auf den Erhalt des innenliegenden Lesesteinrückens musste unter dieser Maßgabe allerdings verzichtet werden.

Da einzelne Stellungnahmen diese Erschließungsstruktur wegen Vorwegnahme einer Kleinteiligkeit nicht kompatibel mit einem GIV hielten, wurde das Entwurfskonzept zunächst derart geändert, dass nur auf den Südteil des Rings verzichtet wird, möglicherweise auch der Anbindepunkt an die B 101 nach Nordosten geschoben wird.



Abb. 27: Entwurfskonzept 09-2013

Mit dem zuletzt mitgeteilten Entfall einer zwingend nachzuweisenden Hallenlänge von 300 m eröffneten sich hier weitere Möglichkeiten, den Erschließungsaufwand zu reduzieren und bauabschnittsweise vorzugehen, dabei auch die Lesesteinrücken in die planerische Konzeption zu integrieren. Dem entspricht der nun vorgelegte Entwurfsplan vom August 2015.

Die Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung soll dabei mit der im Vorentwurf bereits abgestimmten technischen Lösung in Form von Stauraumkanälen am nordöstlichen Gebietsrand erfolgen. Allerdings kann aus Sicherheitsgründen von deren oberirdischer Überbauung nun abgesehen. Um eine einheitliche Niederschlagswassereinführung zu sichern werden Geländeregulierungen mithilfe von im Stadtgebiet bei Bergbau-sanierungsarbeiten anfallenden Haldenmaterial unverändert notwendig.

4.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Schaffung ausreichender Erschließungsbedingungen für gewerblich-industrielle Ansiedlungen innerhalb des derzeitigen regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“;
- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Gewerbe / Industrie, d.h. keine Handels- oder Freizeiteinrichtungen;
- Begründung bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzungen, die nicht in vorhandene Baugebiete integriert werden können (insbesondere an anderer Stelle im Stadtgebiet aus Immissionsschutzgründen unzulässige 3schichtig betriebene Industrieproduktion soll zulässig sein);
- Berücksichtigung hochwasserschützender Belange von Anbeginn durch ausreichende Flächenreservierungen für Regenrückhalteräume;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des Immissionsschutzes;
- Ermöglichung einer kostengünstigen Erschließung und Bebauung in Etappen;
- städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe;
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 PLANINHALT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind regelmäßig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zutreffend.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB festgesetzt, und zwar als Gewerbegebiete (**GE**) nach §8 und als Industriegebiete (**G11 – G14**) nach §9 BauNVO.

Gewerbegebiete (**GE**) - Definition entsprechend §8 BauNVO **rd. 0,89 ha**

"(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten."

Industriegebiete (**GI**) - Definition entsprechend §9 BauNVO **rd. 10,78 ha**

"(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

Durch Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll der Flächenverbrauch zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden. Gemäß §1 Abs.5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach §1 Abs.6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. In den oben aufgeführten Definitionen sind vollständig ausgeschlossene Nutzungen **rot**, eingeschränkte oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen **blau** umrandet. Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die dafür gegeben werden kann. Die städtebaulichen Gründe sind im Einzelnen:

Festsetzung	Begründung
Im Gewerbegebiet GE sowie in den Industriegebieten G11 – G18 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Betriebe, - Tankstellen. 	Für Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen, etwa Energie- und Wasserversorgungs- oder Abfallentsorgungsbetriebe, stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend geeignete Grundstücke zur Verfügung. Z.B. kommen mit öffentlichen Mitteln abgebrochene Branchen in Nähe potenzieller Kundschaft dafür in Betracht. Die nächstgelegene Tankstelle ist < 2km an der Dresdner Straße 5 gelegen. Betriebs-eigene Tankstellen, etwa eines Großbetriebs, werden von der Unzulässigkeit nicht berührt.
Im Gewerbegebiet GE sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. 	Das produzierende Gewerbe soll nicht durch selber begrenzt schutzbedürftige oder motorisierten Freizeitverkehr steigernde Nutzungen, die in der Stadt an anderen Stellen konfliktärmer fortgeführt oder entwickelt werden können, eingeschränkt werden. Gleichzeitig werden diese aus Immissionsschutzgründen eher unbedenklichen

Festsetzung	Begründung
	Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen. So könnten z.B. ein Verwaltungs- und Sozialgebäude oder Mitarbeiterstellplätze eines angrenzenden Industriebetriebs oder der Mitarbeiterrekreation dienende Anlagen für sportliche Zwecke hier eingeordnet werden. Solange keine Bebauung erfolgt, wäre dadurch auch die pferdesportliche Nutzung aus der unmittelbar benachbarten Pferdehaltung heraus zulässig.
Im Gewerbegebiet GE und in den Industriegebieten G11 – G18 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.	Das gesamte Plangebiet soll für produzierendes Gewerbe reserviert werden. Da der Standort abseits des Stadtzentrums und der dichten Wohnbebauung liegt, sollen keine weiten, das Kfz-Verkehrsaufkommen steigernden, Wege zu kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen geplant werden. Dies trägt unabhängig von der Ausweisung des GIV „Am Gewerbering“ zur städtebaulichen Ordnung in der Gesamtstadt bei.
Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten unzulässig.	Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der BauNVO abschließend geregelt. So kommt beispielsweise die Zulassung einer Spielhalle auch als „sonstiger Gewerbebetrieb“ nicht in Betracht. Damit soll den anderen zulässigen Nutzungen eindeutiger Vorrang eingeräumt werden.
In den Industriegebieten G11 – G18 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.	Das Vorgenannte gilt auch für sportlichen Zwecken dienende Anlagen, ganz gleich, ob diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Die Ausnahme für das GE wurde oben begründet.

Festsetzung	Begründung
<p>Im Gewerbegebiet GE und in den Industriegebieten G11 – G18 sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fotovoltaische Freiflächenanlagen, - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. 	<p>Die Fotovoltaik soll in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig sein, nicht jedoch als selbständige teilversiegelnde Bauvorhaben auf derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzfläche.</p> <p>Durch die Neuansiedlungen sollen der vorhandene verbrauchernahe Einzelhandel sowie innerstädtische Revitalisierungschancen nicht gefährdet werden. Eine Unterversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich droht durch diese Einschränkung nicht. Ferner sind Ausnahmen von der Regel, etwa für Werksverkauf, auch später prüffähig. Temporäre Sondernutzungen, etwa Hausmessen, werden davon nicht berührt.</p>
<p>Innerhalb der gekennzeichneten Schutzabstandsflächen zum Geruchsmissionsschutz sind schutzwürdige Nutzungen, wie Sozialgebäude oder ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nur zulässig, wenn in Geruchsmissionsprognosen die Einhaltung des für Gewerbe- und Industriegebiete gültigen Immissionswertes IW von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) nach Geruchsmissions-Richtlinie vom 24.10.2008 (SächsABl. S.1596), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 11.12.2013 (SächsABl.SDr. S.S923) gutachterlich nachgewiesen ist.</p>	<p>Diese Regelung gestattet, nicht geruchsimmissionsempfindliche Nutzungen, wie etwa Mitarbeiterstellplätze, ohne Nachweise einzuordnen, denn dabei wäre ein Aufenthalt über einen Geruchsstundenanteil von 15% nicht zu besorgen. Auf die Geruchsemissionen der bestandsgeschützten, dann dort wegen möglicher Zusatzbelastungen evt. nicht mehr erweiterbaren, Rinderhaltungsanlage bzw. der Pferdehaltung Fiedler wird hinreichend hingewiesen, wie auf die langfristige Planungskonzeption der Stadt, der zufolge eine Verlagerung der Rinderhaltungsanlage nach Schönfeld angestrebt und nach Kräften unterstützt werden soll. Bezüglich der benachbarten Pferdehaltung kann auch von einer Schicksalsgemeinschaft ausgegangen werden, innerhalb welcher die für Betroffene jeweils günstigste Planungslösung fallkonkret im Detail betrachtet werden soll.</p>

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Zonierung der Baugebiete nach den dort höchstzulässigen Schallemissionen vorgeschlagen. Das schränkt die Art der zulässigen Nutzung gleichfalls ein. Die konkrete Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgte auf Grundlage eines Fachgutachtens (s. Anlage 6 – Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan). Die Festsetzung lautet:

„Innerhalb der Baugebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente nach DIN 45691) nicht überschreitet:

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle (m ²)	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
GE	7.073,93	60	45
G11	14.437,15	65	50
G12	17.169,38	65	50
G13	17.485,48	65	50
G14	7.141,21	67	52
G15	12.858,32	67	52
G16	9.187,45	65	50
G17	6.103,13	67	52
G18	7.252,25	65	50

Für die Baugebiete **G14 – G17** sind im Richtungssektor 1: 110° – 192° in Richtung Südosten (Norden: 0°) und für das Baugebiet **G11** im Richtungssektor 2: 339° – 70° in Richtung Nordosten (Norden: 0°) jeweils Überschreitungen vorgenannter Emissionskontingente durch Zusatzkontingente **L_{EK,tags.zus}** von 6 dB(A)/m² und **L_{EK,nachts.zus}** von 6 dB(A)/m² zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt im Bauantragsverfahren nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.“

Die Zulässigkeit einer Lärmemissionskontingentierung ermöglicht der Gesetzgeber prinzipiell für alle Baugebiete. Die Einschränkungen dürfen jedoch keineswegs derart ausfallen, dass sie den jeweiligen Gebietscharakter grundsätzlich in Frage stellen. Jeder Bauherr soll von vornherein einen geeigneten Bauplatz ermitteln und geeignete Mittel zur Lärmvorsorge in der Gebäude- und Freiflächenplanung einkalkulieren können.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die oben begründete Zonierung betrifft auch zulässige Nutzungsmaße in Abhängigkeit von der benachbarten bzw. benachbart festgesetzten Bebauung sowie Maßnahmen

zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Damit künftige Vorhaben die nähere Umgebung nicht in ihrer Nutzungsqualität einschränken (z.B. Belüftung und Besonnung) und sich auch gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen zum Nutzungsmaß für alle Baugebiete anzuraten. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . ." (§16 BauNVO)

Dabei waren unter anderem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO in die Planungsentscheidung einzubeziehen.

Da keine städtebaulichen Gründe für geringere höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) erkennbar sind, wurde diese für alle Baugebiete mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die eigentliche Nutzungsdichte ergibt sich aus den nutzbaren umbauten Räumen. Die Geschosshöhe kann gerade im Industriebau sehr unterschiedlich sein. Daher ist letztlich die oberirdische Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude für das Orts-

und Landschaftsbild entscheidend. Weil die benötigten Grundflächen einzelner Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte nicht bekannt sind, bietet sich die Festsetzung eines relativen Werts an. Dies ist die Baumassenzahl (BMZ) nach §21 BauNVO, die angibt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 (d.h. hier im Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) zulässig sind. „Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.“ Nebenanlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen bleiben unberücksichtigt.

Als Obergrenze für die BMZ benennt §17 BauNVO den Wert 10,0, was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Dies würde im nahe der nördlich angrenzenden Bebauung gelegenen Gewerbegebiet **GE** den Rahmen des Ortsüblichen sprengen, weshalb die höchstzulässige BMZ dort auf 8,0 begrenzt wurde. In den Industriegebieten **G11 – G18** hingegen soll die Baumasse nicht unterhalb der Obergrenze reglementiert werden, sondern vor allem durch die höchstzulässigen Gebäudehöhen.

Aufgrund der exponierten Lage des Standorts wäre ein "Verstecken" der Vorhaben im Landschaftsbild schlichtweg unmöglich. Gerade im Industriebau erfordern z.B. Kranbahnen in Werkhallen oder logistisch effektive Hochregallager oft Gebäudehöhen über 12 m. Dabei ist eine Balance zu finden zwischen der Landschaftsbildverträglichkeit und der absoluten Flächeninanspruchnahme, die z.B. durch mehrgeschossige Gebäude eingedämmt werden kann. Die Grenze des Vertretbaren wird wegen der Fernwirkungen mit bis zu 20,0 m Gesamthöhe baulicher Anlagen über dem derzeitigen Geländeniveau eingeschätzt. Im Zusammenhang mit möglichen Geländeaufschüttung zur Herstellung ergeben sich dann erwartungsgemäß Baukörperhöhen um 15,0 m. Bei diesen Höhenfestsetzungen wird der auf 10,0 m Breite reduzierte Schutzabstand entlang der Bundesfernstraße höchstens zu 40 % mit bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. §6(5) SächsBO belegt.

Vor den 2geschossigen Bestandsgebäuden mit Satteldach gilt im Gewerbegebiet **GE** eine Höhenbegrenzung von 580,0 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhenbegrenzung auf etwa 12,0 m entspricht.

Tab. 8: Höhenzonierung der Baugebiete

Art und Nr. des Baugebiets	höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen GH (m ü. NHN)
GE	580,00
G11	584,50
G12	585,00
G13	585,50
G14	582,00
G15	583,00
G16	584,00
G17	581,00
G18	583,00

Für die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen wurde der untere Bezugspunkt auf Grundlage eines aktuellen Vermessungsplans (Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen) vom Juli 2012 definiert als die durchschnittliche Geländehöhe im m über Normalhöhennull (NHN) zum Zeitpunkt der Vermessung der Plangrundlage.

Zur Vermeidung unbilliger Härten wurde festgesetzt, dass die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplanvollzug können begründete Anträge dann im Einzelfall geprüft werden, etwa wenn Abgasanlagen einer Industriensiedlung eine bestimmte Höhe aufweisen müssen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. „Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§23 BauNVO)

Entlang der Bundesfernstraße wird eine wie oben dargelegt auf 10,0 m Breite reduzierte Bauverbotszone durch die entsprechend hinter die Fahrbahnkante zurückgesetzte Baugrenze beachtet. Dieser Abstand darf mit Sträuchern bepflanzt werden, sofern dort nicht Fußwege oder Leitungsrechtskorridore liegen.

Eine städtebaulich motivierte Raumkantenausbildung soll im Übrigen nicht starr vorgeschrieben werden, weil die konkreten Nutzungsanforderungen an einzelne Grundstücke nicht vorhersehbar sind. Das Bebauungsangebot wurde weitgehend offen gestaltet. Daher wurde regelmäßig ein einheitlicher Abstand der Baugrenze von 5,0 m zur

öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu vorhandenen oder geplanten Heckenstreifen der Randeingrünung als ausreichend erachtet. Auch Werksumfahrungen bzw. Feuerwehrezufahrten könnten dort eingeordnet werden. Lediglich an den Nordostflanken der Baugebiete **G11**, **G14** und **G17** wird im Zusammenhang mit geplanten unterirdischen Regenwasserrückhalteräumen, die zumindest teilweise oberirdisch überbaut werden dürfen, und den dafür avisierten Zu- und Abläufen eine von der Regel abweichende Baugrenze gezogen.

Infolge dieses offenen Angebots kommen theoretisch rd. 85 % der Baugebietsflächen für eine Bebauung in Betracht, da zusätzlich die Überschreitung der Baugrenzen gemäß §23 Abs.3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise bis zu 1,0 m zugelassen wurde. Die Summe aller Vorbauten darf dabei aber 1/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß §12 Abs.1 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

- Unter der Bedingung, dass dem andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, kann so z.B. ein Trafo jederzeit an einer von der öffentlichen Verkehrsfläche gut erreichbaren Stelle eingeordnet werden, wenn aufgrund der konkreten Versorgungsanfrage ein solcher eingeordnet werden muss.
Eine zeichnerische Festsetzung von Gemeinschafts- und Nebenanlagen erfolgte nicht.

Im Gewerbegebiet **GE** sowie in allen Industriegebieten **G11** – **G18** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

- In allen Baugebieten sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wodurch in der Regel keine gegenseitigen Baulasten für die Grundstücke einzutragen sind. Allerdings ist zu erwarten, dass entsprechend den technologischen und logistischen Anforderungen auch Gebäude deutlich über 50 m Länge, z.B. für Fertigungslinien, erforderlich werden. Verkettungen von 300 m Länge, wie noch im Vorentwurf als zweckmäßig vorzuhalten erachtet, sind im Rahmen der Erschließungsstruktur im Planentwurf nicht mehr vorgesehen.

Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung beachtet werden.

Festsetzungen zur Stellung der Baukörper sind städtebaulich nicht erforderlich. Die Hauptachse der großen Kubaturen ergibt sich zumeist aus Gründen einer effektiven Grundstücksauslastung automatisch trauf- oder giebelständig zu den Erschließungsstraßen. Untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte mit abweichender Achsausrichtung würden eher zur Auflockerung der Gesamtansicht beitragen. Eine Zonierung in Eingangszone, gestalteten Vorplatz (z.B. mit Besucherstellplätzen), Hauptgebäude, Wirtschaftshof und Lagerflächen sowie rückwärtige Randeingrünung sollten möglichst eingehalten werden.

1.4 MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

„In den Industriegebieten **G11** – **G17** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 25.000 m² und im Industriegebiet **G18** von 7.000 m² festgesetzt.“

- Mit dieser Festsetzung sichert die Stadt Annaberg-Buchholz planungsrechtlich ab, dass eine Flächeninanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ausschließlich durch regional bedeutsame Unternehmen erfolgt, welche weder im planungsrechtlich gesicherten Bestand noch an Standorten zur Brachenrevitalisierung ihren Investitionsbedarf in der Erzgebirgsregion befriedigen können. Die Mindestflächengröße entspricht dem in einer Analyse ermittelten regional-typischen Bedarf, da real kaum noch zusammenhängende Bauparzellen mit mindestens 2,5 ha Flächengröße im Erzgebirgskreis vorhanden sind. In diesem Sinne wird der ausgewiesene regionale Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“ in einem ersten Teilabschnitt planungsrechtlich ausgeformt. Für das randliche Baugebiet **G18** ist festzuhalten, dass später mit weiteren nordwestlichen Teilflächen des GIV auch eine größere Parzelle gebildet werden kann.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Dresdner Straße (B 101). Die Anbindung wird über eine neue Einmündung der Planstraße A in die B 101 gesichert. Diese liegt zwischen den beiden derzeit einmündenden Wirtschaftswegen bzw. auch notwendigen Zufahrten zur vorhandenen Bebauung Freiburger Straße. Das

Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Zschopau, Sitz Chemnitz hat am 30.05.2013 mitgeteilt, dass der erforderliche Knotenpunktsausbau außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen ist, wo gegenwärtig die zulässige Geschwindigkeit 100 km/h gilt. Das Verkehrsaufkommen an der Zählstelle 5444 1103 betrug werktags im Jahr 2010 → 16.191 Kfz/24 h und 2005 → 22.564 Kfz/24 h.

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits mehrfach mit Linksabbiegespuren über die B 101, jedoch ohne LSA und innerhalb der OD erschlossen. Das weitere Verkehrsaufkommen wird hauptsächlich über den LSA-Knoten B 95/B 101 abgewickelt. Dieser Knoten hat seine max. Leistungsfähigkeit erreicht und ist in der Unfallstatistik auffällig.

Das LASuV schätzte zur Vorentwurfsplanung mit der damals geplanten Anbindungslösung am stadtnahen Wirtschaftsweg ein, dass damit die Qualität, Leichtigkeit des Verkehrs und Leistungsfähigkeit der B 101 herabgesetzt werden. In Abwägung der Interessen zwischen Verkehrsablauf auf der B 101 und des Erschließungsvorhabens stand das LASuV einer weiteren Anbindung außerhalb der OD kritisch gegenüber und hat daher eine alternative Erschließung des neuen Gewerbegebietes außerhalb der Bundesstraße über bereits bestehende Straßen innerhalb des Gewerbegebietes und über die bestehenden Anbindungen, welche dann entsprechend des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu Lasten des Vorhabenträgers zu ertüchtigen seien, angeregt. Die Stadt hat diese Variante nochmals geprüft und wegen derzeitiger Nichtverfügbarkeit von Grundstücksflächen bis zum Gewerbering als alleinige Erschließungsanlage verwerfen müssen. Auch verlangen die avisierten regional bedeutsamen Ansiedlungen eine hohe Erschließungsqualität. Gleichwohl wird eine spätere Verbindungstraße mit der Planstraße B bereits jetzt vorgesehen, was langfristig zur Entlastung des jetzt neu zu errichtenden Knotens führt. Mit Voruntersuchungen zur fachgerechten Knotenpunktbildung hat die Stadt geeignete Fachplaner beauftragt. Dabei sind die einschlägigen anerkannten Regeln der Technik (u.a. „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL 2012 und das "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" HBS2015) zu beachten. Die Ergebnisse dafür erforderlicher Verkehrszählungen lagen zum Entwurf 08/2015 noch nicht vor, da diese wegen nahe gelegener Baustellen im Straßennetz nicht den Normalzustand abbilden würden. Diese am 03.11.2015 nachgeholt Zählungen lagen der Abwägungsentscheidung zugrunde. Der zugehörige Leistungsfähigkeitsnachweis kommt zu dem Fazit, dass, „der Verkehr auf der B 101 nicht oder in nur sehr geringem Maße von der geplanten Einmündung des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigt“ wird.

Insofern wurden die im Planentwurf 08/2015 zugrunde gelegten Annahmen einer Vorplanung für den Knotenpunktsausbau vollinhaltlich bestätigt. Das Ingenieurbüro Schulze & Rank - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaßbergstraße 41, 09112 Chemnitz hat diese mit der Stadtverwaltung abgestimmt vorgelegt. Die Straßenverkehrsflächenfestsetzung im Bereich der geplanten Einmündung reserviert ausreichend große Flächen im Bebauungsplangebiet. Das Straßengrundstück der B 101 wurde dabei nur vom erforderlichen Ausbuanfang bis zum Ausbauende, im Bild unten farblich gefüllte Flächen, mit Planungsrecht belegt.

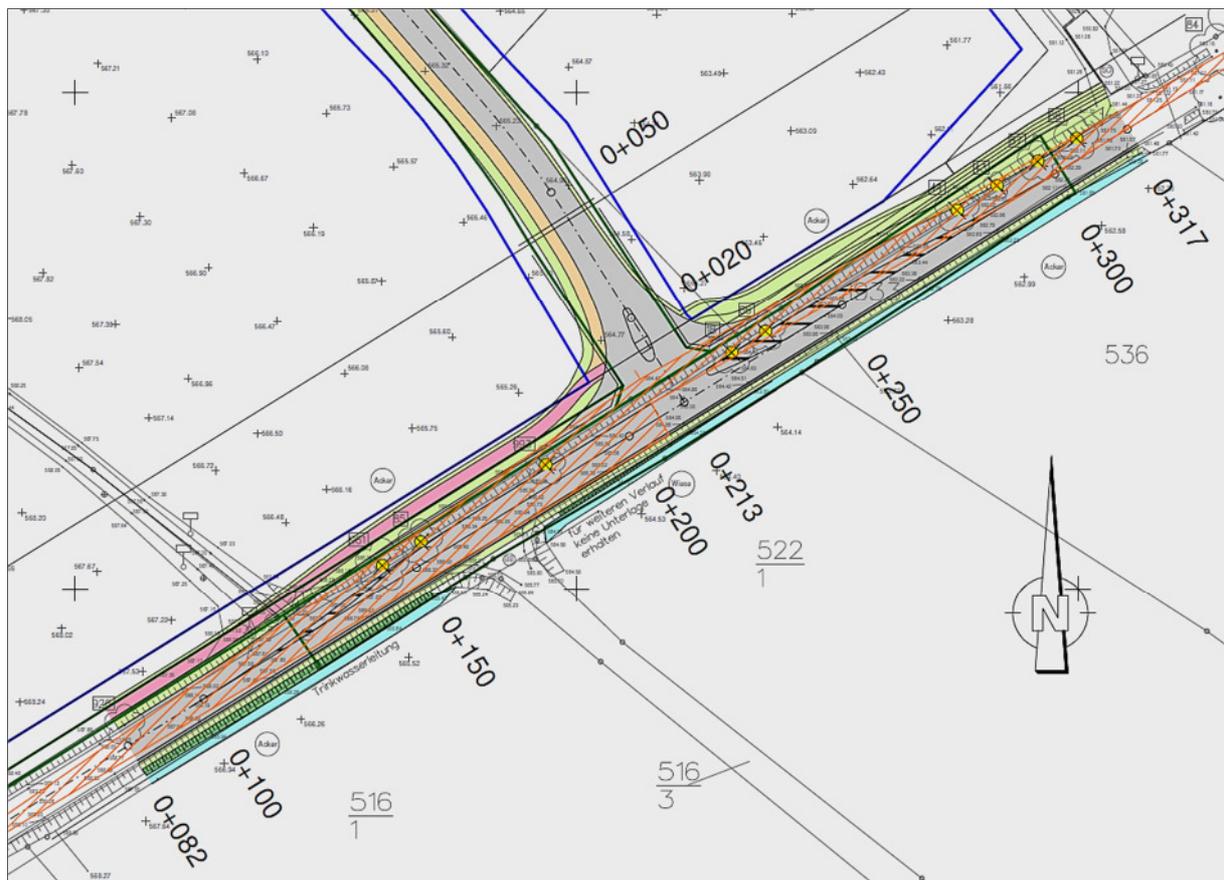


Abb. 28: Vorplanung Einmündung Planstraße A in B 101

Die innere Erschließung erfolgt im Stich, wobei die derzeit vorhandenen Wirtschaftswege letztlich wieder angebunden werden sollen. Die Trasse der im Gesamtquerschnitt 12,25 m breiten Planstraße A führt von der Einmündung in die B 101 bis zum östlichen Rand des innenliegenden Lesesteinriegels. Da prinzipiell von dieser Stelle aus bereits überwiegende Teile der Baugebiete erschlossen werden können, wäre dort auch der Endpunkt einer ersten Ausbaustufe für intensiven Schwerlastverkehr theoretisch möglich, indem hier eine Wendeanlage für Lastzüge als Zwischenlösung errichtet würde. Die Anbindung der beiden festgesetzten Wirtschaftswege wäre jedoch von

Anbeginn vorzusehen, wenngleich bedarfsgerecht zunächst auch in einem geringeren Ausbaugrad möglich.

Am westlichen Ende des Lesesteinrückens knickt die Planstraße A nach Südwesten ab und mündet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg mit 4,0 m Grundstücksbreite in Richtung Nordosten. Am Schnittpunkt mit dem alten Wirtschaftsweg verfügt die Planstraße A über eine zeichnerisch festgesetzte vollwertige Wendeanlage für Lastzüge, an welche die Planstraße B ebenfalls mit 12,25 m Breite in Richtung Gewerbering später ansetzen kann. Im Bereich der vorhandenen Abzweigschiebergruppe der Gas-HDL ist das Straßengrundstück derart aufgeweitet, dass das Wenden der Lastzüge als deren Umfahrung erfolgt. In Anbetracht der übrigen Festsetzungen ist die Errichtung der Planstraße B erst zielführend, wenn der weitere Trassenverlauf in einem anderen Planverfahren gesichert ist. Das Baurecht soll aber bereits jetzt dafür beschafft werden, um die Erschließung auch der übrigen Teile des GIV „Am Gewerbering“ langfristig abzusichern.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006, Korrektur mit Stand:15.12.2008, sind bei der Erschließungsplanung für die Planstraßen A und B eine gute Orientierung. Einen beispielhaften insgesamt 12,25 m breiten Regelquerschnitt hat das Ingenieurbüro Schulze & Rank - Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen der Vorplanung der Erschließungsstraße mit der Stadt Annaberg-Buchholz abgestimmt. Struktur Verkehrsfläche von links nach rechts:

- 2,00 m Grün-/Pflanzstreifen
- 2,50 m Gehweg
- 7,00 m Fahrbahn
- 0,75 m Bankett

Straßenentwässerungsmulden sind dabei nicht berücksichtigt. Es wird im August 2015 von einer geländenahen Trassierung ausgegangen, was sich auch aus den Zwangspunkten, wie Höhenlage der Einmündungen und Heckenbiotoperhalt ergibt. Folglich sind ggf. Böschungen von Aufschüttungen oder Abgrabungen im Rahmen der Vorbereitung des Planums innerhalb der Baugebiete vorzusehen.

Der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wirtschaftsweg im nordwestlichen Anschluss an die Wendeanlage der Planstraße B weist eine Grundstücksbreite von 8,70 m auf, wovon die Fahrbahn einen Teil einnehmen kann, der Rest könnte begrünt werden. Dabei sind die in dem künftigen Grundstück

gelegenen Leitungsschutzstreifen der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen zu beachten.

Von dem nordöstlichen Wirtschaftsweg soll nur die zu erhaltende Einfahrt zum Neuen Gut übrig bleiben. Im weiteren Verlauf ist dort mit Aufschüttungsböschungen für das Planum zu rechnen. Eine Viehtrift entlang des Gebietsrandes soll jedoch möglich bleiben.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist der 3,25 m breit festgesetzte Fuß- und Radweg entlang der B 101 vom südlichen Gebietsrand bis zur Einmündung der Planstraße A. In diesem Querschnitt liegen 2,5 m begeh- und befahrbare Fläche sowie 0,75 m Bankett. Der Geh-/Radweg soll in der Baulast der Stadt Annaberg- Buchholz errichtet werden. Der weitere Anschluss in Richtung Stadtlage ist zweckmäßigerweise außerhalb dieses Planverfahrens abzustimmen. Landwärts soll kein Ausbau eines Fuß- und Radweges festgesetzt werden, weil die weitere Erschließung des Gebiets prinzipiell über die Planstraße A erfolgen kann. Dennoch erfolgt die Planung so, dass eine Fortsetzung des Fuß- und Radweges prinzipiell später möglich wäre. Die Stadt möchte diese Fläche in kommunalem Eigentum behalten. Der Geh-/Radweg ist laut LASuV-Stellungnahme in der Baulast der Stadt Annaberg- Buchholz zu errichten. Die nicht das derzeitige Straßengrundstück der B 101 betreffende Querschnittsgestaltung des Fuß- und Radweges wird im dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren abzustimmen sein.

Ausgenommen die Zufahrt zum Neuen Gut wurden entlang der Bundesstraße B 101 sowie auf den ersten 30 m der Einmündung der Planstraße A aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Anders ausgedrückt dürfte dort höchstens im Brand- und Katastrophenfall Fahrzeugverkehr zulässig, im Übrigen jedoch wegen zu erwartenden Aufschüttungen zumindest im Ostteil schwer zu realisieren sein.

1.6 FLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR DIE STADTECHNISCHE VER- UND ENT-SORGUNG

In der Satzung ist eine öffentliche Fläche für die stadttechnische Ver- und Entsorgung festgesetzt, und zwar eine 483 m² große Fläche für den Einbau eines 300 – 400 m³ fassenden Löschwasserbehälters. Die Lage nahe dem Zentrum des Plangebiets direkt an der Planstraße A garantiert eine ausreichende Reichweite der Löschwasserversorgung.

Die vorhandene Abzweigschiebergruppe der Gas-HDL ist innerhalb einer öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche dort stets zulässig und nur als Hinweis mit Symbol dargestellt.

Die bekannten Anlagen und teils aufwändig verlegten Leitungen können in großen Teilen erhalten bleiben, da die öffentlichen Verkehrsräume bzw. Grünflächen entsprechend zeichnerisch festgesetzt wurden. In Abhängigkeit von der Gebietsbebauung kann das auch für die Baugebiete querenden Leitungen der Fall sein, wodurch vom Verursacher zu tragende Kosten für Leitungsumverlegungen minimiert werden können. Als Beispiel ist die Gas-HDL im Baugebiet **G13** zu nennen, in deren Bereich z.B. Mitarbeiterstellplätze eingeordnet werden könnten.

Auf die früher erwogene Einordnung oberirdischer Regenrückhalteräume soll nun zugunsten unterirdischer gekoppelter Stauraumkanäle verzichtet werden. Daher gibt es auch keine festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung. Dem liegt eine in der Anlage 5 enthaltene Fachplanung vom Mai 2012 „Untersuchung zur schadlosen Regenwasserableitung aus dem Industriegebiet an der B 101“, Autor ist die DDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, zugrunde.

Alle bekannten Versorgungsanlagen und -leitungen sind als Hinweise in der Planzeichnung dargestellt. Es gelten die Schutzstreifen und Sicherungspflichten entsprechend dem jeweiligen technischen Regelwerk. Näheres ist durch die spätere Erschließungsplanung abzustimmen.

1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen. Prinzipiell bestand das Ziel, den Umfang grundbuchmäßig zu sichernder Rechte möglichst gering zu halten. Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschriften festgesetzt:

- G** Gerechte zugunsten der Allgemeinheit,
- F** Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Grundstücksanlieger auf dem Flurstück Fl.-Nr. 547/6 der Gemarkung Wiesa,

- L** Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit vorhandenem Leitungsbestand sowie für die zur Gebietserschließung notwendigen Leitungen,
- LAZV** Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Oberes Zschopau- und Sehmatal,
- LG-HDL** Leitungsrecht zugunsten der inetz GmbH,
- R** Reitrecht zugunsten der Allgemeinheit und Viehtrift zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke Fl.-Nrn. 523/4 und 524/3 der Gemarkung Wiesa.

Die Gehrechte „**G**“ sind, gemeinsam mit Leitungsrechten „**L**“ und dem Reitrecht „**R**“, entlang der B 101 ab der geplanten Gebietszufahrt landwärts bis zur Zufahrt zum Neuen Gut verortet und 3,0 m breit festgesetzt. Das entspricht der Breite des stadtwärtig bis zur Einmündung reichenden Fuß- und Radweges. Im Bereich der Zufahrt zum Neuen Gut treten dann die Fahrrechte „**F**“ der Landwirtschaft, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Grundstücksanlieger hinzu, bevor auf dem derzeitigen nordöstlichen Wirtschaftsweg bis zur öffentlichen Grünfläche der Randeingrünung das Fahrrecht wieder entfällt.

Die Leitungsrechte zugunsten des Abwasserzweckverbandes Oberes Zschopau- und Sehmatal „**LAZV**“ beschränken sich auf etwa 10 – 20 m breite Korridore am Nordostrand der Industriegebiete **G11** und **G14**. Hier sollen die Stauraumkanäle für die Regenwassersammlung eingeordnet werden, ohne deren teilweise Überbauung, z.B. mit Pkw-Stellplätzen von vornherein auszuschließen.

Das Leitungsrecht „**LG-HDL**“ zugunsten der inetz GmbH ist am südwestlichen Gebietsrand zwischen der B 101 und der Planstraße B gelegen, um in diesen 6,0 m breiten Streifen später die Gas-Hochdruckleitung aus DDR-Zeiten mit den derzeit geltenden Schutzabständen nach TGL neu nach aktuellen DIN-Normen verlegen zu können.

Eine Überbauung, Geländeänderung und Bepflanzung der mit bestehenden Leitungsrechten ausgestatteten unterirdischen Leitungen und der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Oberes Zschopau- und Sehmatal ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Rechteinhaber zulässig.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d.h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche

Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Nach §50 BImSchG sind im Bauleitplanverfahren 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, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dies erfolgte bereits im Groben durch die städtebaulich motivierte Zonierung in verschiedene Gewerbe- und Industriegebiete. Im Bebauungsplangebiet sind ausgehend von einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz keine relevanten Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) für die Nachbarschaft zu erwarten.

Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) genehmigungspflichtige Vorhaben, und davon ist zumindest bei Industrieansiedlungen auszugehen, beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BImSchG- Verfahren. Ein Ausschluss solcher Betriebe wird hier nicht angestrebt, weil der Standort gerade für regional bedeutsame Industrieansiedlungen konzipiert wird. Diskutiert werden kann, ob möglicherweise Betriebe mit Einsatz von Stoffen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) generell oder in Abhängigkeit von unten aufgeführten Abstandsklassen laut Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ausgeschlossen werden sollten.

Im von der KAS im November 2010 verabschiedeten Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung §50 BImSchG“ sind die stoffkonkreten Berechnungen stets, ausgenommen Acrolein, bis zur nächsthöheren Stufe auffüllend in Abstandsklassen zusammengefasst und im Anhang 1 zur KAS-18 dargestellt. Die maßgeblichen Achtungsabstände sind bei Neuplanungen von Relevanz (Quelle http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm).

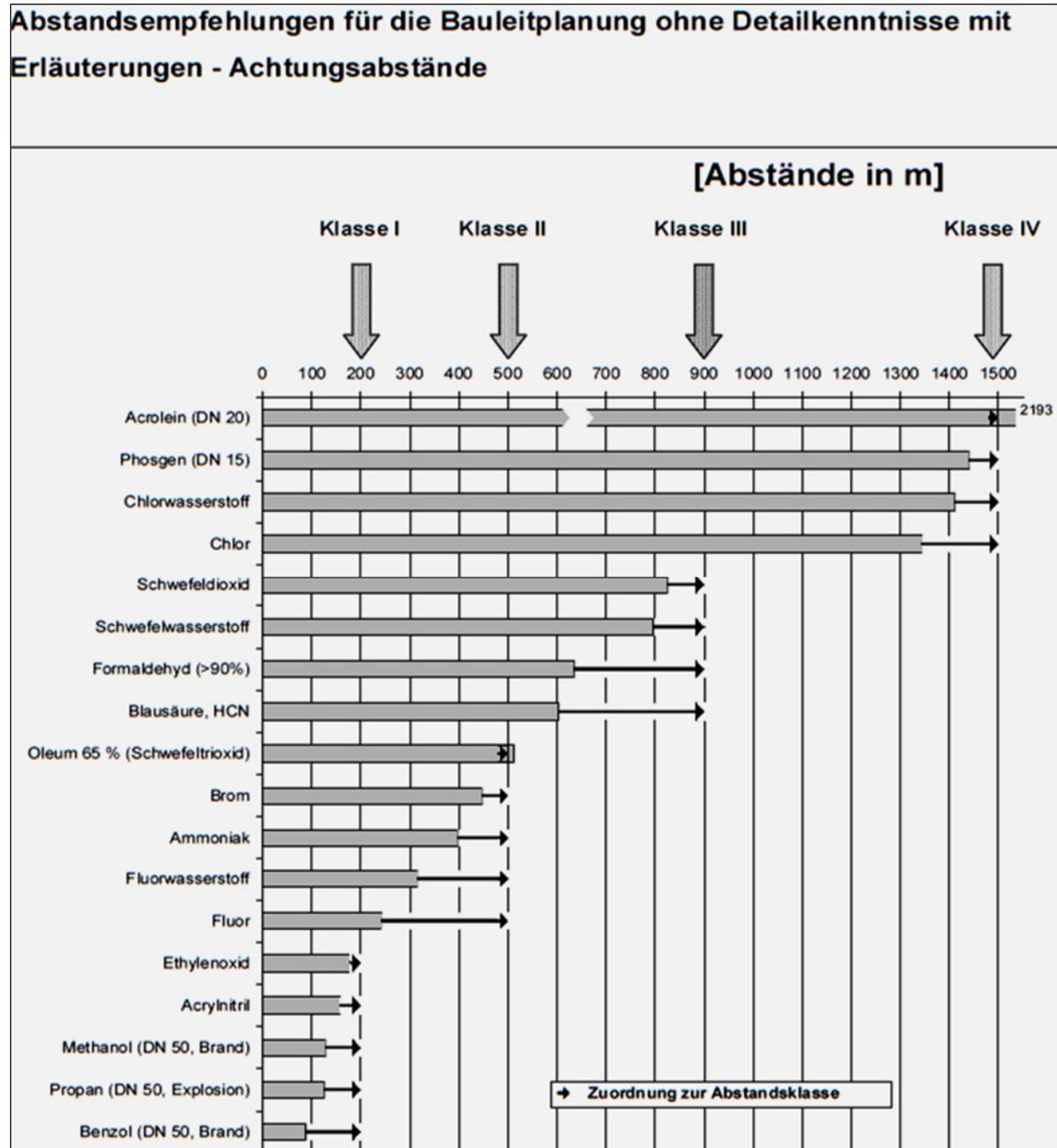


Abb. 29: Anhang 1 KAS-18 mit Achtungsabständen für Bauleitplanung

Der Lärmimmissionsschutz soll durch die unter Pkt. II.1.1 auf Grund einer in der Anlage 6 enthaltenen Schallimmissionsprognose begründeten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden. Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z.B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z.B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Ladegeräusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise.

Die rechtliche Zulässigkeit, flächenbezogene Schallleistungspegel als Emissionswert zur Gliederung von Baugebieten nach §1 Abs.4 Satz1 Nr.2 BauNVO festzusetzen, wurde vom Bundesverwaltungsgericht festgestellt. Eine Weiterentwicklung des flächenbezogenen Schallleistungspegels hat zum flexibleren, so genannten „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ (IFSP) geführt, den das BVerwG auch als zulässig anerkannt hat. Bei dieser Methode wird den einzelnen Betriebsgrundstücken ein Emissionskontingent mit der Konsequenz zugewiesen, dass hinsichtlich der zulässigen Emissionen jeweils die bestehende tatsächliche Situation in der Umgebung des Vorhabens maßgeblich ist. Für die Festsetzung von Flächenschallleistungspegeln spricht, dass sie einen deutlicheren Flächenbezug als Orientierungswertanteile erkennen lassen, die Emissionen von Anlagen grundsätzlich gleich behandeln, während bei Orientierungswertanteilen grundsätzlich von gleichen Immissionen der Anlagen ausgegangen wird und sich die zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel für einen Interessenten leichter ermitteln lassen.

Da bis 2006 ein einheitliches Verfahren und eine einheitliche Terminologie bei der Festsetzung von IFSP fehlte, wurden Festsetzungen oft unvollständig oder missverständlich formuliert und von den Anwendern der Bebauungspläne auch missverstanden. Um eine Problemlösung herbeizuführen, wurde eine Norm mit der Bezeichnung DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erarbeitet, welche die im Rahmen der Bauleitplanung verwendeten Begriffe und das Verfahren definiert. Statt des IFSP wurde als zutreffender Begriff „Emissionskontingent (EK)“ gewählt und in der Norm als wesentliche Kenngröße zugrunde gelegt. (Quelle: **europlan** Informationen zur Stadt- und Regionalentwicklung, Heft 1/2006)

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung findet seine Grenze in der Reichweite der Regelungsbefugnisse der Bauleitplanung und hier insbesondere des Bebauungsplans. So ist für das Verhältnis des Bauplanungsrechts zum Immissionsschutzrecht auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Entscheidungen zu treffen, die nach den Bestimmungen des BImSchG dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten oder im ordnungsbehördlichen Vollzug anzuordnen sind. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anforderungen des Immissionsschutzes sind diese so zu bemessen, dass auch in der Zukunft eine Entwicklung in den ausgewiesenen Flächen möglich bleibt. Das ist insbesondere geboten, da es sich hier, ungeachtet der zwei bekannten ansiedlungswilligen Unternehmen, rechtlich um eine

Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, hier die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, deren konkrete Nutzung noch nicht bekannt ist, als planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Betriebsbereichen nach BlmSchG handelt.

1.9 GRÜNFLÄCHEN

Im Bebauungsplan wurden 4.434,3 m² öffentliche und 5.125,5 m² private Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Pflanzenerhaltungsflächen oder Flächen für Neuanpflanzung als äußere Randeingrünung der Baugebiete festgesetzt. Das im Gebietsinneren gelegene Heckenbiotop ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

An der Nordwestflanke zur vorhandenen Bebauung beträgt die festgesetzte Streifenbreite privater Grünflächen 10,0 m. Dadurch ist ein mehrreihiger Heckenaufbau möglich und wird eine gute Abschirmung erzielt.

1.10 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Bei der Integration der grünordnerischen Belange wurde auf die unterschiedlichen Funktionen der begrüneten Flächen eingegangen. Über die allgemeine Begrüpfungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll vor allem eine effektive Randeingrünung zur verträglichen Vorhabeneinbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Auch die Lebensraumfunktion wird dadurch entwickelt, das Mikroklima positiv beeinflusst. Festgesetzt wurde folgendes:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ① sind zur Randeingrünung je 120 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.
 - Es ergibt sich ein durchschnittlicher Baumabstand von 10,0 m, was langfristig eine geschlossene Kulisse ermöglicht. Die empfohlene Pflanzqualität ist in der Artenliste enthalten. Im Detail kann im Vollzug des Bebauungsplans entschieden werden, wie dauerhafte Bestände kostengünstig entwickelt werden können.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ② sind zur Randeingrünung je 100 m² Pflanzfläche mindestens 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als mindestens 2reihige Hecke zu pflanzen.

-
- Entlang der Böschungen an öffentlichen Straßen, welche bereits mit Alleebäumen bestanden sind, wie die Dresdner Straße wird eine die dahinterliegende Bebauung nicht versteckende Strauchhecke als ausreichende Randeingrünung angesehen. Diese bedarf dann auch keines zusätzlichen Abstandes zur festgesetzten Baugrenze.
 - Die zeichnerisch dargestellten Einzelpflanzfestsetzungen für Bäume sind entsprechend der Artenliste B in der Pflanzqualität: Hochstamm StU 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe vorzusehen. Von den Standorten sind Abweichungen bis zu 8,0 m zulässig.
 - Der Straßenverlauf soll durch mindestens einseitige Baumpflanzungen begleitet werden, dabei ist prinzipiell auch eine beidseitige Bepflanzung zulässig. Es bietet sich ob der in großen Abschnitten geradlinigen Trassierungsmöglichkeit an, durch den Seitenwechsel der Baumachsen, z.B. in Verbindung mit Versätzen in der Straßenachse, auf die Fahrgeschwindigkeiten dämpfend zu wirken. Der Kronenansatz garantiert ungehinderte Sichtverhältnisse. Die Möglichkeit der horizontalen Standortabweichung gestattet, Einfahrten frei zu halten, ein Rhythmisieren z.B. zur leichteren Einordnung von Längsparken für auf Einfahrt wartende Sattelaufleger oder auch den Wechsel der Bepflanzung auf die gegenüberliegende Seite der Fahrbahn.
 - Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen. Ist eine Bepflanzung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich, ist es dem Bauherrn ausnahmsweise gestattet, die Pflanzungen an anderer Stelle nachzuweisen.
 - Der relative Bezug auf die Stellplatzanzahl bzw. die Grundstücksgröße gestattet den Bauherren eine flexible Standortwahl. Weil die Randeingrünung den Privatgrundstücken zugeschlagen wurde, dient deren Anrechnung einer gerechten Lastenverteilung in Unkenntnis der späteren Grundstückszuschnitte. Sollten sich infolge der noch unbekanntem Grundstücksteilung Zuschnitte ergeben, bei denen eine wirtschaftliche Auslastung der Grundstücksflächen behindert würde, so soll eine Pflanzung an Ersatzstandorten nur Ausnahmsweise zulässig sein.
 - Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige

Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

- Die dauerhafte Versorgung der Pflanzen kann so am ehesten sichergestellt werden.
- An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAL bzw. RASt2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
 - Diese Festsetzung gilt zunächst an der öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche, kann aber auch für die privaten oder gemeinschaftlichen Fahrwege innerhalb der Baugebiete als Richtwert für eine hohe Verkehrssicherheit dienen.
- Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
 - Diese Regelung schafft den Bauherren Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung.

Die Artenlisten entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in einen grünen Ortsrand mit Biotopverbund in die freie Landschaft. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar. Dennoch ist schon allein die Teilnahme am Verfahren Bestandteil des innergemeindlichen Willensbildungsprozesses. Ferner kann ein Abweichen von der Liste einen erhöhten Kompensationsbedarf im Einzelfall nach sich ziehen. Für Anpflanzungen werden die in der Anlage 4 aufgeführten Gehölze empfohlen. Dabei ist im privaten Bereich auch mit anderen Anpflanzungen entsprechend dem Handelsangebot und Vorlieben der Eigentümer zu rechnen. Deshalb wird auf das Verbot gemäß §40 BNatSchG, nicht heimische, gebietsfremde und invasive Arten als Pflanzgut auszubringen, hingewiesen.

Ob der Höhenlage und der klimatischen Standortbedingungen wurde auf eine explizite Begrünungspflicht zur Vertikalbegrünung, etwa für ab 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen, mit Rank- und Klettergehölzen verzichtet. Gleichwohl kann von den Bauherren, abgesehen von einer günstigen Beeinflussung des Mikroklimas, diese

Möglichkeit der Fassadengliederungen mit jahreszeitlicher Änderung im Landschaftsbild als Gestaltungselement genutzt werden. Eine Artenliste C mit Schling- und Kletterpflanzen ist im Textteil als Empfehlung enthalten.

1.11 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Plangebiet wurden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9(1) Nr.20 BauGB festgesetzt, sondern folgende im Vollzug zu beachtende Maßnahmen zum Schutz des Boden- und des Wasserhaushalts:

- Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
 - Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Geprüft wurde, ob auch andere Wege, z.B. Geh- und Radwege, auch zwingend wasserdurchlässig festgesetzt werden sollten. Das wurde jedoch aufgrund bisheriger praktischer Erfahrungen in der Gebirgslage verworfen.
- Ein Drosselabfluss von 14,35 l/s*ha bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
 - Vor dem Hintergrund der Untersuchung vom Mai 2012 zur schadlosen Regenwasserableitung aus dem „Industriegebiet an der B 101“, Autor ist die DDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Chemnitz, bestehen prinzipiell mehrere Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung. Da weder das System noch die Flächen dafür explizit festgesetzt wurden, erfolgte o.g. Festsetzung zur Nachweispflicht. Damit soll eine gedrosselte Gesamteinleitungsmenge von 200 l/s sichergestellt werden.

Das Wasserrecht hierzu ist im nachgeordneten Verfahren zu beantragen, da für den Bebauungsplan der prinzipielle Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung gutachterlich erbracht werden konnte.

Die versiegelungsarme Ausführung der Bewegungsflächen ist vorsorgendes Planungsprinzip, von dem im Einzelfall, etwa bei unvermeidbarem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, abgewichen werden darf.

- Die festgesetzten privaten Grünflächen südwestlich der Industriegebiete **G13**, **G16** und **G18** dürfen nicht eingezäunt werden, damit der Biotopverbund zur freien Landschaft erhalten bleibt.
 - Damit wird ein sofort eintretender Wertverlust für das im Landschaftsraum vernetzte Steinrückenbiotop verhindert, weil der Zugang für größere Säugetiere und ziehende Singvögel möglich bleibt. Ungeachtet dessen ist bei späteren, der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption entsprechenden Planungen zur baulichen Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101, gängige Bezeichnung „Gewerbering“, der angemessene Umgang mit diesem Biotop zu klären. Vorhersehbar dürfte in späteren Bauleitplänen der Stadt Annaberg-Buchholz ein die gesamte Eingriffsfläche betreffender Antrag auf Befreiung von den Verboten des BNatSchG zu stellen und die geeignete Kompensation mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sein.
- Im Rahmen der Gebietserschließung ist eine Flächeninanspruchnahme des Steinrücken-Biotops 5344U1490 durch die Planstraße B erst zulässig, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgehende Erschließungsstraße in Richtung Gewerbegebiet „Am Gewerbering“ gegeben sind.
 - Ein bereits gestellter Antrag auf Befreiung von den Verboten des BNatSchG kann für die jetzt rd. 26,5 m² große Flächenüberschneidung der Verkehrsflächenfestsetzung mit dem Steinrückenbiotop so lange ausgesetzt werden, bis feststeht, dass tatsächlich eine Verbindungsstraße durch die Hecke hindurch gebaut wird.

1.12 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wurde zur Ermittlung des Ersatzbedarfs eine Eingriffsausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Festsetzungen in der Planzeichnung unter Anwendung der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 (Quelle:

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm>) durchgeführt. Diese Berechnung ist unter Pkt. III Umweltbericht Bestandteil der Planunterlagen. Betont wird, dass die Kompensationsfestsetzung letztendlich verbal-argumentativ begründet wird, nachdem die von der Stadt Annaberg-Buchholz durchgeführte Prüfung, ob vor allem durch Maßnahmen zur dauerhaften Entsiegelung ein gleichwertige Kompensation beeinträchtigter Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum möglich ist, keine geeigneten verfügbaren Flächenangebote ergab. Laut rechtskräftigem Regionalplan (RPCE 2008 Z 3.0.1) dienen ausgewiesene Gebiete eines Ausgleichsflächenpools in anderen Naturräumen nur überörtlich bedeutsamen Vorhaben im Bereich der Wirtschaftsregion Chemnitz – Zwickau (WIREG), können als hier nicht genutzt werden.

Zwei zugeordnete Kompensationsflächen (**A1** und **A2**) entstammen einer Aufstellung befindlichem Ökokonto und Kompensationsflächenkataster der Stadt Annaberg-Buchholz nach §11 SächsNatSchG, welches bereits inhaltlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Diese wurden laut Stellungnahme des LRA vom 10.11.2015 bestätigt, dabei jedoch zusätzlicher Kompensationsbedarf geltend gemacht: „Die planerische Bewertung des mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Steinrückens, der gegenwärtig in der Biotopkartierung als wertvolles Biotop erfasst ist, wird kritisch gesehen. Die Planung sieht vor, dieses linienhafte Biotop mit allen Biotopeigenschaften im Plangebiet zu belassen. Nach Umsetzung der Planung wird es nahezu vollständig umgrenzt sein von der Erschließungsstraße an der Westseite, Industriegebäuden an der Ostseite sowie Bauwerken und Zäunen an den Stirnseiten. In dieser Lage wird es die Biotopeigenschaften eines mit einer Feldhecke bewachsenen Steinrückens in der freien Landschaft weitestgehend verlieren und als Inselbiotop zurückbleiben. Im nächsten Planungsschritt ist dieses Planungsdefizit zu korrigieren. Insbesondere ist eine Erweiterung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wobei in diesem Fall empfohlen wird, als Ersatz an geeigneter Stelle ein gleichartiges Linienbiotop in Form eines Steinrückens in der freien Landschaft anzulegen.“ Im Zuge der Abwägung ist der Stadtrat der Anregung gefolgt und hat eine zusätzliche Maßnahmefläche **A3** in die Satzung aufgenommen.

Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme. Die ausreichende rechtliche Sicherung ist bei allen Maßnahmeflächen durch öffentliches Eigentum gewährleistet. Die Pachtverhältnisse sind dem konkreten Bedarf erforderlichenfalls entsprechend anzupassen.

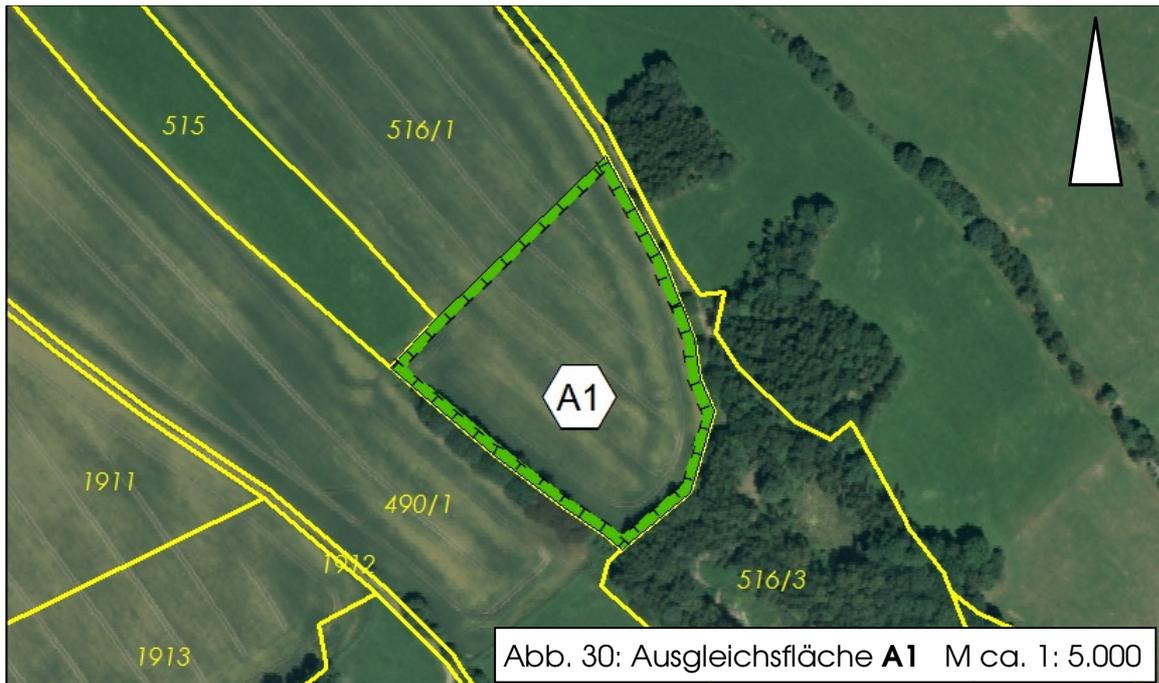
Die Festsetzung mit der Maßnahmebeschreibung lautet:

„Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB zugeordnet:

A1 – Offenlandfläche südöstlich B 101 (T.v. Flurstück Fl.-Nr. 516/1 der Gem. Wiesa)

Größe Maßnahmefläche: 15.233 m²

Zieltyp struktureiches Offenlandhabitat mit Wiesen und Hecken im Biotopverbund mit dem Humpelbachtal



Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme der umgrenzten Maßnahmefläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Anpflanzung einer mehrreihigen, gestuften Feldhecke entlang der östlich orientierten Außengrenzen des Maßnahmengebiets
 - Pflanzgut: Bäume, Sträucher und Gebüsch aus standortgerechtem Pflanzgut entsprechend den Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 80 cm, 3triebzig, wurzelnackt
 - Pflanzschema: vorzugsweise 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m, dabei Bäume 1. Ordnung nur in einer innenliegenden Pflanzreihe, genereller Mindestabstand zur Landwirtschaftsfläche 0,75 m
 - Krautsaumentwicklung auf Grundlage autochthonen Mähgutes

-
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
 - Entwicklungspflege: in den ersten 3 Jahren 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September, alternativ Extensivbeweidung mit max. 1 GVE / ha
 - Dauerhafte Heckenpflege – altersgleiche Struktur abschnittsweise alle 5 – 10 Jahre auf den Stock setzen; Krautsaumpflege – mäßig wüchsige Bestände alle 2 – 3 Jahre mulchen und Gehölzinvasion beseitigen
 - Entwicklung einer innenliegenden Extensivwiesenfläche:
 - Ersteinrichtung: Aushagerung durch Zwischensaat im 1. Jahr, Bodenvorbereitung und Ansaat einer standortgerechten Regelsaatgutmischung für mesophiles, artenreiches Grünland,
 - Entwicklungspflege: im 2. – 4. Jahr 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September mit Abtransport des Mähgutes, abschnittsweises Ausbringen autochthonen Mähgutes aus den Krautsäumen
 - Dauerhafte Pflege: 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September mit Abtransport des Mähgutes, alternativ Extensivbeweidung mit max. 1 GV/ha
 - Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt Annaberg-Buchholz – bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde

A2 – Offenlandfläche südöstlich B 101 am Erzgebirgs-Center (T.v. Flurstück Fl.-Nr. 1920 Gem. Annaberg)

Größe Maßnahmefläche: 14.318 m²

Zieltyp Offenlandhabitat mit Quellbereichen / Feucht- und Nasswiesen sowie umgebenden Heckenpflanzungen / Bachrenaturierung im Biotopverbund mit dem Humpelbachtal



Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme der umgrenzten Maßnahmefläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Verschluss der bestehenden Bachverrohrung und Anlage eines natürlichen Bachlaufs mit Anschluss des Ableitungsweges in Richtung Humpelbachtal auf Grundlage einer wasser- und naturschutzrechtlich abgestimmten Fachplanung
- Biotopgestaltung der beiden Quellgebiete durch Geländeregulierung (allseitig max. Neigung 1:3), Anlage kleiner Tümpel und wechselfeuchter Ufersäume
- Anpflanzung mehrreihiger, gestufter Feldhecken entlang der nördlich und südwestlich orientierten Außengrenzen des Maßnahmengebiets – Maßnahmebeschreibung analog Maßnahmefläche **A1**
- Entwicklung einer innenliegenden Extensivwiesenfläche als artenreiches Feuchtgrünland:
 - Ersteinrichtung: Ansaat einer standortgerechten Regelsaatgutmischung
 - Entwicklungspflege: 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September mit Abtransport des Mähgutes, abschnittsweises Ausbringen autochthonen Mähgutes aus den Krautsäumen
 - Dauerhafte Pflege: 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September mit Abtransport des Mähgutes, alternativ Extensivbeweidung mit max. 1 GVE / ha, ausgenommen die Ufersäume der Tümpel – hier 1schürige Mahd nicht vor dem 15. Juli mit Abtransport des Mähgutes“

- Die Wiederherstellung der ursprünglichen natürlichen Quellbereiche, dazu liegt eine Luftbildaufnahme von 1945 vor, ist aus Naturschutzsicht sinnvoll. Später getätigte Anstrengungen zur Drainierung für eine intensivlandwirtschaftliche Nutzung waren nicht durch dauerhaften Bewirtschaftungserfolg gekrönt. Sowohl im Luftbild auf der Planzeichnung als in Fotos sind die durch Vernässung erzwungenen Feldbearbeitungsgrenzen ersichtlich. Zur Wiederherstellung des natürlichen Zustandes ist ein durchgehender offener Ableitungsweg geboten.



Abb. 32 vernässte Ackerfläche im Gebiet der Maßnahme­fläche **A2**

- A3** – Anlage eines Steinrücken-Ersatzbiotops südlich der Wismut-Halde Schacht 116 (T.v. Flurstücken Fl.-Nr. 885/2 und 886/12 Gem. Buchholz)
Größe Maßnahme­fläche: 1.087 m² (Länge 217,4 m, Breite 5,0 m)
Zieltyp Steinrücken (BTLS2004: 09.07.200)



Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme der umgrenzten Maßnahmefläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Mutterbodenabtrag und -verbringung auf die benachbarte Ackerfläche für
- abschnittsweise lineare Steinablagerungen von je mindestens 10 m Länge, mindestens 2 m Breite und 0,6 – 1,2 m Höhe auf mindestens der Hälfte der Gesamtlänge
- einreihige Startanpflanzung von Sträuchern im Pflanzabstand von max. 3 m aus zertifiziertem gebietseigenem Pflanzgut in mind. 3 Arten zwischen den Enden der Steinrückenabschnitte
 - Krautsaumentwicklung auf Grundlage autochthonen Mähgutes
 - Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Verbissschutz
 - Entwicklungspflege: in den ersten 3 Jahren 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und dem 15. September
- Dauerhafte Heckenpflege – altersgleiche Struktur abschnittsweise alle 5 – 10 Jahre auf den Stock setzen;
- Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt Annaberg-Buchholz – bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode, Kontrolle

der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde

→ Der derzeitige Zustand der Ausgleichsfläche **A3** stellt sich wie folgt dar:



Abb. 34: oberer, westlicher Abschnitt **A3**

Abb. 35: Ackerrand am Wanderweg

1.13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurden der durch die bisherige Praxis am Standort geprägte Geist des Ortes und die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen:

	Begründung
- Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern.	- Verhinderung optischer Abriegelung mit Fernwirkung, Auflockerung des Gesamteindrucks;
- Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.	- Regionstypische Farben mit Fernwirkung, wenn diese nicht vordergründig glänzen oder gar spiegeln;
- Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ebenso zulässig	- Moderne Wärmekonzepte sollen nicht verhindert werden. Zumeist lassen sie sich gut integrieren.

	Begründung
- An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.	- Damit soll eine zurückhaltende, natürliche Farbgestaltung gesichert werden.
- In den Baugebieten sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m ² Ansichtsfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.	- Baulichkeit und Außenwerbung im Gebiet proportioniert, ohne das Ortsbild gänzlich zu beherrschen; - Für die Produktionsbetriebe sind die ortsüblichen, teils beleuchteten, Hinweistafeln und Wandbeschriftungen ausreichend;
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig - Im Übrigen sind Blendwirkungen in Richtung der B 101 sicher auszuschließen.	- Keine Ablenkung von Fahrern auf der B 101 bzw. auch der Fauna; - keine unnötige Lichtverschmutzung und Ressourcenverbrauch

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

	Begründung
- Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.	- nochmaliger Hinweis auf Allgemeine Begrüpfungspflicht; - Vor allem der attraktiven Gestaltung von Eingangssituationen und Vorflächen als Visitenkarte der Unternehmen soll Aufmerksamkeit geschenkt werden.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.	- Die festgesetzte Höhe von Einfriedungen dürfte dem Sicherheitsbedürfnis vollauf genügen.
- Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).	- Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden.

Befreiungen sind in begründeten Einzelfällen möglich.

1.14 FLÄCHENBILANZ

Tab. 9: Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche (m ²)	Anteil von Gesamt (%)	Anteile der Teil- pos. in %
1	Baugebiete nach §8 BauNVO – Gewerbegebiete, darunter:	8.954,3	6,4%	100,0%
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	7.074,6	5,1%	79,0%
2	Baugebiete nach §9 BauNVO – Industriegebiete, darunter:	107.731,0	77,1%	100,0%
2.1	überbaubare Grundstücksfläche	91.031,1	65,1%	84,5%
3	öffentliche Verkehrsflächen, darunter:	13.021,0	9,3%	100,0%
3.1	Dresdner Straße B101	3.458,6	2,5%	26,6%
3.2	Planstraßen A und B	7.854,5	5,6%	60,3%
3.3	Wirtschaftsweg	1.094,4	0,8%	8,4%
3.4	Fuß- und Radweg	613,5	0,4%	4,7%
4	Versorgungsflächen - Löschwasserbehälter	483,2	0,3%	100,0%
5	Grünflächen gesamt, darunter:	9.559,9	6,8%	100,0%
5.1	öffentliche Grünflächen	4.434,3	3,2%	46,4%
5.2	private Grünflächen	5.125,5	3,7%	53,6%
	Gesamt darunter:	139.749,4	100,0%	
	Flächen für Anpflanzungen gem. §9(1) Nr.25a BauGB	4.556,5	3,3%	-
	Erhaltungsbindung für Anpflanzungen gem. §9(1) Nr.25b BauGB	4.115,1	2,9%	-
	Leitungsrechte zugunsten des AZV Oberes Zschopau- und Sehmatal	4.004,0	2,9%	
	Außerhalb zugeordnete Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB	29.551,4	-	-

2 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich- rechtlich gesicherten Bereichen verlegt werden. Ebenda können in der Regel Trafostationen, Verteileranlagen, Gasregler und ähnliche Anlagen mit geringem Flächenbedarf eingeordnet werden. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs.2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, „auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien,“

Sämtliche als Hinweise in der Planzeichnung dargestellte Leitungen und Anlagen genießen den üblichen Bestandsschutz. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben hindernde Leitungen innerhalb festgesetzter Baugebiete rechtzeitig abgestimmt in den öffentlichen Raum oder in öffentlich-rechtlich ausreichend gesicherten Raum verlegt werden. Die für unterirdische Leitungen bzw. Anlagen eingetragenen Leitungsrecht- Festsetzungen können im Zuge der Erschließungsplanung dann konkret grundbuchmäßig gesichert werden.

Seitens der Versorgungsträger wurden zum Vorentwurf vom April 2013 bereits Stellungnahmen abgegeben, welche bei der Entwurfsentscheidung in Betracht gezogen wurden. Teils ist die Geltungsdauer der Stellungnahmen bereits abgelaufen, aber prinzipiell wird von einer Bestätigung früherer, unten teils stichpunktartig wiedergegebener Aussagen ausgegangen.

2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Der örtliche Trinkwasserversorger Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) hat sich bereits im Oktober 2010 auf einer Abstimmungsberatung gegenüber der Stadt Annaberg-Buchholz erklärt: Im Bereich des Entwicklungsgebietes gibt es mehrere in Frage kommende Anschlusspunkte Trinkwasser.

- a) Am Feldrain, Sackgasse Gewerbering (PVC 150)

Anschluss erfordert Eintragung von Grunddienstbarkeiten über die Fl.-Nrn. 1901, 1902, 1903 und 497

- b) entlang der B 101 (150 StB)

Stahlbetonleitung – Anschluss möglich, aber alte Leitung

- c) Anschluss von Autohaus Honda (PVC 150)

parallel zur B 101 über die Grundstücke Fl.-Nrn. 1908 und 497 mit Weiterführung in die neu geplante Straße

d) Vorhandene Leitung zu den Gütern (PE 50)

Sollte die vorhandene Leitung über die Felder für den Bedarf der Gewerbegrundstücke ausreichen, kann auch an der Leitung 50 PE angeschlossen werden.

Auf Grund des notwendigen Brandschutzes (Hydranten) ist nur der Anschluss über a), b) oder c) denkbar. Dabei ist laut Stellungnahme der ETW vom 14.10.2015 die Vorzugsvariante der Anschlusspunkt a).

Die Finanzierung ist mit einem Erschließungsvertrag zwischen Stadt als Erschließungsträger und der ETW als Versorger zu sichern.

Die Kommune ist nach §6 Abs.1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Nach der Tabelle im DVGW Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für ein Baugebiet festgelegt. Die Ermittlung der Mindestlöschwassermenge erfolgt nach der baulichen Nutzung (hier GE, GI), der Anzahl der Geschosse, der Geschossflächenzahl (Verhältnis: Geschossfläche/Grundstücksfläche) und der Gefahr der Brandausbreitung. Die nach entsprechender Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Bei besonderen Einzelobjekten in dem Baugebiet (z.B. Gewerbebetriebe, Produktions- und Lagerhallen) ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein. Beim Einzelobjekt ergibt sich die Löschwassermenge aus der Größe der baulichen Anlage, der Brandlast und aus den feuerwehrtaktischen Erfordernissen einer wirksamen Brandbekämpfung.

Eine ausreichende (z.B. 96 m³/h oder 192 m³/h über 2 Std. – abhängig von der Art der Betriebe) Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist laut Stellungnahme der ETW vom 14.10.2015 nicht möglich. Dem ein Ansiedlungshindernis darstellenden Mangel an Erschließungssicherheit wurde im Zuge der Abwägung durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für eine öffentliche Versorgungsanlage „LW“ – Löschwasserbehälter in einem zentral gelegenen Gebietsteil direkt neben der Planstraße A abgeholfen.

Erweisen sich im Vollzug des Bebauungsplans zusätzliche Löschwasserbedarfe, so sind im Plangebiet weitere DIN- gerecht anfahrbare Löschwasserentnahmestellen aus geeigneten Reservoiren vorzusehen. Das können z.B. Regenrückhaltebecken mit mög-

lichem Teildauerstau und Zapfstelle, alternativ auch Löschwasserbehälter, -becken oder -teiche als private Nebenanlagen der Bauherren sein.

Gemäß der fortgeltenden Stellungnahme der Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ vom 16.05.2013 gilt: „Die Trinkwasserversorgung für das Industriegebiet ist gesichert. Die Errichtung der Trinkwasserversorgungsanlagen für das Industriegebiet ist zwischen der Stadt und der ETW GmbH vertraglich zu regeln. Die Ausführungsplanung wird abgestimmt. Dabei werden auch die Anschlusspunkte festgelegt.“

2.2 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Netz GmbH ist als Netzbetreiber (Grundversorger nach §36(2) Satz 2 EnWG per 01.07.2012) für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Stromtransport- und -verteilnetzes zuständig. Das Bekenntnis zur Erschließung des Gebietes durch die Stadtwerke Annaberg liegt der Stadt vor. Der oberirdische 1kV- Freileitungsbestand ist auf der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Aus der aktuellen Stellungnahme der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG vom 15.10.2015:

Netzservice Strom (Stromverteilnetz) mit Bestandslageplan:

„Bei der vorgesehenen Bautätigkeit sind Beschädigungen an den Versorgungsanlagen unbedingt auszuschließen. Die Versorgungsleitungen dürfen weder bebaut, bepflanzt oder aufgeschüttet werden, die vorgeschriebenen Mindestabstände sind einzuhalten. Im Bereich einen Meter um diese Leitungen bzw. Anlagen fordert die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Handschachtung. Freigelegte Kabel und ggf. Kabelformsteine sind gegen Durchhängen und -biegen zu schützen, zu unterbauen und nach oben aufzuhängen. Ein direktes Aufhängen der Kabel ist nicht zulässig. Kabelformsteine dürfen nicht zerschlagen werden. Eine Wiederverfüllung von freigelegten oder beschädigten Kabeln ist erst nach Freigabe durch die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG vorzunehmen.

Vor Beginn der Arbeiten bitten wir um Abstimmung, wenn Umverlegungen oder das Absichern von Kabeln erforderlich werden. Eventuell notwendig werdende Umverlegungen von Kabeln und Leitungen gehen zu Lasten des Bauträgers.“

Straßenbeleuchtung:

„Im geplanten Baubereich befinden sich keine Leitungen und Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Stadt Annaberg-Buchholz. Die Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtungsanlage im geplanten Gewerbegebiet wird durch die Stadtwerke

Annaberg-Buchholz Energie AG geplant und durchgeführt, die Bereitstellung der finanziellen Mittel muss mit dem Bauamt der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz abgestimmt werden.“

Aus der Stellungnahme der MITNETZ STROM mbH vom 05.06.2013:

- Zustimmung – keine Anlagen der MITNETZ STROM, aber der envia TEL GmbH (außer Betrieb) vorhanden;
- Unabhängig davon wird gemäß BGV C22, §16 darauf hingewiesen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. (zweifache Einreichung des Lageplans mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens)

2.3 GASVERSORGUNG

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Netz GmbH ist als Netzbetreiber (Grundversorger nach §36(2) Satz2 EnWG per 01.07.2012) für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Gastransport- und -verteilnetzes zuständig. Das Bekenntnis zur Erschließung des Gebietes durch die Stadtwerke Annaberg liegt der Stadt vor. In der aktuellen Stellungnahme vom 15.10.2015 heißt es seitens des Netzservice Gas (Gasverteilnetz): „Infrastrukturanbieter im dargestellten Planungsgebiet, welches sich in der Gemarkung Annaberg befindet, sind die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG. Neben Stromnetz, Telekommunikation, DSL und weiteren Infrastrukturdienstleistungen wird auch ein Gasverteilnetz angeboten. Im geplanten Baubereich befinden sich noch keine Leitungen und Anlagen des Gasverteilnetzes. Ein Gasverteilnetz kann aus der nördlich vorbeilaufenden Gashochdruckleitung oder aus der sich südlich befindlichen Mitteldruckleitung aufgebaut werden.“

Die Darstellung des unterirdischen Gas-Hochdruckleitungsbestands DN200 St bzw. DN300 St (Betriebsdruck von mehr als 16 bar) sowie der unterirdischen Abzweigschiebergruppe erfolgte in der Planzeichnung nach Angaben der eins energie in sachsen AG als Hinweise. Es liegt eine Stellungnahme mit Lageplan der (damals) zuständigen Südsachsen Netz GmbH (jetzt inetz GmbH) vom 30.05.2013 vor.

„Im Geltungsbereich befinden sich leitungsrechtlich gesicherte Gasleitungen der Druckstufe MOP 25. Für die Hochdruckgasleitung 040-0000, DN 300 und für die Hochdruckgasleitung 030-000, DN 200 ist jeweils ein Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig der

Leitungsachse festgelegt. ... Für die Gashochdruckleitung HDL 030-0000 gilt ein Leitungsrecht nach GBBerG, begründet durch den Errichtungszeitraum ist für diese Gasleitung ein Sicherheitsabstand im Sinne der TGL 190-354/0 I von 20 m festgelegt. Bei einem Heranrücken der geplanten Bebauung bis an den Schutzstreifen nach G 463 ist eine Neuverlegung zwingend vorzusehen. Mehraufwendungen auf Grund gewünschter Trassenänderungen gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. ...“ Die Entwurfsplanung geht von einer Leitungsumverlegung in einen 6,0 m breiten Leitungsrechtskorridor aus.

Alle Vorhaben im Umfeld unseres Gasleitungsbestandes bedürfen unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung. Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt.6.3 zu verfahren. Vor der Ausführungsphase von Baumaßnahmen besteht für das bauausführende Unternehmen/Bauherr eine Erkundigungspflicht hinsichtlich des aktuellen Leitungsbestandes (Schachtschein).“

Eine Anbindung des geplanten Industriegebietes an das Hochdruckgasleitungsnetz der eins energie in sachsen AG ist über einen neuen Netzkopplungspunkt (Regelanlage) möglich und vertraglich zwischen den Netzbetreibern zu vereinbaren. Der Anschlusspunkt am Mitteldruckgasleitungsnetz des Unternehmens liegt an der B 101 auf dem Flurstück Nr. 1892 der Gemarkung Annaberg.

Da im Bereich der vorhandenen Abzweigschiebergruppe eine Entspannungseinrichtung (Ausbläser) integriert ist, welcher funktionsbedingt im manuellen Benutzungsfall eine „gewisse Gefährdungzone im Radius von ca. 15 – 20 m“ einschließt, wurde im Entwurf der Abstand zur Baugrenze im Industriegebiet **G18** auf über 15 m vergrößert.

Näheres ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Unternehmen abzustimmen.

2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Plangebiet ist abwassertechnisch derzeit nicht erschlossen. Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserentsorgung in Annaberg-Buchholz ist der AZV „Oberes Zschopau- und Sehmatal“ (AZV OZST) und hat sich im Oktober 2010 auf einer Abstimmungsberatung gegenüber der Stadt Annaberg-Buchholz erklärt: Die Neuererschließung des Gebietes ist nur über ein Trennsystem möglich.

a) Schmutzwasserkanal

Eine Trasse im freien Gefälle kann nur Richtung Gewerbering / Pappelallee geführt werden, was Grunddienstbarkeiten über die Grundstücke Fl.-Nrn. 497 und 1903 erfordert. Im ca. 400 m weiter südwestlich gelegenen Gewerbegebiet bestehen öffentliche Abwasseranlagen im Mischsystem.

b) Regenwasser

Von der neuen Erschließungsstraße ist über ein Regenüberlaufbecken das Wasser in Richtung Pappelallee in den Vorfluter (Zschopau) zu leiten. (zirka 2 Km)

Aus heutiger Sicht müsste eine Schmutzwasserentsorgung bei haushaltsüblichen Abwässern in Menge und Qualität möglich sein, wenn der Ableitungsweg zur ZKA Schönfeld über die Pappelallee gesichert wird. Alternativ könnten auch Sammelbehälter mit dosierter Abgabe zu Nachtzeiten die Schmutzwasserentsorgung sicherstellen und gleichzeitig eine kontinuierliche Abwasserfracht in die ZKA befördern, ggf. auch unter Nutzung von Druckleitungen. Laut Stellungnahme des AZV OZST vom 07.05.2013 sind erforderliche Eigentümerzustimmungen zur Kanalverlegung durch den Erschließungsträger einzuholen. Eine Nachfrage beim AZV hat laut Schreiben vom 29.10.2015 ergeben, „dass die erforderlichen Bauerlaubnisse, die für die Errichtung der Regenwasserableitung notwendig sind, vollständig vorliegen. Damit sind die formellen Voraussetzungen für die regenwasserseitige Erschließung des betreffenden Erweiterungsgebietes aus Sicht des AZV gegeben.“

Bei Auffinden von Entwässerungsleitungen ist der AZV umgehend zu informieren. Zu aufgefundenen Anlagen ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 0,5 m bei der Planung einzuhalten. Leitungsquerungen bzw. Parallelverläufe, Überbauen und Unterquerungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung des AZV gestattet. Veränderungen des bestehenden Kanalsystems sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Aufgabenträgers erlaubt.

Eventuell anfallende industrielle bzw. gewerbliche Abwässer mit besonderen Schadstoffbelastungen können nicht ohne weiteres in einer kommunalen Kläranlage, die nur für die Behandlung haushaltsüblicher Abwässer ausgelegt ist, mitbehandelt werden. Derartige Abwässer sind gemäß §53 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 362) i.V.m. §58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch

Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) durch den jeweiligen Erzeuger vor ihrer Vermischung mit anderen Abwässern einer Vorbehandlung nach dem Stand der Technik zu unterziehen. Deren Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage bedarf einer Indirekteinleitergenehmigung, die beim Landratsamt Erzgebirgskreis als unterer Wasserbehörde zu beantragen ist und einer Einleitgenehmigung des AZV OZST. Auf die Industriekläranlagen- Zulassungs- und Überwachungsverordnung (IZÜV) vom 02.05.2013 (BGBl. I S.937, 1011) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zur gesicherten Erschließung gehört auch die schadlose Ableitung des Regenwassers zur Vorflut Zschopau (ca. 800 m nordwestlich), ggf. unter Nutzung des Dreigüterbachs. Aus Gründen des Biotopschutzes und der Grundstücksverfügbarkeit kommt der südlich der B 101 befindliche Schöppigbach nicht als Ableitungsweg in Betracht. Da auch für den kurzen Ableitungsweg Richtung Dreigüterbach keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist, favorisiert die Stadt Annaberg-Buchholz derzeit eine Regenwasserableitung weitestgehend in dem unbefestigten Weg, der an der Nordostgrenze des Gebietes liegt und in nordwestliche Richtung zur Dreigüterstraße führt. Bevor der Dreigüterbach den Bahndamm unterquert, soll der Regenwasserkanal in den Bach münden. Die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer liegt mit Stand 05/2012 mündlich vor.

Die Untersuchung zur schadlosen Regenwasserableitung durch die DDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Chemnitz vom Mai 2012 beinhalten auch einen späteren Flächenzukauf bis zu einer Gesamtgebietsgröße von rd. 25 ha. Abgestimmt wurde bereits, dass eine Einleitmenge von ca. 200 l/s genehmigungsfähig ist. Auf den rund 150 m von der geplanten Einleitstelle in den Dreigüterbach bis zur Mündung in die Zschopau stellt vorhersehbar der Durchlass unter dem Uferweg die hydraulische Engstelle dar, welche die Einleitmenge begrenzt.

Für die Berechnung des Regenwasseranfalls im Industriegebiet ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A118 der 5-jährige 10-Minuten-Regen mit 291 l/(s*ha) anzusetzen. Der gesamte Regenwasseranfall beträgt bei einer Fläche von 14 ha und 80% befestigter Flächen überschläglich 3.260 l/s. Für die Berechnung des Rückhaltevolumens ist laut einer Beratung vom 24.04.2012 mindestens ein 2-jähriges Regenereignis anzusetzen, was zu einem erforderlichen Rückhaltevolumen von 2.472 m³ führt. Das Volumen der erforderlichen Rückhaltung wurde alternativ überschläglich für zwei Drosselmengen und zwei Bemessungsregen ermittelt und liegt zwischen 1.290 m³ – 3.160 m³, was als technisch machbar angesehen wird. Aus den erwogenen technischen Lösungen:

- Regenrückhaltung – Versickerung
- Regenrückhaltung – offenes Becken, naturnahe Bauweise
- Regenrückhaltung – geschlossenes Becken

wurde vom späteren Betreiber (AZV OZST) wegen des geringeren ständigen Wartungsaufwands die letztgenannte Variante als eine unterirdische, teils auch überbaubare Anlage bevorzugt, bevor die gedrosselte Ableitung über DN 300 (Mindestnennweite für Regenwasserkanäle) bis DN500 in Abhängigkeit vom Gefälle erfolgen soll.

Die Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer für den geplanten RW-Ableitungsweg liegen vor. Im Vollzug des Bebauungsplans soll durch entsprechende Erschließungsplanung sichergestellt werden, dass keine Schadstoffe in die Vorflut gelangen können. Erforderlichenfalls sind z.B. Ölabscheider vorzusehen.

Die endgültige Festlegung des Rückhaltevolumens kann weitere und detailliertere Variantenuntersuchungen mit Kosten-Nutzen-Vergleich und gesetzeskonformer Abwägungsentscheidung erfordern, muss aber nicht zwangsläufig in zusätzliche zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan münden. Eine zentrale Regenrückhalteeinreichung müsste durch entsprechende Erschließungsplanung im Vollzug aus den zu entsorgenden Baugebieten mit geeigneten Kanaltrassen erreichbar sein. Diese Trassen im Gebietsinneren sind noch nicht in der Planzeichnung festgesetzt, weil die abschließende Lösung zur Ausführung der Regenrückhalteräume, z.B. das Industriegebiet **G11** querend, noch nicht festgelegt wurde.

Die Untersuchung zur schadlosen Regenwasserableitung aus dem „Industriegebiet an der B 101“ vom Mai 2012 ist als Anlage 5 Teil der Bebauungsplanbegründung und hat als umweltrelevanter Sachverhalt an der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren teilgenommen.

Die Untere Wasserbehörde des LRA, SG Siedlungswasserwirtschaft weist am 10.11.2015 auf Folgendes zur Beachtung im Vollzug des Bebauungsplans hin: „SG Siedlungswasserwirtschaft: „Zu beachten ist nach wie vor, dass für die innerörtliche abwassertechnische Erschließung im Trennsystem (Kanäle) gem. §55 Abs.5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) eine Anzeigepflicht unter Vorlage der Genehmigungsplanung bei der unteren Wasserbehörde besteht. Der beabsichtigte Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens unterliegt der Genehmigungspflicht nach §55 Abs.2 SächsWG und die Einleitung des Drosselabflusses aus diesem in ein Fließgewässer der Erlaubnispflicht

nach §§8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die benannten wasserrechtlichen Entscheidungen sind bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der Genehmigungsplanung zu beantragen. Besondere Schadstoffbelastungen im Abwasser bestehen immer dann, wenn in einem Anhang der Abwasserverordnung an das Abwasser Anforderungen für den Ort des Anfalls oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Dann haben die jeweiligen Gewerbebetriebe §§58 und 59 WHG zu beachten.“

2.5 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis – Ref. kommunale Abfallentsorgung und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt.

In der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen: BGV D 29 §§ 45/46, BGV C 27 §§ 9/16 und RAST 2006 sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2 – 96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle sind unter Berücksichtigung der konkreten Abfallart die gesetzlich vorgeschriebenen Standards einzuhalten.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) hat am 21.10.2015 seine Zustimmung zum Vorhaben und Hinweise zum Vollzug gegeben. Die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ist stets so anzulegen, dass:

1. ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist;
2. Stichstraßen, die von einem Müllfahrzeug befahren werden sollen, über eine geeignete Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge entsprechend RAST 06, verfügen. "Die Wendeanlage und die dazu gehörenden Freiräume müssen frei von Hindernissen, wie Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmaste und anderen festen baulichen Einrichtungen sein." und
3. bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite),

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

2.6 TELEKOMMUNIKATION

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

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat am 10.06.2013 eine Stellungnahme abgegeben: „Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH . . . so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Gebeten wurde, die künftigen Verkehrswege an den umfangreichen vorhandenen Leitungsbestand anzupassen. Dem soll im Ergebnis der Abwägung nicht durch entsprechende Festsetzungen zur Trassenfreihaltung gefolgt werden, weil eine planmäßige Zerschneidung von Bauflächen die Nutzung für industrielle Großvorhaben einschränken würde. Daher soll eine Leitungsverlegung im Bedarfsfall erfolgen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen folgende Belange berücksichtigt werden:

- Festsetzung (Beachtung) eine 0,3 m breiten Leitungszone in allen Straßen bzw. Gehwegen;
- „Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden“

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) genannt.

Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Vegetationslandschaft bodensaurer Buchen(misch)wälder grundwasserferner mäßig nährstoffversorgter Standorte. Hier ist das ein submontaner Eichen – Buchenwald, eine Höhenform der Hainsimsen-Eichen-Buchenwälder, mit folgenden wichtigen Arten der Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eichen (*Quercus petraea*, *Q. robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weiß-Tanne (*Abies alba*) sowie zu meist schwach ausgebildeter Strauchschicht mit den wichtigen Arten:

Schwarzer und Hirsch- Holunder (*Sambucus nigra* und *S. racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) neben Arten der Baumschicht (Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Sachsens, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2001).

Bestandsbeschreibung und -bewertung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte im Pkt. III Umweltbericht enthalten. Die Flächenbilanz des Bestandes im Plangebiet wurde bereits in Tab. 4 dargelegt.

Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft insbesondere auch auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die Versiegelungsbilanz und Maßnahmen zum Bodenschutz zu.

3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist mit steigenden Immissionen zu rechnen. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte im weiteren Planbereich maßgebend:

Tab. 10: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

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

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Der höchste Schutzanspruch besteht für die nördlich angrenzenden Wohngebäude, deren Lage im Außenbereich einen Dorfgebiets-Schutzstatus bedeutet. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind unter Verweis auf die getroffene Festsetzung von Lärm- Emissionskontingenten keine weiteren im Bebauungsplan regelungsbedürftigen Auswirkungen, das gilt auch für eventuelle andere Emissionen, zu erwarten.

An dem relativ gut belüfteten Standort wurde eine Festsetzung über die Unzulässigkeit des Einsatzes von Brennstoffen gemäß §3 Abs.1 Nr.1-3, Nr.5, 6-8, Nr.11 und Nr.12 der 1. BImSchV für nicht erforderlich angesehen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Inversionswetterlagen und leichten Kaltluftabflüssen in die besiedelte Zschopautalaue unzulässige Emissionen nicht unbemerkt blieben und Belästigungen auftreten könnten.

Der Bestandsschutz für den Rinderstall und sonstige bauliche Anlagen des Landgutes Wiesa GmbH sowie für die Pferdhaltung Fiedler wird durch den Bebauungsplan nicht infrage gestellt. Im Zuge der jetzigen Bebauungsplanung bewegen sich Nutzungen mit Konfliktpotenzial bezüglich der Geruchsimmissionssituation auf die Landwirtschaftsbetriebe zu. Wegen evt. Zusatzbelastungen sind die Tierhaltungsanlagen an ihren derzeitigen Standorten künftig ggf. nicht ohne weiteres erweiterbar.

Im Übrigen wird auf die wegen der langfristigen Planungskonzeption von der Stadt angestrebte und zu unterstützende Verlagerung des Landwirtschaftsbetriebs Landgut Wiesa GmbH nach Schönfeld an dieser Stelle hingewiesen.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Stadt Annaberg-Buchholz kann:

- Regional und überregional bedeutsamen, nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzurechnenden Unternehmen eine bauplanungsrechtlich abgestimmte Fläche für gewerblich-industrielle Bauinvestitionen anbieten
- den Wirtschaftsstandort Annaberg-Buchholz und damit ein attraktives Arbeitsplatzangebot im Mittelzentrum langfristig sichern,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

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

3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Vorhaben vergrößern, wobei eine realistische Abschätzung in Unkenntnis der konkreten Ansiedlungen schwierig ist. Allgemein wurde bereits im Landesverkehrsplan Sachsen 2025 sachsenweit folgendermaßen prognostiziert: „Für das Gesamtverkehrsaufkommen des straßengebundenen Personen-, Wirtschafts- und Güterverkehrs im Freistaat Sachsen werden zum Prognosehorizont 2025 ca. 4,75 Mio. Kfz-Fahrten pro Werktag erwartet. Das sind ca. 3 % weniger als im Analysejahr 2010 mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von rund 4,88 Mio. Kfz-Fahrten pro Werktag. Für den Schwerverkehr wird hingegen eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um 11 % prognostiziert. . . . Die Ergebnisse der Verkehrsprognose für den Straßenverkehr zeigen, dass im klassifizierten Straßennetz insgesamt von einem Zuwachs der Verkehrsleistung um ca. 4 % auszugehen ist.

Nach Netzebenen im klassifizierten Straßennetz aufgegliedert zeigt sich, dass für Bundesautobahnen und Bundesstraßen weitere Zunahmen der Verkehrsleistung vom Analyse- zum Prognosehorizont zu erwarten sind. Demgegenüber ist die für das Prognosejahr 2025 berechnete Verkehrsleistung für Staats- und Kreisstraßen gegenüber dem

Analysejahr 2010 rückläufig. Es wird eine weitere Verkehrsverlagerung aus den Netzebenen der Staats- und Kreisstraßen auf die Netzebene der Bundesfernstraßen erwartet. Auch hier ist regional mit einer unterschiedlich starken Ausprägung dieser allgemeinen Tendenzen zu rechnen. . . . Die Gesamtverkehrsleistung in der Region Chemnitz bleibt nahezu konstant.“

Ein Bedarf zu einer Einzelprognose wird, ungeachtet der zwei bekannten ansiedlungswilligen Unternehmen, im Rahmen der Standortentwicklung im Verfahren für diesen Bebauungsplan ohne Detailkenntnisse, nicht gesehen. In Abhängigkeit vom logistischen Regime mehrschichtig arbeitender Industriebetriebe sind signifikante Auswirkungen vor allem im stadtwärtigen Abschnitt der B 101 bis zur Kreuzung mit der B 95 möglich. Im Übrigen Straßennetz dürfte dann eine starke Vermischung mit dem Gesamtverkehrsaufkommen stattfinden. Im Rahmen der Standortansiedlung sind vor allem Verlagerungen des bisherigen Aufkommens zu erwarten.

Das Plangebiet kann gut an das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden werden, indem ein durchgehender die B 101 begleitender Fuß- und Radweg geschaffen wird. In Richtung Wiesa kommt, bedingt durch die Steigungsverhältnisse, auf den derzeitigen Wirtschaftswegen vor allem eine sichere Fußwegverbindung in Betracht.



Abb. 36: Linienplan Stadtverkehr Annaberg-Buchholz (Quelle: <http://www.vms.de>)

Die Bushaltestellen der Stadtverkehrslinie C „Gewerbering“ und „RVE-Verkehrshof“ liegen nicht weit entfernt und das Plangebiet soll nach Herstellung einer durchgehenden Straßenverbindung zum Gewerbering in die Linienführung eingeschleift werden. Bis dahin sind bedarfsgerechte Zwischenlösungen anzustreben.

Der Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen hatte am 21.10.2015 in seiner Stellungnahme lediglich eine theoretische Einbeziehung des Gewerbegebietes in die Linienführung unter dem Vorbehalt der Herstellung einer durchgehenden Straßenverbindung gesehen. Es sei prüfen, ob die sich aus §1 Abs.6 Nr.9 BauGB ergebende Anforderung, dass die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, ausreichend beachtet wurden. Diese Prüfung hat im Zuge der Abwägung stattgefunden. Das gesamtstädtische Flächenentwicklungskonzept ist in der aktuellen Fortschreibung des INSEK niedergelegt. Für eine kompaktere, zusätzlichen Verkehr vermeidende gewerbliche Siedlungsentwicklung bestehen in Annaberg-Buchholz keine Alternativstandorte.

Die Senioren- und Behindertenbeauftragte des LRA weist am 10.11.2015 auf Folgendes zur Beachtung im Vollzug des Bebauungsplans hin: „Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden durch das Vorhaben berührt. Vorsorglich wird auf §4 und §8 Behindertengleichstellungsgesetz (Herstellung von Barrierefreiheit) in Verbindung mit DIN 18040-3:2014-12 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum hingewiesen.“ Konkret sind folgende Hinweise beachtlich:

- Gehwege müssen ausreichend breit für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, sein. Ausreichend ist eine Breite von mindestens 150 cm und nach höchstens 15 m Länge eine Fläche von mindestens 180 cm x 180 cm zur Begegnung von Personen mit Rollstühlen oder Gehhilfen.
- Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können (z. B. mit Rasenkantensteinen von mindestens 3 cm Höhe oder mit Bordsteinen von mindestens 3 cm Höhe, die eine deutliche Kante aufweisen).

- Überfahrten, Übergänge und Querungen sollten abgesenkt ausgebildet werden, so dass eine barrierefreie Nutzung für Fahrräder, Kinderwagen und Rollstühle möglich ist. Die 3 cm- Bordsteinabsenkung sollte mit gerundeter Kante ausgeführt werden, damit sie für Rollstühle überfahrbar und für Blinde wahrnehmbar ist.
- Überquerungsstellen müssen mindestens an allen Straßeneinmündungen vorhanden sein, es sei denn, eine Überquerung ist für Fußgänger ausgeschlossen.
- Bei Anlagen des ruhenden Verkehrs sind bedarfsgerecht und Ziel nah Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorzusehen.

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird dauerhaft entzogen. Im Zuge geführter Abstimmungen zwischen der Stadt Annaberg-Buchholz und den bisherigen Flächenbewirtschaftern wurde ermittelt, dass keine planbedingte Existenzbedrohung vorliegt. Für die Landwirtschaftsflächen bestehen, nachdem bisherige mehrjährige Pachtverhältnisse bereits durch die Stadt gekündigt wurden, derzeit jährlich befristete Nutzungsverträge mit der Landgut Wiesa GmbH sowie dem Landwirtschaftsbetrieb „Heiterer Blick“, welche die Flächenfreihaltung durch Bewirtschaftung sichern.

Hingewiesen wird darauf, dass die betroffenen Landwirte für kurzzeitige oder baubedingte Flächeninanspruchnahme Ausfall- bzw. Entschädigungsleistungen zu erhalten haben. Die geplanten Maßnahmen sind den Betrieben langfristig vorher mitzuteilen, um anbautechnisch in die Betriebsabläufe eingegliedert werden zu können. Bei der Bildung neuer bzw. Restflurstücke ist darauf zu achten, dass sie eine Mindestgröße von 0,3 ha haben. Flächen, die weniger aufweisen, sind bei der Agrarförderung nicht zwendungsberechtigt.

Benachbarte Landwirtschaftsflächen müssen verkehrlich gleichwertig über die angrenzenden Wirtschaftswege erschlossen bleiben.

Auf die Geruchsemissionen der bestandsgeschützten, dann dort wegen evt. zusätzlicher Immissionen im Plangebiet allerdings nicht mehr erweiterbaren, Rinderhaltungsanlage bzw. der Pferdehaltung Fiedler wird hingewiesen.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

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

4.2 MASSNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

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

4.3 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Im Plangebiet besteht erst im Vollzug die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen, so bei der bedarfsgerechten Grundstücksteilung und der rechtlichen Sicherung festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Der Bebauungsplan setzt die Teilung nicht fest.

4.4 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Stadt Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Mindestanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Stadt Annaberg-Buchholz Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegen. Gegebenenfalls kann die Gebietserschließung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgen.

TEIL III UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Annaberg-Buchholz „Industriegebiet an der B 101“ wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung 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 Umweltprüfung wurde durch die BauGB-Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt. 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 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 die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

2 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsabsicht

Die Bebauungsplanung erfolgt mit dem Ziel, etwa 1/4 eines rd. 55 ha groß ausgewiesenen regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“ bauleitplanerisch vorzubereiten, um auf Investitionsbegehren, bisher von 2 regional bedeutsamen Unternehmen aus der Erzgebirgsregion vorgetragen, im Bedarfsfall zügig mit einem attraktiven Angebot reagieren zu können.

Standort, Flächengröße, Nutzung:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Annaberg nördlich der Ortsausfahrt der Bundesstraße B 101 Richtung Freiberg am östlichen Rand des Stadtgebiets, angrenzend an die Gemarkung Wiesa der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, in rd. 3,2 km nordöstlicher Entfernung vom Stadtzentrum auf dem Höhenrücken zwischen dem Zschopautal nordwestlich und dem Pöhlbachtal südöstlich (s. Abb. 2).

Das insgesamt 13,97 ha große Plangebiet betrifft überwiegend derzeitige Acker- und Grünlandflächen. Im Bereich der geplanten Hauptzufahrt sind Grundstücksteile der Bundesfernstraße B 101 einbezogen. Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes beinhaltet derzeit ausschließlich Flurstücke der Gemarkung Annaberg (s. Tab. 1). Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile außerhalb des Planungsriffs werden vorhersehbar zum Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt benötigt.

Einordnung des Standortes in die nähere Umgebung:

In die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der waldfreien Hochfläche sind Einzelgehöfte eingestreut. Der unmittelbar nordöstlich angrenzende Bereich wurde auch um ein Wohnhaus ergänzt. Über die Wirtschaftswege im Plangebiet werden die Adressen Freiburger Straße Nr. 3 – 11 der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad erschlossen. Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101 – gängige Bezeichnung „Gewerbering“ – liegt ein derzeit nicht zur Überplanung verfügbarer Feldstreifen (s. Abb. 15).

geplante Nutzung:

Maßgeblich zeichnerisch festgesetzt sind:

- Industriegebiete nach §9 BauNVO,
- Gewerbegebiet nach §8 BauNVO,
- Verkehrsflächen und
- Grünflächen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

- (1) Im Gewerbegebiet **GE** sowie in den Industriegebieten **G11 – G18** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:
- öffentliche Betriebe,
 - öffentliche Tankstellen.
- (2) Im Gewerbegebiet **GE** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Im Gewerbegebiet **GE** und in den Industriegebieten **G11 – G18** ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (4) Im Gewerbegebiet **GE** ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:
- Vergnügungsstätten.
- (5) In den Industriegebieten **G11 – G18** ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- (6) Im Gewerbegebiet **GE** und in den Industriegebieten **G11 – G18** sind unzulässig:
- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
 - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie
 - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.
- (7) Innerhalb der Baugebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente nach DIN 45691) nicht überschreitet:

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle (m ²)	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
GE	7.073,93	60	45
G11	14.437,15	65	50
G12	17.169,38	65	50
G13	17.485,48	65	50
G14	7.141,21	67	52
G15	12.858,32	67	52
G16	9.187,45	65	50
G17	6.103,13	67	52
G18	7.252,25	65	50

Für die Baugebiete **GI4 – GI7** sind im Richtungssektor 1: 110° – 192° in Richtung Südosten (Norden: 0°) und für das Baugebiet **GI1** im Richtungssektor 2: 339° – 70° in Richtung Nordosten (Norden: 0°) jeweils Überschreitungen vorgenannter Emissionskontingente durch Zusatzkontingente **L_{EK,tags.zus}** von 6 dB(A)/m² und **L_{EK,nachts.zus}** von 6 dB(A)/m² zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt im Bauantragsverfahren nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- (8) Innerhalb der gekennzeichneten Schutzabstandsflächen zum Geruchsimmissionsschutz sind schutzwürdige Nutzungen, wie Sozialgebäude oder ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nur zulässig, wenn in Geruchsimmissionsprognosen die Einhaltung des für Gewerbe- und Industriegebiete gültigen Immissionswertes IW von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) nach Geruchsimmissions-Richtlinie vom 24.10.2008 (SächsABl. S.1596), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 11.12.2013 (SächsABl.SDr. S.S923) gutachterlich nachgewiesen ist.

GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.15 BAUGB)

- (1) Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen zum Erhalt bzw. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Rahmen der Gebietsrandeingrünung.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge in der Region Chemnitz

In der Karte 2 Raumnutzung des wurde das Plangebiet als Teil eines ausgewiesenen größeren regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe orange umrandet dargestellt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits abgestimmt, dass der regionale Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe einer adäquaten kommunalen Planung für ein Industriegebiet nicht entgegensteht. Bedingung ist freilich, dass die anzusiedelnden Unternehmen den Kriterien für einen solchen Vorsorgestandort im Sinne des derzeit rechtskräftigen Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge entsprechen.

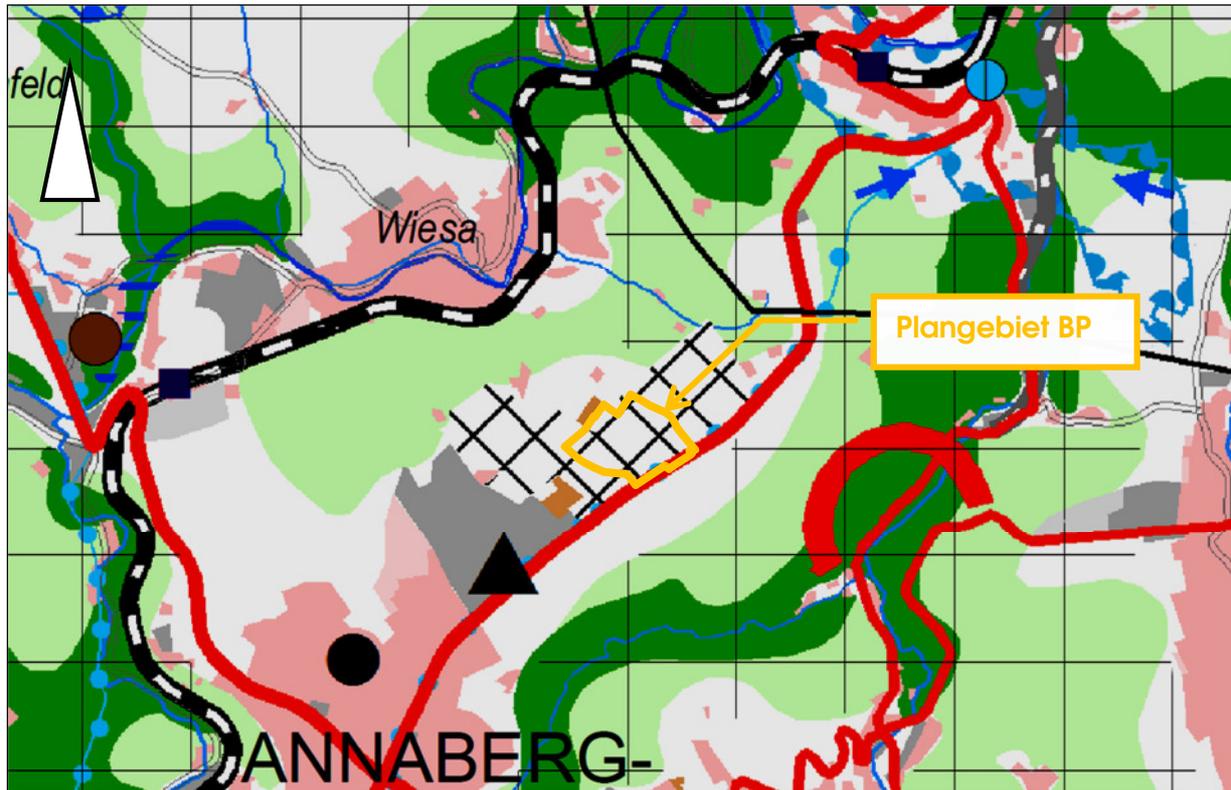


Abb. 37: Auszug Raumnutzungskarte RPCE 2008

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z.B. landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörpergestaltungen und Begrünungsmaßnahmen, nachfolgend an diese Erfordernisse angepasst werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt als Entwurf mit dem Planstand März 2001 vor. Ein förmliches Beteiligungsverfahren wurde im Mai 2001 durchgeführt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil die beplanten Gemarkungsteile damals noch im Hoheitsgebiet der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad lagen. Auch dafür liegt kein FNP vor (s. Abb. 23). Ein gesamtstädtisches Konzept ist dennoch erkennbar, weil die gewerblichen Entwicklungsziele in der aktuellen Fortschreibung des INSEK niedergelegt sind und die Kommune die Ummarkung abgeschlossen hat sowie den Flächenerwerb aktiv betreibt. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet wird angestrebt.

Für den Planbereich hat der Stadtrat am 24.11.2011 einen Aufstellungsbeschluss für einen vorzeitigen Bebauungsplan gefasst. Im weiteren FNP-Verfahren ist hier die Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Aufgrund anstehender Investitionsent-

scheidungen von 2 regional bedeutsamen produzierenden Unternehmen ist das Kriterium der Dringlichkeit für die Aufstellung eines (genehmigungspflichtigen) vorzeitigen Bebauungsplans gegeben.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt mit Stand 09/2010 als Entwurf vor. In diesem wurde der jetzt beplante Standort nicht bezüglich der Eignung als gewerbliche Entwicklungsfläche untersucht, lag zu diesem Zeitpunkt auch noch in der Gemarkung Wiesa. In den künftigen Flächennutzungsplan sollen alle zur schlüssigen Begründung der geplanten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen landschaftsplanerischen Inhalte integriert werden. Zum Thema Ausgleich erfolgten bereits Vorarbeiten zu einem Ökokonto und einem Kompensationsflächenkataster. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden durchgeführt.

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, die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA-Lärm. 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 Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Bo-

den 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. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im Zusammenhang mit regionaler Bedeutsamkeit des Planvorhabens im GIV „Am Gewerbering“ wird der Belang im Einklang mit den Zielen Z 2.3.1.3 und Z 2.3.1.4. des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 zurückgestellt.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Hierzu erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden mit den Planunterlagen.

Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt des LRA Erzgebirgskreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Das zu überplanende Gebiet liegt am Rand der radioaktiven Verdachtsfläche Nr.18 (Annaberg-Buchholz) des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Im Mai 2013 liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) aber keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Dieses Kataster wurde basierend auf den Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und von aerogammaspektrometrischen Messungen erstellt. Hingewiesen wird darauf, dass bei Geländeraufschüttungen die Herkunft des Fremdmaterials bezüglich der erfassten Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz) geklärt sein muss.

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 Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Als Oberflächengewässer liegen der Dreigüterbach und die Zschopau sowie zu einem geringen Flächenanteil der Schöppigbach und der Pöhlbach im weiteren Wirkumfeld der Planung.

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 Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder weitgehend zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeführt werden.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Beim 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 der 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 biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs i.S. §14 ist gem. §15 BNatSchG 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.

Da das Vorhaben einen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG darstellt, sind erforderliche Minimierungs- und Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen, zu ermitteln, festzusetzen und schließlich auch umzusetzen.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 UMWELTRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN

Schutzgut Mensch

Von den vorgesehenen Planungsflächen gehen gegenwärtig keine erheblichen Umweltprobleme für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung aus. Die nächstgelegenen maßgeblichen 4 Immissionsorte (s. rote Sterne in Abb. 38) sind die Wohnungen an Außenbereichsstandorten.

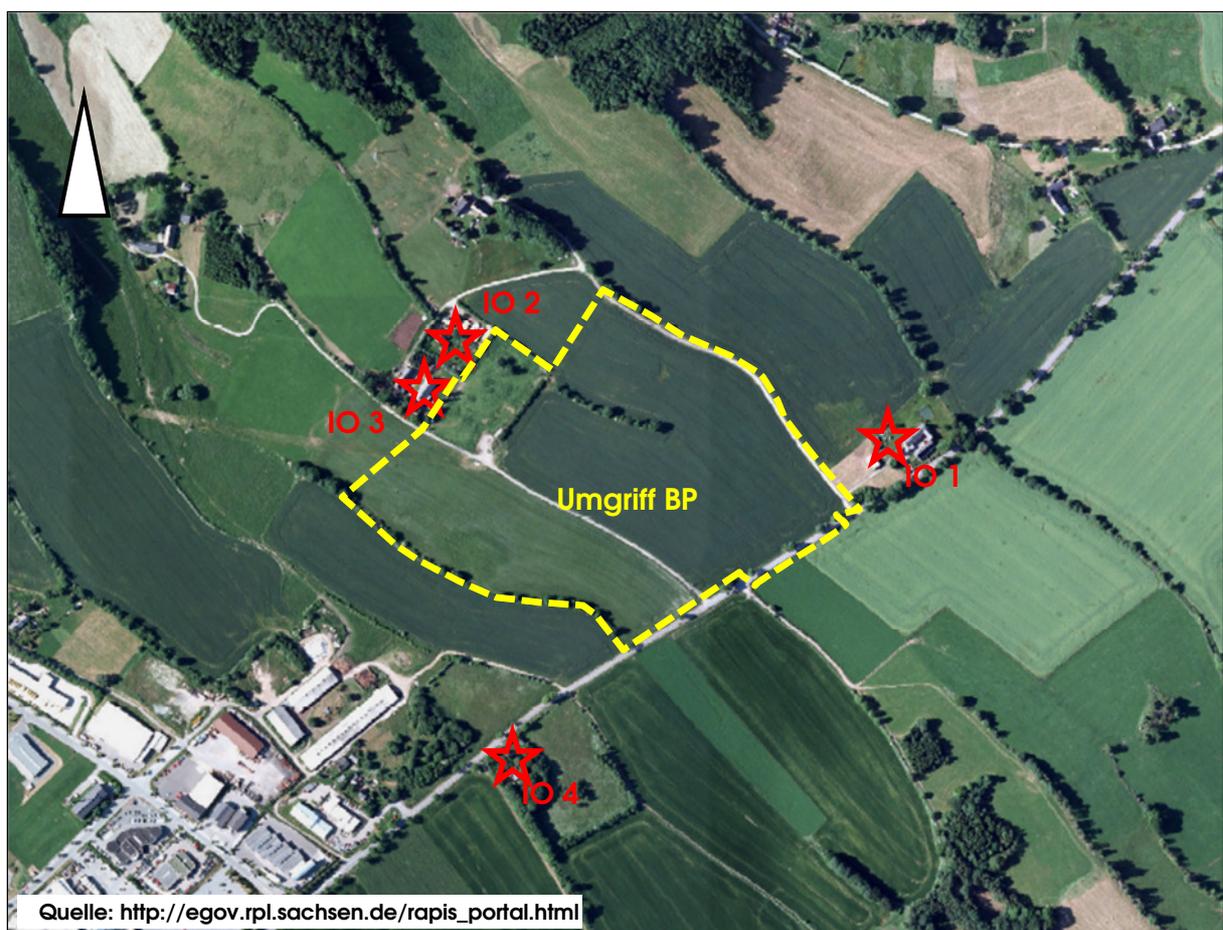


Abb. 38: Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete, später auch durch die zulässigen Produktionsbetriebe.

Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z.B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z.B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Ladergeräusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise.

Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) genehmigungspflichtige Vorhaben, und davon ist zumindest bei Industrieansiedlungen auszugehen, beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BImSchG- Verfahren.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Bezüglich potenzieller Lärmemissionen sind aufgrund von Nutzungseinschränkungen wie die Festsetzung von Lärm- Emissionskontingenten keine schädlichen Außenwirkungen zu erwarten.

Mit Blick auf die derzeit durch das Umfeld bedingte bestehende Geruchimmissionssituation wurden geringe Baugebietsanteile berührende Schutzabstandsflächen mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Während der Bauphase ist auf die Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen und koordinierten Bauablaufs zu achten. Belastungen (Verkehrslärm, Baulärm, Stäube) für die Bewohner angrenzender Bereiche sollen minimiert werden. Es sind kontinuierliche Straßen- und Flächenreinigungen zur Staub- und Schmutzbindung sowie Baustellenbefeuchtungen während der Bauphase erforderlich, u.a. mit Blick auf die Sicherheit des Autobahnverkehrs.

Fazit: Vorbehaltlich der Gewährleistung des gesetzlich geforderten Immissionsschutzes sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Hierzu sind erforderlichenfalls gutachterliche Nachweise zu führen.

Schutzgut Boden

Geologie

Der geologische Untergrund wird durch Rotgneis-Komplexe inkl. Muskowit-Plattengneise (metamorphes Prädevon) bestimmt (Quelle: Dr. Dietrich Franke FRANKE, D. (2012): Regionale Geologie von Ostdeutschland – Ein Wörterbuch – www.regionalgeologie-ost.de). Gemäß der Geologischen Karte des LfUG aus dem Jahr 1995 steht oft monotoner, örtlich mit Metabasit, Metagrauwacke und Metarhyolitoiden (Gm-Gneis) bzw. bei Annaberg mit Metaschwarzschiefer durchsetzter Zweiglimmerparagneis, z.T. anektisch (Paraaugengneis) im Untergrund an. Das silikatische, metamorphe Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar.

Boden

Ergebnis von Verwitterung, eiszeitlicher Prägung und Bodenbildung herrschen laut digitaler Bodenkarte (DBK) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) im Plangebiet vor allem Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm, Gneis) über verwittertem Sandschutt (Gneis) vor, im Bereich Neues Gut auch Parabraunerde. Die Böden werden durch das LfULG folgendermaßen beschrieben (s.a. Abb. 5):

Tab. 11: Bodenbeschreibung DBK50

Bodenbeschreibung	Gebiet (max)	Gebiet (min) - Neues Gut
Vernässung-Stufe		schwach vernässt
Substrateinheit	Böden aus periglaziären Lagen mit löblichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein	Böden aus periglaziären Lagen mit löblichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein
pH-Wert-Stufe	()	schwach sauer (6,5 - 6)
Ökologische Feuchte-Stufe	frisch und mäßig frisch (5-6)	frisch und mäßig frisch (5-6)
Leitbodenform-Symbol	BBn: p-(z)u(Lol;*Gn)/c-sn(*Gn)	LLn: p-(z)u(Lol;*Gl)/p-zs(*Gl)
Leitbodenform	Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm; Gneis) über verwittertem Sandschutt (Gneis)	Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Löblehm; Glimmerschiefer) über periglaziärem Grussand (Glimmerschiefer)
Leitbodenassoziation-Symbol	B:(v)u/sv	L:(v)u/vs

Bodenbeschreibung	Gebiet (max)	Gebiet (min) - Neues Gut
Leitbodenassoziation	Braunerden aus Skelett führenden Schluff über Sandskelett	Lessives aus Skelett führendem Schluff über Skelettsand
Begleitböden-Symbol	YKn/BB: u-(z)u(Uuk)/c-zs(*Gn)	BB-LL: p-(z)u(Lol)/p-zs(*GI), SS-LL: p-(z)u(Lol)/p-zs(*GI), LFn: p-(k)u(Lol)//p-zs(*GI), BBn: p-(z)u(Lol)/p-zs(*GI), SS-BB: p-(z)u(Lol)/p-zs(*GI)
Basensättigung-Stufe	basenarm (5 - 20%)	basenarm (5 - 20%)

Das Bodenbewertungsinstrument des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) enthält methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung natürlicher Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit und Vorbelastung der Böden (Quelle: Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 auf <http://www.umwelt.sachsen.de>).

Tab. 12: Bodenauswertungskarten nach Bodenbewertungsinstrument

Kriterium (überwiegende Flächenanteile unterstrichen)	Wertigkeit	Maßgebliche Stufe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<u>mittel</u> – hoch	III
Bodenwasserspeichervermögen	<u>mittel</u> – hoch	III
Schadstoffpuffer, -filter	<u>gering</u> – mittel	II
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	gering	KAK2
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum LK 3 (5 - <13 Vol.-%), LK 4 (13 - <26 Vol.-%)	mittel – <u>hoch</u>	LK 4
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor) in Stufen	mittel – <u>hoch</u>	IV
besondere Standorteigenschaft	keine	-
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	-

Die aus Bewertungsparametern für Bodenteilfunktionen und Bodenempfindlichkeit aggregierte Gesamtbewertung führt zu einem entsprechend der Bewertungsstufe empfohlenen Schutz der Fläche vor baulicher Nutzung. Hier ist aufgrund der zumeist mittleren Schutzwürdigkeit nach den Bodenbewertungskriterien im Einzelnen folglich insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit festzustellen, weshalb der Standort als Optionsfläche in Betracht kommt. Im Zusammenhang mit der regionalen Bedeutsamkeit des Planvorhabens im GIV „Am Gewerbering“ wird der Bodenschutzbelang zurückgestellt. Auch bestehen keine Alternativen für eine Industriegebietsentwicklung.

Altlasten sind am Standort nicht bekannt. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Erzgebirgskreis anzuzeigen. Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit folgenden Konzentrationen erfasster Stoffe im Planbereich zu rechnen.

Tab. 13: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte

Element	Konzentration im Oberboden mg/kg	Normalwerte (unbelastet) mg/kg
Arsen (As)	20 - < 80	5 - 20
Blei (Pb)	74 - < 165	2 - 60
Cadmium (Cd)	0,4 - < 0,8	< 0,5
Chrom(Cr)	27 - < 454	5 - 100
Kupfer (Cu)	37 - < 55	2 - 40
Nickel (Ni)	16 - < 25	5 - 50
Zink (Zn)	140 - < 300	10 - 80

Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten im Bestand erwächst daraus nicht automatisch. Eine vorsorgende Berücksichtigung bei Planungen ist geboten, wobei die angestrebte Gewerbe- und Industriegebietsnutzung gut möglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Geltungsbereiches sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Als Planungsprämisse wird damit gerechnet, dass der Boden nur bedingt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Angenommen wird, dass in die Bodenzone infiltriertes Niederschlagswasser langsam unterirdisch entsprechend den oberirdischen topografischen Bedingungen abfließt, und sich in den Talsenken sammelt. Laut Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) 1: 100.000 der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (1980) steht auf den Böden vorwiegend Stauässe 6 – 10 dm unter Flur an.

Aufgrund der geringen Hangneigung ist, obwohl die Bodeneigenschaften Erosion begünstigen, zumindest im Plangebiet keine erhöhte Anfälligkeit für Wassererosion zu erwarten. Jedoch sind die künstlichen Böschungen diesbezüglich separat zu betrachten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Durch die geplante gewerblich-industrielle Nutzung wird massiv und dauerhaft, damit erheblich, in das bestehende Bodengefüge, die Bodenwasserverhältnisse und in die Bodenfunktionen eingegriffen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für die Bodenfunktionen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen, wie die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Stellflächen und Wegen sowie die Begrüpfungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile minimiert (Festsetzungen im B-Plan).

Tab. 14: Versiegelungsbilanz

	Bestand (m²)	Bestand (%)	Planung (m²)	Planung (%)	Veränderung (m²)
Vollversiegelung	1.632,4	1,2%	75.609,4	54,1%	73.977
Teilversiegelung	3.288,2	2,4%	28.183,0	20,2%	24.895
unversiegelte Flächen	134.828,7	96,5%	35.956,9	25,7%	-98.872

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist abgeschobenes Bodenmaterial möglichst wieder im Plangebiet zu verwenden. Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Notwendig wird, anfallenden Mutterboden in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden separat abzuschleppen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe etwaigen negativen Veränderungen vorzubeugen.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden waren zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß „Entsiegelungserlass“ vom 30.07.2009 des SMUL als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Im Stadtgebiet verfügt Annaberg-Buchholz im Ergebnis einer Prüfung keine geeigneten Maßnahmenflächen zur dauerhaften Entsiegelung. Das ist u.a. bereits früher durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen an Brachenstandorten geschuldet bzw. werden geeignete Flächen auch für eine Revitalisierung vorgehalten.

Fazit: Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen in baulich nicht vorgeprägten Bereichen mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Zur Kompensation sind prioritär Entsiegelungsmaßnahmen geeignet. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Boden teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Tiere

Der weitere Untersuchungsraum wird von abschnittsweise durch Heckenstrukturen gegliederten Acker- und Grünlandflächen, Waldflächen und vorhandener Siedlungsbebauung bestimmt. Biotope im Sinne des Naturschutzrechts sind im unmittelbaren Planbereich vorhanden. Der aktuellen artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung dienen die in der Anlage 3 enthaltene Kartierungen zum Arten- und Biotopschutz 2012, Stand August 2012, Autor: igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR.

Während 3 Begehungen von April – Juli 2012 wurden „28 Vogelarten nachgewiesen, davon sind aber 10 Arten Nahrungsgäste und Überflieger. Es wurden keine Arten der Roten Liste für Sachsen oder Deutschland festgestellt. In der Vorwarnliste Sachsens sind 10 Arten enthalten, für die aber noch keine Gefährdung besteht. Alle Vogelarten sind nach BNatSchG „besonders geschützt“, die beiden Greifvogelarten Rotmilan und Mäusebussard sind „streng geschützt“, aber im Untersuchungsgebiet nur Nahrungsgäste. Reptilien und Amphibien konnten während der 3 Begehungen nicht festgestellt werden. Potentiell wären nur Grasfrosch und Erdkröte, bei den Reptilien nur Waldeidechse und evtl. Blindschleiche im UG zu erwarten gewesen.“

Die Arten aus der zentralen Artdatenbank Sachsen (MultiBase) im 1 km Umkreis sind in der Anlage aufgeführt. Von dort in der Liste geführten 24 Schmetterlingen sind 2 Arten, das Rotbraune Wiesenvögelchen (*Coenonympha glycerion*) und das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), nach BNatSchG besonders geschützt sowie 2 Arten nach FFH-Anhängen geschützt: Zweipunkt-Eulenspinner (*Ochropacha duplaris*) und Zweipunkt-Sichelflügler (*Watsonalla binaria*). Das Dunkelstirnige Flechtenbärchen (*Eilema lutarella*) und das Rotbraune Wiesenvögelchen (*Coenonympha glycerion*) sind laut der Roten Liste Sachsen gefährdet, der Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*), der Mauerfuchs (*Lasiommata megera*) und der Braunscheckige Perlmutterfalter (*Boloria selene*) stehen auf der Vorwarnliste, alle anderen Schmetterlingsarten sind ungefährdet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Flächige Schutzgebiete gemäß EU-Recht (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete = FFH, Europäische Vogelschutzgebiete = SPA), nach BNatSchG sowie SächsNatSchG (Landschaftsschutzgebiete = LSG, Naturschutzgebiete = NSG, Flächennaturdenkmale = FND) sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Auch liegt das Gebiet abseits des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Es gibt folgende Schutzgebiete im Umfeld:

Tab. 15: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planungsumfeld

Schutzgebiet	Entfernung vom Plangebietsrand
FFH „Zschopautal“	0,71 km
FFH „Pöhlbachtal“	0,60 km
SPA „Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg“	0,24 km
LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“	0,63 km

Eine Betroffenheit der Tierwelt ist mit Blick auf die räumliche Nähe und den Querverbund zwischen den Tälern über den Sattel hinweg nicht auszuschließen. Es ergaben sich einige gutachterliche Hinweise für die weitere Planung. „Folgende Heckenbrüterarten wurden während der 3 Kontrollen im UG angetroffen und sind damit potentiell vom Eingriff betroffen: Goldammer (*Emberiza citrinella*), Mönchs-, Garten- und Dorngrasmücke (*Sylvia atricapilla*, *S. borin*, *S. communis*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).“

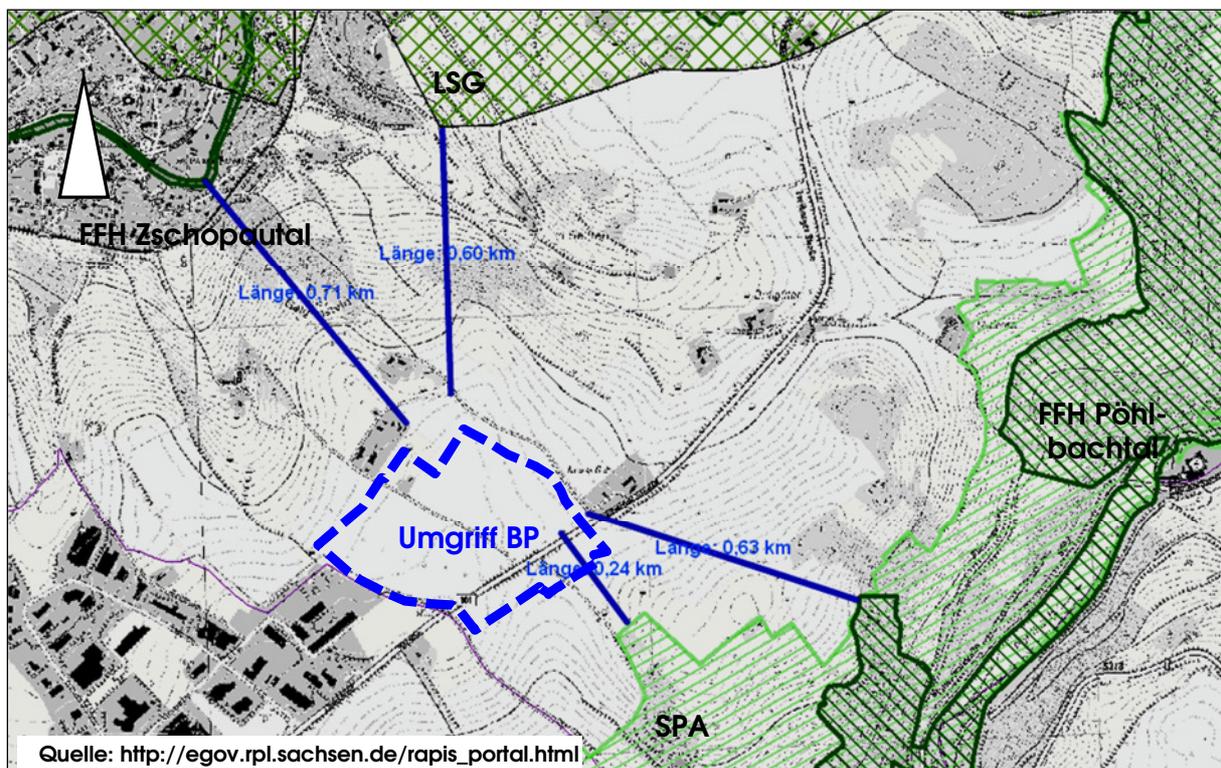


Abb. 39: FFH- und SPA- und LSG-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplans

Bei Planung des Industriegebietes sollten neben einer möglichen Erhaltung der beiden nach §21 SächsNatSchG geschützten Hecken/Steinrücken auch „eine Heckenpflanzung bzw. Erweiterung im Nordteil, entlang des Feldweges, erwogen werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen würde sich günstig auf das Angebot an Heckenstrukturen für die festgestellten Arten am Standort und in der unmittelbaren Umgebung auswirken und evtl. entstehende Beeinträchtigungen reduzieren.“

Die Planungsvariante mit dem Erhalt der innenliegenden biotopgeschützten Hecke liegt dem Planentwurf zugrunde. Der geplante Eingriff in eine vorhandene geschützte Hecke beläuft sich nun nur noch auf eine Fläche von rd. 30 m², was infolge festgesetzter Kompensationsmaßnahmen im gleichen Naturraum mehrfach kompensiert wird, wodurch ausreichend Ersatzhabitats geschaffen werden. Insofern wird ein im Vorentwurf noch erwogener Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht mehr für erforderlich gehalten, um weitergehende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen und vor dem Eingriff durchzuführende CEF-Maßnahmen, das müssten räumlich nah gelegene Ersatzhabitats für Insekten, Vögel und Kleinsäuger sein, festzusetzen.

Abgesehen von den Heckenstrukturen werden durch die vorgesehene gewerblich-industrielle Nutzung durch Flächenversiegelung die Bodenlebewesen ihren Lebensraum am Standort dauerhaft verlieren.

Auf Anregung des Planungsverbands Region Chemnitz – Verbandsgeschäftsstelle vom 09.11.2015 wurde geprüft, ob eine Beeinträchtigung des Tal-Lebensraums mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz „Unteres Pöhlbachtal mit Humpeltal und Plattenthal“ planbedingt eintritt. Das wurde durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Hohensteiner Straße 45, 091174 Chemnitz mit folgendem Fazit am 19.11.2015 geprüft: „Das geplante Industriegebiet befindet sich vollständig außerhalb des avifaunistisch bedeutsamen Gebietes „Unteres Pöhlbachtal mit Humpeltal und Plattenthal“. Die B101 stellt die Grenze zwischen beiden Gebieten dar. Direkte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden. Mögliche indirekte Wirkfaktoren, wie Emissionen in Form von Lärm oder Beeinträchtigungen über den Wasserpfad (Einleitung von Schmutz- oder Regenwasser) wurden geprüft. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass Auswirkung auf das avifaunistisch bedeutsame Gebiet nicht zu prognostizieren sind.“ Die vollständige gutachterliche Zuarbeit wurde zur vorhandenen Begründungsanlage 3 aus dem Jahr 2012 „Kartierungen zum Arten- und Biotopschutz 2012“ genommen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für die Tierwelt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme wird auf die rund um das Plangebiet festgesetzte mehrreihige Randeingrünung verwiesen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen südwestlich der Industriegebiete **G13**, **G16** und **G18** dürfen nicht eingezäunt werden, damit der Biotopverbund zur freien Landschaft erhalten bleibt.

Im Rahmen der Gebietserschließung ist eine Flächeninanspruchnahme des Steinrücken-Biotops 5344U1490 durch die Planstraße B erst zulässig, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgehende Erschließungsstraße in Richtung Gewerbegebiet „Am Gewerbering“ gegeben sind.

Fazit: Durch die Planung sind infolge Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen für Bodenlebewesen zu erwarten. Für die übrige Tierwelt sind bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich geringe planbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Die Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht FFH „Zschopautal“, FFH „Pöhlbachtal“, SPA „Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg“ und LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ sind zwischen 0,24 – 0,71 km vom Plangebiet entfernt. Insofern wird nicht von einer erheblichen Betroffenheit der Erhaltungs-/ Schutzziele durch die Planung ausgegangen und auf eine Verträglichkeitsvorprüfung verzichtet.

Die Gehölzflächen im Bestand nehmen unter 3% des Plangebiets ein, die Acker- und Grünlandflächen reichlich 93%. Die vorhandenen Landwirtschaftsflächen werden intensiv bewirtschaftet.

Aus standörtlich- vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Vegetationslandschaft bodensaurer Buchen(misch)wälder grundwasserferner mäßig nährstoffversorgter Standorte. Hier ist das ein submontaner Eichen – Buchenwald, eine Höhenform der Hainsimsen-Eichen-Buchenwälder, mit folgenden wichtigen Arten der Baum-schicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eichen (*Quercus petraea*, *Q. robur*), Hainbuche

(*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weiß-Tanne (*Abies alba*) sowie zumeist schwach ausgebildeter Strauchschicht mit den wichtigen Arten: Schwarzer und Hirsch- Holunder (*Sambucus nigra* und *S. racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) neben Arten der Baumschicht.

Die reale Vegetation der Heckenstreifen setzt sich aus folgenden Bäumen und Sträuchern zusammen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Süßkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)

Straßenbäume entlang der B 101:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Im Zusammenhang mit dem Erhalt der innenliegenden Hecken, wird der künftige Gehölzflächenanteil gemäß den Festsetzungen insgesamt mehr als verdoppelt und alle zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Hecken belegen zusammen über 6 % des Plangebiets, ein Viertel mehr, als noch im Vorentwurf. Die Breite der Randeingrünung von 6,0 – 10,0 m soll für Dichte, Vielfalt und Widerstandsfähigkeit der Maßnahme sorgen. Dennoch wird im Zusammenhang mit der Aufgabe der Ackernutzung insbesondere in den Bereichen mit Flächenversiegelung durch die vorgesehene gewerblich-industrielle Nutzung die Pflanzenwelt zurückgedrängt.

Die Straßenbäume sind vorrangig ein Gestaltungselement, gleichwohl wirken sich auch diese bei der Staub- und CO₂-Bindung respektive Sauerstoffproduktion positiv aus und beeinflussen auch das Mikroklima positiv.

Ergänzend wurde folgendes textlich festgesetzt:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ① sind zur Randeingrünung je 120 m²

Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ② sind zur Randeingrünung je 100 m² Pflanzfläche mindestens 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als mindestens 2reihige Hecke zu pflanzen.
- Die zeichnerisch dargestellten Einzelpflanzfestsetzungen für Bäume sind entsprechend der Artenliste B in der Pflanzqualität: Hochstamm StU 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe vorzusehen. Von den Standorten sind Abweichungen bis zu 8,0 m zulässig.
- Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.
- Ist eine Bepflanzung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich, ist es dem Bauherrn ausnahmsweise gestattet, die Pflanzungen an anderer Stelle nachzuweisen.
- Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
 - An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAL bzw. RASf2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Ferner gilt generell, dass unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für die Pflanzenwelt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Pflanzfestsetzungen sind so ausgelegt, dass eine dauerhafte Qualität der Begrünung erwartet werden kann. Vorhandener Gehölzbestand soll weitmöglichst erhalten bleiben.

Ruderalvegetation, etwa auf wasserdurchlässigen Nebenfunktionsflächen oder an Böschungen kann als Bereicherung der floristischen Ausstattung des Plangebiets wirken. Verzichtet wurde auf die zwangsweise Festsetzung von Dachbegrünungen, die gerade bei großen Spannweiten der Tragkonstruktion zu erheblichen Mehraufwendungen beim Bau führen. Geeignete Dachflächen zu begrünen, bleibt daher eine Empfehlung.

Insgesamt verringert sich jedoch der Lebensraum für Pflanzen aufgrund der Versiegelung drastisch, was in die Bilanzierung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft mit eingeht.

Fazit: Durch die Planung sind aufgrund der baulichen Verdichtung mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen zu erwarten. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen weitgehend ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet. Ferner sind keine Gewässer vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Das Vorhaben wird infolge der ansteigenden Bodenversiegelung in das Bodenwasserregime eingreifen. Insbesondere die Oberflächenwasserversickerung bzw. der Sickerwasserabfluss werden herabgesetzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für das Schutzgut Wasser.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Durch Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die Wahl versickerungsfreundlicher Beläge kann der Eingriff am Standort minimiert werden. Möglichkeiten der Versickerung sind konsequent zu nutzen. Regen- und Oberflächenwasser sind durch geeignete Maßnahmen gedrosselt der Vorflut zuzuführen.

Näher untersucht wurden die planbedingten Auswirkungen der geplanten Oberflächenwasserrückhaltung und -ableitung, konkret an der Einleitstelle in Thermalbad Wiesenbad. Die vom beauftragten Planungsbüro Tobias Wolff durchgeführten hydraulischen Berechnungen beziehen sich auf die Leistungsfähigkeit des Durchlassbauwerkes des Dreigüterbaches beim Bemessungshochwasser. „Dieses Bemessungshochwasser HQ100 in der Zschopau war maßgebend für die Planungen der Hochwasserschutzanlagen der LTV gewesen. Zusammenfassend bleibt ... festzustellen, dass der Durchlass des Dreigüterbaches eine Abflusserhöhung um 200 l/s, bei gleichzeitigem Hochwasser HQ100 der Zschopau, verkräften würde.“

Bei Hochwasserereignissen größer HQ100 wird sich die Abflusskapazität des Durchlasses verschlechtern, wodurch es auch zu Rückstauerscheinungen kommen kann. In den im Rahmen des Bebauungsplans von der Fa. DDC durchgeführten Berechnungen wurde entsprechend Bescheid der LDS vom 28.02.2012 ein Hochwasserscheitelabfluss von HQ100=3,300 m³/s für den Dreigüterbach zugrunde gelegt. Laut dem aktuellen hydraulischen Nachweis des Planungsbüros Tobias Wolff für das Einleitbauwerk beträgt dessen Abflusskapazität 4.120 m³/s.

Fazit: Durch die Planung ist insbesondere versiegelungsbedingt mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die Versickerungsleistungen werden herabgesetzt und die Bodenwasserverhältnisse werden dadurch beeinträchtigt. Der Anteil des baubedingt erfassten und zur Regenrückhaltung abgeführten Oberflächenwassers wird steigen. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Wasser teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima

Im Raum Annaberg-Buchholz herrscht Mittelgebirgsklima des Erzgebirges. Grundsätzlich ist ein starker Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen, zu beobachten. Dabei überwiegen feuchte bis mäßig feuchte, mäßig kühle, meist schwach kontinental beeinflusste

Witterungsabschnitte (Schwanecke, 1971).

mittlere Jahrestemperatur:	6 bis 7 °C
mittlere Niederschlagsmenge/Jahr:	834,2 mm, davon 30,8% Juni – August
vorherrschende Windrichtung:	West/Südwest (s. Abb. 6)
Monat höchster Niederschläge:	Juli

Weitergehende Recherchenotwendigkeit (z.B. Gutachten DWD) kann sich in Abhängigkeit von den tatsächlichen im BP vorbereiteten Bauvorhaben ergeben.

Beachtliche geländeklimatische Effekte bewirkt die Reliefgestalt. Der Standort ist windexponiert gelegen, da die Winde aus der Hauptwindrichtung über die kaum bestockte Fläche des Sattels wehen. Das bedeutet eine erhöhte Anfälligkeit für Winderosion bzw. auch Schneeverwehungen. Von der Hochfläche fließt gesammelte Kaltluft in die Geländesenken und weiter konzentriert in Richtung Zschopautal ab.

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden Gehölze beeinflusst. In Abhängigkeit von der Länge einzelner Achsenabschnitte, Gebäudekubaturen und -abständen sind ein geringer Kaltluftstau aber auch Kamineffekte nicht auszuschließen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Infolge der Planungsabsicht ist nicht von Auswirkungen auf das Regionalklima auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten und Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss ergeben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für das Klima.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil, sowie eine entsprechende Randeingrünung werden das Meso- und Mikroklima positiv beeinflussen. Auf die positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Straßen- und Fassadenbegrünung wird hingewiesen.

Fazit: Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich gehört gemäß Kartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter (Dresden, 1997) naturräumlich noch zur Microgeochore „Arnsfeld-Mildenauer Riedelgebiet“. Dieses ist ein kuppenreiches Riedel-/Rücken-Gebiet im mittleren Bergland mit feuchtem Klima.

Das Plangebiet liegt auf einem tendenziell nach Nordosten mit 2,5 % Neigung abfallenden, zwischen den Haupttälern der Zschopau und des Pöhlbachs gelegenen Sattel zwischen 560,35 – 571,50 m ü.NHN.

Kulturlandschaftlich gehört das Plangebiet zum „Altbergbau des Erzgebirges“. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine bergbaulichen Anlagen bekannt. Das Erzgebirge ist durch eine hohe Anzahl an Kulturlandschaftselementtypen geprägt. Hauptsächlich sind dies verschiedene Grünlandkategorien, Steinrücken, Hecken, Zeugen des Altbergbaus auf Erze, Waldhufenfluren sowie Ackerterrassen. Im Planbereich kommt noch neben dem Element der Waldhufenflur der Elementtyp Streusiedlung vor. Laut Schriftenreihe des LfULG, Heft 33/2012 (Anlagenband) gibt es in der Gemarkung Wiesa (Stand 05/2007) eine relativ hohe Anzahl Kulturlandschaftselementtypen (9 – 10), die dann auch eine starke Prägung hervorrufen. Das Plangebiet ist vorrangig intensivlandwirtschaftlich sowie durch die noch vorhandenen Steinrücken/Hecken vorgeprägt. Im Landschaftsbild wirken ferner aufgrund der räumlichen Nähe das Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet „Am Gewerbering“ sowie die Straßenverkehrsanlage der Bundesfernstraße B 101.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist künftig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Kubaturen der Baukörper auszugehen. Die oben unterstrichenen Elementtypen werden durch das Vorhaben berührt.

Visuell beeinträchtigende Bauwerke, wie sie z.B. Windenergieanlagen darstellen könnten, sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung. Die Wahrnehmung der St. Annenkirche und des Pöhlbergs aus dem Bebauungsplangebiet heraus wird planbedingt beeinträchtigt und auch für die derzeitigen Außenbereichsanwesen nördlich entstehen Sichthindernisse. Die Kompensationsmaßnahmen hingegen bereichern das Landschaftsbild um den Pöhlberg (s. Abb. 21 und Abb. 22).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen, bei guter fachlicher Praxis nicht zum Nachteil für das Schutzgut Landschaft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Zwangsläufig sichtbar ist der Standort u.a. von der regional bedeutsamen Erhebung Pöhlberg aus. Um für produzierendes Gewerbe große zusammenhängende Kubaturen zu ermöglichen, wird das in Kauf genommen. Die Grenze des Vertretbaren wird mit rd. 20,0 m Gesamthöhe baulicher Anlagen über dem derzeitigen Geländeniveau eingeschätzt. Im Zusammenhang mit möglichen Geländeaufschüttung ergeben sich dann erwartungsgemäß Baukörperhöhen um 15,0 m, was auch den am Pöhlbergfuß an der Geyersdorfer Straße gelegenen großen Betrieben entspricht.

Die Möglichkeit der Errichtung sehr langer Werkhallen ohne zwingende Sprünge zwischen den Nullhöhen ist ein Alleinstellungsmerkmal für Gewerbe- und Industriegebiete im Planungsraum. Monotonie kann durch abwechslungsreiche Baugestaltung, wie z.B. Höhenstaffelung, seitliche Versätze, Material- und Farbwechsel vermieden werden. Zudem soll die den Baukörpern vorgelagerte Randeingrünung aus Bäumen bzw. Sträuchern auflockern.

Bauordnungsrechtlich ist folgendes festgesetzt, um ein möglichst konfliktarmes Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern.
- Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.
- An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.

Werbeanlagen

- In den Baugebieten sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m² Ansichtsfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen sind Blendwirkungen in Richtung der B 101 sicher auszuschließen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Einfriedungen

- Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
- Einfriedungen der Baugrundstücke sind in einem Mindestabstand von 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen tragen zur landschaftsgerechten Gestaltung bei.

Fazit: Durch die Planung sind baumassenbedingt aufgrund der Vorprägung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sowohl nahräumlich als auch fernräumlich zu erwarten. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale oder bekannte archäologische Relevanzzonen nach SächsDSchG. Nach derzeitigem Kenntnisstand stellt das Plangebiet eine von archäologischen Funden freie Fläche dar. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG ist auf dem Satzungsplan enthalten.

Durch den geplanten Entzug von 11,9 ha Acker- und 1 ha Grünlandflächen entsteht ein Verlust, der nach gegenwärtigem Stand nicht in Annaberg-Buchholz durch geeignete freie oder vollständig rekultivierte Ersatzflächen ausgeglichen werden kann. Im Jahr 2004 fallen die Ackerzahl AZ mit 31 und die Grünlandzahl GZ mit 38 als für die Gemarkung Wiesa angegebene Durchschnitte gering aus (zum Vergleich Gemarkung Annaberg AZ 27, GZ 28). Der Landschaftsplanentwurf 09/2010 gibt an, dass in den Gemarkungen der Stadt Annaberg-Buchholz die resultierenden landwirtschaftlichen Vergleichszahlen (LVZ – sie geben die Von-Hundert-Zahlen des Standard-Ertragswertes an und stellen die relative Ertragsfähigkeit des Bodens eines Gebietes im Vergleich zum Standort mit LVZ 100 dar) bei 31 liegen, damit gehört das Gebiet zu den 4 geringst bewerteten Vergleichsgebieten in Sachsen. Aufgrund der klimatischen Ungunst sind

Teile des Landschaftsplangebietes als Grenzertragsstandorte zu bewerten. Nichtsdestotrotz erfüllt die Landwirtschaft neben der Erzeugerfunktion auch wichtige Funktionen bei Landschaftsschutz, Kulturlandschaftspflege sowie beim Arten- und Biotopschutz.

Im Zuge bisheriger Abstimmungen zwischen der Stadt Annaberg-Buchholz und den bisherigen Flächenbewirtschaftern wurde ermittelt, dass keine planbedingte Existenzbedrohung vorliegt. Für die Landwirtschaftsflächen bestehen, nachdem bisherige mehrjährige Pachtverhältnisse bereits durch die Stadt gekündigt wurden, derzeit jährlich befristete Nutzungsverträge mit der Landgut Wiesa GmbH sowie dem Landwirtschaftsbetrieb „Heiterer Blick“, welche die Flächenfreihaltung durch Bewirtschaftung sichern. Der Pachtvertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb „Heiterer Blick“ für die Flurstücke Fl.-Nrn. 1927/1 und 1927/2 der Gemarkung Annaberg (4,2059 ha Nutzfläche) wäre am 31.12.2014 ausgelaufen. Die Stadt hat dessen ungeachtet insgesamt 5,467 ha Ersatzflächen in den Gemarkungen Buchholz, Frohnau und Schlettau zur Verfügung gestellt, davon knapp die Hälfte auch vertraglich gebunden. Die Flurstücke 1928, 1929, 1930 und 1932 der Gemarkung Annaberg waren nicht verpachtet. Das Flurstück 1931/2 der Gemarkung Annaberg ist ebenfalls in einem nicht verpachteten Zustand übernommen worden. Landwirtschaftsflächen wurden durch die Stadt Annaberg-Buchholz damit nicht entzogen.

Hingewiesen wird darauf, dass die betroffenen Landwirte für kurzzeitige oder baubedingte Flächeninanspruchnahme Ausfall- bzw. Entschädigungsleistungen zu erhalten haben. Die geplanten Maßnahmen sind den Betrieben langfristig vorher mitzuteilen, um anbautechnisch in die Betriebsabläufe eingegliedert werden zu können. Bei der Bildung neuer bzw. Restflurstücke ist darauf zu achten, dass sie eine Mindestgröße von 0,3 ha haben. Flächen, die weniger aufweisen, sind bei der Agrarförderung nicht zuwendungsberechtigt.

Im Vorfeld anberaumter Bautätigkeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass durch entstehendes Oberflächenwasser im Plangebiet, während und nach Beendigung der Baumaßnahmen, die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Funktion eventuell vorhandener Drainagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden dürfen. Es muss sichergestellt werden, dass sich im Nachgang keine negativen Einflüsse auf die Bewirtschaftungsfähigkeit angrenzender Flächen ergeben.

Betreffs eines ausreichend Schutzes von Sachgütern vor Hochwasser wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Wasser verwiesen.

Fazit: Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter, aber erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter zu erwarten. Insbesondere tritt ein dauerhafter Verlust von Landwirtschaftsflächen ein.

4.2 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Da das Vorhaben gemäß §1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand: Juli 2003, aktualisiert: Mai 2009) für das Plangebiet durchgeführt.

Prinzipiell ist zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Deshalb sind sowohl biotopbezogene Maßnahmen (Pflanzmaßnahmen) als auch funktionsbezogene Maßnahmen (Entsiegelungen, Erosionsschutzmaßnahmen u.a.m.) erforderlich. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden durch die Stadt Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß "Entsiegelungserlass" vom 30.07.2009 des SMUL als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung mit negativem Ergebnis geprüft.

Ermittelt wurden **Werteinheiten (WE)** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 auf der **Basis von Flächenangaben in m²**. Bei einer Bezugsgröße ha würden sich, entsprechend dem Fallbeispiel unter <http://www.smul.sachsen.de>, 64,3867 Ökopunkte ergeben. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Planung gegenüber dem Vorentwurf konnte der Kompensationsbedarf geringfügig verringert werden. Das ist insbesondere auf den Erhalt der innenliegenden biotopgeschützten Lesesteinhecke, eine umfangreichere Randeingrünung, aber auch auf eine um über 1/3 reduzierte Verkehrsflächenfestsetzung zurückzuführen.

Tab. 16: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Abkürzungserläuterung: AW – Ausgangswert (Wertstufen von 0 – 30)
PW – Planungswert

Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	AW	Fläche (m ²)	Werteinheiten (WE)
1	Bestand vollversiegelt	0	1.632,4	0
2	Bestand teilversiegelt	2	3.288,2	6.576
3	Intensiv genutzter Acker	5	118.977,1	594.885
4	Verkehrsbegleitgrün B101	6	1.441,6	8.649
5	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	10.458,8	104.588
6	sonstiger wertvoller Gehözbestand	22	470,9	10.359
7	Hecke auf Steinrücken (§)	23	3.480,5	80.051
Ges.			139.749,4	805.108
Biotopwert im Bestand (WE)				805.108

Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung

Nr.	Funktion	Minde- rung	Ver- lust	Nutzung / Bio- toptyp	Fläche (m ²)	Minderung (WE)
1	Lebensraumfunktion (hohe Bedeutung)		1,5	Lesesteinrücken / Feldhecke	30,0	45
2	Lebensraumfunktion (hohe Bedeutung)	1,0		Lesesteinrücken / Feldhecke	3.921,3	3.921
3	Wasser / Retentionsfkt. (mittlere Bedeutung)		1,0	vollversiegelte Flächen	75.609,4	75.609
4	Wasser / Retentionsfkt. (mittlere Bedeutung)	0,5		teilversiegelte Flächen	28.183,0	28.183
5	Ästhetische Funktion	0,5		Überprägung durch techni- sche Bauwerke / vollversiegelte Flächen	75.609,4	75.609
Ges.						183.36,3
Funktionsbezogener Wertverlust (WE)						183.368
Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt (WE)						988.476

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	Anteil (%)	PW	Fläche (m ²)	Werteinheiten (WE)
1	Vollversiegelte Flächen	54,1%	0	75.609,4	0
2	Teilversiegelte Flächen	20,1%	1	28.183,0	28.183
3	Unversiegelte Flächen	25,8%		35.956,9	
3.1	Gebäudenaher Grünflächen	17,0%	3	23.776,5	71.330
3.2	Erhalt wertvoller Gehölzflächen	3,0%	23	4.115,1	94.646
3.3	Gehölzneuanpflanzungen der Randeingrünung (mehrfach gestufte Feldhecke)	3,9%	21	5.425,3	113.932
3.4	sonstige einfach begrünte festgesetzte Grünflächen der Randeingrünung	1,9%	5	2.640,0	13.200
Ges.		100,0%		139.749,4	321.290

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet (WE) **321.290**

Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf (WE) **483.818**

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche (m ²)	Werteinheiten (WE)
1	Lebensraumfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
2	Immissionsschutzfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
3	biotische Ertragsfunktion				0
4	Biotopentwicklungsfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
5	Archivfunktion				0
6	Retentionsfunktion	1,0	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	4.556
7	Grundwasserschutzfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
8	bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
9	Verbundfunktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.278
10	Ästhetische Funktion	0,5	Anpflanzung von Hecken	4.556,5	2.324
11	rekreative Funktion				0
Ges.					20.550

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet (WE) **20.550**

Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt (WE) **162.818**

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt (WE): **646.637**

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in Öko-Punkten: **64,6637**

Geeignete Maßnahmeflächen aus einem in Aufstellung befindlichen Kompensationsflächenkataster wurden dem planbedingten Eingriff in diesem Bebauungsplanverfahren direkt zugeordnet. Der Großen Kreisstadt Stadt Annaberg-Buchholz liegen vorbereitende Untersuchungen vom Dezember 2012, aktualisiert im Juni 2013, zum Aufbau eines städtischen Kompensationsflächenkatasters vor. In der ersten Stufe erfolgte eine Prüfung von Eignungsflächen und Ermittlung des Aufwertungspotenzials. Diese Unterlage wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich vorabgestimmt. Das kommunale Öko-Konto nach §11 SächsNatSchG ist noch nicht abschließend beschlossen und behördlich bestätigt, sodass direkte Abbuchungen derzeit noch nicht möglich sind. Das Nähere zum Ökokonto regelt die Sächsische Ökokonto-Verordnung (SächsÖKoVO). Darin ist festgelegt, dass:

- die erforderliche Eignung nur gegeben ist, wenn die Maßnahmen nachhaltige Aufwertungen für Natur und Landschaft zur Folge haben
- Ökokonto-Maßnahmen erfordern ein Zustimmungsverfahren, dazu ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein normierter Antrag einzureichen
- Anerkennung und Anrechnung des Anspruchs auf Anrechnung als Kompensationsmaßnahme erfolgt in der Genehmigung nach §10 Abs.1 SächsNatSchG oder durch abschließende Entscheidung im Verfahren nach §11 SächsNatSchG.

Die beiden direkt zugeordneten Maßnahmeflächen weisen neben einem hohen Eignungspotenzial eine wünschenswerte räumliche Nähe zum Eingriffsort auf und decken den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf. Die Zuordnung im Bebauungsplan erfolgt letztendlich verbal-argumentativ. Die Ausgleichsfläche **A1** (Festsetzungsumgriff unten blau gestrichelt) ist Bestandteil einer in den vorbereitenden Untersuchungen zum Aufbau des städtischen Kompensationsflächenkatasters größeren Eignungsfläche (gesamtes Flurstück rot) mit insgesamt 47.762 m² Größe. Hier soll zunächst die benötigte Teilfläche mit dem größten Biotopverbundpotenzial genutzt werden. Diese lässt sich auch mit Blick auf die zunächst noch verbleibende Ackernutzung zweckmäßig realisieren.



Abb. 40: Umgriff der Ausgleichsfläche **A1** (blau)

Die Ausgleichsfläche **A2** hingegen lässt sich nur als Gesamtmaßnahme zweckmäßig realisieren. Die zugehörigen Festsetzungen sind unter Pkt. II. 1.12 der Begründung enthalten.

Tab. 17: Bilanzierung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1 - Offenlandfläche südöstlich B 101 (Gemarkung Wiesa)
Entwicklungsvariante Offenlandhabitat
 Maßnahmefläche 15.233 m²

Pos.	Biotop/Nutzungstyp (BTL2004)	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivacker (10.01.200)	1.776	5	8.880
EZ	Feldhecke (02.02.100)	1.776	22	39.072
	gesamt			30.192

Pos.	Biotop/Nutzungstyp (BTL2004)	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivacker (10.01.200)	13.457	5	67.287
EZ	Extensivgrünland frischer Standorte (06.02.000)	13.457	22	296.063
	gesamt			228.776

biotopbezogener	Wertgewinn:	256.734
------------------------	--------------------	----------------

Pos.	Funktionen	Fläche in m ²	Planwert	Wert
1	Lebensraumfunktion	15.233	1,0	15.233
2	Retentionsfunktion	15.233	0,5	7.617
3	Biotopentwicklungsfunktion	15.233	0,5	7.617
4	Grundwasserschutzfunktion	15.233	0,5	7.617
5	Bioklimat. Ausgleichsfunktion	15.233	0,5	7.617
6	Verbundfunktion	15.233	0,5	7.617
7	Ästhetische Funktion	15.233	0,5	7.617
	gesamt			60.934

funktionsbezogener	Wertgewinn:	60.934
gesamter	Wertgewinn:	319.901
erzielte Ökopunkte		31,9901

Ausgleichsfläche A2 - Offenlandfläche südöstlich B 101 am Erzgebirgs-Center

Gesamtmaßnahmefläche 14.318 m²

Pos.	Biotop/Nutzungstyp (BTL2004)	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivacker (10.01.200)	4.000	5	20.000
EZ	Feldhecke (02.02.100)	4.000	22	88.000
	gesamt			68.000

Pos.	Biotop/Nutzungstyp (BTL2004)	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivacker (10.01.200)	180	5	900
EZ	naturnaher Bachabschnitt (03.02100)	180	27	4.860
	gesamt			3.960

Pos.	Biotop/Nutzungstyp (BTL2004)	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	naturferner, degradierter Quellbereich (03.04.120)	4.500	8	36.000
EZ	naturnaher Quellbereich mit Tümpeln (03.01.100)	4.500	29	130.500
	gesamt			94.500

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m ²	AW / PW	Wert
AZ	Intensivacker (10.01.200)	5.638	5	28.190
EZ	Sonstiges artenreiches Feuchtgrünland (06.01.500)	5.638	22	124.036
	gesamt			95.846

biotopbezogener	Wertgewinn:	262.306
------------------------	--------------------	----------------

Pos.	Funktionen	Fläche in m ²	Planwert	Wert
1	Lebensraumfunktion	14.318	1,0	14.318
2	Retentionsfunktion	14.318	1,0	14.318
3	Biotopentwicklungsfunktion	14.318	0,5	7.159
4	Grundwasserschutzfunktion	14.318	0,5	7.159
5	Bioklimat. Ausgleichsfunktion	14.318	0,5	7.159
6	Verbundfunktion	14.318	0,5	7.159
7	Ästhetische Funktion	14.318	0,5	7.159
	gesamt			64.431

funktionsbezogener	Wertgewinn:	64.431
gesamter	Wertgewinn:	326.737
erzielte Ökopunkte A2		32,6737

Es errechnet sich ein Gesamtumfang zugeordneter Kompensationsmaßnahmen von 64,6638 Öko-Punkten. Damit wird der vorhersehbare Eingriff kompensiert. Hingewiesen

wird darauf, dass die Kompensationsfestsetzung letztendlich verbal-argumentativ begründet wird und dass die zugeordneten Flächen dann nicht mehr in einem Öko-Konto zur Abbuchung zur Verfügung stehen.

Die nicht nach Handlungsempfehlung bilanzierte Anlage eines Steinrücken-Ersatzbiotops südlich der Wismut-Halde Schacht 116, insgesamt 1.087 m² große Teile der Flurstücke Fl.-Nr. 885/2 und 886/12 Gem. Buchholz, wird verbal-argumentativ dem erwarteten Eingriff zugeordnet. Angesichts annähernder Gleichartigkeit des Zielbiotoptyps wird ein flächenmäßiges Ersatzverhältnis von mindestens 1:1 gewährleistet. Die in der Sächsischen Biotopkartierung erfasste planbetreffene Fläche im Plangebiet war noch rd. 1/3 geringer.

4.3 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die regional und überregional bedeutsame gewerblich-industrielle Entwicklung der Erzgebirgsregion nicht in Betracht gezogen werden.

Großflächige, hochwassersichere gewerbliche Entwicklungspotenziale liegen nur an den gering geneigten Höhenlagen entlang der großen Ausfallstraßen Richtung Osten (B 101) und Süden (B 95 Bereich Morgensonne). Die Stadt Annaberg-Buchholz hat folglich im aktuellen Stand des INSEK Entwicklungspotenziale geprüft und konnte vor allem für große gewerblich-industrielle Nutzungsanforderungen keine geeigneten innerörtlichen Standorte benennen. Eine innerstädtische Industriegebietsentwicklung scheidet auch aus Immissionsschutzgründen aus.

Bereits im Jahr 2003 wurde seitens der Raumordnungsbehörde die Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes „Morgensonne“ als kritisch betrachtet. Der Standort liegt im Naturpark Erzgebirge/Vogtland, es bestehen vielfältige Sichtbeziehungen vom Pöhlberg, vom Bärenstein und vom Fichtelberg. Auch im Hinblick auf die landesweite Bedeutung der Stadt als Schwerpunkt des Städtetourismus sind die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Schönheit und Vielfalt der Landschaft sehr wichtig. Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass nur der im Anschluss an die Ortslage Cunersdorf befindliche 13 a große 1. Bauabschnitt realisiert werden soll. Die Entwicklung eines 76,5 ha großen 2. Bauabschnitts an der „Morgensonne“ soll

nicht weiter verfolgt werden, so dass andere Flächen auch in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen (ILEK, LEADER) gesucht werden müssen.

Wegen der topografischen Rahmenbedingungen und schwer zu beherrschender Konfliktpotenziale in Bezug auf bereits vorhandene Nutzungen wurde die ebene Hochflächenlage an der B 101 nordöstlich des Standortes „Gewerbering B 101“ als alleinig geeigneter Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe durch die Stadt ermittelt. Das deckt sich mit den Ergebnissen einer Standortauswahl im Rahmen der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge.

Zum im Beteiligungsverfahren vorgeschlagenen Standort „Rotes Gut“ in Geyersdorf ist zu sagen, dass er einerseits für die erforderliche Größenordnung, in den Industriegebieten **G11 – G17** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 25.000 m² und im Industriegebiet **G18** von 7.000 m² festgesetzt, nicht in Betracht kommt, andererseits aufgrund der Wohnnachbarschaft hier auch nur eingeschränkt Gewerbe und keine Industrie zulässig wäre. Die Stadt präferiert hier eine künftige bauliche Nachnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe, d.h. auch eine Renaturierung als alternative Kompensationsmaßnahme wäre jetzt nicht zielführend.

Aus den genannten Gründen bestehen zur Planaufstellung an sich keine Alternativen. Im Detail wurden im Verfahren Festsetzungsalternativen geprüft werden, um in Bezug auf die Beeinträchtigung von Schutzgütern eine bestmögliche Vermeidung, Minimierung und Kompensation zu erzielen. Der Planfertigung vorausgegangen war eine Variantenuntersuchung bezüglich der anzustrebenden effektivsten inneren Erschließungsstruktur.

4.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.4.1 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, der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen seit November 2011 getroffen.

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Kommune, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit 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 und qualitätsgerechte Durchführung der Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungserfordernis und Standorteinordnung

- Die Bebauungsplanung erfolgt mit dem Ziel, etwa 1/4 eines rd. 55 ha groß ausgewiesenen regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe (GIV) „Am Gewerbering“ bauleitplanerisch vorzubereiten.
- Standortalternativen wurden geprüft
- Das rd. 13,97 ha große Plangebiet befindet sich im äußersten Nordosten der Gemarkung Annaberg nördlich der Bundesfernstraße B 101

Gesetzliche Grundlagen

- Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung 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).
- Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne.
- Gemäß §2 Abs.4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.
- Im Umweltbericht gemäß §2a BauGB erfolgt hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung.

Ziele des Umweltschutzes

Landesentwicklungsplan / Regionalplan Südwestsachsen

- Die Stadt Annaberg-Buchholz ist im Landesentwicklungsplan LEP 2013 als ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

- Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge RPCR 2008 – Karte 2 Raumnutzung ist im Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes ein regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen.
- Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z.B. landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen und Baukörpergestaltungen, nachfolgend an diese Erfordernisse angepasst werden.

Flächennutzungsplan

- Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Der aus dringlichen Gründen aufgestellte BP ist genehmigungspflichtig.
- Der FNP-Entwurf 03/2001 beplante das inzwischen von Wiesa nach Annaberg umgemarkte Gebiet noch nicht.

Landschaftsplan

- Ein Landschaftsplanentwurf 09/2010 beplante das inzwischen von Wiesa nach Annaberg umgemarkte Gebiet noch nicht.
- Deshalb sind die landschaftsplanerischen Inhalte im Bebauungsplanverfahren umfassend abzuhandeln.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERMITELTEN 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, Ver- minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch und Ge- sundheit	nicht erheb- lich beein- trächtig	vorbehaltlich der Gewährleistung der Immissions- schutzerforder- nisse nicht erheb- lich beeinträchti- gend	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung BImSchG / DIN 18005, TA-Lärm, VDI-2058, 16.BImSchV und 18.BImSchV - Wahrnehmung von Kontroll- und Monitoringfunktionen durch zuständige Behörden, Betreiber und Anwohner, insbesondere beim Lärmschutz
Biotope, bi- ologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	nicht erheb- lich beein- trächtig	vorbehaltlich der Ausnahme vom gesetzlichen Bio- topschutz für eine 30 m² große Teil- fläche nicht er- heblich beein- trächtigend bzw. ausreichend kompensiert	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Gewährleistung einer ansprechenden, standortgerechten und dauerhaften Grünordnung - prioritäre Verwendung heimischer Arten bei festgesetzten Pflanzmaßnahmen - Festsetzung und qualitätsgerechte Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - später Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz in einem entsprechenden Verfahren gemäß §30(3) BNatSchG i.V.m. §21(6) SächsNatSchG zu beantragen
Boden	nicht erheb- lich beein- trächtig (z.T. Intensivland- wirtschaft)	erheblich beein- trächtigend	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Verwertung von abgeschobenem Boden - Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Wasser	nicht erheb- lich beein- trächtig (z.T. Intensivland- wirtschaft)	erheblich beein- trächtigend	<ul style="list-style-type: none"> - wasserdurchlässige Bauweise bei Pkw-Stellplätzen - Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Klima	nicht erheb- lich beein- trächtig	nicht erheblich beeinträchtigend	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Festsetzungen zur Gewährleistung einer ansprechenden, standortgerechten und dauerhaften Grünordnung

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)
Landschaft	nicht erheblich beeinträchtigt (z.T. Vorprägung durch städtisches Gewerbegebiet)	mittlere Beeinträchtigung durch nah- und fernräumliche Wirkung von großen Baukörpern	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen der Einordnung der Baukörper in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum dienen - Festsetzungen sollen zu einer angemessenen grünordnerischen Einbindung des Standortes führen
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht erheblich beeinträchtigt	erheblich beeinträchtigend	<ul style="list-style-type: none"> - keine Kulturdenkmale oder archäologische Relevanzzonen nach SächsDSchG vorhanden - massiver Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche, nicht existenzbedrohend
Nutzung von Energie		Nutzung von alternativen Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien, jedoch keine Freiflächen-PVA - energieeffiziente Geräte und Technologien im Betrieb der Anlagen und Einrichtungen nutzen
Wechselwirkungen	nicht erheblich beeinträchtigt	Insgesamt mittlere bis erhebliche Beeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> - insbesondere der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, das Landschaftsbild sowie der Landwirtschaftsflächenverbrauch erfordern eine hinlängliche Eingriffskompensation

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).

BESTANDSERFASSUNG

STAND: NOVEMBER 2012

aktualisiert 08/2015

AUTOR:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

BIOTOPERFASSUNG 1997

Kartierer: Riether, Wolfgang

KARTIERUNGEN
ZUM ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ 2012
STAND: AUGUST 2012

UND

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME VOM 19.11.2015
ZU PLANBEDINGTEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE
AVIFAUNA

AUTOR:

igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR
Hohensteiner Straße 45
091174 Chemnitz

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)

BÄUME 1. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM, 12/14 CM STU ODER HEISTER 125/150 CM HÖHE)

Acer platanoides	(Spitz- Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg- Ahorn)
Fagus sylvatica	(Rot- Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel- Eiche)
Tilia cordata	(Winter- Linde)
Ulmus glabra	(Berg- Ulme)

BÄUME 2. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HEISTER 150/200 CM, STRAUCH 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT MIT BALLEEN)

Betula pendula	(Gem. Birke)
Prunus padus	(Trauben- Kirsche)
Pyrus pyraeaster	(Wild-Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)

Sträucher:

Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Ribes uvacrispa	(Wilde Stachelbeere)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa scec.	(Wild- Rosen)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa tomentosa	(Fitz- Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Cytisius scoparius	(Besenginster)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME STRÄUCHER UND GEBÜSCH)

BÄUME (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM 16/18 CM, 3FACH VERPFLANZT, KRONEN-AN-SATZ IN MIND. 2,50 M HÖHE):

Acer platanoides „cleveland“	(Spitz- Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg- Ahorn)
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winter –Linde)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

STRÄUCHER (MINDESTGRÖSSE: 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deutzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)

Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

BODENDECKER:

Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Vinca major	(Großblättriges Immergrün)
Erica carnea	(Winterheide)
Hedera helix	(Efeu)
Calluna vulgaris	(Besenheide)
Hypericum calycinum	(Niedriges Johanniskraut)

ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenococcus quinquefolia 'Engelmannii'	(Wilder Wein)
Parthenococcus tricuspidata 'Veitchii'	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Schlingknöterich)
Solanum dulcamra	(Bittersüßer Nachtschatten)

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Cotoneaster spec.	insbesondere Bodendecker
Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber/Blau/Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/Zypressengewächse

Die Pflanzen der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

**UNTERSUCHUNG ZUR SCHADLOSEN
REGENWASSERABLEITUNG AUS DEM
„INDUSTRIEGEBIET AN DER B 101“**

vom Mai 2012

Autor:

DDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Chemnitz

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DER STADT ANNABERG-BUCHHOLZ

„INDUSTRIEGEBIET AN DER B 101“

BERICHT NR. 2014_044 VOM 19.06.2014

AUTOR: GAF – GESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND FAHRZEUGMESSWESEN MBH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz (blau) im Raum	5
Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Gemarkung Annaberg	6
Abb. 3: lokale Wasserscheiden (blau)	7
Abb. 4: Auszug aus der Geologischen Karte Erzgebirge/Vogtland (GK100)	8
Abb. 5: Auszug aus digitaler Bodenkarte des LfULG	10
Abb. 6: Windrose	11
Abb. 7: Wirtschaftsweg vor Neuem Gut	12
Abb. 8: Blick vom Neuen Gut stadtwärts	12
Abb. 9: Wirtschaftsweg am Nordostrand	13
Abb. 10: Blick zu Feldhecke und Pöhlberg	13
Abb. 11: Zufahrt und Grünlandweide	13
Abb. 12: Schiebergruppe an Gas-HDL	13
Abb. 13: Einmündung südliche Zufahrt	13
Abb. 14: B 101 an der Nordzufahrt	13
Abb. 15: Orthofoto mit Stand 29.06.2010	14
Abb. 16: angrenzende Wohnanwesen	15
Abb. 17: Weg unterhalb des Galgensteins	15
Abb. 18: erfasste Biotope	19
Abb. 19: Auszug Raumnutzungskarte RPCE 2008	25
Abb. 20: Historisch gewachsene Gewerbestandorte und Hochwassergefährdung	30
Abb. 21: Dominanten in der Topografischen Karte	35
Abb. 22: Sichtfeldabdeckung bezüglich Kirche St. Annen und Pöhlberg	35
Abb. 23: Auszug aus dem FNP Annaberg-Buchholz – Vorentwurfsstand 2000	37
Abb. 24: Entwicklungsziele/ Maßnahmen im LP Annaberg-Buchholz – Entwurf 10/2010	38
Abb. 25: Variante 4 – Großflächigkeit mit Blick auf gesamten Vorsorgestandort	41
Abb. 26: Vorentwurfsvariante 04-2013	41
Abb. 27: Entwurfskonzept 09-2013	42
Abb. 28: Vorplanung Einmündung Planstraße A in B 101	55
Abb. 29: Anhang 1 KAS-18 mit Achtungsabständen für Bauleitplanung	61
Abb. 30: Ausgleichsfläche A1 M ca. 1: 5.000	69
Abb. 31: Ausgleichsfläche A2 M ca. 1: 5.000	71
Abb. 32: vernässte Ackerfläche im Gebiet der Maßnahmefläche A2	72
Abb. 33: Ausgleichsfläche A3 M ca. 1: 3.000	73
Abb. 34: oberer, westlicher Abschnitt A3	74
Abb. 35: Ackerrand am Wanderweg	74
Abb. 36: Linienplan Stadtverkehr Annaberg-Buchholz (Quelle: http://www.vms.de)	90
Abb. 37: Auszug Raumnutzungskarte RPCE 2008	98
Abb. 38: Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans	102
Abb. 39: FFH- und SPA- und LSG-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplans	109
Abb. 40: Umgriff der Ausgleichsfläche A1 (blau)	125

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flurstücksliste Plangebiet in der Gemarkung Annaberg	7
Tab. 2: Bodentyp	9
Tab. 3: Bodenbeschreibung DBK50	9
Tab. 4: Flächenbilanz Bestand	12
Tab. 5: vorhandene Brachflächenpotentiale für Gewerbe in Annaberg-Buchholz	28
Tab. 6: Gewerbeflächenpotentiale in Bauleitplänen der Stadt Annaberg-Buchholz	28
Tab. 7: Gewerbegebiete im Erzgebirgskreis ab 2,5 ha verfügbarer Gesamtfläche im Juli 2015	33
Tab. 8: Höhenzonierung der Baugebiete	51
Tab. 9: Flächenbilanz Planung	76
Tab. 10: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte	88
Tab. 11: Bodenbeschreibung DBK50	104
Tab. 12: Bodenauswertungskarten nach Bodenbewertungsinstrument	105
Tab. 13: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte	106
Tab. 14: Versiegelungsbilanz	107
Tab. 15: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planungsumfeld	109
Tab. 16: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	122

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003) und Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- Regionalplan "Chemnitz-Erzgebirge", Rechtsstand Juli 2008
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Klimaatlas der DDR, 1953, Akademie Verlag Berlin
- Hydrogeologische Übersichtskarte der DDR M 1: 200.000, 1969, Zentrales Geologisches Institut Berlin
- Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK), 1: 100.000, 1980, Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo), April 2009 und Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Annaberg-Buchholz, Arbeitsstand 07/2015, Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
- Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz., Entwurf 09/2010, Autor: LAND+LEBEN Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Kay Hofmann, Zeppelinstraße 1a, Annaberg-Buchholz
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Annaberg-Buchholz, Entwurf 03/2001, Autor: AGD Planungsbüro Dipl.-Geogr. M. Gerkowski, Moltkestraße 9, Weiden
- Vorbereitende Untersuchungen zum Aufbau des städtischen Kompensationsflächenkatasters der Großen Kreisstadt Stadt Annaberg-Buchholz, Stand 12/2012, Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Str. 207, Chemnitz
- Prüfung von Eignungsflächen und Ermittlung des Aufwertungspotenzials

-
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
 - Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen www.atlas.sachsen.de/
 - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – Internetauftritt www.statistik.sachsen.de/
 - Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit – Internetauftritt www.smwa.sachsen.de
 - Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft– Internetauftritt www.landwirtschaft.sachsen.de
 - Regionale Geologie von Ostdeutschland – Ein Wörterbuch Franke, D., 2012) – Internetauftritt www.regionalgeologie-ost.de
 - Internetauftritt des Bundesamts für Naturschutz www.bfn.de
 - Internetauftritt des Deutschen Wetterdienstes www.dwd.de
 - Internetauftritt der Kreisstadt Annaberg-Buchholz www.annaberg-buchholz.de und Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung
 - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Annaberg-Buchholz „Industriegebiet an der B 101“, Bericht Nr. 2014_044 vom 19.06.2014, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
 - Untersuchung zur schadlosen Regenwasserableitung aus dem „Industriegebiet an der B 101“ vom Mai 2012, DDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Chemnitz
 - Vorplanung Knotenpunktausbildung und Vordimensionierung für die Gewerbegebietsanbindung, Ingenieurbüro Schulze & Rank - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaßbergstraße 41, 09112 Chemnitz
 - gutachterliche Stellungnahme vom 19.11.2015 zu planbedingten Auswirkungen auf die Avifauna, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR
 - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Vorentwurf 04/2013 bzw. zum Entwurf 08/2015
 - Voruntersuchung – Leistungsfähigkeitsnachweis – Knotenpunkt B 101 / geplante Einmündung Gewerbegebiet, Stand 10.11.2015, Ingenieurbüro Schulze & Rank - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaßbergstraße 41, 09112 Chemnitz