

# GROSSE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ ERZGEBIRGSKREIS

## VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET AM RATHAUS GEYERSDORF



BEARBEITUNGSSTAND:

10 / 2011

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

# Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz Wohngebiet Am Rathaus Geyersdorf

Stand Oktober 2011

Gemeinde:	Annaberg-Buchholz
Landkreis:	Erzgebirgskreis
Landesdirektion:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung M 1 : 500 mit Textlichen Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz	Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
Tel./Fax: (0371) 3 67 41 70 / 77	e-mail: <a href="mailto:staedtebau.chemnitz@t-online.de">staedtebau.chemnitz@t-online.de</a>
	Internet: <a href="http://www.staedtebau-chemnitz.de">www.staedtebau-chemnitz.de</a>

Geschäftsführer:	Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Leiterin Stadtplanung:	Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich
Verantwortl. Bearbeiter:	Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Geschäftsleitung

Chemnitz, Oktober 2011

**Begründung zum****Vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet Am Rathaus Geyersdorf****Inhalt****Teil I: Grundlagen**

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1. 1.	Lage, Abgrenzung und Größe	5
1. 2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
1. 3.	Geländeverhältnisse, Topographie	6
1. 4.	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	7
1. 5.	Nutzungsstruktur in der Umgebung	7
1. 6.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
1. 7.	Altlasten	8
1. 8.	Plangrundlage	9
1. 9.	Verfahren	9
2.	Höherrangige und überörtliche Planungen	10
2. 1.	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
2. 2.	Flächennutzungsplan	11
2. 3.	Fachplanungen	11
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	12
3. 1.	Planungsanlass und -erfordernis	12
3. 2.	Bevölkerungsentwicklung	14
3. 3.	Wohnungsbedarf	17

**Teil II: Städtebauliche Planung**

1.	Planinhalt	20
1. 1.	Art der baulichen Nutzung	20
1. 2.	Maß der baulichen Nutzung	21
1. 3.	Überbaubare Grundstücksfläche	22
1. 4.	Bauweise	22
1. 5.	Verkehrsflächen	22
1. 6.	Grünflächen	23
1. 7.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	23
1. 8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
1. 9.	Flächenbilanz	24
2.	Stadttechnische Erschließung	25
2. 1.	Abwasserbeseitigung	25
2. 2.	Gas	25
2. 3.	Trinkwasser	25
2. 4.	Elit-Versorgung	26
2. 5.	Fernmeldeeinrichtungen	26
2. 6.	Abfallentsorgung	26
2. 7.	Wertstoffeffassung	26
3.	Auswirkungen des Bebauungsplans	27
3. 1.	Auswirkungen auf die Umwelt	27
3. 1. 1.	Naturschutz / Landschaftspflege	27
3. 1. 1. 1.	Rahmenbedingungen	27
3. 1. 1. 2.	Bestandsbeschreibung und -bewertung	29
3. 1. 1. 3.	Auswirkungen auf die Schutzgüter	29
3. 1. 1. 4.	Eingriffsbilanz – Ausgleichsmaßnahmen	32
3. 1. 1. 5.	Maßnahmen zur Grünordnung	33
3. 1. 2.	Immissionsschutz	34
3. 2.	Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse	36
3. 3.	Auswirkungen auf den Verkehr	36
3. 4.	Auswirkungen auf den Bestand	36
4.	Kostenschätzung	37
Anlage 1:	Bestandserfassung	
Anlage 2:	Neuvermessung des Flurstücks 73/10 der Gemarkung Geyersdorf	

*Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach Abwägung sind kursiv gekennzeichnet.*

## Teil I: Grundlagen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

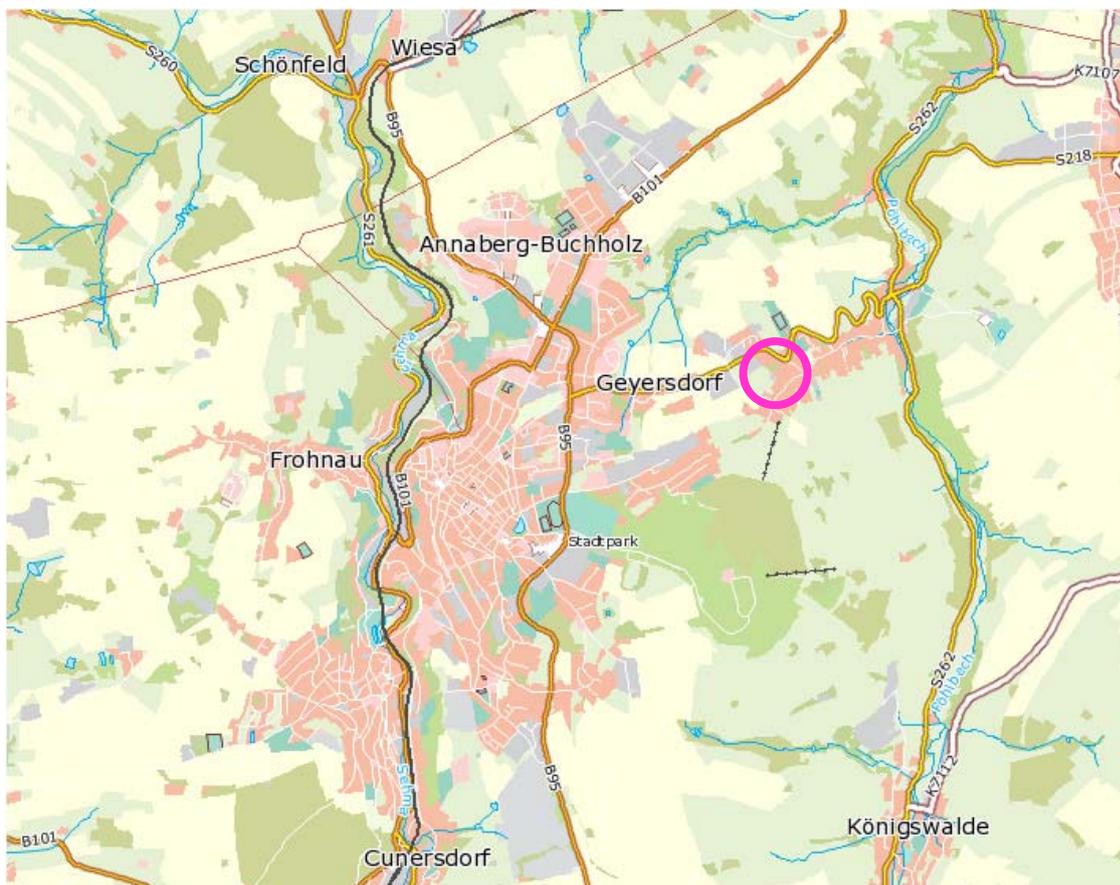
#### 1. 1. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Annaberg-Buchholzer Ortsteils Geyersdorf und schließt eine Lücke zwischen vorhandener Wohnbebauung. Am Standort neben dem Rathaus befinden sich Gebäude eines ehemaligen Bauernhofs, die abgerissen werden sollen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das ehemalige Rathaus und den Geyersdorfer Rathausweg,
- im Osten durch Wohnbebauung und Flächen des ehemaligen Roten Gutes,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung und die Alte Dorfstraße.

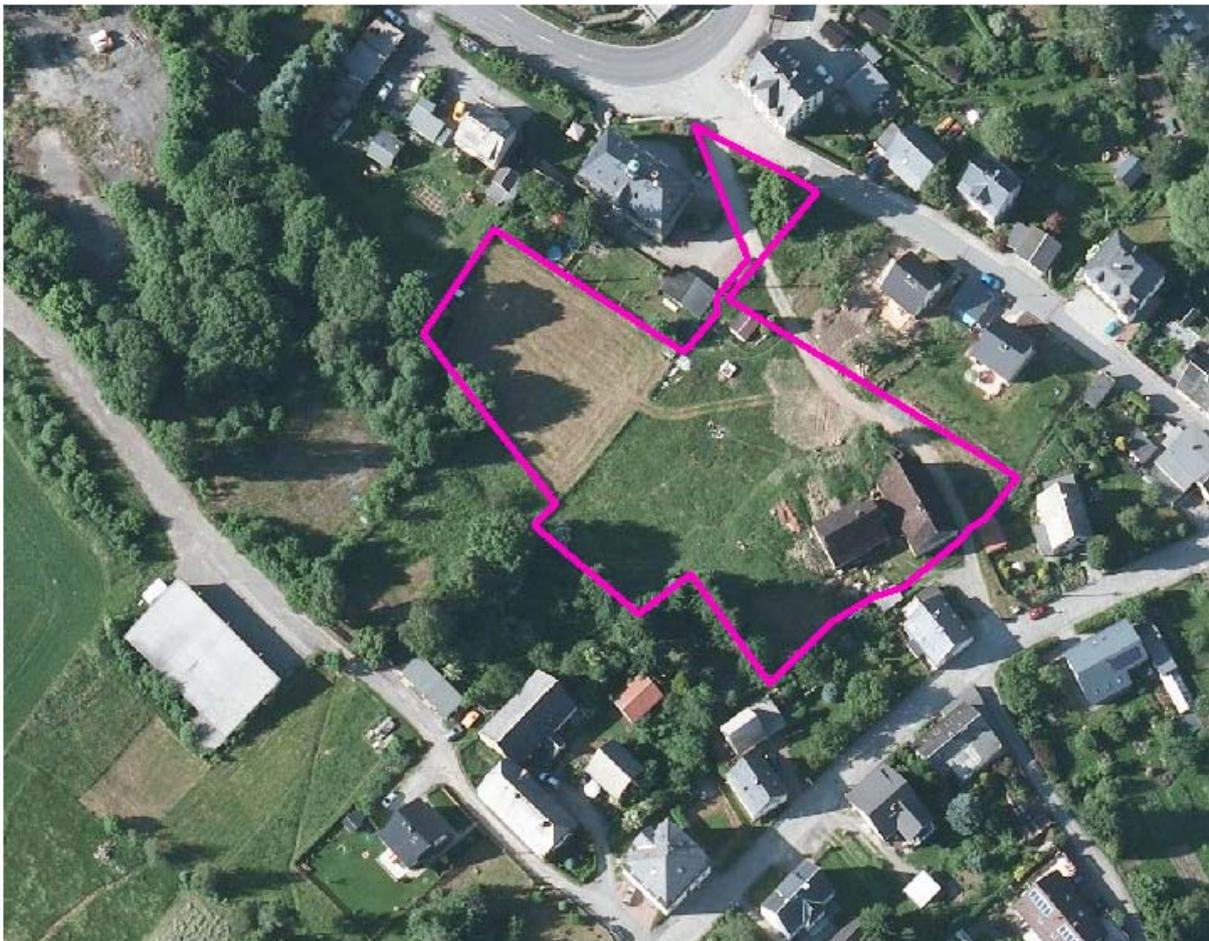
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.



Lage des Plangebietes (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

## 1. 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 73/10 (früher 73/9) der Gemarkung Geyersdorf sowie eine Teilfläche des Flurstücks 73b der Gemarkung Geyersdorf. Über Teile des Flurstücks 73b erfolgt die Fußwegeverbindung in Richtung Geyersdorfer Hauptstraße. Die Teilfläche des Flurstücks 73/10 innerhalb des Plangebietes wird durch Neuvermessung zu 73/13, die Teilfläche am Geyersdorfer Rathausweg wird zu 73/12 (Neuvermessung entsprechend Anlage).



Luftbild (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

## 1. 3. Geländebeziehungen, Topographie

Das Gelände steigt von Nordosten (Geyersdorfer Rathausweg, ca. 580 m ü. NN) nach Südwesten (Grenze des Geltungsbereichs, ca. 587 m ü. NN) an. Innerhalb des Plangebietes besteht von Nord nach Süd ein Höhenunterschied von ca. 7 m. Von Ost (Alte Dorfstraße) nach West (ehemaliges Rathaus) fällt das Gelände um ca. 3 m.

#### 1. 4. Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Wohngebäude eines ehemaligen Bauernhofs sowie ein Nebengebäude. Das Umfeld der Gebäude wird als Wiesenfläche genutzt. Im Plangebiet befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand.

Ausgehend von der Alten Dorfstraße verläuft ein Fußweg zum ehemaligen Rathaus. Diese Verbindung wird im Rahmen der Planung berücksichtigt und aufrechterhalten.



Zufahrt zum Plangebiet von der Alten Dorfstraße mit ehemaligem Bauernhof



Westlicher Bereich des Plangebiets mit ehemaligem Rathaus

#### 1. 5. Nutzungsstruktur in der Umgebung

Der Standort befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Geyersdorf unmittelbar am ehemaligen Rathaus. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung am Geyersdorfer Rathausweg und an der Alten Dorfstraße.

Die Umgebung des Standortes ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet ist von daher als Standort der Innenentwicklung prädestiniert. In Teilen des Flurstücks 73 wurden am Geyersdorfer Rathausweg (73/7 und 73/8) bereits Einfamilienhäuser gebaut. Somit fügt sich die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern gut in die Umgebung ein.

Im OT Geyersdorf befindet sich eine Kindertagesstätte. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Annaberg und in der Adam-Ries-Passage. Fußläufig erreichbar ist die Verkaufsstelle der Erzgebirgische Backwaren Annaberg GmbH an der Geyersdorfer Hauptstraße.



### 1. 6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 73/10 und 73b der Gemarkung Geyersdorf ist die Stadt Annaberg-Buchholz.

### 1. 7. Altlasten

Die Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 (6) BBodSchG vom 17.03.1998 i.V.m. §3 (1) BBodSchG vom 12.07.1999 registriert. Es besteht kein Altlastenverdacht.

## 1. 8. Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) der Stadt Annaberg-Buchholz vom Januar 2011.

## 1. 9. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 5.737 m<sup>2</sup>. Bei Ausschöpfung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine zulässige Grundfläche von max. 2.300 m<sup>2</sup> möglich. Damit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Somit kann das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden.

## 2. Höherrangige und überörtliche Planungen

### 2. 1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16.12.2003 (in Kraft getreten am 01.01.2004) als Oberzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau (Karte 1 Raumstruktur) dargestellt. Durch die Stadt verläuft die überregionale Verbindungsachse Chemnitz, Annaberg-Buchholz, Karlsbad, Pilsen im Zuge der B95.

In Oberzentren ist die Ausweisung von Bauflächen auch über den Eigenbedarf hinaus zulässig (Z 5.1.2). Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge haben die Mobilisierung innerstädtischer Baulandreserven und die standortgerechte Nutzung von Brachflächen in ihren Zielsetzungen grundlegend thematisiert.

Die Ziele des **Landesentwicklungsplans** wurden bei der Planung berücksichtigt.

Z 5.1.3 Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen ist durch integrierte Entwicklungskonzepte zu begründen.

Im SEKo der Stadt Annaberg-Buchholz wurde der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. Hier ist neben der Belegung von freien Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen die Erschließung von Bauflächen der Innenentwicklung vorgesehen.

Z 5.1.4 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

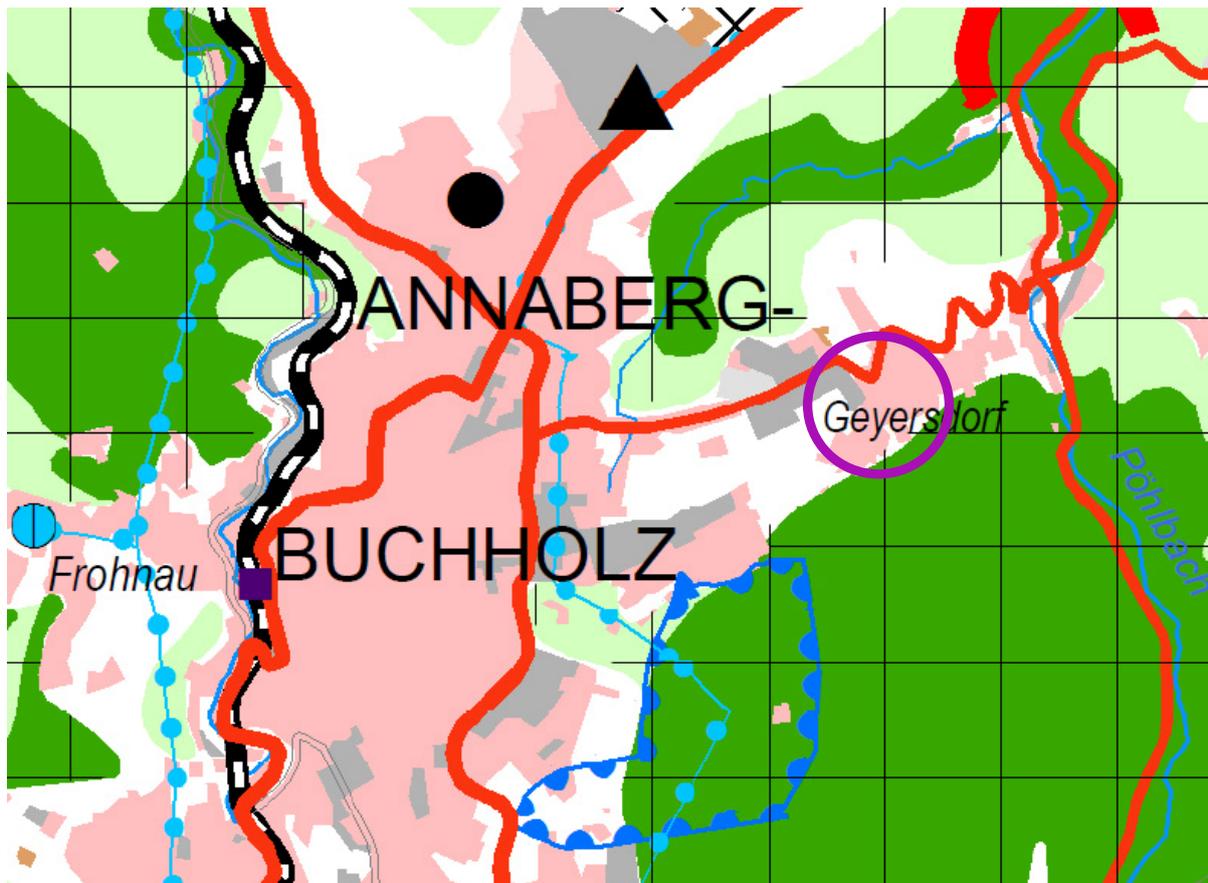
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Verdichtung des Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 "Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau" ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung der Städte hin.

In Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil der Siedlungsfläche. Das Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) im Bereich des Pöhlbergs liegt südlich der Ortslage Geyersdorf.

Karte A – Naturräumliche Gliederung: Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Unteren Mittelerzgebirge an.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Naturpark Erzgebirge/Vogtland) sind durch die Planung nicht berührt. Südlich der Ortslage Geyersdorf befindet sich das rechtskräftig festgesetzte LSG Pöhlberg einschließlich Planungsgebiet.



Ausschnitt Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

## 2. 2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand 2001 liegt vor. Darin ist das Plangebiet als Teil der gemischten Baufläche, die die gesamte Ortslage umfasst dargestellt. Das Verfahren wurde eingestellt, weil sich wesentliche Prämissen der städtebaulichen Entwicklung geändert haben.

## 2. 3. Fachplanungen

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

#### **3. 1. Planungsanlass und -erfordernis**

Die Stadt Annaberg-Buchholz plant entsprechend der Aussage im SEKo keine weitere Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen. Neben dem Angebot an freien Bauplätzen in erschlossenen Baugebieten sollen deshalb weitere Bauplätze durch Verdichtung des Innenbereichs zur Verfügung gestellt werden.

Während die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau fast gänzlich zum Erliegen gekommen ist besteht nach wie eine Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime. Hier ist allerdings die Nachfrage auf kleinere Baugebiete beschränkt. In größeren Baugebieten wie z.B. Heiterer Blick in Buchholz ist die Nachfrage eher gering.

Im Ortsteil Geyersdorf wurden bereits die Baugebiete An der Turnhalle mit 16 WE und An der Bleiche mit 10 WE entwickelt. Diese Baugebiete sind voll belegt.

Durch die verkehrsgünstige Lage des OT Geyersdorf sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen am Pöhlberg ist der OT ein beliebter Wohnstandort. Die am Ort vorhandene Kindereinrichtung macht den Standort auch für junge Familien lukrativ.

Darüber hinaus wurden in Geyersdorf und Umgebung mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Geyersdorf und der Revitalisierung des Oberen Bahnhofs zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Die Entwicklung des Bereichs Rotes Gut ist vorgesehen.

Weiterer Wohnungsbedarf ist durch die Konzentration der Standorte des Landratsamtes auf die vier großen Kreisstädte des Erzgebirgskreises zu erwarten. So werden am Behördenstandort Annaberg-Buchholz ca. 200 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch ist mit Neuansiedlungen und steigender Nachfrage nach Eigenheimen zur Bildung von Wohneigentum zu rechnen.

Dieser relativ kleine Wohnbaustandort mit 7 Bauplätzen für Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen innerhalb bestehender Wohnbereiche entspricht der derzeitigen Nachfragesituation nach Bauplätzen in kleineren Baugebieten in integrierten Lagen. Die Kommune ist bestrebt, für die unterschiedliche Nachfrage Wohnbauflächen bereitzuhalten, so dass sowohl der Wunsch nach Standorten in ländlich geprägten Bereichen als auch nach innerstädtischen Bauplätzen erfüllt werden kann.

Ziel der Stadt ist es, neben der Entwicklung der Altstädte von Annaberg und Buchholz auch in den Ortsteilen entsprechende Wohnangebote zu schaffen. Während in anderen Ortsteilen größere Wohnbaustandorte entwickelt wurden, die auch über

einen längeren Zeitraum noch nicht vollständig ausgelastet sind ist in Geyersdorf die Strategie der schrittweisen Entwicklung kleinerer Standorte aufgegangen. Mit dem geplanten Baugebiet werden nachfrageorientiert Bauflächen bereitgestellt. Darüber hinaus wird auch die Vermarktung der anderen Baugebiete intensiv betrieben.

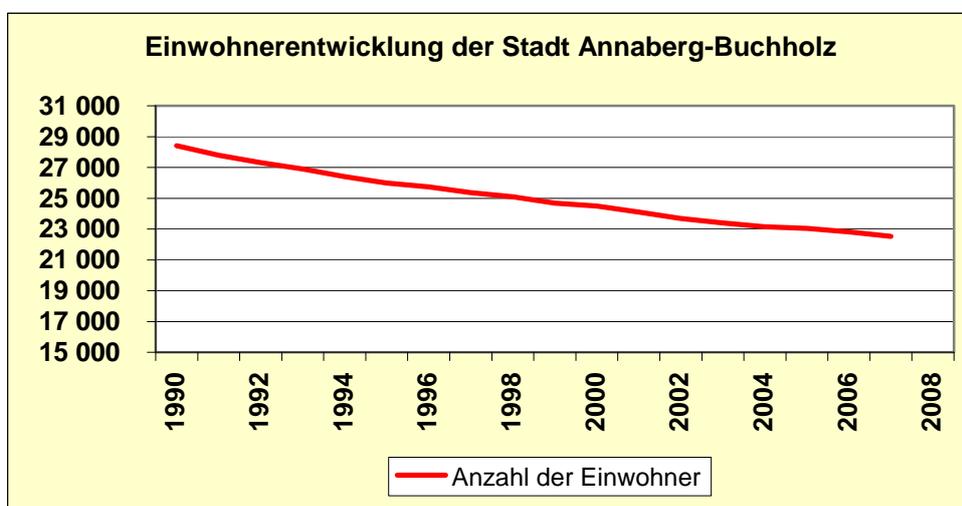
*Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans ist erforderlich, um insbesondere dem Bedarf zum Bau von Eigenheimen zu entsprechen. Im SEKO wird hier der Siedlungsentwicklung im Innenbereich Priorität eingeräumt. Die Baugebiete im OT Geyersdorf sind bereits vollständig belegt, so dass, um der hier bestehenden Nachfrage zu entsprechen, das Baugebiet mit ca. 7 Bauplätzen entwickelt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist der OT Geyersdorf insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. In der konkreten Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt bei hälftiger Nutzung für Wohnen und Gewerbe eine Differenzierung der Nutzung.*

*Bei Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der baulichen Nutzung des vorzeitigen Bebauungsplans zu berücksichtigen.*

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Annaberg-Buchholz wurde im SEKo mit Stand April 2009 ausführlich betrachtet.

Insgesamt ist von 1990 bis 2009 ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Nach starken Bevölkerungsverlusten nach 1990 von ca. 500 Einwohnern jährlich haben sich die Bevölkerungsverluste in den letzten 5 Jahren bei ca. 220 jährlich eingependelt.



Auszug SEKo 2009

#### Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2009

	Annaberg-Buchholz		Erzgebirgskreis	
	Einwohner	Verlust zu 1990 in %	Einwohner	Verlust zu 1990 in %
<b>1990</b>	28.492		459.644	
<b>2009</b>	22.079	- 22,5	372.390	- 19,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Bevölkerungsverluste in Annaberg-Buchholz liegen mit – 22,5% über dem Landkreis Erzgebirgskreis mit – 19 %.

Der Zeitraum seit 2004 kann für die weitere Entwicklung als repräsentativ angesehen werden.

Statistische Grundlagen:

Jahr	Einwohner	Salto Geburten / Sterbefälle	Salto Zu- und Fortzüge	Veränderungen gesamt
31.12.2004	23.147	- 168	- 74	- 240
31.12.2005	23.043	- 147	+ 41	- 104
31.12.2006	22.808	- 138	- 98	- 235
31.12.2007	22.514	- 175	- 120	- 294
31.12.2008	22.248	- 169	- 96	- 266
31.12.2009	22.079	- 182	+ 14	- 169

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In den letzten 5 Jahren waren die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ konstant bei ca. 160 Einwohnern, während die Wanderungsverluste geringer ausfielen und starken Schwankungen unterlagen.

#### Altersstruktur Stand 31.12.2009

	Annaberg-Buchholz			Landkreis Erzgebirgskreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
<b>EW</b>	1.994	14.580	5.505	33.104	246.721	92.565
<b>in %</b>	9,0	66,0	25,0	8,9	66,3	24,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Anteile der Bevölkerung in den o.g. Altersgruppen liegen im Durchschnitt des Landkreises.

Mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt für Gemeinden über 5.000 Einwohner eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025 mit Basisjahr 2009 in zwei Varianten vor.

### Bevölkerung des Freistaates Sachsen nach ausgewählten Altersgruppen

#### Annaberg-Buchholz, Stadt - Variante 1

Alter von ... bis unter ... Jahren	2009	2015	2020	2025
<b>1 000</b>				
unter 15	2,5	2,5	2,3	1,9
15 - 65	14,0	12,2	10,9	9,8
65 und mehr	5,5	5,8	6,3	6,5
<b>Insgesamt</b>	<b>22,1</b>	<b>20,5</b>	<b>19,4</b>	<b>18,3</b>
<b>%</b>				
unter 15	11,5	12,1	11,6	10,6
15 - 65	63,6	59,7	56,2	53,6
65 und mehr	24,9	28,2	32,2	35,7
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Abhängigkeitsquotient</b>				
Jugendquotient	18,1	20,4	20,7	19,9
Altenquotient	39,2	47,3	57,3	66,6
Gesamtquotient	57,3	67,6	78,0	86,4

### Bevölkerung des Freistaates Sachsen nach ausgewählten Altersgruppen

#### Annaberg-Buchholz, Stadt - Variante 2

Alter von ... bis unter ... Jahren	2009	2015	2020	2025
<b>1 000</b>				
unter 15	2,5	2,5	2,2	1,9
15 - 65	14,0	12,1	10,6	9,4
65 und mehr	5,5	5,8	6,3	6,5
<b>Insgesamt</b>	<b>22,1</b>	<b>20,4</b>	<b>19,1</b>	<b>17,8</b>
<b>%</b>				
unter 15	11,5	12,2	11,6	10,4
15 - 65	63,6	59,3	55,6	52,9
65 und mehr	24,9	28,4	32,8	36,6
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Abhängigkeitsquotient</b>				
Jugendquotient	18,1	20,6	20,8	19,7
Altenquotient	39,2	47,9	58,9	69,2
Gesamtquotient	57,3	68,5	79,7	88,9

Gebietsstand: 1. Januar 2010

Quelle: 2009 Bevölkerungsfortschreibung  
2010 - 2025 Bevölkerungsprognose

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

### 3.3 Wohnflächenbedarf

Das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** hat eine Raumordnungsprognose 2025 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2025 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte, die Erwerbspersonen und den Wohnungsmarkt.

Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

#### Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 10 % (2010 - 2025)
- weiter abnehmende Bevölkerung außer suburbane Räume (z.B. Leipzig, Dresden)
- Geringere Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete / verstädterte Räume

#### private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft "junge" und "alte" Haushalte)
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab

#### Erwerbspersonen

- die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab ("Nachrücker" werden weniger)
- Anteil älterer Erwerbspersonen steigt / Jüngere werden weniger

#### Wohnungsmarkt

- Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellation setzen sich fort
- kleinere Haushalte führen zu größerem individuellen Wohnflächenkonsum
- für alternde Haushalte wird sich die Pro-Kopf Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

#### Wohnungsmarktprognose 2025 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 47m<sup>2</sup> bis 2025
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 38m<sup>2</sup> bis 2025
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

Das BBR prognostiziert für die neuen Bundesländer einen Neubaubedarf von 12 WE je 10.000 Einwohner und Jahr für den Zeitraum bis 2020 und von 10 WE je 10.000 Einwohner und Jahr für den Zeitraum bis 2025.

## Statistische Grundlagen:

Jahr	Einwohner	Baufertigstellungen Neuer Wohngebäude	Baufertigstellungen Wohngeb. mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.2004	23.147	18	15	28
31.12.2005	23.043	12	12	13
31.12.2006	22.808	17	13	57
31.12.2007	22.514	5	5	10
31.12.2008	22.248	2	2	5
31.12.2009	22.079	8	8	8
<b>gesamt</b>		<b>62</b>	<b>55</b>	<b>121</b>
<b>Jahresdurchschnitt</b>		<b>10,3</b>	<b>9,2</b>	<b>20,2</b>

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Baufertigstellungen von Wohngebäuden sind seit 2007 stark zurückgegangen und erfolgten in den letzten 3 Jahren ausschließlich in Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.

### Ermittlung des Baulandbedarfs

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde für den Neubaubedarf bis 2025 eine Prognose erstellt, die im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung sowie der steigenden Wohnflächennachfrage resultiert.

So wurde für die Region in Ansatz gebracht, dass folgender Neubaubedarf besteht:

- bis 2020 von 8 WE / 10.000 EW jährlich und
- bis 2025 von 6 WE / 10.000 EW jährlich.

### Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose 2025 des BBR

	2011 bis 2020	2021 bis 2025	Gesamtbedarf
	10 Jahre	5 Jahre	
Einwohner Prognose Variante 1	Prognose 2020 19.400 EW	Prognose 2025 18.300 EW	
Neubau je 10.000 EW/Jahr	8 WE	6 WE	
Jährliche Neubaurate	15,5 WE	11 WE	
<b>Neubaubedarf</b>	<b>155 WE</b>	<b>55 WE</b>	<b>210 WE</b>
Flächenbedarf (15 WE/ha)	10,3 ha	3,7 ha	14 ha

In Auswertung der tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre liegt die jährliche Neubaurate pro 10.000 Einwohner noch darunter.

**Auslastung der Baugebiete in Annaberg-Buchholz nach SEKo**

Wohnbaugebiete	WE geplant	WE realisiert	freie Bau- plätze
Barbara-Uthmann-Ring III, Annaberg Geschosswohnungsbau	515	305	210
Heiterer Blick, Buchholz Eigenheime, Geschosswohnungsbau	182	118	64
An der Turnhalle, Geyersdorf Eigenheime	16	16	keine
Cunersdorf-Süd, Cunersdorf Eigenheime	62	51	11
Wohnanlage Kleinrückerswalde Eigenheime, familienfreundliches Bauen	38	29	9
Bärensteiner Straße, Kleinrückerswalde Eigenheime, Geschosswohnungsbau	45	44	1
VEP Geyersdorfer Straße, Annaberg Eigenheime	30	30	keine
An der Bleiche, Geyersdorf Eigenheime	10	10	keine

Auslastung der Baugebiete Stand 03/2011

Im SEKo wurde ein Neubaubedarf von 105 WE bis 2020 überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt. Seit der Erstellung des SEKo 2009 wurden in bestehenden Baugebieten weitere Flächen bebaut. Zum Bau von Einfamilienhäusern sind noch freie Bauplätze für 85 WE vorhanden.

Die Bauflächen im Gebiet Barbara-Uthmann-Ring sollen nicht mehr für den Geschosswohnungsbau genutzt werden. Hier gibt es einen genehmigten Bauantrag für ein Wohn- und Pflegezentrum der Seniorenbetreuung.

Aussage SEKo 2009:

ca. 50% des Neubaubedarfs werden in den bestehenden Baugebieten gedeckt

ca. 50% des Bedarfs werden durch Standorte im Innenbereich gedeckt:

- Verdichtung von Innenbereichslagen in der Altstadt und in den Ortsteilen
- Nachnutzung von Rückbauflächen
- Schließung von Baulücken.

Somit ist die Entwicklung des innerörtlichen Standortes im OT Geyersdorf mit ca. 7 WE als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB bedarfsgerecht und entspricht den langfristigen Zielen der Stadt.

## Teil II: Städtebauliche Planung

### 1. Planinhalt

#### 1. 1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes unweit der Ortsmitte des Ortsteils Geyersdorf entspricht auf Grund der vorhandenen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet. Somit fügt sich die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet in die umgebende Bebauung ein.

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

Nach §4 (2) BauNVO sind zulässig:

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

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

Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sind im Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.

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

Die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

Die Kommune möchte insbesondere die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet sichern und keine Neuentwicklungen zu lassen. Darüber hinaus ist der Standort von der Größe und Topografie sowie der Verkehrsanbindung für derartige Nutzungen nicht geeignet. Die Versorgung des Gebietes mit Läden und gastronomischen Einrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen gewährleistet, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Derartige Nutzungen ziehen starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelastung führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

Darüber hinaus bietet das Baugebiet mit einer Fläche unter 1 ha keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Nutzungen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil der Standort klimatisch nicht geeignet ist (Höhenlage) sowie auf Grund seiner städtebaulichen Lage und infrastrukturellen Voraussetzungen einer effektiveren Nutzung bedarf.

## 1. 2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVO lassen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 zu.

In der zentralörtlichen Lage ist eine Verdichtung bis zu einer GRZ von 0,4 städtebaulich grundsätzlich vertretbar. Bei den geplanten Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800m<sup>2</sup> ist das realisierbar.

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

Die in der Beispielrechnung ermittelte Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> erfordert bei einer GRZ von 0,4 eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>.

In den Baugebieten erfolgt eine Reduzierung der GFZ auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschoszahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine Regelung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebauter Dachgeschoss bzw. hangseitig freistehendes Kellergeschoss ausgebildet werden.

Die benachbarte Bebauung ist überwiegend 2-geschossig. Aber auch eingeschossige Gebäude sind vorhanden, so dass sich die ein bis zwei-geschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen und eine Anpassung an die vorhandene Geländesituation ermöglichen.

### **1. 3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser etwas zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen (3 bzw. 5 m).

In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.

Garagen sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen. Damit werden vor den Garagen noch weitere Abstellmöglichkeiten für PKW geschaffen. So können auch Besucherstellplätze in den Grundstücken untergebracht werden.

### **1. 4. Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der dörflichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen.

In den Baugebieten sind Einzelhäuser konzipiert. Aber auch Doppelhäuser sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **1. 5. Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird ausgehend von der Alten Dorfstraße über eine Stichstraße erschlossen.

Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Grundstücksbreite von 6,0 m ausgebildet. Davon können 5,5 m befestigt und beidseitig 0,25 m als unbefestigter

Randstreifen ausgebildet werden. Damit ist der Begegnungsfall Lkw / Pkw entsprechend RAST06 gewährleistet. Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage, die für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen geeignet ist. Durch die überwiegende Wohnnutzung ist mit sehr geringem Lkw-Verkehr zu rechnen. Durch die Straßenbreite wird auch den in der Region anfallenden größeren Schneemengen Rechnung getragen.

Ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt eine Anbindung des Fußweges in Richtung Rathaus und zur Geyersdorfer Hauptstraße.

### **1. 6. Grünflächen**

Der Hangbereich östlich des Fußweges wird als öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche einschließlich des Fußwegs soll beim Verkauf des Flurstücks 73b in städtischem Eigentum verbleiben.

### **1. 7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Eine Begründung der Festsetzungen erfolgt im Punkt 3. 1. 1.5.

### **1. 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umgebung des Standortes ist überwiegend durch 2-geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit flacheren Dachneigungen vorhanden.

Bei Hauptgebäuden wurde eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Flachdächer und Pultdächer werden bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Damit wird gestalterisch dem Umfeld mit eher traditionell geprägten Bauformen entsprochen und sehr moderne Bauformen ausgeschlossen.

Diese Dachneigung ist auch von Vorteil, da die in der Region stärkeren Schneefälle zu erhöhten Dachlasten führen können, die i.d.R. bei flachen Dächern zu Problemen führen.

Der Farbgebung der Dächer kommt in der Fernwirkung durch die Hanglage eine große Bedeutung zu. Deshalb wurden hier regionaltypische Farben für die Dachdeckungsmaterialien festgesetzt.

Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage (Fernwirkung des Ortsteils) zu erzielen, wurden dunkelgraue, schieferfarbene oder anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Dieser Farbton prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für den Erzgebirgsraum.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

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

Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden.

## 1. 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche vorzeitiger Bebauungsplan	5.737 m <sup>2</sup>
Fläche Allgemeines Wohngebiet	4.695 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	889 m <sup>2</sup>
davon: Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	692 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	197 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	153 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Baugebietes sind 7 Einzelhäuser vorgesehen. Bringt man in Ansatz, dass sich in ca. 50% der Häuser Einliegerwohnungen befinden, sind ca. 10 WE am Standort möglich.

## 2. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen im Geyersdorfer Rathausweg und in der Alten Dorfstraße. Die direkte Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt ausgehend von neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.

### 2. 1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils Geyersdorf erfolgt über die ehemals städtische Kläranlage Geyersdorf, die durch den Abwasserzweckverband Oberes Zschopau- und Sehmatal übernommen wurde.

*Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.*

Die Abwässer des Baugebietes können in den Sammler im Geyersdorfer Rathausweg eingeleitet werden. Die Anbindung von der Planstraße über öffentliche Flächen (Fußweg) ist gegeben.

Das Oberflächenwasser kann ebenfalls in Leitungen im Geyersdorfer Rathausweg eingeleitet werden.

### 2. 2. Gas

Die Gasversorgung des Standortes ist ausgehend von der Leitung in der Alten Dorfstraße gesichert.

### 2. 3. Trinkwasser

*Das Wohngebiet kann an die Versorgungsleitungen im Geyersdorfer Rathausweg (DN 80 PVC) und in der Alten Dorfstraße (DN 80 PE/PVC) angeschlossen werden. Der Versorgungsdruck beträgt 9,5 bar.*

*Zur Trinkwasserversorgung des Wohngebietes ist eine Versorgungsleitung DN 50 erforderlich.*

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Gebiet ist entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

*Die Löschwasserversorgung kann z. Zt. nicht aus dem Trinkwassernetz erfolgen.*

*Die Löschwasserversorgung im OT Geyersdorf wird durch die Kommune gesichert. Dafür wird im Bereich des Parkplatzes im Flurstück 70/2 der Gemarkung Geyersdorf eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> errichtet. Der Standort befindet sich ca. 200m vom Plangebiet entfernt. Die Maßnahme erfolgt im Rahmen der Standorterschließung.*

*Damit kann der Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300m gesichert werden.*

#### **2. 4.    Elt-Versorgung**

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie ist ausgehend von vorhandenen Leitungssystemen gesichert. *Im Plangebiet vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.*

#### **2. 5.    Fernmeldeeinrichtungen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes ist gesichert. *Die Verlegung von Telekommunikationslinien ist mit anderen Erschließungsmedien zu koordinieren.*

#### **2. 6.    Abfallentsorgung**

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Die Erschließungsstraße einschließlich Wendeanlage ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallentsorgung kann direkt am Grundstück erfolgen.

#### **2. 7.    Wertstofffassung**

Wertstoffcontainerstandplätze im Ortsteil können durch die Bewohner des Baugebietes mit genutzt werden.

3. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**
3. 1. **Auswirkungen auf die Umwelt**
3. 1. 1. **Naturschutz / Landschaftsplanung**
3. 1. 1. 1. **Rahmenbedingungen**

### **Geologie und Böden**

Regionalgeologisch liegt das Plangebiet im zentralen Teil des mittleren Erzgebirge. Der geologische Untergrund wird von hoch anstehendem Festgestein (Gneis) mit Hanglehm-/ Hangschuttüberlagerung bestimmt.

Bodenarten (Übersichtskarte der Böden des Freistaates Sachsen):

- Braunerde, Pseudogley-Braunerde

*Der Festgesteinsuntergrund besteht aus klein- bis mittelkörnigen Biotit- Zweiglimmerparagneisen (Proterozoikum, Osterzgebirgische-Gruppe). Diesen lagern im Plangebiet meist  $\leq 2$  m mächtige, weichselkaltzeitliche Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/ Hangschutt) auf. Aufgrund der bebauten bzw. ehemals bebauten Geländeabschnitte können anthropogene Auffüllungen vorkommen.*

*Die rolligen Hangschuttbildungen und die unverwitterten / frischen Festgesteine sowie deren rollige Zersatzbildungen stellen im Allgemeinen einen guten Baugrund dar. Der Hanglehm dagegen ist wasser- und setzungsempfindlicher und als weniger guter Baugrund zu klassifizieren.*

*Zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.*

### **Wasserhaushalt**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Oberflächenwasserabfluss erfolgt insgesamt in Richtung Pöhlbach.

#### Grundwasser

Im Bereich der Hangflanken ist mit verstärktem Zutritt von oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, welcher jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel innerhalb der Verwitterungszone entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter.

*In den rolligen Hangschuttsedimenten und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ist eine temporäre Grundwasserführung möglich. Eine verstärkte Wasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. In den weitgehend*

---

*unverwitterten / frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser (Kluftgrundwasser) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine (u.a. offenen Klüften).*

### **Altbergbau**

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist nicht bekannt.

*Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue ist nicht auszuschließen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaus zu überprüfen.*

### **Natürlich Radioaktivität**

*Das Plangebiet liegt am Rande der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz) des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.*

### **Archäologische Relevanzbereiche**

*Der historische Siedlungsbereich von Geyersdorf ist Teil eines archäologischen Denkmals. Daran angrenzend befindet sich das Plangebiet. Nach Aussage der zuständigen Behörden für Denkmalschutz bestehen durch die Planung keine Auswirkungen auf Kulturgüter.*

*Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wurde in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.*

### 3. 1. 1. 2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

#### Ökologische Einheiten / Reale Vegetation / Arten und Biotope

Das Plangebiet ist Bestandteil des bereits urban geprägten Siedlungskörpers von Geyersdorf. Teile im südlichen Bereich des Plangebietes sind bebaut. Der südliche Bereich stellt eine intensiv genutzte Wiesenfläche dar.

Nennenswerter Baumbestand existiert in den, als Wohngebiet dargestellten Bereichen nicht. Der Baumbestand im Flurstück 73b liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und bleibt erhalten.

#### Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 16-22 und § 26 SächsNatSchG vorhanden. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

### 3. 1. 1. 3. Auswirkungen auf Schutzgüter

#### Auswirkungen auf den Boden

Angeichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes durch die umgebende Bebauung ist der Standort aus Bodenschutzsicht für das Vorhaben einer nachverdichtenden Wohnbebauung (Innenentwicklung) geeignet.

Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Bestand [%]	Planung [m <sup>2</sup> ]	Planung [%]	Veränderung [%]
Vollversiegelung	321	5,0	2.100	37,0	+ 32,0
Teilversiegelung	830	15,0	667	11,0	- 4,0
unversiegelte Flächen	4.586	80,0	2.970	52,0	- 28,0
Gesamtfläche	5.737	100,0	5.737	100,0	

Durch die Umsetzung der Planung kommt es vorhabenbedingt zu einer Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt ab.

Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 0,6 ha sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt gering.

#### Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das festgesetzte Maß hinaus behindert werden. Durch die geplante Bebauung ist in Grundstücken mit einer Größe über 500 m<sup>2</sup> mit einer GRZ unter 0,4 zu rechnen.

Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 0,6 ha sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt gering.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Der OT Geyersdorf ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Abwässer gewährleistet ist.

#### Bewertung der Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Plangebiet ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Siedlungsfläche dargestellt. Es bestehen keine lokalklimatischen Restriktionen z.B. Kaltluftschneise.

Der Einfluss der Planfläche auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes insgesamt gering. Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche sind lokal begrenzt und die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

### Bewertung der Auswirkungen auf die Flora

Durch die intensive Grünlandnutzung herrscht im Plangebiet eine artenarme Vegetation vor. Erhaltenswerter Baumbestand existiert innerhalb der Wohngebietsfläche nicht.

Für standortgerechte Neuanpflanzungen wurde eine Artenliste empfohlen. Dadurch wird eine gute grünordnerische Einbindung des Wohngebiets erzielt.

Durch die Bepflanzung in den Grundstücken wird die Artenvielfalt im Gebiet erhöht.

### Bewertung der Auswirkungen auf die Fauna

Zu im Plangebiet vorkommenden Tieren liegen keine Erfassungen vor. Artenschutzrechtliche Erfassungen und Beiträge zur Fauna (v.a. Vögel) werden lage-, nutzungs- und ausstattungsbedingt für nicht als erforderlich angesehen.

Die Habitate bleiben durch die aufgelockerte Bebauung und einen hohen Grünflächenanteil im Wesentlichen erhalten.

Durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung werden in den Bereichen mit Flächenversiegelungen die Bodenlebewesen ihren Lebensraum verlieren. Eine Betroffenheit von Bodenlebewesen, Kleinsäugetieren (Mäuse etc.), Würmern, Insekten und Spinnen ist insofern prinzipiell zu erwarten. Dort wo bereits eine Voll- bzw. Teilversiegelung vorliegt (Gebäudefläche, Fußweg) ist bei Umsetzung der Planung mit einer Verbesserung der Bedingungen für Bodenlebewesen zu rechnen.

Durch die vorgesehenen Grundstücksbepflanzungen mit Laub- bzw. Obstbäumen werden standortgerechte Gehölzstrukturen geschaffen. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der floristischen Bestände im Plangebiet.

Auf eine Heckenbepflanzung im Randbereich wurde verzichtet, da die Plangebietsfläche sehr klein ist und insbesondere in den südwestlich angrenzenden Grundstücken ausgeprägte Gehölzbestände vorhanden sind. Dieser heckenartig ausgebildete Randbereich bietet insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere Lebensraumfunktionen. Die Randbereiche können durch Bepflanzungen im Plangebiet ergänzt werden.

Perspektivisch kann sich deshalb am Standort selbst die Artenzahl und Vielfalt erhöhen. Auch durch eine entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen, die z.B. für Kulturfolger verbesserte Lebensraumfunktionen (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) nach sich zieht.

#### Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die künftigen Kubaturen der Gebäude fügen sich in die baulich geprägte Umgebung ein. Unter Beachtung der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Begrenzung der Höhe der geplanten Einfamilienhäuser auf zwei Vollgeschosse wird der Maßstab der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen. Der Baukörper des ehemaligen Rathauses bleibt weiterhin dominant.

Durch die Beseitigung von leerstehenden Gebäuden erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **3. 1. 1. 4. Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die geplante Bebauung findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine wesentliche Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt (s. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und Verdichtung von baulich vorgeprägten Flächen (ehemalige Hofanlage).

Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Durch grünordnerische Festsetzungen erfolgt eine Aufwertung der floristischen Bestände. Die Begrünung trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt im Gebiet bei.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es vorhabenbedingt zu einer Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt ab.

Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 0,6 ha sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt gering.

### 3. 1. 1. 5. Maßnahmen zur Grünordnung

#### **Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsabsichten**

Durch die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen soll die städtebauliche Idee eine ökologische und grüngestalterische Untersetzung erfahren.

Auf eine Heckenbepflanzung im Randbereich wurde verzichtet, da die Plangebietsfläche sehr klein ist und insbesondere in den südwestlich angrenzenden Grundstücken ausgeprägte Gehölzbestände vorhanden sind. Von daher ist eine Ausbildung des Siedlungsrandes nicht erforderlich. Die vorhandene Grünbestände können aber durch Pflanzungen innerhalb des Plangebietes verdichtet werden.

#### **Grundstücksbegrünung**

Nennenswerter Baumbestand existiert in den, als Wohngebiet dargestellten Bereichen nicht. Der Baumbestand im Flurstück 73b liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und bleibt erhalten. Zur allgemeinen Grundstücksbepflanzung wurde bezogen auf die Grundstücksgröße die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen einer ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Eingliederung des Planungsgebietes sowie einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung.

#### **Arten- und Biotopschutz**

Die Stabilität von Tierpopulationen ist nur gewährleistet, wenn über Vernetzungselemente Wanderungen und damit genetischer Austausch möglich ist.

Durch die geplante Grundstücksbegrünung ist der Biotopverbund durch Verzahnung zu den benachbarten Biotopen möglich.

Die Bepflanzung ist mit heimischen Gehölzen (Artenliste) vorzunehmen. Um die Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten vielfältig und vielschichtig zu gestalten ist das Einwandern und Ausbreiten von Neophyten und stark wuchernden Pflanzen zu verhindern.

#### **Rand- und Grundstücksbegrünung**

Eine Randeingrünung des Gebietes wurde nicht zwingend festgesetzt, weil das Plangebiet bereits von Vegetationsbeständen in anderen Grundstücken umgeben ist und keine Randlage dargestellt. Eine Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ist aber bei der Gestaltung der Gartenflächen grundsätzlich möglich.

Zur allgemeinen Begrünung der Grundstücke wurde die Pflanzung von mindestens einem Baum pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Das bedeutet, dass in einem Grundstück von 700 bis 800 m<sup>2</sup> zwei Bäume (Laubbäume oder Obstbäume) gepflanzt werden müssen.

### **Dachbegrünung**

Für die Dachflächen von Flachdächern (z.B. Garagen, Carports) können extensive Dachbegrünungen vorgenommen werden. Wie auch die Fassadenbegrünung sind diese von stadttökologischer und gestalterischer Bedeutung:

- Wasserrückhaltung
- kleinräumige Klimaverbesserung
- kleinräumiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere
- bauphysikalische Verbesserung der Gebäude.

Fassaden- und Dachbegrünungen sind grundsätzlich möglich, wurde aber nicht zwingend festgesetzt.

### **Bodenschutz**

Bodenschutz bedeutet, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Wechselwirkung zu erhalten. Durch hinzukommende Flächenversiegelung geht gewachsener belebter Boden auf Dauer verloren. Dieser hat aber im Landschaftshaushalt bedeutende Funktionen als Filter, Wasserschutz, Pflanzen- und Tierlebensstätte, Produktion, Wasserversickerung und -verdunstung, Klimaregulierung u. a. zu erfüllen und ist hierbei nicht ersetzbar. Der Oberboden ist, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und einer sinnvollen Folgenutzung zu unterziehen.

### **3. 1. 2. Immissionsschutz**

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

WA 55 dB (A) tags,  
40 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 45 dB (A)<sup>2</sup> nachts

<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

<sup>2</sup> Verkehrslärm

Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen, deren Einhaltung wünschenswert ist, die aber keinen Grenzwertcharakter besitzen. Die Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange kann auch, insbesondere in bebauten Gebieten, zur Zurückstellung von Belangen des Schallschutzes führen.

### **Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm**

Industrie- und Gewerbebetriebe befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Somit liegen keine Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm vor.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Brache Rotes Gut. Bei der künftigen Entwicklung ist zu beachten, dass keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet entstehen. Die gewerbliche Entwicklung ist nur an der Geyersdorfer Hauptstraße in einer Bebauungstiefe wie die benachbarten Autohäuser vorgesehen.

### **Verkehrslärm**

#### Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den Standort

In der Nähe des Standortes befinden sich keine Bahnanlagen.

#### Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Standort

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf den Standort können als gering eingeschätzt werden. Durch die vorhandene Bebauung besteht eine Lärmabschirmung zur Geyersdorfer Hauptstraße.

#### Wirkungen des Plangebietes nach außen

Der Fahrverkehr, hervorgerufen durch das Plangebiet trägt nicht zu einer signifikanten Verkehrssteigerung bei.

Durch den Neubau von ca. 7 Wohngebäuden kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Alten Dorfstraße und dem Geyersdorfer Rathausweg. Da es sich im Plangebiet um eine Wohnnutzung handelt, die auch im benachbarten Gebiet allgemein zulässig ist, ist hier keine unzumutbare Belastung für Anwohner zu erwarten.

### **3. 2      Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse**

Durch die Entwicklung des Standortes erfolgt die Bereitstellung von nachgefragten Wohnstandorten in zentralörtlicher Lage des OT Geyersdorf.

Die Nähe zu Arbeitsstätten ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten. Durch die Nähe zu Kindertagesstätte ist der Standort auch für junge Familien interessant.

Der Wohnstandort stärkt die Ortsmitte bei gleichzeitiger Beseitigung von leerstehender Bausubstanz.

### **3. 3      Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Bebauung von 7 Baugrundstücken sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe Punkt 3.1.2).

Der Standort bietet für den Individualverkehr günstige Erschließungsbedingungen. Die Nähe zu Arbeitsstätten trägt zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens bei.

Je Wohneinheit sind zwei private Stellplätze als Garagen, Carports oder offene Stellplätze in den Grundstücken bereitzustellen. Durch die Festsetzung zur Einordnung von Garagen in einem Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie besteht die Möglichkeit vor den Garagen jeweils noch einen Pkw abzustellen.

### **3. 4      Auswirkungen auf den Bestand**

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Die Bebauung fügt sich in den wohnbaulich geprägten Bereich des Ortsteils ein.

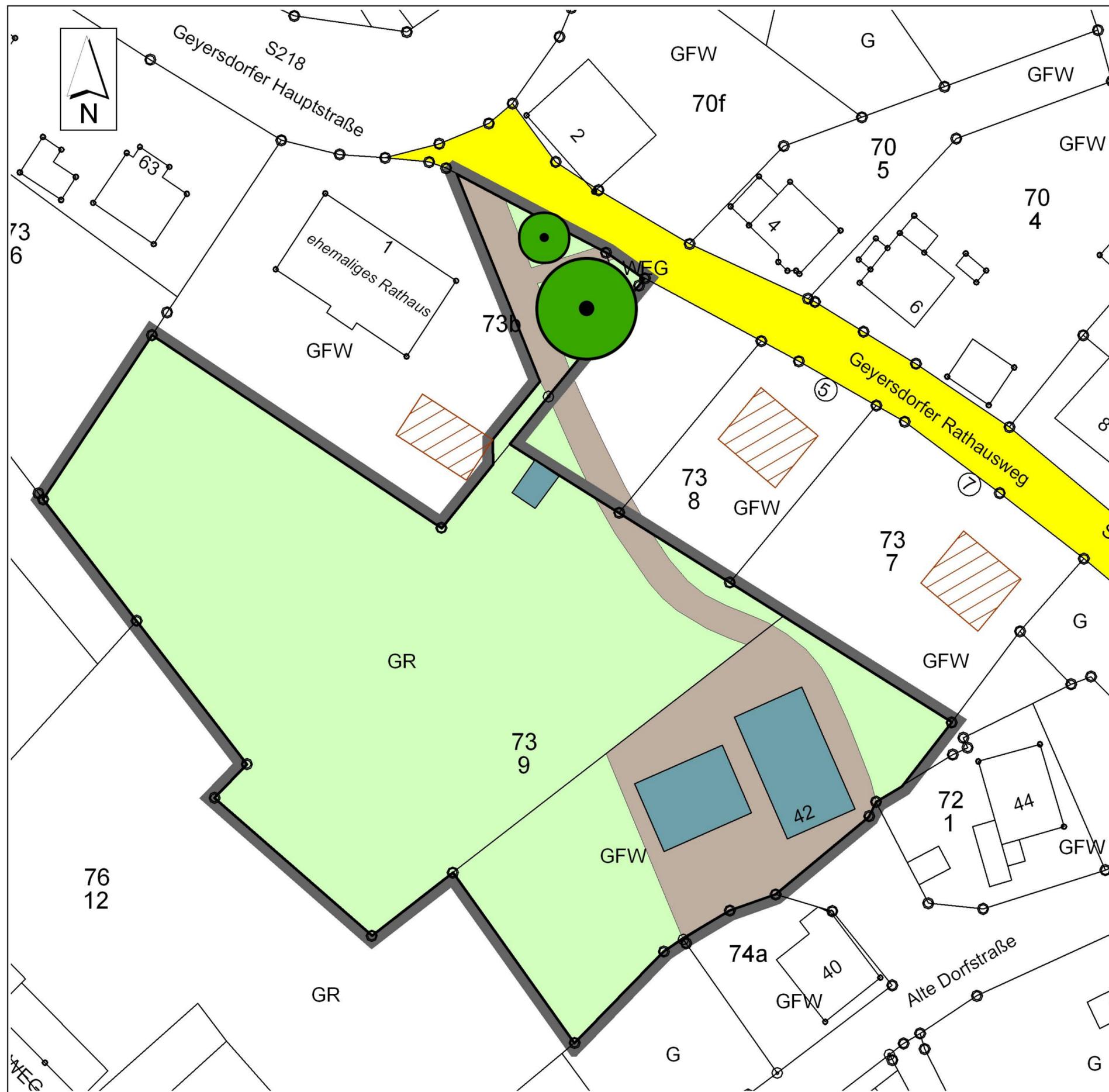
Die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung durch Verkehrslärm sind gering. Das Verkehrsaufkommen in der Alten Dorfstraße und dem Geyersdorfer Rathausweg wird nur unwesentlich erhöht.

#### 4. Grobkostenschätzung

	Grobkosten	in €
Verkehrsflächen mit Straßenbeleuchtung	65.500	
Stadttechnische Ver- und Entsorgung		
davon: Abwasserentsorgung	80.500	
Wasserversorgung	26.000	
Planung und Vermessung	25.000	
Abbruchkosten	23.000	
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>220.000</b>	

Die Kostenschätzung beinhaltet nur die kommunalen Aufwendungen. Die Kosten für die Verlegung der Leitung zur Versorgung mit Gas, Elt und Telekommunikation tragen die jeweiligen Unternehmen selbst.

**Anlage 1:** Bestandserfassung



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Verkehrs- und Bauflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- teilversiegelte Fläche
- Gebäude

### Grün- und Freiflächen

- Grünland

### Gehölze

- Einzelgehölz

### Sonstiges

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Gebäudenachtrag

# GROSSE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ

ERGEBIRGSKREIS

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET AM RATHAUS GEYERSDORF

BESTANDSERFASSUNG

03/2011

M 1:500

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ  
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
e-mail: [staedtebau.chemnitz@t-online.de](mailto:staedtebau.chemnitz@t-online.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

PROJEKTNUMMER:

GESCHÄFTSLEITUNG:  
BLATTGRÖSSE: 510 x 300

**Anlage 2:** Neuvermessung des Flurstücks 73/10 der Gemarkung Geyersdorf

Große Kreisstadt  
Annaberg-Buchholz  
Hauptamt - Poststelle  
Eingangsdatum

28. APR. 2011

Weitergeleitet an Amt. 23

Zwecks

Rücksprache am

Unterschrift

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Heubach**

Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. G. Heubach Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
Max-Wenzel-Str. 7 09427 Ehrenfriedersdorf

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz  
Markt 1

Dipl.-Ing. Gerald Heubach  
Max-Wenzel-Str. 7  
09427 Ehrenfriedersdorf  
E-Mail: vermessung.heubach@t-online.de

Telefon 03 73 41 / 51 56 0  
Telefax 03 73 41 / 51 56 1

09456 Annaberg-Buchholz

Ehrenfriedersdorf, 27.04.2011

## Bekanntgabe der Ergebnisse von Katastervermessungen und Abmarkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in der Einladung zum Grenztermin erläutert, führte ich eine Katastervermessung am Flurstück 73/10 der Gemarkung Geyersdorf aus.

Sie werden hiermit unterrichtet, dass vom 01.04.2011 bis zum 06.04.2011 auf Ihren Flurstücken 73b und 73/10 der Gemarkung Geyersdorf Arbeiten aufgrund des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) geändert worden ist, durchgeführt wurden.

Es handelt sich um (vgl. Anlage):

### - Grenzwiederherstellung

vorgefundene Grenzpunkte: 1358 , 1353

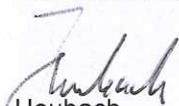
abgemarkter Grenzpunkt: 1359

### - Grenzfeststellung (Erstmalige Festlegung neuer Grenzpunkte)

Abmarkung des neuen Grenzpunktes: 1427

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Heubach

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die mit diesem Schreiben bekannt gegebenen Verwaltungsakte kann innerhalb eines Monats nach Zugang dieses Schreibens schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerald Heubach, Max-Wenzel-Straße 7, 09427 Ehrenfriedersdorf erhoben werden. Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der Monatsfrist beim Staatbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden eingeht.

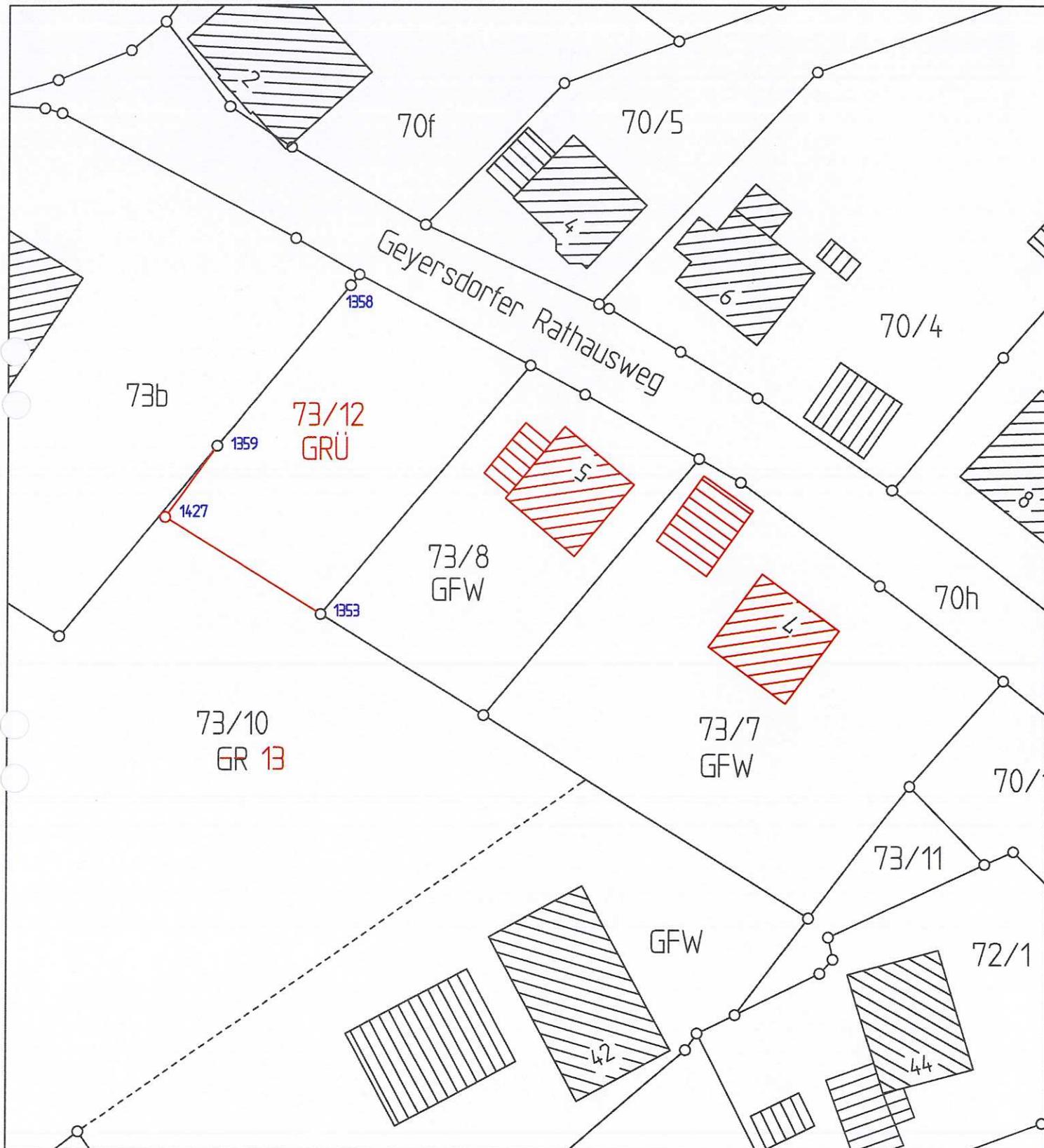
Gemeinde: Annaberg-Buchholz

Gemarkung: Geyersdorf

Kreis: Erzgebirgskreis

# Karte

M 1:500



Grenze neu, bestehendbleibend



Grenze wegfallend



“ungeprüftes Zwischenergebnis”, vorbehaltlich Prüfung und Übernahme durch das Vermessungsamt

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Gerald Heubach

Max-Wenzel-Str. 7 09427 Ehrenfriedersdorf

Tel 037341/51560 Fax 037341/51561

27 APR 2017

# Entwurf zur Fortführung des Liegenschaftskatasters

Fortführungsriß-Nr.: 0388

ÖbV Dipl.-Ing. Gerald Heubach  
 Max-Wenzel-Straße 7  
 09427 Ehrenfriedersdorf

Antrags-Nr.: \_\_\_\_\_  
 (Eintrag durch katasterführende Behörde)

Gemarkung : 1114 Geyersdorf

Flur : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 vermessende Stelle

Vor der Fortführung					Nach der Fortführung				
lfd. Nr.	Flurstück	Gesamtfläche [m²]	tatsächliche Nutzung		Flurstück	Lagebezeichnung	Gesamtfläche [m²]	tatsächliche Nutzung	
			Abk.	Fläche [m²]				Abk.	Fläche [m²]
Fortführungsanlass : Bildung von Flurstücken durch Zerlegung									
1	73/10	5718	GFW	1591	73/12		499	GRÜ	499
			GR	4127	73/13	Alte Dorfstraße 42	5219	GFW	1591
								GR	3628

GFW Gebäude-und Freifläche Wohnen  
 GRÜ Andere Grünanlage

GR Grünland