

GROÙE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ

ERZGEBIRGSKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAHNHOFSTRAÙE“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND:

ENTWURF JANUAR 2024

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Planstand: Entwurf Januar 2024

Gemeinde: Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab M 1 : 500
- Teil B – Text
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, Januar 2024

Urheberrecht

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

Inhaltsverzeichnis

TEIL I Grundlagen.....	4
1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
2 Plangrundlage.....	5
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
3 Standort und Nutzungseinschränkungen.....	6
3.1 Stadträumliche Einbindung	6
3.2 Geländeverhältnisse und Topographie	7
3.3 Nutzungsstruktur	7
3.4 Klima	9
3.5 Untergrund und Baugrund.....	9
3.6 Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe.....	12
4 Planungsbedingungen.....	15
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2 Landes- und Regionalplanung	15
4.3 Flächennutzungsplanung	18
4.4 Landschaftsplanung.....	19
4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025)	21
4.6 Einzelhandel (insbesondere Verträglichkeit)	22
4.7 Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“	33
TEIL II Städtebauliche Planung.....	35
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	35
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	36
1.3 Planungsalternativen	36
2 Planinhalt	36
2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	36
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
2.3 Artenlisten	46
2.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	47
3 Flächenbilanz.....	47
4 Stadtechnische Erschließung	48
4.1 Verkehrliche Erschließung	48
4.2 Wasserversorgung.....	48
4.3 Brandschutz	49
4.4 Abwasserentsorgung.....	49
4.5 Elektroenergieversorgung.....	50
4.6 Gasversorgung.....	51
4.7 Telekommunikation	52
4.8 Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung	52
5 Auswirkungen der Planung.....	52
5.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	52
5.2 Auswirkungen auf die Handelsstruktur	53

TEIL III Umweltbericht.....	54
1 Einleitung und rechtliche Grundlagen	54
1.1 Zum Umweltbericht.....	54
1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	54
1.3 Ziele des Umweltschutzes	55
2 Umweltauswirkungen	60
2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	61
2.2 Boden und Fläche	67
2.3 Wasser	72
2.4 Klima und Luft.....	73
2.5 Landschaft	77
2.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	82
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	85
3 Eingriffsregelung.....	87
3.1 Vorbemerkungen	87
3.2 Aktuelle Landnutzung (Voreingriffszustand)	88
3.3 Geplante Landnutzung (Nacheingriffszustand)	91
3.4 Eingriffsbilanz	93
4 Planungsalternativen.....	94
4.1 Planungsalternativen	94
4.2 Standortalternativen	94
4.3 Planungsverzicht	94
5 Zusätzliche Angaben.....	95
5.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten	95
5.2 Überwachung	95
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	96
5.4 Referenzen.....	97
Verzeichnisse	98
Abbildungen	98
Tabellen	98
Quellen	99

Anlagen

- Anlage 1 Bestandserfassung,
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz,
Stand 04/2021
- Anlage 2 Auswertung der Festlegungen und Darstellungen regionalplanerischer Kartenwerke nach dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge und dem Regionalplan Region Chemnitz
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
nach Planungsverband Region Chemnitz
Stand 08/2020
- Anlage 3 Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss des Gebäudekomplexes
Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz
Umweltplanung Marko Eigner
Stand 15.03.2021
- Anlage 4 GALK-Straßenbaumliste
GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)
Stand 18.01.2024
- Anlage 5 Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in
Annaberg-Buchholz
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme
Stand 26.05.2021
- Anlage 6 Auswirkungsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für die geplante Ansiedlung
eines Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz
Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH
Stand 04.11.2020

TEIL I GRUNDLAGEN

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten als der Folgenden wird hingewiesen.

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2 Plangrundlage

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Stand November 2023, ergänzt um
- Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – Höhenangaben (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 (Stand 2023)

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist 10.800 m² groß und in Abbildung 1 dargestellt. Die vom Geltungsbereich ganz oder teilweise erfassten Flurstücke sind samt Eigentumsverhältnissen in Tabelle 1 dargestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Flurstücken und Gemarkungsgrenzen.

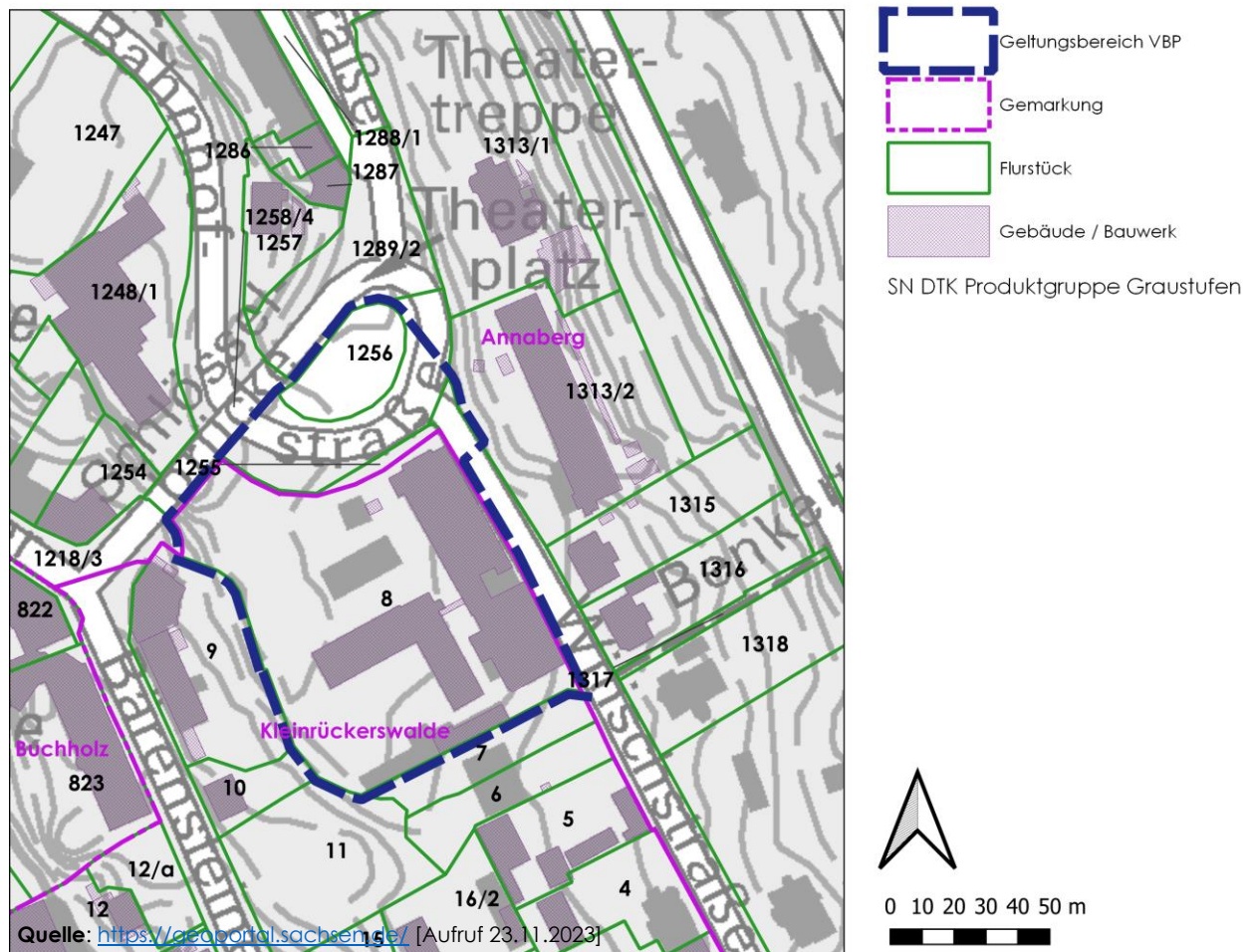


Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.

Gemarkung	Flurstück	Eigentum
Annaberg	1255	privat
	1256	kommunal, Grünfläche
	1258/4	kommunal, Bahnhofstraße
	1327	kommunal, Wilischstraße
Kleinrückerswalde	8	privat

3 Standort und Nutzungseinschränkungen

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz, in etwa am Knoten der Gemarkungsgrenzen von Annaberg, Buchholz und Kleinrückerswalde. Zwischen den urban geprägten Ortsteilen gelegen, ist die Umgebung des Plangebiets selbst urban geprägt und gehört zum zentralen Stadtraum von Annaberg-Buchholz.

Am Theaterplatz gelegen, laufen von Norden her mit der Bahnhofstraße und der Buchholzer Straße zwei Hauptverkehrswege auf das Plangebiet zu, wobei die Buchholzer

Straße den Standort auf kurzer Distanz mit der Innenstadt bzw. dem historischen Stadtkern von Annaberg verbindet. Nach Süden verbinden die Straße der Einheit nach Buchholz und die Bärensteiner Straße nach Kleinrückerswalde. Beide Straßen führen ebenfalls zum zentralen Theaterplatz. Wenige Autominuten entfernt liegen die B 101 (im Westen) und B 95 (im Osten) als Teile des überregionalen Verkehrssystems, welches in alle Richtungen verbindet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Theaterplatz“ (siehe dazu Abschnitt 4.6).

3.2 Geländeverhältnisse und Topographie

Das Plangebiet liegt auf rund 570 m NHN¹ in Tallage. Das Tal verläuft in Richtung Nord-Süd.

Nach Osten steigt das Gelände steil an und erreicht in rund 500 m Entfernung (Luftlinie) an der Robert-Blum-Straße eine Höhe von rund 660 m NHN. Von dort steigt es über weitere rund 1,5 km Luftlinie bis zum Gipfel des Pöhlbergs auf rund 830 m NHN an.

Nach Westen steigt die Geländehöhe in rund 150 m Entfernung auf rund 590 m NHN an und fällt dann weiter nach Westen bis zur Sehma ab. Die Sehma fließt rund 320 m westlich des Plangebiets auf rund 540 m NHN.

Ein weiterer steiler Anstieg erfolgt vom Plangebiet aus in Richtung Südwest. In diese Richtung steigt das Gelände auf rund 635 m NHN im Bereich des Erdbeerweges in rund 600 m Entfernung (Luftlinie).

Das Plangebiet selbst ist geneigt und fällt in Richtung Westen ab. Durch die Überprägung des Standortes (Verkehrsflächen, Gebäude) ist das Relief nivelliert. Das Gebiet ist „flach“.

3.3 Nutzungsstruktur

3.3.1 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Gelände wurde jahrzehntelang gewerblich als Produktionsstandort mit zuletzt rund 50 Angestellten der OPEW Annaberg GmbH genutzt. Der Standort ist daher stark anthropogen bzw. industriell vor- und überprägt. Im Wesentlichen ist die stark versiegelte Fläche von Werksgebäuden, Zufahrten und Stellflächen geprägt. Am Gebietsrand finden sich vereinzelte Grünstrukturen.







Ein Bestandsplan des Plangebiets findet sich in Anlage 1.

¹ Höhe im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0

3.3.2 Nutzungsstruktur der Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist urban geprägt. Wohnen ist die wesentliche Nutzung im Umfeld des Standortes. Daneben findet sich kleinteiliger Einzelhandel und das Eduard von Winterstein-Theater. Eine Fotodokumentation der Umgebung findet sich in Tabelle 2 (aufgenommen am 12.03.2021).

Tabelle 2: Nutzungsstruktur der Umgebung.

(1)		(2)		
(3)		(4)		
(5)		(6)		
Erläuterung	(1) Blick auf die an das Plangebiet im Westen angrenzende Wohnbebauung entlang der Bärensteiner Straße (Rückseite, Blick von Westen)		(2) Blick auf die im Osten angrenzende Wohnbebauung in der Willischstraße	
	(3) Blick entlang der Buchholzer Straße vom Plangebiet in Richtung Norden		(4) Blick aus der Buchholzer Straße nach Süden auf das Plangebiet	
(5) Eduard von Winterstein-Theater in der Buchholzer Straße (rund 80 m vom Plangebiet)		(6) Wohnbebauung im Westen des Plangebiets mit Schlüsselbrücke		

3.4 Klima

Das Plangebiet ist klimatisch vom umgebenden Stadtgebiet geprägt. Es kann in erster Näherung als Stadtklima beschrieben werden. Eine vertiefende Betrachtung der klimatischen Situation findet sich im Umweltbericht in Abschnitt 2.4.

3.5 Untergrund und Baugrund

3.5.1 Geologie und Hydrogeologie

Im Kartenwerk GK50 dig² sind für das Plangebiet Gesteine der Preßnitz-Gruppe (Proterozoikum und Proterozoikum-Paläozoikum) eingetragen, die dort als Biotit- bis Zweiglimmerparagneis, klein- bis mittelkörnig, flaserig, häufig stark feldspatblastisch und lokal granatführend beschrieben werden. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat im Juni 2021 im Rahmen einer Stellungnahme näher erklärt:

Regionalgeologisch gehört der Standort in der Erzgebirgs-Antiklinalzone zum Mittelerzgebirgischen Antiklinalbereich. Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet von metamorphen, schiefrigen Gesteinen in Form von Zweiglimmerparagneis bis Biotitgneis aus der Zeit des Proterozoikums gebildet. Das Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Seine Verwitterungszone wird durch geringmächtigen pleistozänen Hangschutt oder Gehängelehm überlagert. Aufgrund der industriellen Geländevornutzung und großflächigen Versiegelung kommen oberflächlich anthropogene Auffüllungen vor, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder ersetzen.

Eine oberflächennahe Grundwasserzirkulation des sogenannten Zwischenabflusses kann innerhalb der rolligen Bereiche der Lockergesteinsüberdeckung sowie innerhalb der Verwitterungszone erfolgen. Diese Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenzeiten kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Im Festgestein zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie offenen Klüften und Störungen. Die Raumlage der Trennflächen und die Klüftungsintensität sind standortkonkret nicht bekannt. Es handelt sich um einen heterogenen Kluffgrundwasserleiter.

3.5.2 Boden

Aufgrund der historisch andauernden Siedlungstätigkeit, der aktuellen industriellen und baulichen Nutzung sowie großflächigen Versiegelung des Plangebiets wird der Boden als gegenüber seinem naturbürtigen Zustand hochgradig gestört/verändert und daher als

² Digitale Geologische Karte von Sachsen (GK50 dig) © LfULG (Abruf 14.04.2021)

Anthroposol/Technosol beschrieben. In der BK50 dig³ wird der Boden daher auch mit „Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten“ beschrieben. In diesem Sinne ist hier kein besonderer Wert des Bodens anzunehmen.

3.5.3 Baugrund

Für Neubauvorhaben und Erschließungsbauwerke werden durch das LfULG⁴ „der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 mit Berücksichtigung der Altbebauung empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.“

Hingewiesen wird auf die vollständige Lage in einem Gebiet, in dem laut einer Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Oberbergamts mit unterirdischen Hohlräumen gem. § 7 SächsHohlrVO zu rechnen ist. Es wird empfohlen, das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben zu beteiligen.

Geologische Untersuchungen sind spätestens zwei diese Wochen vor Beginn dem LfULG anzuzeigen sind (vgl. § 8 GeolDG), empfohlen wird das Online-Portal ELBA.SAX zu nutzen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (vgl. § 9, 10 GeolDG).

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt geologische Untersuchungen durchgeführt und Baugrundgutachten erstellt, bittet das LfULG die Stadt Annaberg-Buchholz unter Verweis auf § 15 SächsKrWBodSchG um Zusendung der Ergebnisse.

Sofern Erschließungsstraßen nach RStO 12 errichtet werden, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

³ digitale Bodenkarte 1:50.000 © LfULG (Abruf 14.04.2021)

⁴ Quelle: Stellungnahme LfULG vom 04.08.2021

3.5.4 Strahlenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet, festgelegt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG). Die diesbezügliche Allgemeinverfügung wurde am 03.12.2020 durch das LfULG veröffentlicht (SächsABl. S. 1362 ff.). Es gelten die Regelungen der §§ 121 bis 132 StrlSchG sowie §§ 153 bis 158 StrlSchV.

Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Das ist im vorliegenden Fall mit Komplettabriss und Neubau zu erwarten. Andernfalls gilt bei Nutzung von Bestandgebäuden laut LfULG-Stellungnahme:

„Das StrlSchG verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.“

Weiterführenden Informationen sind unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html> nachzulesen.

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

3.5.5 Altlasten

Die zuständige Bodenschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis hat im Vorfeld⁵ der Vorentwurfserarbeitung keine besondere Gefährdung signalisiert, am 29.07.2021 eine im Bauantragsverfahren beachtliche Stellungnahme, AZ. 614.522-21(205)-30010(vI) zum VBP-Vorentwurf abgegeben:

„Das Flurstück 1255 der Gemarkung Annaberg sowie das Flurstück 8 der Gemarkung Kleinrückerswalde ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastverdachtsfläche

⁵ Telefonat mit Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, Landratsamt Erzgebirgskreis am 10.06.2020

unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 7120042 mit der Bezeichnung „OPEW Hauptwerk“ erfasst. Für den Standort liegt eine Formale Erstbewertung vor. Es ist mit Kontaminationen der Bausubstanz und in den Auffüllungen zu rechnen. In der vorliegenden Planung wurde dem Sachverhalt bereits Rechnung getragen. Für das Bauvorhaben zum Neubau eines Nahversorgungszentrums ist eine altlastenfachliche Baubegleitung durch ein auf diesem Fachgebiet kompetentes Ingenieurbüro erforderlich. Die altlastenfachliche Baubegleitung ist durch den Bauherrn zu beauftragen und muss mindestens folgende Aufgaben wahrnehmen:

- altlastenfachliche Begleitung der Aushubarbeiten
- Abstimmung zu den abfalltechnischen Erfordernissen (Separierung und Deklaration der Abfälle, Verwertung am Standort)
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Leistungen zur analytischen Nachweisführung nach Abschluss der Aushubarbeiten (einschließlich hierfür erforderlicher Probenahmen und Analysen)
- im Falle der Feststellung von bis dato unbekanntem Kontaminationen Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde
- erstellen bzw. Mitwirkung bei der Abschlussdokumentation entsprechend den Anforderungen [gemäß Stellungnahme des LRA Erzgebirgskreis vom 29.07.2021, AZ. 614.522-21(205)-30010(vl)]

... Die Abschlussdokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme unaufgefordert im Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, einzureichen (per Post oder E-Mail an: abfall-boden@kreis-erz.de). Das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, ist rechtzeitig vorab über den Baubeginn zu informieren.“

In der Planzeichnung ist die Altlastverdachtsfläche nachrichtlich gekennzeichnet.

3.6 Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe

Das Plangebiet tangiert eine Pufferzone des UNESCO-Welterbegebiets Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří. Ein baulicher Eingriff innerhalb der Pufferzone ist nicht vorgesehen. Die Grenze der Pufferzone verläuft entlang der Bahnhofstraße im Norden des Plangebiets (siehe Planzeichnung). Eine Beeinträchtigung des Welterbes und seiner Bestandteile ist nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG. Kulturdenkmale in direkter Nachbarschaft bzw. relevanter Umgebung finden sich in Abbildung 2 und Tabelle 3 nach der Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen (DIVIS).

Tabelle 3: DIVIS-Einträge in der Umgebung des Plangebiets am 15.05.2020

Nr.	Obj.-Dok.-Nr. (Bauwerksname) Gemarkung (Flurstück), Anschrift: Kurzcharakteristik * seit 2019 zugehörig zur Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“
01	09228862, Kleinrückerswalde (15), Bärensteiner Straße 5: Mietshaus in offener Bebauung; zweifarbige Klinkerfassade, baugeschichtliche Bedeutung
02	09228859 (Posamentenfabrik Swoboda & Co. (ehem.); heute Berufsschule), Buchholz (823), Bärensteiner Straße 2: Ehemaliges Fabrikgebäude, heute Schule; baugeschichtliche und wirtschaftsgeschichtliche sowie städtebauliche Bedeutung
03	09305103 (Posamentierschule (ehem.); heute Berufsschule), Buchholz (822), Straße der Einheit 3: Schulgebäude in Ecklage und offener Bebauung, mit hofseitigem Anbau; baugeschichtliche und kulturgeschichtliche sowie städtebauliche Bedeutung
04	09305118*, Kleinrückerswalde (9), Bärensteiner Straße 1: Mietshaus in halboffener Bebauung und in Ecklage; markante Putzfassade mit Neorenaissance-Elementen, dominanter Erker mit Wappenkartusche, baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
05	09228942* (Schlüsselbrücke), Annaberg (1258/4), Theaterplatz: Straßenbrücke über die Bahnhofstraße; aus Bruchstein, baugeschichtliche und verkehrsgeschichtliche Bedeutung
06	09228841*, Annaberg (1286), Scheibnerstraße 19: Mietshaus in geschlossener Bebauung; baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
07	09228840*, Annaberg (1285), Scheibnerstraße 18: Mietshaus in geschlossener Bebauung; augeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
08	09228838* (Lithographische Anstalt, Buch- und Steindruckerei Weißbach & Waenger (ehem.)), Annaberg (1284), Scheibnerstraße 17a; 17b: Wohn- und Fabrikgebäude in halboffener Bebauung; baugeschichtliche und wirtschaftsgeschichtliche Bebauung
09	09228835* (Eduard-von-Winterstein-Theater), Annaberg (1290), Buchholzer Straße 67: Theaterbau mit Neorenaissancefassade in offener Bebauung; baugeschichtliche und kulturgeschichtliche Bedeutung
10	09228843* (Theatertreppe), Annaberg (1312), Buchholzer Straße 67 (neben): Treppenanlage mit Geländer, Laternen und kleiner Brunnenanlage; mehrteilige Treppenanlage mit gusseisernem Geländer, städtebauliche Bedeutung
11	09228861 (Villa Carl Schmidt), Annaberg (1313/1), Buchholzer Straße 75: Ehemalige Fabrikantenvilla; Villa des Seidenschnurenfabrikanten Carl Schmidt, baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
12	09228869, Annaberg (1315), Wilischstraße 3: Mietshaus in offener Bebauung (Pendanz zu Nr. 5), mit Einfriedung; historistische Klinkerfassade mit Eckerker, baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
13	09305086, Annaberg (1316), Wilischstraße 5: Mietshaus in offener Bebauung (Pendanz zu Nr. 3), mit Hinterhaus und Einfriedung; historistische Klinkerfassade mit Eckerker, baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung
14	09228867, Annaberg (1321/1), Wilischstraße 11: Mietshaus in offener Bebauung, mit Einfriedung; baugeschichtliche Bedeutung
15	09228866, Annaberg (1322), Wilischstraße 13: Mietshaus in offener Bebauung, mit Einfriedung; baugeschichtliche Bedeutung

4 Planungsbedingungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Vorplanungszustand befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich nach § 34 BauGB richten. Nach § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus den Planwerken

- Landesentwicklungsplan Sachsen⁶, im Folgenden **LEP** genannt,
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge⁷, im Folgenden **RP C-E** genannt,
- Regionalplan Region Chemnitz⁸ (in Aufstellung), im Folgenden **RP RC** genannt.

Eine ausführliche Auswertung der Kartenwerke der Regionalpläne (RP C-E und RP RC) findet sich in Anlage 2. Insofern sich in den Karten relevante Darstellungen und Festlegungen finden, werden diese aufgegriffen und behandelt.

4.2.1 Raumstruktur, Zentralität, Tourismus und besonderer Handlungsbedarf

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist als Mittelzentrum der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ zugeordnet und wird von regionalen und überregionalen Verbindungsachsen gekreuzt (RP E-C Karte 1 und RP RC Karte 3).

Z 2.5.1 RP C-E: ausgeformte überregionale Verbindungsachse OZ Chemnitz – GZV Thum – Ehrenfriedersdorf – Geyer – MZ Annaberg-Buchholz – Bärenstein – Oberwiesenthal – (Karlovy Vary/Karlsbad) – (Plzeň/Pilsen)

Z 2.5.2 RP C-E: Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse (OZ Zwickau – (MZ „Städteverbund Silberberg“) – GZV Scheibenberg-Schleittau – MZ Annaberg-Buchholz

Z 1.5.1 RP RC : regional bedeutsame Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen **e)** Annaberg-Buchholz – Wolkenstein - Pockau-Lengefeld – Frei-

⁶ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

⁷ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005)

⁸ Satzungsbeschluss zum Regionalplan Region Chemnitz, Verbandsversammlung des Planungsverbands am 20. Juni 2023

berg und **f**) Annaberg-Buchholz – Marienberg – Olbernhau – Sayda – Rechenberg-Bienenmühle – Frauenstein – (Dippoldiswalde) und **h**) Annaberg-Buchholz – Schlettau-Scheibenberg – MZV Silberberg und **i**) Stollberg – Zwönitz – Scheibenberg – Schlettau – Annaberg-Buchholz

Z 2.6.1 RP C-E: „Die historisch gewachsene regionale Siedlungsstruktur soll in ihrem hierarchisch gegliederten Funktionsaufbau erhalten und nach Erfordernis funktionsteilig weiterentwickelt werden. Als Grundgerüst der Siedlungsstruktur soll das punktaxiale System der höherrangigen Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Regionalen Achsen im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen gestärkt und ausgebaut werden“.

Der Mittelbereich (Funktionsraum des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz nach RP E-C Karte 12) umfasst die Kommunen Gelenau, Thum, Drebach, Geyer, Ehrenfriedersdorf, Elterlein, Tannenberg, Thermalbad Wiesenbad, Scheibenberg, Schlettau, Mildena, Crottendorf, Sehmatal, Bärenstein, Königswalde, Mildena, Jöhstadt und Oberwiesenthal.

G 2.1.6 RP C-E: „Die Entwicklung der Raumstruktur im Erzgebirge soll insbesondere in den Kreisen Annaberg und Mittleres Erzgebirge auf den Erhalt und die Revitalisierung als Wirtschafts- und Kulturraum sowie auf die verstärkte touristische Nutzung und den Wintersport gerichtet sein. Dabei soll die Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion des Erzgebirges für den Verdichtungsraum berücksichtigt werden. Mit einer Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsverbindungen sollen der Leistungsaustausch, die Zusammenarbeit und die persönlichen Kontakte mit dem nordböhmischen Bezirk Usti und dem westböhmischen Bezirk Karlovy Vary verstärkt werden“.

→ Die regionale Siedlungsstruktur wird nicht negativ beeinflusst. Innerhalb des punktaxialen Systems der höherrangigen Zentralen Orte stellt Annaberg-Buchholz ein Mittelzentrum dar. Die in Abschnitt 4.6 der Begründung dargestellten Ergebnisse von Vorüberlegungen zum Bebauungsplan lassen darauf schließen, dass mit dem Vorhaben des Nahversorgungszentrums keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur umgebender Kommunen untergeordneter Zentralität im Mittelbereich von Annaberg-Buchholz ausgelöst werden. Auf die in G 2.1.6 RP C-E formulierten Erfordernisse sollte die Planung im Wesentlichen keinen Einfluss haben.

Annaberg-Buchholz und seine Umgebung sind (nach RP C-E Karte 3) Teil des Bestandsgebiets für Tourismus und Erholung. Die Stadt selbst ist ein landesweiter Schwerpunkt des Städtetourismus. Gleichzeitig ist das Plangebiet Teil der Festlegung (RP RC Karte 4) Destination Sachsen „Erzgebirge“ und des Tourismusschwerpunktes Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“. Das Plangebiet ist allerdings im Stadtraum gelegen.

→ Die damit verbundenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Plankapitel 9.2 RP C-E und 1.7 RP RC) stehen der Aufstellung des Bebauungsplans für einen Einzelhandelsstandort im Stadtraum von Annaberg-Buchholz nicht entgegen. Die durch das Plangebiet verlaufende Grenze der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebiets Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří sowie die das Plangebiet umgebenden Kulturdenkmale werden beachtet. In diesem Sinne ist keine negative Beeinträchtigung von touristischen Funktionen zu besorgen.

Nach RP C-E Karte 6 und RP RC Karte 5 befindet sich Annaberg-Buchholz in grenznahem Raum (mit besonderem Handlungsbedarf) und ist eine Gemeinde mit besonderen Belastungen.

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

G 1.8.3.1 RP RC: „In den grenznahen Räumen sind die lagebedingten Nachteile durch eine situationsgerechte Unterstützung von Maßnahmen zum Disparitätsabbau oder Attraktivitätsgewinn zu mildern“.

→ Die Erfordernisse richten sich hier auf die Handelsrichtungen, „die auf die Verbesserung der Wohnqualität, der Arbeitsplatzvielfalt und des -angebotes sowie auf die Schaffung von Ausstattungsvorzügen zur Belebung des Fremdenverkehrs zielen“ (Begründungsteil RP C-E und RP RC). Ein direkter Bezug zur Planaufstellung wird nicht erkannt.

4.2.2 Umweltschutzgüter

In den Regionalplänen finden sich Festlegungen und Darstellungen, welche sich auf die Umweltschutzgüter

- Wasser (Sanierungsbedarf, Hochwasserschutz, Grundwasserschutz),
- Boden (schädliche Bodenveränderungen),
- Landschaft (historische Kulturlandschaft, landschaftsprägende Erhebungen und Aussichtspunkte, freiraumrelevante Kulturdenkmäler) und
- Tiere und biologische Vielfalt (Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse)

beziehen. Diese sowie die fachplanerischen Inhalte der Landschaftsrahmenplanung werden im Umweltbericht (TEIL III der Begründung) unter Abschnitt 1.3 (Ziele des Umweltschutzes) aufgeführt und mit den Schutzgütern (Abschnitt 2 - Umweltauswirkungen) behandelt.

4.2.3 Handel

Die Erfordernisse der Raumordnung, welche das vorgesehene Nahversorgungszentrum als Einrichtung des Handels bzw. als Versorgungseinrichtung betreffen, werden in Abschnitt 4.6 behandelt.

4.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist in der im Oktober 2021 ausgefertigten Fassung 02/2021 wirksam.



Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung FNP (Stand 02/2021)

Im FNP in der Fassung 02/2021 sind das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (orange) und der zentrale Versorgungsbereich (§ 5 (2) Nr. 2d BauGB), übernommen aus der am 28.01.2021 durch den Stadtrat beschlossenen Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept) dargestellt (graue Linie), dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4 Landschaftsplanung

Für die Stadt Annaberg-Buchholz liegt ein Landschaftsplan mit Entwurfsstand von 2010⁹ vor. Obwohl keine beschlossene Endfassung vorliegt, sollen seine Inhalte in der Planung berücksichtigt werden, indem seine Darstellungen ausgewertet werden. In Tabelle 4 finden sich hierzu ausgewählte kartographische Darstellungen. In Tabelle 5 findet sich eine Auswertung der Kartenwerke des Landschaftsplans mit Bezug zur Bauleitplanung.

Tabelle 4: Darstellungen im Landschaftsplan (Entwurf 2010), ausgewählte Kartenauszüge

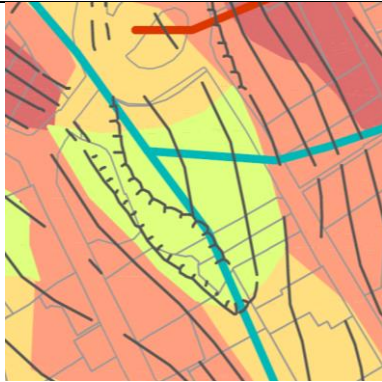

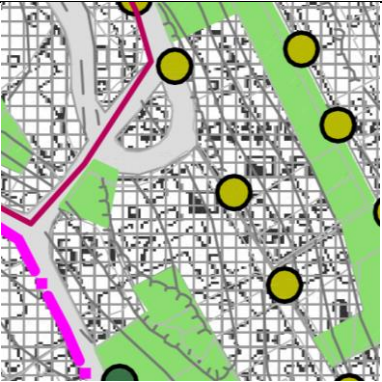
Karte 05 Geomorphologie und Wasser	Karte 06 Boden Potentiale / Entwicklungsziele	Karte 10 Entwicklungsziele / Maßnahmen
		

Tabelle 5: Darstellungen im Landschaftsplan (Entwurf 2010), textlich.

Darstellung Landschaftsplan (Entwurf 2010)	Bezug zur Planung
Karte 01 Biotop- und Nutzungstypen	
Das Plangebiet wird innerhalb der Signatur „Mischnutzungsgebiet städtisch geprägt“ dargestellt.	Es sind keine wertvollen Biotop- und Nutzungstypen betroffen.
Karte 02 Schutzgebiete und -objekte	
Das Plangebiet wird innerhalb der Signatur „Siedlung/Gewerbe“ dargestellt.	Es sind keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.
Karte 03 Bewertung Lebensraumpotential	
Das Plangebiet wird innerhalb der Signatur „Räume ohne bedeutende Lebensraumfunktion“ dargestellt. Merkmale der Kategorie sind: - Flächen mit vollständiger Versiegelung/Überbauung und permanent starker Nutzung - Belastung durch Emissionen und Immissionen	Es ist kein Landschaftsraum mit bedeutender Lebensraumfunktion betroffen.
Karte 04 Geologie	
Das Plangebiet wird innerhalb der Signatur „Oberes Riphäikum“ (Gneisformation des Annaberg-Marienberger Blockes) in der Ausprägung als zweiflimmeriger Hauptgneis (Biotit- bis Zweiflimmerparagneis) dargestellt.	Die Darstellung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Planung.

⁹ LAND+LEBEN Landschaftsarchitektur (2010): Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Entwurf September 2010

Darstellung Landschaftsplan (Entwurf 2010)	Bezug zur Planung
Karte 05 Geomorphologie und Wasser	
<p>Das Plangebiet wird innerhalb der Hangneigungsgruppe HG 1 (0-2°; eben bis flach geneigt) dargestellt und von zwei Tiefenlinien durchzogen. Die Tiefenlinien stellen Bereiche erhöhter potentieller Akkumulation, Wasserführung und Vernässung dar. Die potentielle Erosionsgefährdung wird mit „keine bis sehr gering bewertet“.</p>	<p>Die Darstellung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Planung. Gegebenenfalls spielen die Tiefenlinien für das Entwässerungskonzept der Fläche eine Rolle.</p>
Karte 06 Boden – Potentiale / Entwicklungsziele	
<p>Der wesentliche Teil des Plangebiets wird der Signatur „Siedlung/überwiegend bebaute Flächen“ zugeordnet. Im Nordwesten des Plangebiets findet sich die Signatur „Berglehm-Braunstaugley (500 – 700 m ü NN)“. Entwicklungsziel ist nach Landschaftsplan hier „bodenschonende Bewirtschaftung, kein Kahlschlag“.</p>	<p>Die Darstellung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Planung, da davon auszugehen ist, dass Böden im Plangebiet in hohem Maße gestört sind bzw. lediglich als Anthrosole oder Technosole auftreten. Auch die Fläche im Nordwesten wird bereits seit längerem als Parkplatz genutzt und ist hochgradig verdichtet/gestört.</p>
Karte 06a Altlasten	
<p>Im Plangebiet wird eine Altlast mit der Nummer 71200042 dargestellt.</p>	<p>Die Altlast wird an den entsprechenden Stellen der Begründung behandelt (→ Abschnitt 3.5).</p>
Karte 07 Potentielle Natürliche Vegetation	
<p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich „H B m“: Montaner Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald „herzynischer Bergmischwald“.</p>	<p>Die pnV kann bei der Auswahl von im Plangebiet verwendeten Pflanzenarten berücksichtigt werden.</p>
Karte 08 Klima – Potential / Entwicklungsziele	
<p>Das Plangebiet wird als „klimatisch/lufthygienisch belasteter Raum“ und als „Siedlungsfläche“ bewertet. Bewertung/Empfindlichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - höhere Wärmespeicherung und geringere Durchlüftung - geringere Filter- und Ausgleichswirkungen als im landschaftlichen Umfeld - Auftreten konzentrierter Abgasemissionen - hohe Empfindlichkeit gegenüber Immissionen <p>Entwicklungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung/Erhöhung des Vegetationsanteils 	<p>Die klimatische Situation soll insbesondere im grünordnerischen Konzept Beachtung finden.</p>

Darstellung Landschaftsplan (Entwurf 2010)	Bezug zur Planung
- Verringerung der Emissionen Räume mit lokalklimatischer Ausgleichfunktion sind nicht betroffen.	
Karte 09 Landschaftsbild / Erholung	
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit einer Gesamtbewertung des Landschaftsbildraumes „mittelmäßig wertvoll“. Die touristische Bedeutung wird mit „mittel“ angegeben. Hinsichtlich der Landschafts- und Ortsbildeinheit wird das Plangebiet der Kategorie „Ortsbilder der Siedlungsflächen“ zugeordnet. Eine Wertstufe für Eigenart, Schönheit und Vielfalt wird nicht zugeordnet, so dass der Bereich in dieser Hinsicht keine besondere Ausprägung hat.	Im Landschaftsplan werden keine besonderen Merkmalsausprägungen erkannt. Die Beschreibung soll im Umweltbericht für das Schutzgut Landschaft Beachtung finden.
Karte 10 Entwicklungsziele / Maßnahmen	
Das Plangebiet enthält im Wesentlichen die Signatur für Gewerbe/Industrie. Im Nordosten wird als Ziel die Entwicklung einer Wiesenfläche vorgegeben (keine Aufforstung, extensive Pflege).	Die Fläche im Nordwesten wird bereits seit längerem als Parkplatz genutzt und ist hochgradig verdichtet/gestört.
Karte 11 Vorrang- und Vorbehaltsflächen	
Für das Plangebiet findet sich keine Darstellung.	Es finden sich keine Vorgaben im Landschaftsplan.

4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept¹⁰ (INSEK 2025) der Stadt Annaberg-Buchholz wird zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung („aktive Gestaltung von Schrumpfungsprozessen“) das Ziel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels formuliert. Es wurde eine „schlechte Nahversorgung in den Altstädten“ als interne Schwäche der Stadt ermittelt.

Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb der Innenstadt liegt, wird der Einzelhandel dort nicht erheblich beeinträchtigt (vgl. Abschnitt 4.6). Im Bereich der Innenstadt konnte kein geeigneter Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter ermittelt werden.

In einer Bürgerbefragung schlugen 520 Bürger eine Optimierung der Einkaufssituation vor. Vorgeschlagen wurden unter anderem kundenfreundliche Öffnungszeiten, ein gastronomisches Angebot und günstige Parkmöglichkeiten.

¹⁰ Büro für Städtebau GmbH Chemnitz (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Annaberg-Buchholz (INSEK 2025), Stand Dezember 2017, aktualisiert im Februar 2018 um Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und im Mai 2018 im Zuge aktueller Bewertungen ruinöser Gebäude

Mit der vorliegenden Planung ist anzunehmen, dass diesen Vorschlägen aus der Bevölkerung entsprochen wird.

→ Die Planung steht den Zielstellungen des INSEK 2025 nicht entgegen. Strategien zu Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Karlsbader Straße“ können weiterhin verfolgt werden.

4.6 Einzelhandel (insbesondere Verträglichkeit)

4.6.1 Vorbemerkungen/Ausgangssituation

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹¹ (Stand Januar 2016, Stadtratsbeschluss vom 28.01.2016), welches durch das vom Stadtrat am 28.01.2021 beschlossene Nahversorgungskonzept¹² (Stand 11/2020) teilfortgeschrieben wurde. Eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO¹³ liegt mit Stand 11/2020 (s. Anlage 6) vor.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die Teilfortschreibung (Nahversorgungskonzept) können bei der Stadtverwaltung oder im Rahmen der Webpräsenz der Stadt Annaberg-Buchholz¹⁴ eingesehen werden (www.annaberg-buchholz.de → Stadtleben → Planen, Bauen & Wohnen → Einzelhandelskonzept). Die Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird Teil der Auslegungsunterlagen im Bebauungsplanverfahren und kann zusammen mit den Planunterlagen am Auslegungsort, auf der Internetseite der Stadt oder über das zentrale Landesportal Bauleitplanung eingesehen werden. Kernpunkte der Dokumente sollen in folgende Betrachtungen zu Einzelhandel einfließen. Vertiefende Darstellungen sind den Dokumenten selbst zu entnehmen. Im Folgenden sollen auch die den Einzelhandel betreffenden raumordnerischen (landes- und regionalplanerischen) Erfordernisse dargestellt werden.

In Anlage 5, Karte 02 RP C-E werden Versorgungskerne des städtischen Einzelhandels dargestellt (Tabelle 8). Nach Z 5.2.2 RP C-E ergeben sich „städtebaulich integrierte Lagen als Ausformung des LEP-Zieles 6.2.1 (...) für die Mittelzentren durch die in Anlage 5 ausgewiesenen Versorgungskerne des städtischen Einzelhandels und Zentralörtlichen Standortbereiche“. Ebenfalls in Z 5.2.2 RP C-E heißt es: „Werden von den Mittelzentren (...) eigene Einzelhandels-/Zentrenkonzepte auf der Grundlage der vorliegenden regionalplanerischen Ausweisungen weiterentwickelt und beschlossen, so treten sie an die Stelle der

¹¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz. Stand Januar 2016.

¹² Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2020): Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept). Stand 11/2020.

¹³ Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2020): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Stand 11/2020.

¹⁴ www.annaberg-buchholz.de/de/leben/planen-bauen-wohnen/einzelhandelskonzept.php

ausgewiesenen Versorgungskerne und Zentralörtlichen Standortbereiche“. Mit dem Einzelhandelskonzept von 2016 hat die Stadt Annaberg-Buchholz hiervon Gebrauch gemacht und eigene zentrale Versorgungsbereiche ermittelt, welche die regionalplanerischen Darstellungen im Wesentlichen überlagern. Im Begründungsteil zu Z 5.2.2 RP C-E wird ausgeführt, dass „im Planungszeitraum ein unbestreitbares Regelungserfordernis für die Lokalisierung von eventuellen neuen Vorhaben des großflächigen Einzelhandels“ besteht. Weiterhin heißt es dort: „Auch wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung und Stadtgestaltung kein direkter Einfluss auf den wirtschaftlichen Wettbewerb der einzelnen Handelsunternehmen erfolgt, dienen (...) Einzelhandelskonzepte, die Aussagen darüber treffen, wo in den Kommunen Wettbewerb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stattfinden soll, einer gezielten Steuerung der Handelstätigkeit. Sie tragen damit zum Erhalt dieser Vielfalt und zur Verhinderung stadunverträglicher Verdrängungswettbewerbe bei“.

Das Einzelhandelskonzept von 2016 trifft hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung keine Aussagen. Um die Attraktivität und die Qualität bestehender Nahversorgungsstandorte zu erhöhen und die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, wurde die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgungskonzept – erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Das Einzelhandelskonzept stellt bereits fest, dass in „Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ notwendig sind, um dem Wunsch der Konsumenten nach „einer möglichst großen Angebotsvielfalt“ zu begegnen. Danach „besteht prinzipiell die Notwendigkeit einer Anpassung der Verkaufsflächen in (...) Lebensmittelmärkten an zeitgemäße Vertriebskonzepte“. Dies sei bevorzugt in integrierten Lagen zu erlauben und im „Einzelfall zu prüfen, ob Neuansiedlungen stadtentwicklungspolitisch sinnvoll und/oder städtebaulich verträglich sind“.

Ein Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) liegt vor. Das Gutachten wurde erstellt, da mit der Planung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens (VKF > 800 m²; BGF > 1.200 m²) die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können nicht per se ausgeschlossen werden. Geprüft werden mussten daher mögliche negative absatzwirtschaftliche und/oder städtebauliche Auswirkungen sowie die Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept (inkl. Nahversorgungskonzept) der Stadt und raumordnerischen Erfordernissen.

In diesem Rahmen erfolgte eine Angebotsanalyse (Annaberg-Buchholz und Umlandkommunen, insbesondere südlich des Stadtgebiets gelegene), eine Umsatzschätzung (Bestandsumsatz und Planvorhaben), eine Nachfrageanalyse, eine städtebauliche Analyse (zentrale Versorgungsbereiche, auch faktische), eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzverteilung).

Nächstgelegener strukturprägender Wettbewerber ist der Nettomarkt am Bahnhofplatz in rund 500 m Entfernung. Zum Vorhaben systemgleiche Vollsortimenter finden sich in rund 1,3 km (nah&gut) und 3,1 km Entfernung vom Standort, also in größerer räumlicher Distanz. Zentrale Versorgungsbereiche sind im Untersuchungsgebiet ausschließlich diejenigen im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz.

Beim Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, mit Anteilen zentrenrelevanter Sortimente im Bereich von 10 %. Sortimentsschwerpunkt soll der Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sein, wozu auch ein Bäcker gehören soll.

Nach Verträglichkeitsgutachten sind folgende Rahmenbedingungen bei der Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen besonders bedeutsam:

- Die Stadt Annaberg-Buchholz ist ein Mittelzentrum.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. In der Nähe befinden sich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzende Funktionen (Dienstleister/Gastronomie). Die verkehrliche Anbindung mittels MIV und ÖPNV ist gut.
- Im Untersuchungsraum sind 18 strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet, davon keiner innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.
- Innerhalb des ZVB Innenstadt befinden sich zwei strukturprägende Drogeriefachmärkte. Diese weisen hinsichtlich ihrer Ausrichtung (Fachkompetenz im Sortiment Drogeriewaren) eine geringe Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben (Lebensmittelmarkt) auf.
- Die Angebotssituation im Untersuchungsraum konzentriert sich auf Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Versorgung der Bevölkerung in Annaberg-Buchholz erfolgt ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Annaberg-Buchholz als überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist insbesondere auf die Versorgungsfunktion der Stadt (→ Mittelzentrum) für ihr Umland zurückzuführen.
- Die Stadt Annaberg-Buchholz und das gesamte Untersuchungsgebiet wiesen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf.

- Im Untersuchungszeitraum (bis Ende 2024) ist mit einer Abnahme der Nachfrage in den angedachten Sortimentsbereichen des Planvorhabens um rund 0,4 % zu rechnen.
- Die Zentralität beträgt für Annaberg-Buchholz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rund 155, im Sortiment Drogeriewaren rund 173. Es finden Kaufkraftzuflüsse statt.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die Kernstadt von Annaberg-Buchholz sowie die Stadtteile Frohnau, Buchholz, Kleinrückerswalde und Cunersdorf. Für diese Gebiete entsteht am Standort der nächstgelegene, gut erreichbare und marktgängig aufgestellte Vollsortimenter. Hier findet die höchste Marktdurchdringung statt.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die die Siedlungsgebiete von Königswalde, Sehma und Walthersdorf. Diese Gebiete verfügen über keine Nahversorgung im vollsortimentierten Segment. Insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (B95 und B101) dient der Standort hier einer teilweisen Mitversorgung. Eine gute Anbindung besteht auch an kleiner dimensionierte Vollsortimenter (bspw. nah&gut in Cranzahl und Schlettau).

Im Verträglichkeitsgutachten erfolgen eine Umsatzschätzung der Bestandsmärkte und eine Umsatzprognose des Planvorhabens. Unter Berücksichtigung von nachfrage- und angebotsseitigen Faktoren sowie der standortspezifischen Rahmenbedingungen wurde eine Flächenproduktivität im Sinne eines realistischen Worst-Case-Ansatzes von rund 4.000 Euro/m² VFK angenommen. Damit ergibt sich für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Drogeriewaren und sonstiger Sortimente) ein Umsatz von 8,6 Mio. Euro. Für den projektierten Bäcker wurde ein Umsatz von 0,3 Mio. Euro angenommen.

4.6.2 Einordnung in das Nahversorgungskonzept der Stadt Annaberg-Buchholz

Ziele des Nahversorgungskonzeptes sind:

- Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche,
- integrierte (besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln,
- keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Der Ansiedlungsleitsatz von Lebensmittelvollsortimentern lautet: „Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden“.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (siehe unten) und damit innerhalb einer konzeptionell priorisierten Fläche für Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

(wie die Hauptsortimente des Planvorhabens: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

→ Es sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Annaberg-Buchholz in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Annaberg-Buchholz.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Theaterplatz“ (Tabelle 8). Die Versorgungsfunktion konzentriert sich insbesondere auf die südlichen Bereiche des Stadtteiles Annaberg sowie auf die südlichen Stadt- und Ortsteile der Stadt Annaberg-Buchholz. Kriterien zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Nahversorgungskonzept der Stadt sind:

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

Das Nahversorgungszentrum Theaterplatz weist neben dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter und Bäcker bereits kleinteiligen Einzelhandel auf. Insbesondere die südlichen Bereiche der Buchholzer Straße, welche aktuell nur einen geringen Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, beispielsweise in Form des Eduard von Winterstein-Theaters, aufweisen, können durch die Stärkung der Funktionsverbindung zum In-

nenstadtzentrum profitieren. Diesem Bereich kommt in Zukunft eine Art „Scharnierfunktion“ zwischen den beiden Zentrenkernen zu, wodurch auch aktuelle Leerstände neu belebt werden können. Im südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrums sind mit der Anerkannten Schulgesellschaft Sachsen sowie dem Beruflichen Schulzentrum für Wirtschaft Ernährung und Hauswirtschaft zwei Schulstandorte verortet, welchen eine bedeutende frequenzbringe Funktion innerhalb des Zentrums zukommt.

Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich im Nahversorgungszentrum gelegene Bushaltestelle „Bahnhofsstraße“.

Entwicklungsempfehlungen des Nahversorgungskonzeptes für das Nahversorgungszentrum „Theaterplatz“ sind:

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

4.6.3 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Unter den im Verträglichkeitsgutachten getroffenen Grundannahmen (u.a. 15% Streuumsatz aufgrund des Tourismuspotentials und Kaufkraftzuflüsse durch die Grenz Nähe zu Tschechien) werden im Sinne des Worst-Case-Ansatzes 85% des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Worst-Case-Szenario eine Umsatzverteilung von rund 7,1 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen (vgl. Tabelle 6).

Von dem Planvorhaben wird im Sortiment Drogeriewaren im Worst-Case-Szenario eine Umsatzverteilung von rund 0,9 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 6: Umsatzverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst-Case).

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Umsätze	Umsatzverteilung	
		In Mio. Euro	in %	
Annaberg-Buchholz	ZVB Innenstadt	4,0	0,2	5
	ZVB NVZ Karlsbader Straße	< 0,5	*	*
	sonstige Lagen	64,3	5,5	9
Crottendorf	sonstige Lagen	< 3,0	*	*
Königswalde	sonstige Lagen	< 3,0	< 0,1	3
Schleittau	sonstige Lagen	3,6	0,1	3
Sehmatal	sonstige Lagen	5,6	0,1	2
für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) = 1,1 Mio. Euro				
gesamt		82,4	7,1	-

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden

Tabelle 7: Umsatzverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst-Case).

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Umsätze	Umsatzverteilung	
		In Mio. Euro	in %	
Annaberg-Buchholz	ZVB Innenstadt	3,5	0,2	7
	ZVB NVZ Karlsbader Straße	*	**	**
	sonstige Lagen	6,1	0,5	8
Crottendorf	sonstige Lagen	< 0,5	**	**
Königswalde	sonstige Lagen	< 0,5	**	**
Schleittau	sonstige Lagen	0,6	**	**
Sehmatal	sonstige Lagen	0,4	**	**
für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) = 1,1 Mio. Euro				
gesamt		11,0	0,9	-

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar

4.6.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzverteilung

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt (Annaberg-Buchholz)

Angesichts des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im ZVB werden die Umsatzverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überwiegend die kleinteiligen Anbieter sowie die beiden Drogeriefachmärkte, welche das Sortiment als Randsortiment führen, tangieren.

Es resultieren angesichts der geringen Umsatzverteilungen absehbar keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Im Sortiment Drogeriewaren werden insbesondere die beiden Drogeriefachmärkte von nennenswerten Umsatzverteilungen tangiert. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben, stellen aber die nächstgelegenen Anbieter mit vergleichbarer VKF-Dimensionierung im Sortiment Drogeriewaren dar. Die beiden Betriebe profitieren an ihrem Standort von Kopplungsvorteilen mit weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder Marktumstrukturierungen sind im Sortiment Drogeriewaren angesichts der monetär geringen Umsatzverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind im Sortiment Drogeriewaren ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Karlsbader Straße (Annaberg-Buchholz)

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren gehen Umsatzverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen im ZVB aus. Dies ist auf das Fehlen eines strukturprägenden Anbieters innerhalb des ZVB zurückzuführen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Karlsbader Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Annaberg-Buchholz

Die vorhabenbedingten Umsatzverteilungen tangieren die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Annaberg-Buchholz, insbesondere die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter sowie die systemgleichen und betriebseigenen Lebensmittelvollsortimenter.

Das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Kaufland wird dabei von den monetär höchsten einzelbetrieblichen Umsatzverteilungen tangiert. Der Markt nimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für Annaberg-Buchholz und das nähere Umland ein. Es gibt Überschneidungen des Einzugsgebiets mit dem des Planvorhabens.

Der EDEKA-Markt (aktuell einziger großflächiger Lebensmittelsupermarkt der Stadt) wird von nennenswerten Umsatzverteilungen tangiert. Der betriebseigene Wettbewerber hat

ein vom Planvorhaben im Wesentlichen differentes Einzugsgebiet mit nur teilweisen Überschneidungen. Der Markt profitiert von einer großen Mantelbevölkerung und guter verkehrlicher Anbindung.

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters wird zu einer nennenswerten Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf den Kaufland- und den EDEKA-Markt führen. Eine vorhabenbedingte Marktschließung und daraus resultierende negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Der kleinflächige Nahversorger nah&gut in Buchholz ist überwiegend Nahversorger für die dort ansässige Bevölkerung. In der gesamtstädtischen Nahversorgungssituation kommt ihm eine ergänzende Rolle zu. Er wird die geringen einzelbetrieblichen Umsatzverteilungen voraussichtlich verkraften können.

Die in sonstigen Lagen befindlichen Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben. Infolge des Vorhabens nimmt der Wettbewerbsdruck zu und die Discounter werden von Umsatzverteilungen tangiert. Aufgrund der räumlichen Nähe gilt dies insbesondere für den Netto-Markt (Bahnhofplatz) und Penny-Markt (Am Großen Kirchweg).

Der Netto-Markt stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Er profitiert von guter Verkehrsanbindung und Kopplungsvorteilen mit weiteren Anbietern am Standort. Der Penny-Markt profitiert ebenso von guter Anbindung und einer großen Mantelbevölkerung. Beide Betriebe werden die monetär und prozentual geringen vorhabenbedingten Umsatzverteilungen voraussichtlich verkraften können.

Auch für die weiteren strukturprägenden Wettbewerber sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder Marktumstrukturierungen zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die Lebensmittelmärkte von nennenswerten Umsatzverteilungen tangiert. Drogeriewaren werden hier lediglich auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen angeboten und machen daher nur einen kleinen Teil des Gesamtumsatzes aus. Die einzelbetrieblichen Umsatzverteilungen liegen (bezogen auf den Gesamtumsatz) im Sortiment Drogeriewaren deutlich unter 10%.

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters zur einer Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Anbieter führt. Die vorhabenbedingten Umsatzverteilungen im Sortiment Drogeriewaren wirken kumulativ auf die bestehenden Lebensmittelmärkte, tangieren darüber hinaus teilweise weitere Wettbewerber (Drogeriefachmärkte), sodass insgesamt keine über die Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinausgehenden negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorhabenbedingte Marktschließungen oder Marktumstrukturierungen sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Annaberg-Buchholz sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Crottendorf

Es ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren keine Umsatzverteilungen in valide darstellbarer Höhe. Dies ist einerseits auf die Entfernung, andererseits auf die Systemdifferenz des dortigen Anbieters (Lebensmitteldiscounter) zurückzuführen.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Crottendorf sind angesichts der nicht darstellbaren Umsatzverteilungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Königswalde

Umsatzverteilungen tangieren insbesondere den Lebensmitteldiscounter Penny, der sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben unterscheidet. Vorhabenbedingte Umsatzverteilungen werden voraussichtlich gering ausfallen. Negative Auswirkungen wie Marktschließung oder Marktumstrukturierung sind nicht zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Königswalde sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Schlettau

Vorhabenbedingte Umsatzverteilungen betreffen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nah&gut sowie diska. Mit dem Einzugsbereich des Planvorhabens bestehen nur geringe Überschneidungen. Vorhabenbedingte Umsatzverteilungen fallen entsprechend gering aus. Negative Auswirkungen wie Marktschließung oder Marktumstrukturierung sind in Folge des geplanten Nahversorgungszentrums nicht zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Schlettau sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Sehmatal

Vorhabenbedingte Umsatzverteilungen betreffen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nah&gut sowie Netto. Der hinsichtlich VKF-Dimensionierung marktgängig aufgestellte Netto-Markt in Sehma weist einen vom Planvorhaben differenten Betriebstyp, jedoch auch eine nennenswerte Überschneidung der Einzugsbereiche auf. Der systemgleiche Lebensmittelsupermarkt nah&gut in Cranzahl befindet sich außerhalb des Einzugsgebiets. Negative Auswirkungen wie Marktschließung oder Marktumstrukturierung sind bei der zu erwartenden geringen Umsatzverteilung nicht zu erwarten.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Sehmatal sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle Lagen (Fazit)

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

4.6.5 Einordnung in die Erfordernisse der Raumordnung

Z 2.3.2.1 LEP: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig“.

→ Annaberg-Buchholz ist als Mittelzentrum festgelegt.

Z 2.3.2.3 LEP: „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig“.

→ Eine kommunale Einzelhandelskonzeption liegt vor. Das Vorhaben überschreitet die Verkaufsflächen-Grenze von 800 m² und muss sich daher in integrierter Lage befinden. Es befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Annaberg-Buchholz).

Z 2.3.2.4 LEP: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet“.

→ Die Stadt Annaberg-Buchholz ist als Mittelzentrum festgelegt. Der zugehörige Mittelbereich umfasst mehrere Umlandkommunen und umfasst größere Bereiche als der für das Planvorhaben abgegrenzte Einzugsbereich. Nach der Zielbegründung zu Z 2.3.2.4 LEP ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (vgl. Z 2.3.2.5 LEP).

Z 2.3.2.5 LEP: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folge-

wirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen“.

→ Aus dem planvorhaben resultiert keine Beeinträchtigung des Zentrengefüges bzw. der verbrauchernahen Versorgung in Annaberg-Buchholz oder in einer der Umlandkommunen (vgl. Darstellungen in Abschnitt 4.6.4).

G 2.3.2.6 LEP: „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden“.

→ Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV („Bahnhofstraße“) liegt in rund 150 m Entfernung zum Standort. Eine zusätzliche Haltestelle am NVZ wurde geprüft aber aufgrund der Verkehrsverhältnisse im Kurvenbereich verworfen. Die Schaffung einer kurzen, fußläufigen Verbindung zu den bestehenden Haltestellen an der Straße der Einheit bzw. Bärensteiner Straße ist Bestandteil der Prüfung der Genehmigungsplanung. Eine entsprechende Wegführung muss noch konkret abgestimmt werden, ist aber innerhalb der privaten Grünfläche als zulässig festgesetzt (vgl. Verkehrsuntersuchung in Anlage 5).

4.6.6 Fazit

Das Vorhaben ist verträglich im Sinne

- der bundesrechtlichen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO,
- der landesplanerischen Erfordernisse des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 und
- des kommunalen Nahversorgungskonzeptes der Stadt Annaberg-Buchholz.

→ Dieses Fazit gilt für die Einhaltung der im Gutachten zugrunde gelegten **Obergrenze von 2.146 m² Verkaufsfläche im großflächigen Einzelhandelsbetrieb**. Das wird nach gegenwärtigem Stand (12.01.2024) des Vorhabenplans, der als Grundlage für den Entwurf des Durchführungsvertrags dient, eingehalten.

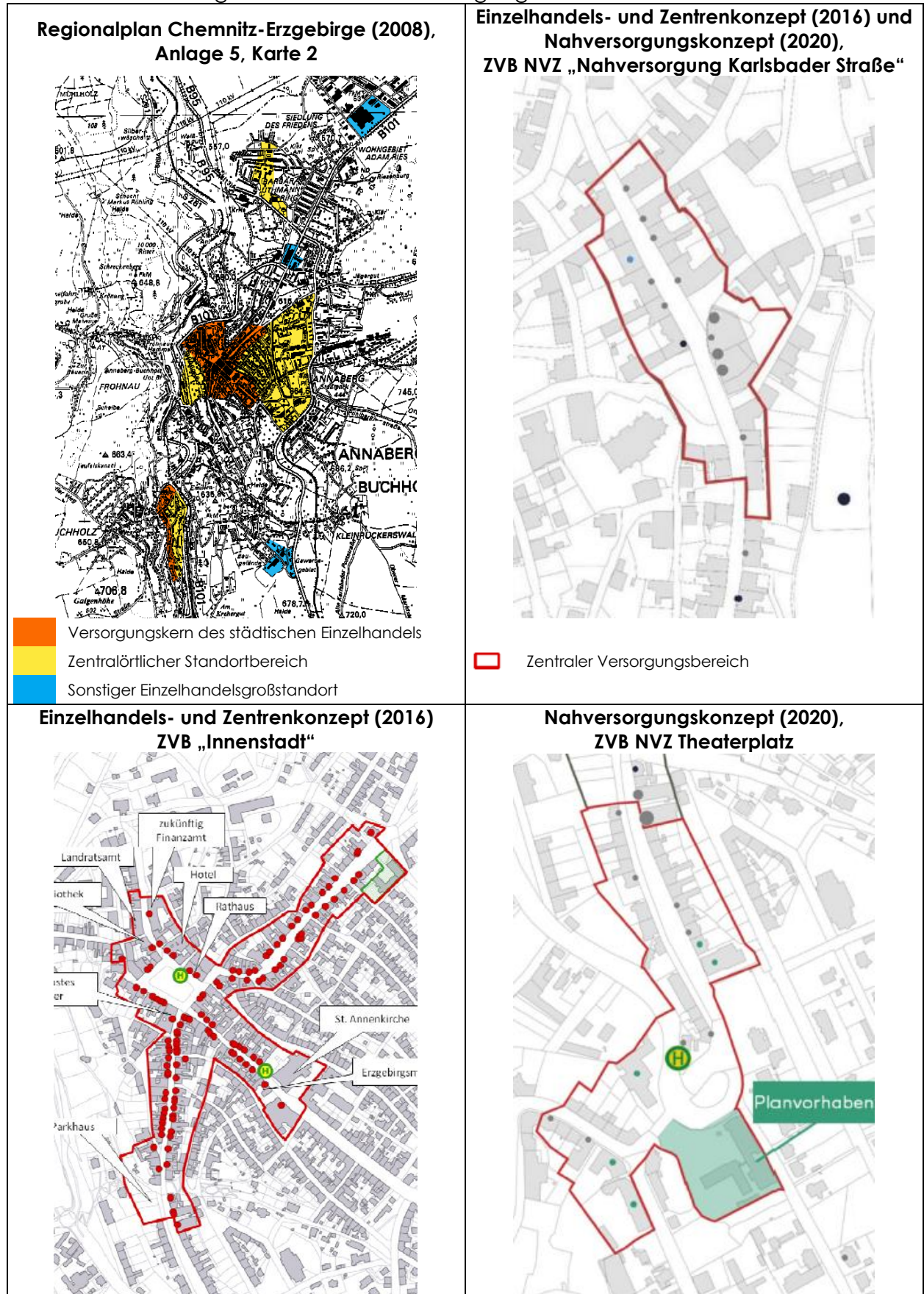
Tabelle 8: Darstellungen von zentralen Versorgungsbereichen → s. nächste Seite

4.7 Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“

Beachtlich ist die Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Festlegung des Bodenplanungsgebiets „Raum Annaberg“ vom 25.10.2022 (SächsGVBl. Nr. 31 vom 15.11.2022).¹⁵ beim Umgang mit Ober- und Unterboden.

¹⁵ Siehe: https://www.lds.sachsen.de/umwelt/?ID=19784&art_param=453 [Aufruf 18.01.2024]

Tabelle 8: Darstellungen von zentralen Versorgungsbereichen



TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Als Vorhabenträger hatte im Jahr 2019 die DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Café“ auf dem Betriebsgelände der OPEW Annaberg GmbH (Bahnhofstraße 1a) gestellt. Die Verlagerung des Standorts der OPEW Annaberg GmbH war zunächst vorgesehen. Aufgrund der drastisch veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat das Unternehmen zwischenzeitlich die Produktion eingestellt. Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Vorplanungszustand richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Innerhalb dieses Rechtsrahmens ist aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung die Verwirklichung des Vorhabens nicht möglich. Der Stadtrat hat mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 28.11.2019 deshalb das Planverfahren eröffnet. Nach § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Neben weiteren Erfordernissen der Raumordnung sind hier insbesondere die Ziele Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot) und Z 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot) des Landesentwicklungsplans 2013 zu beachten. Die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu widerlegen. In der frühen Phase der Planaufstellung ist dies geschehen, ein Verträglichkeitsgutachten liegt vor. Das Einzelhandelskonzept der Stadt wurde fortgeschrieben und 2020 um ein Nahversorgungskonzept ergänzt. Auf Grundlage dessen geht die Planungsträgerin davon aus, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen steht und die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Vertiefende Betrachtungen dazu finden sich in Teil I Abschnitt 4.6 der Begründung.

Mit dem Vorhaben sollen der räumlich angrenzende zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ funktional ergänzt und der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Theaterplatz“ entwickelt werden. Eine Integration eines leistungsfähigen Anbieters des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ ist aufgrund der verkehrlichen Situation, der Topographie sowie der baulichen Struktur nicht möglich.

Nach der Vorentwurfsbeteiligung hatte die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH das Gelände erworben und der Stadtrat hat am 25.08.2022 dem Vorhabenträgerwechsel zugestimmt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Theaterstraße im Sinne des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Annaberg-Buchholz. Dazu soll laut aktuellem Vorhabenplan ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Nahrungs- und Genussmittel, zum Teil auch Drogeriewaren und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente) nebst einem Backshop mit Café etabliert werden.

Mit der Planaufstellung soll gleichzeitig eine Nachnutzung für den Standort vorbereitet werden, der bisher ansässige Betrieb befindet sich derzeit in Auflösung.

Aufgrund von Lage und Umgebung soll mit der Planaufstellung auch den Belangen des Denkmalschutzes und des Kulturlandschaftsschutzes hinreichend Rechnung getragen werden. Das Vorhaben muss sich hierfür insbesondere ästhetisch einfügen.

1.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen werden in Abschnitt 4 des Umweltberichtes (Teil III) dargestellt.

2 Planinhalt

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Prinzipiell sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (s. [§ 12 BauGB](#) - Vorhaben- und Erschließungsplan). Dafür wird im hier gegenständlichen Bebauungsplan ein zulässigerweise an [§ 9 BauGB](#) - Inhalt des Bebauungsplans orientierter Rechtsrahmen gesetzt. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan und Gebäudeansichten wird dem Stadtrat Annaberg-Buchholz als Abstimmungsgrundlage für den Durchführungsvertrag, der nicht Beteiligungsgegenstand ist, noch vorgelegt. Bis dahin dienen Zwischenstände zur Veranschaulichung des Vorhabens.

Im zeichnerisch festgesetzten Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind bis zu einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.254 m² Einzelhandelsbetriebe zulässig, darunter:

- a) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in folgender Verkaufsraumflächenaufteilung:
 - Nahrungs- und Genussmittel (mind. 80%)
 - Drogeriewaren (max. 10%)
 - sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (max. 10%)

b) auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche ergänzendes Nahversorgungssortiment (Shops), wie:

- Back- und Kaffeeshop
- Käse-, Fisch-, Fleisch- und Wursttheke
- mit angeschlossenem Imbiss / Café
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren.

Diese Zulässigkeiten reichen über den aktuell vorliegenden Vorhabenplan vom 12.01.2024 hinaus, sichern aber gleichzeitig eventuelle spätere Vorhaben Anpassungen. Die im Gutachten von 2020 zugrunde gelegte Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs von max. 2.146 m² wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist lt. § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird von den unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht. Sichergestellt wird gleichzeitig, dass mit der Inanspruchnahme des vorgeprägten Industriestandortes keine wesentliche zusätzliche Versiegelung hinzutritt, die erhebliche Umweltauswirkungen auslöst.

Die höchstzulässige Gesamtgebäudegrundfläche ist auf 3.590 m² festgesetzt, was der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.

Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist auf 584,0 m über Normalhöhen-null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt. Das entspricht, gemessen ab dem Parkplatz- und Markteingangsniveau als Nullebene, mit einem rd. 8,0 m hohen Gebäude zuzüglich ein aufliegendes Luftgeschoss für das Parkdeck mit umlaufender Attika und geschosshohen Rankhilfen zur Fassadenbegrünung. Damit ragt die Oberkante der NO-Fassade zwischen 3,5 – 6,5 m über das Niveau der angrenzenden Wilischstraße. Eine den Straßenraum bildende Gebäudefront wird dadurch gesichert. gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die bestehende Bebauung in der Wilischstraße (Kulturdenkmalschutz) nicht optisch dominiert werden kann.

Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie durch untergeordnete Bauteile, z. B. gebäudetechnische Anlagen und Rankhilfen zur Dachbegrünung, ausnahmsweise um bis zu 1,40 m überschritten werden. Diese Regelung wurde abweichend vom Vorentwurf als zulässige Maßnahme zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ergänzt.

2.1.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise (Gebäudelängen und -verkettungen mit Gesamtlänge der Ausdehnung der Baugrenze) festgesetzt. Damit kann das Nahversorgungszentrum zweckmäßigerweise als ein zusammenhängender Gebäudekomplex bzw. ein Gebäude hergestellt werden.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von:

- a) Gesamtgebäudelängen über 50 m in alle Richtungen und
- b) der Unterschreitung bauordnungsrechtlicher Grenzabstände

jeweils bis zur maximalen Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Das entspricht rd. 70,0 m x 57,5 m.

2.1.4 überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ist im zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet Handel bis zu 0,5 m zulässig, soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Damit können z.B. auch vor die Wand ragende Gestaltungselemente wie Lichtbänder, Lisenen, Gesimse bzw. Friese oder auch das denkmalgeschützte Glasfenster des OPEW-Gebäudes angebracht werden. Soweit erforderlich betrifft das auch technische Anlagen, etwa zur Belüftung oder zur blendfreien Beleuchtung der Parkdeckeinfahrt von der Wilischstraße aus.

2.1.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Sondergebiet Handel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme zulässig.

Die jeweilige Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch dargestellter Flächen für Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist in der Planzeichnung durch Einschriebe festgesetzt:

-
- **Treppe** Treppenanlage Marktzugang
 - **Zufahrt** Zufahrt
 - **St** Stellplätze für Kunden- und Mitarbeiter
 - **Parkdeck** Parkdeck
 - **Rampe** Zufahrtsrampe zum Parkdeck
 - **Müll** Müllsammelstellplatz
 - **W** Standort Standfahne oder Werbepylon

Zusätzlich wurde textlich festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplätzen sowie dem Parkdeck Einkaufswagengaragen zulässig sind. Diese dürften dann zulasten der maximalen Stellplatzanzahl, welche im aktuellen Vorhabenplan vom 12.01.2024 mit 76 Pkw-Stellplätzen auf dem Parkplatz und 79 Pkw-Stellplätzen auf dem Parkdeck angegeben ist, gehen. Die Zufahrt dient dem Besucher- und Lieferverkehr des im Gebiet ansässigen Einzelhandels, Entsorgungsfahrten sowie der Feuerwehr und Rettungsdiensten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Fläche „**W**“ (für Werbung) dient der Einordnung einer Standfahne oder eines Werbepylons. Außerhalb dieser Fläche ist die Einordnung solcher Anlagen unzulässig. Städtebauliche Motivation dafür ist, zum Auffinden der Einfahrt in der lang gezogenen Kurve der Bahnhofstraße Orientierung zu geben und gleichzeitig das Gelände nicht mit Werbung zu überfrachten. Erwartet werden darf zudem eine den Eingang der Handelseinrichtung betonende Fassadengestaltung. Wenige weitere Regelungen für Werbeanlagen finden sich in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1.6 Verkehrsflächen

Sämtliche Verkehrsflächen wurden als öffentliche festgesetzt, und zwar die in ihren jeweiligen Grundstücksquerschnitten zu erweiternde Bahnhofstraße und die Wilischstraße. Entsprechend eines planerischen Konzepts des im Auftrag der Stadt Annaberg-Buchholz tätigen Ingenieurbüros Schulze & Rank Ingenieurgesellschaft m.b.H. vom 20.12.2023 sollen folgende Ziele dem Stand der Technik entsprechend erreicht werden:

- sichere fußläufige Standortanbindung aus Richtung der Buchholzer Straße,
- Fuß- und Radweg entlang der Bahnhofstraße und
- Ausbau der Wilischstraße als gut durch öffentlichen Busverkehr nutzbarer Innenstadtringabschnitt.

Entsprechend dem dadurch maximal beanspruchten Straßenraum wurden im Bebauungsplanentwurf die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die tatsächliche Aufteilung dieses öffentlichen Straßenraums bleibt der kommunalen Straßenplanung vorbehalten.

Die in der Abbildung unten noch enthaltene Vorhabenplanung auf den künftigen Vorhabengrundstücken wurde nachträglich angepasst.

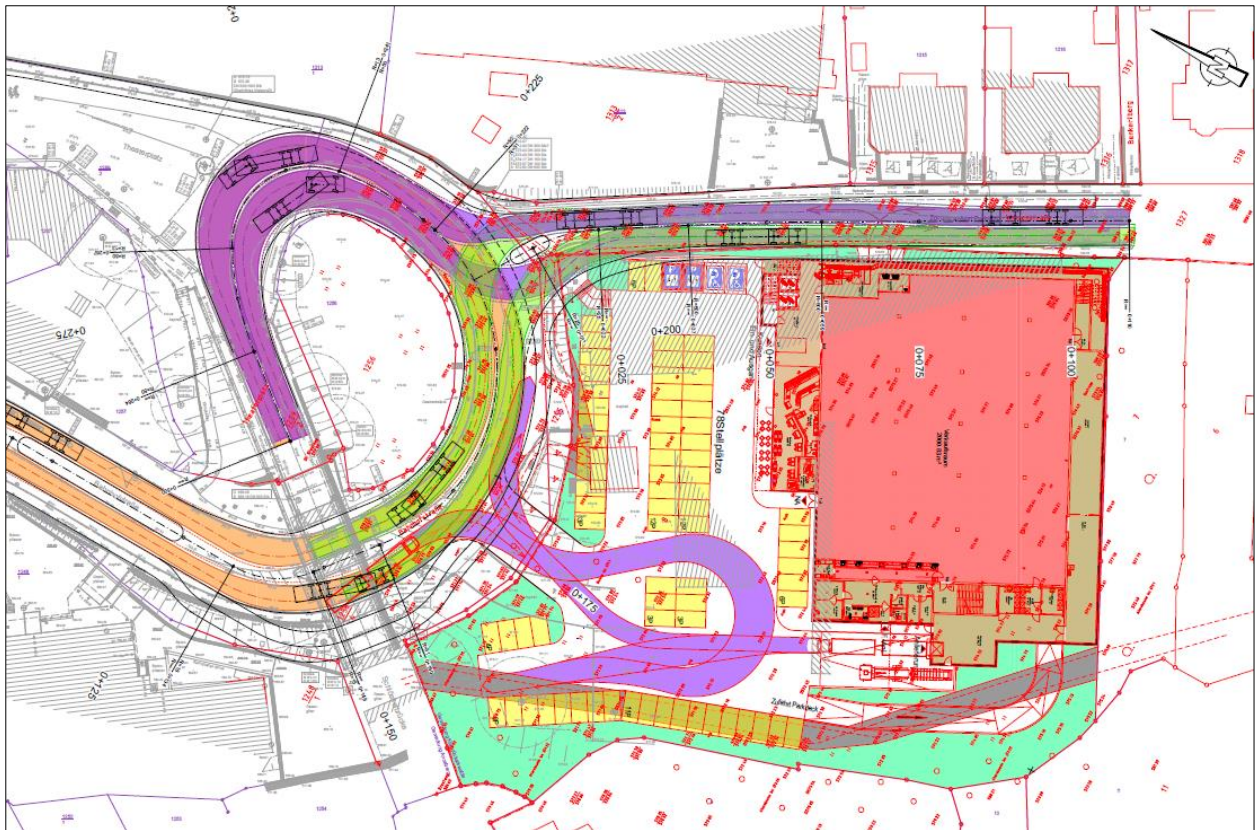


Abbildung 4: Auszug Machbarkeitsstudie zu Vorhabenerschließung und Straßenausbau

2.1.7 Versorgungsleitungen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen. In dem Zusammenhang genießen vorhandene, rechtlich bereits gesicherte Leitungen einen Bestandsschutz. In der Planzeichnung sind aus Gründen der Planlesbarkeit nicht alle im bisherigen Beteiligungsverfahren erwähnten Leitungen als Hinweise dargestellt. So wurde auf die laut den Stellungnahmen der Versorgungsträger zu kappenden bisherigen Hausanschlussleitungen verzichtet, evt. hat dies seit 2021 auch bereits stattgefunden. Unabhängig davon ist vor sämtlichen Eingriffen in den Untergrund im Zuge des Schachtscheinverfahrens der aktuelle Stand bei den Leitungsträgern zu erfragen. Für die Lagegenauigkeit der dargestellten Leitungen wird dabei in der Regel nicht garantiert. Zur Vorhabenrealisierung können bzw. müssen einige Anlagen und Leitungen umverlegt werden. Das geschieht jeweils in Abstimmung mit den Leitungsinhabern/-betreibern. In der Planzeichnung ist dem Zusammenhang die Verlagerung der Trafostation aus dem Vorhabengrundstück in die öffentliche Grünfläche nördlich gegenüber als Hinweis dargestellt.

Die zeichnerisch festgesetzte mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche „L“ ist mit Leitungsrechten als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Abwasserzweckverbands Oberes Zschopau- und Sehmatal (AZV) für vorhandene und geplante Abwasserleitungen festgesetzt, bestehend in dem Recht auf Betrieb, Änderung und Unterhaltung der Leitungs- und Anlageninfrastruktur verbunden mit Nutzungsbeschränkungen entsprechend dem technischen Regelwerk. Der Mischwasserkanal kann in seiner Trassenführung nicht geändert werden (siehe Abschnitt 4.4). Überbauung, Geländeänderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten Fläche sind nur mit Zustimmung des AZV zulässig.

Zur vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung (VL 150 PE 100) der Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ ist ein Mindestabstand von 1,0 m bei der Errichtung von Bauwerken und von 0,4 m mit anderen Medienträgern einzuhalten. Die vorhandene Niederdruckgasleitung PE d 225 der Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG darf nicht überbaut und überpflanzt werden. Bei Anpflanzungen ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

2.1.8 Grünflächen

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Verkehrsr Grün in Verbindung mit einer Erhaltungsbindung für Anpflanzungen festgesetzt. Eine untergeordnete bauliche Nutzung für Anlagen zur stadtechnischen Versorgung ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Randeingrünung des Vorhabens und Grundstücksbegrünung in Verbindung mit Pflanzfestsetzungen. Eine untergeordnete bauliche Nutzung ist unzulässig, ausgenommen eine Fußwegverbindung zur Straße der Einheit (Flurstück Fl.-Nr. 1218/3 der Gemarkung Annaberg) außerhalb festgesetzter Gehölzanpflanzungen. Folglich bieten sich sowieso gehölzfrei zu haltende Leitungskorridore für einen solchen zusätzlichen, privaten Zugang an.

2.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen zum Gebäudeabriss, zur ökologischen Baubegleitung und zur Herstellung von Ersatzmaßnahmen als Quartier- und Nistmöglichkeiten resultieren aus den im Artenschutzgutachten festgestellten Erfordernissen (vgl. Anlage 3 bzw. Umweltbericht Abschnitt 2.1):

Der Abriss von Gebäuden ist vom 1. November bis einschließlich 15. Februar zulässig. Zugänge zu Kellerräumen sind vor dem 1. November mittels engmaschigem Gittermaterial zu verschließen.

Eine ökologische Baubegleitung wird durchgeführt und umfasst vor dem Abriss von Gebäuden

a) Kontrollmaßnahmen:

- Kontrolle von Dachböden und Kellergeschossen auf Vorkommen von Fledermäusen, einschließlich Ausleuchten von Spalten mittels Endoskopkamera
- Ausflugkontrolle von Fledermäusen bei passender Witterung
- Kontrolle auf Anwesenheit von Brutvögeln

b) weitere Planungen:

- Ermittlung geeigneter Orte für das Anbringen festgesetzter Ersatzquartiere und Ersatzniststätten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Festlegung und Verortung weiterer Ersatzmaßnahmen bei Feststellung von Hinweisen auf weitere Quartiere und Brutplätze während der festgesetzten Kontrollmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Als Ersatzmaßnahmen für Quartier- und Nistmöglichkeiten sind im Geltungsbereich oder dessen Umgebung

a) für Vögel an geeigneten Gebäuden

- 1 Turmfalkenkasten zum An- und Einbau an Mauern
- 8 Mauerseglerkästen
- 1 Sperlingskoloniekasten
- 3 Dohlenkästen zum An- und Einbau an Mauern
- 3 Nischenbrüterkästen

b) für Vögel an geeigneten Bäumen

- 2 Nistkästen mit ovalem Flugloch
- 2 Nistkästen für Kleinmeisen
- 2 Nistkästen für Stare und Gartenrotschwänze
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter
- 2 Universal Nistkästen mit 35 mm Flugloch

c) für Fledermäuse an geeigneten Bäumen

- 1 Fledermausgroßraumröhre
- 2 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse
- 2 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand 12 mm
- 2 Fledermaushöhlen 18 mm Einflug

anzubringen. Die Ersatzquartiere und Nistmöglichkeiten müssen vor dem auf den Beginn der Abrissarbeiten folgenden 15. Februar funktionsfähig sein. Die Anbringung der festgesetzten Ersatzquartiere und Nistmöglichkeiten ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen und mittels Dokumentation zu belegen.

Nistkästen sind frühestens ab dem 1. Oktober jeden Jahres in Vorbereitung eines neuen Besatzes zu reinigen.

Außenleuchten sind nur mit vollständig abgeschirmten Lampengehäuse und UV-anteilsarmen LED-Leuchten zulässig. Sie sind in der Zeit zwischen 22:00 – 06:00 Uhr auf das unbedingt notwendige Maß zu dimmen oder abzuschalten.

Die im Vorentwurf noch bauordnungsrechtliche Vorgabe, PKW-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wurde mit dem Entwurf planungsrechtlich festgesetzt. Das ist insofern von Bedeutung, als dadurch sichergestellt werden soll, dass gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen.

2.1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bereits mit den Vorentwurfsplanunterlagen wurden die Grundzüge einer dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werdenden Begrünung sowohl an Gebäuden als auch der Freiflächen abgestimmt. Diese Ansprüche wurden auf die geänderte Bauplanung übertragen:

- Zusammenhängend mehr als 10 m² große Dachflächen sind zu begrünen. Mindestmaß ist eine extensive Dachbegrünung mit 15 cm mächtigem Substrat unter Verwendung einer Regel-Saatgutmischung RSM 6. Alternativ können auch artenreichere Pflanzungen, wie Kräuterfluren oder Blütenwiesen, oder eine intensive Begrünung gewählt werden. Das festgesetzte Parkdeck, nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Ein- und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- Zur Ortsbildgestaltung und aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C zu begrünen:
 - umlaufend verschattungswirksam das festgesetzte Parkdeck und
 - die Gebäudefassade Wilischstraße im Pflanzabstand von 6,0 m.
- Die insgesamt 22 zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit Bäumen der Artenliste A in Mindestpflanzqualität Hochstamm, 12/14 cm Stammumfang, dreifach verpflanzt mit Ballen auszuführen, davon 4 Bäume unmittelbar zwischen ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Die hier gegenüber dem Vorentwurf um 2 Bäume verringerte Anzahl wird durch jetzt zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen in den unmittelbar an die Stellplätze angrenzenden Grünflächen mehr als ausgeglichen. Außerdem ist durch die Möglichkeit, in der

Detailplanung Einzelstandorte zu verschieben auch eine intensivere Bepflanzung im unmittelbaren Parkplatzbereich möglich:

- Die Einzelbaumpflanzungen können unter Beachtung des DVGW Arbeitsblatts GW 125 um bis zu 8 m verschoben werden. Stets 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 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.

Da im Entwurf auf eine Nummerierung (zuvor G1 – G5) der einzelnen Grünflächen verzichtet wurde, beinhalten die flächenhaften Pflanzfestsetzungen nun 3 Kategorien entsprechend der Standorteignung:

- Innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Anpflanzungen ① sind standortgerechte Sträucher der Artenliste B in Mindestpflanzqualität Größe 60/100 cm, zweifach verpflanzt in einer Pflanzdichte von 30 Stk./120 m² anzupflanzen.
- Innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Anpflanzungen ② sind je m² Pflanzfläche 5 Bodendecker der Artenliste D anzupflanzen.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen ③ sind vorhandene Pflanzen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind durch Gehölze der Artenliste A zu ersetzen.

Zur Steuerung der allgemeinen Begrünungspflicht und als Erosionsschutzmaßnahme gilt:

- Im Übrigen sind festgesetzte Grünflächen ohne flächenhafte Pflanzfestsetzungen, Baumscheiben bzw. -streifen und Flächen zwischen Anpflanzungen innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Anpflanzungen ① unter Verwendung einer Regel-Saatgutmischung RSM 8 zu begrünen.

Die Begrünung soll zeitnah mit der Inbetriebnahme des Einkaufsmarktes erfolgen, wobei die jahreszeitlich bedingten Pflanztermine ein gutes Anwachsen sichern sollen:

- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens im kalendarischen Folgejahr der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Fertigstellung ist der Stadt Annaberg-Buchholz anzuzeigen.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Kontrolle erfolgt in den ersten vier

Jahren nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen jährlich und anschließend aller fünf Jahre für die Dauer von 25 von Jahren.

Ein zwischen Stadt und Vorhabenträger detailliert abgestimmter Monitoringplan dazu kann in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

2.1.11 Immissionsschutz

Fahrgassen sind mit einer Asphaltdeckschicht oder in Betonpflaster ohne Fase herzustellen, um aus der Befahrung resultierende Lärmwirkungen möglichst zu vermeiden.

Zur Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Optimierung der hygienischen Situation für umgebende Wohnbebauung.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gegenüber dem Vorentwurf wurde auf einen kategorischen Ausschluss von Solaranlagen (Photovoltaik bzw. Solarthermie) verzichtet. Diese Anlagen sind aus Gründen des Klimaschutzes prinzipiell wünschenswert und nunmehr wird eingeschätzt, dass eine das Orts- und Kulturlandschaftsbild nicht beeinträchtigende Ausführung möglich ist und im Vorhabenplan zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt werden kann. Die Umgebung des Plangebiets ist von Kulturdenkmalen geprägt. Durch das Plangebiet selbst verläuft die Grenze der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebiets. Da das Gebäude des Nahversorgungszentrums vorhersehbar auch von oben einsehbar sein wird, soll sich der Gesamtkomplex hinsichtlich der Dachgestaltung ästhetisch einfügen.

Um eine Überhöhung durch spitz zulaufende Dachformen zu verhindern und die Anlage von Dachbegrünung zu gewährleisten, soll die Dachneigung nicht mehr als 20° betragen. Das trifft dann auch zu, falls das aufliegende Parkdeck eine (ggf. teilweise) Überdachung erfahren soll.

Zur Wahrung des Ortsbild- und Kulturlandschaftsschutzes sind unabgemischte und grelle Farbgebungen sowie hochglänzende Materialien als unzulässig festgesetzt.

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann ein relativ langer Gebäuderiegel entstehen. Die zur Wilischstraße orientierte Fassade ist daher in Mindestabständen von 20 m durch architektonische Elemente am Gebäude selbst oder durch Rankhilfen für festgesetzte Rank- und Klettergehölze vertikal zu gliedern.

2.2.2 Werbeanlagen

Aus Gründen des Ortsbildes und des Kulturlandschaftsschutzes sollen Fassaden nicht durch übermäßig störende Werbeanlagen überdeckt werden, sondern höchstens bis zu einem Viertel.

Lichtreklamen mit Lauf- und Wechsellicht sind generell, die Beleuchtung von Werbeanlagen in der Zeit zwischen 22:00 – 06:00 Uhr unzulässig. Im Übrigen sind Blendwirkungen in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen sicher auszuschließen.

Damit wird der Eingriff in das Ortsbild minimiert, was gleichzeitig dem Schutz der Tierwelt, die von den intensiven Lichtreizen angelockt oder gestört würde, dient. Belange der Verkehrssicherheit sind beim Beleuchtungskonzept mit zu beachten.

Die Höhe der ausschließlich im Zufahrtbereich zulässigen Werbeanlage (Standfahne oder Werbepylon) ist auf acht Meter begrenzt. Damit werden Eingriffe in das Ortsbild und die ästhetische Erscheinung des Plangebiets – auch in der räumlich weiteren Wirkung – minimiert, gleichzeitig wird eine gute Sichtbarkeit der Anlage gewährleistet.

2.2.3 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Damit kann eine den Sicherheitsbedürfnissen (Betriebsschutz) angemessene Höhe hergestellt werden. Um eine geschlossene, mauerartige und optisch abwehrende Wirkung zu vermeiden dürfen die Einfriedungen nicht blickdicht hergestellt werden, es sei denn die Blickdichte ergibt sich aus einer Begrünung der Einfriedung oder eine Begründung überdeckt die blickdichte Einfriedung selbst.

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen. Damit soll die Kleintiergängigkeit gewährleistet und die Riegelwirkung in Bezug auf die Stadtf fauna minimiert werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.3 Artenlisten

Die Artenliste A für standortheimische Bäume soll der GALK-Straßenbaumliste (Hrsg. GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) folgen. Der Stand vom 18.01.2024 findet sich in Anlage 4 der Begründung. Die jeweils aktuelle Liste ist unter der URL www.galk.de abrufbar, damit ist die Artenliste stets aktuell in Bezug auf Erkenntnisse, Erfahrungen und wissenschaftlichen Daten über Wachstum, Resistenz, Größe und Verwendbarkeit von Bäumen in Stadt- und Siedlungsräumen sowie die sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaänderungen.

Des Weiteren wurden geeignete Sträucher, Schling- und Kletterpflanzen sowie Bodendecker in den Artenlisten B bis D gewählt, die bei Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplanes empfohlen werden.

Artenliste E stellt die Artennegativliste dar und beinhaltet Neophyten, die aus Gründen des Schutzes der Biodiversität vermieden werden sollen.

2.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen finden sich im Bebauungsplan:

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB): Altlast „OPEW, Hauptwerk“ (SALKA AKZ 71200042) auf dem Flurstück 8 der Gemarkung Kleinrückerswalde,
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB): siehe dazu Abschnitt TEIL I3.6 der Begründung,
- Grenze der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebiets Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří: siehe dazu Abschnitt TEIL I3.6 der Begründung,
- Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 7 SächsHohlrvO
- Leitungen, unterirdisch: Gasleitung, Stromkabel, Trinkwasserleitung, Mischwasserkanal bzw. Kleinrückerswalder Bach.

3 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans ist in Tabelle 9 dargestellt.

Tabelle 9: Flächenbilanz Bebauungsplan.

Pos.	Flächenart	Fläche [m ²]	Anteil von Gesamt [%]	Anteil v. Teilpos. [%]
1	Sonst. Sondergebiet - Einzelhandel (§ 11 BauNVO), darunter:	6.884,3	63,7	100,0
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze	3.589,7	33,2	52,1
1.2	Flächen für Nebenanlagen	3.162,2	29,3	45,9
2	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) – öff.	1.604,2	14,9	
3	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), darunter:	2.311,9	21,4	100,0
3.1	Öffentliche Grünflächen	891,9	8,3	38,6
3.2	Private Grünflächen	1.420,0	13,1	61,4
	Gesamt, darunter:	10.800,5	100,0	
	Flächen für Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	1.149,5	10,6	
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)	891,9	8,3	

4 Stadttechnische Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung zum Plangebiet erfolgt über die Bahnhofstraße. Zur räumlich weiter gefassten Anbindung des Plangebiets siehe Abschnitt TEIL I3.1.

4.2 Wasserversorgung

Die hier zuständige Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ hat am 06.07.2021 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben, keine Einwände zur Planung vorgetragen, den Leitungsbestand mitgeteilt sowie die Trinkwasserversorgung mit einem Versorgungsdruck von ca. 6 bar als gesichert eingeschätzt.

„Im Flurstück 8 liegt eine VL 150 PE 100 in Richtung Bärensteiner Straße (2021 neu verlegt, noch nicht im GIS). Der Mindestabstand anderer Medienleitungen beträgt 0,4 m, bei der Errichtung von Bauwerken beträgt der Mindestabstand 1 m.“

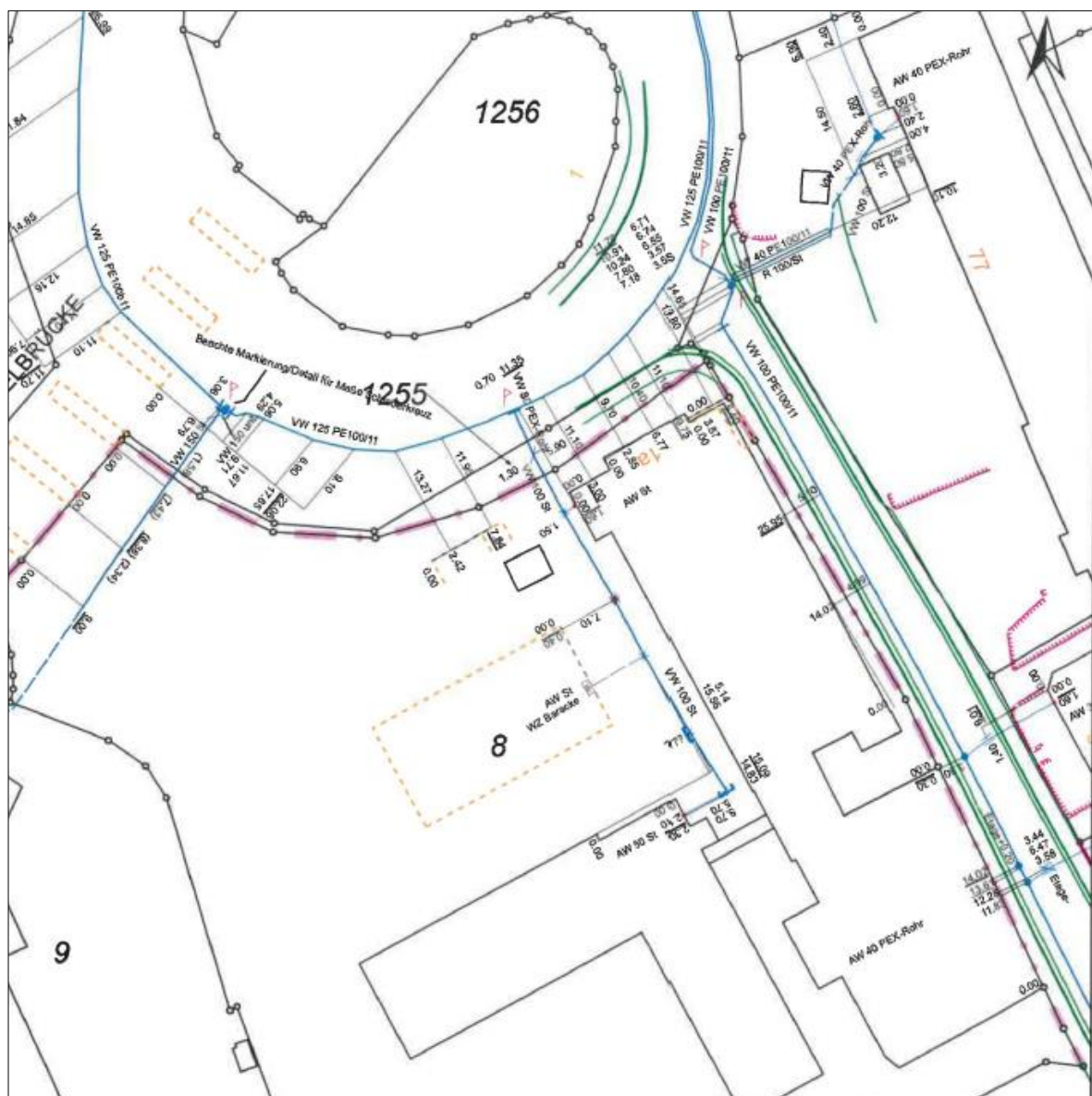


Abbildung 5: Leitungsbestand ETW im Juli 2021

„Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die DVGW- Arbeitsblätter W 400-1 (Schutzstreifenbreite) und GW 125 (Richtlinien für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten, um den Schutz der Bepflanzung bzw. der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Außerdem liegt eine VL 100 St mit 3 älteren Hausanschlüssen im Grundstück. Diese VL ist stillzulegen. Am Materialübergang auf 80 PEX sind Anschlüsse möglich. Zusätzlich gibt es einen neuen Trinkwasserhausanschluss von der Wilischstraße. Welche Anschlüsse genutzt werden sollen, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Im Umkreis von 300 m gibt es mehrere Hydranten, die Bestandteil des Löschwasservertrages zwischen der Stadt Annaberg-Buchholz und der ETW GmbH sind. Zum Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung wenden Sie sich bitte an die Stadt Annaberg-Buchholz, die nach SächsBRKG Aufgabenträger des Brandschutzes ist.“

4.3 Brandschutz

Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen. Der mindestens vorzuhaltende Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW-Arbeitsblatt W405, dessen Mindestanforderungen im Sinne einer gesicherten Erschließung sicherzustellen sind. Verkehrsflächen müssen so gestaltet (Fahrbahnbreite, Kurvenradien etc.) sein, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Zufahrt zu anliegenden Grundstücken sowie zur Baustelle jederzeit zu gewährleisten.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt voraussichtlich mindestens 48 m³/h, gegebenenfalls auch 96 m³/h, jeweils für die Dauer von zwei Stunden. Der Nachweis ist durch den Vorhabenträger im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz gegenüber zu erbringen. Im Rahmen der Abstimmung soll auch festgestellt werden, welche Löschwasserentnahmestellen (vorzugsweise Hydranten) barrierefrei in geeigneter Entfernung zur Verfügung stehen und inwieweit der Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Erforderlichenfalls ist eine Löschwasserbevorratung durch den Vorhabenträger vorzusehen. Eine solche Nebenanlage im Sinne § 14 Abs.2 BauNVO ist planungsrechtlich zulassungsfähig.

4.4 Abwasserentsorgung

Entsorgungsträger ist der Abwasserzweckverband „Oberes Zschopau- und Sehmatal“¹⁶. Das Grundstück ist an der zentralen Abwasserentsorgung einschließlich Reinigung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Im Grundstück verlaufen mehrere Hauptsammler sowie der so genannte Kleinrückerswalder Bach, die in Trassenführung

¹⁶ Informationen zur abwassertechnischen Situation basieren auf Stellungnahme des AZV vom 12.04.2021

und Verlauf nicht verändert werden können. Deshalb wurde für den Bereich des Mischwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der stadttechnischen Ver- und Entsorgung festgesetzt. Dieses ist zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes und seiner eventuellen Rechtsnachfolger zu sichern. Gehölzpflanzungen in diesem Bereich wurden flexibel festgesetzt, so dass Schutzabstände eingehalten werden können.

Da eine vollständige Umnutzung des Geländes geplant ist, sind die dabei entstehenden Versiegelungen und Entwässerungsanlagen des Grundstückes in der Entwässerungsplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Im Vorfeld wurde bereits festgestellt, dass die anfallenden Regen- und Oberflächenwassermengen durch bauliche Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden müssen bzw. eine zeitverzögerte Abgabe einzuplanen ist um nachfolgende Entwässerungseinrichtungen nicht zu überlasten.

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Einleitgenehmigung zu stellen. Vom ausführenden Unternehmen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft Versorgungsleitung einzureichen.

4.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG [SWA-B] hat am 29.07.2021 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben, dabei die vorhandenen eigenen elektrotechnischen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Annaberg-Buchholz in einem Lageplan dargestellt.

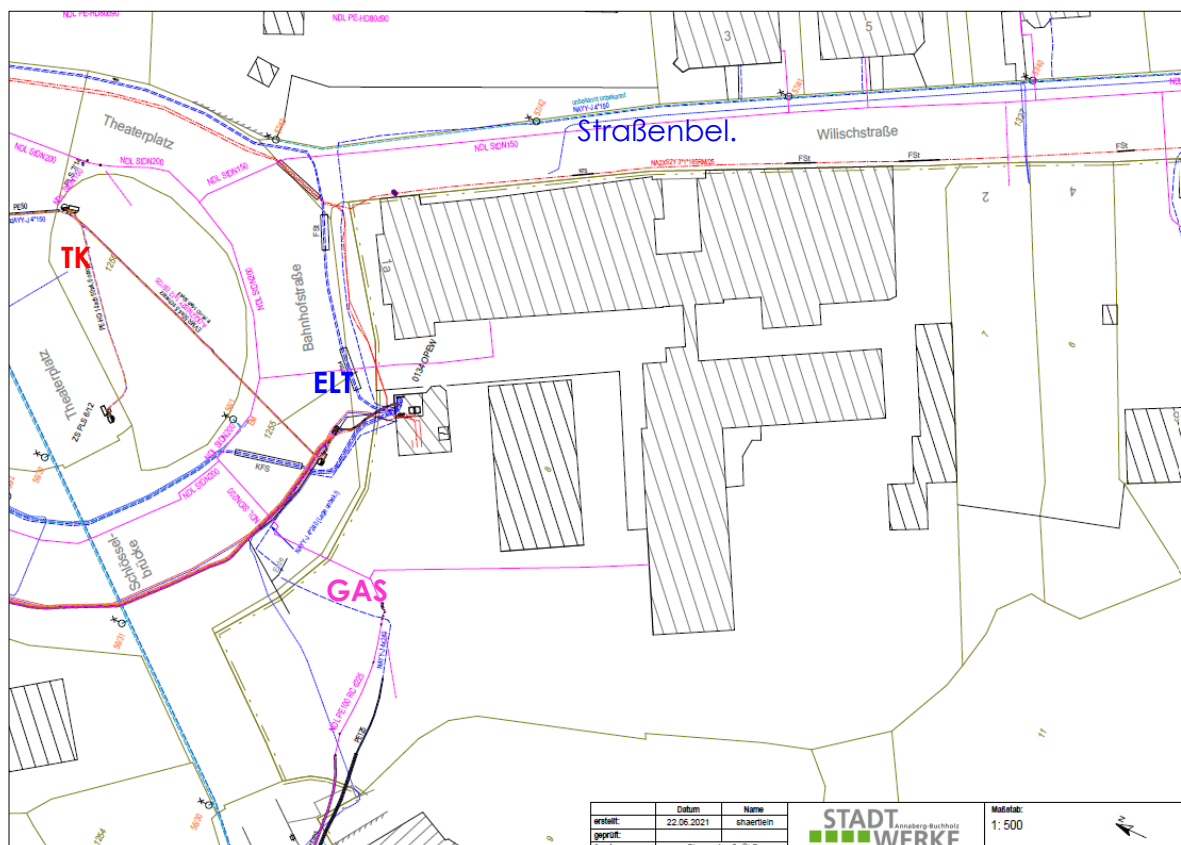


Abbildung 6: Leitungsbestand SWA-B im Übersichtslageplan vom Juli 2021

„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.

Auf dem Grundstück steht eine in Betrieb befindliche Transformatorstation einschließlich ankommender und abgehender Nieder- und Mittelspannungskabel zur Ortsnetzversorgung. Vor Beginn der Arbeiten bitten wir um Abstimmung, wenn Umverlegungen oder das Absichern von Kabeln erforderlich werden. Eventuell notwendig werdende Umverlegungen von Kabeln, Leitungen oder sonstigen Anlagen gehen zu Lasten des Bauträgers.

Für die (hier vorhandene) Straßenbeleuchtung gilt ein adäquates Vorgehen.

4.6 Gasversorgung

Die SWA-B ist hier Gasversorger mit Leitungsbestand, speziell Niederdruckgasleitungen und 2 Netzanschlüssen Gas zur Versorgung der Gebäude Bahnhofstraße 1a.

„Derzeit sind keine Veränderungsmaßnahmen an den vorhandenen Leitungen und Anlagen vorgesehen. Folgende Forderungen bitten wir zu berücksichtigen:

- vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die beiden Netzanschlüsse Gas Bahnhofstraße 1a an der Versorgungsleitung abgetrennt werden (die Abtrennung ist schriftlich zu beantragen)
- die bestehende Niederdruckgasleitung PE d 225 darf nicht überbaut und überpflanzt werden (DVGW Arbeitsblatt GW 125)
- im Bereich Grünfläche G2 ist die Bepflanzung entsprechend DVGW Regelwerk GW 125 zu planen und mit der SWA-B Energie AG abzustimmen
- ein Netzanschluss Gas zur Versorgung des Neubaus ist vom bestehenden Leistungsnetz

aus möglich, bitte senden Sie uns nach erfolgter Planung des Gebäudes, die Pläne mit der Einordnung des Gebäudes im Grundstück, der Lage des Hausanschlussraumes und dem Anschlusswert des Gebäudes zu. Nach Zusendung der Unterlagen können wir Ihnen ein Angebot erstellen. Der zu errichtende Netzanschluss Gas soll im Hausanschlussraum mit der Hauptabsperrereinrichtung enden und möglichst auf kürzestem Weg von der Hauptleitung zum Gebäude geführt werden. Bei der Planung des Hausanschlussraumes ist die DIN 18012 zu berücksichtigen.

Bei einer möglichen Bautätigkeit sind Beschädigungen der Gasleitungen unbedingt auszuschließen. Gasleitungen dürfen weder überbaut, überpflanzt oder überschüttet werden, die vorgeschriebenen Mindestabstände zu anderen Ver- oder Entsorgungsanlagen sind einzuhalten. Im Bereich von einem Meter um Gasleitungen fordern die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Tiefbauarbeiten in Handschachtung auszuführen.

Vor Beginn möglicher Arbeiten bitten wir um Abstimmung, wenn Umverlegungen von Gasleitungen erforderlich werden. Notwendige Umverlegungen von Gasleitungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Bauträgers. Sollten während des Bauvorhabens Gasleitungen freigelegt oder beschädigt werden, so ist uns das bitte unverzüglich mitzuteilen. Eine Wiederverfüllung von freigelegten Gasleitungen ist erst nach Freigabe durch die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG vorzunehmen.“

4.7 Telekommunikation

Die SWA-B hat sich auch zu den hier vorhandenen Datennetzen geäußert:

„Es sind keine Veränderungsmaßnahmen an den vorhandenen Leitungen und Anlagen vorgesehen. Ein Netzanschluss an das Glasfasernetz ist möglich. Nach erfolgter gemeinsamer technischer Klärung können wir Ihnen ein Angebot erstellen.“

4.8 Abfallentsorgung und Wertstofffassung

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung im Gebiet des Erzgebirgskreises liegt beim Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS).

Sammelplätze müssen von den Müllfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden der Abfälle gefahrlos möglich ist. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so beschaffen sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Die Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug muss gefahrlos möglich sein. Die Straße muss für ein Müllfahrzeug ausreichend tragfähig sein (Tragfähigkeit min. 30 t) und eine Breite von mindestens 3,55 m haben. In Kurvenbereichen müssen Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigt werden. Eventuelle Bodenwellen müssen von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. Eine Lichte Durchfahrtshöhe für Müllfahrzeuge von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand muss ebenfalls gewährleistet sein.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Eine Verkehrsuntersuchung zur Errichtung des Nahversorgungszentrums liegt mit Stand vom 26.05.2021 vor und findet sich in Anlage 5. Untersucht wurde die Entwicklung des Nahversorgungszentrums hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung. Das Nahversorgungszentrum befindet sich an einem nur bedingt einsehbaren Kurvenabschnitt und einem Brückenbauwerk. Eine sicherheitstechnische Bewertung der Zufahrt wurde notwendig. Ebenfalls in die Untersuchung eingeflossen sind Betrachtungen zu ÖPNV sowie Rad- und Fußverkehr. Knotenpunkte befinden sich an der Kreuzung Theaterplatz/Bahnhofstraße/Buchholzer Straße und Bahnhofstraße/Wilischstraße. Verkehrszählungen wurden durchgeführt. Detaillierte Betrachtungen der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei Plandurchführung die Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig mit Reserven betrieben werden können. Gleiches gilt für die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum. Aufgrund der Sichtverhältnisse muss die zulässige Geschwindigkeit im Kurvenbereich zukünftig reduziert werden.

Im Rahmen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind Verbesserungen für Fuß- und Radverkehr angedacht. Dazu werden Fuß- und Radwege ausgebaut.

Da die KFZ-Verkehrsflächen eine ausreichende Leistungsfähigkeit haben und die Wege des nicht-motorisierten Verkehrs ausgebaut werden, kann festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Standort oder für das weitere Stadtgebiet zu erwarten sind.

In der Anlage 8 zur Verkehrsuntersuchung wurden mehrere Maßnahmen empfohlen. Die unter Pkt. 2.1.6 - Verkehrsflächen zitierte aktuelle Machbarkeitsstudie greift die Verbesserungen für die Erreichbarkeit zu Fuß (einschl. Querungshilfe an der Einmündung der Willichstraße in die Bahnhofstraße) und per Rad (Querschnittsverbreiterungen) auf. Noch nicht im Bebauungsplan verortet sind die 10 Kunden-Fahrradstellplätze, deren Einordnung kann mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vor Abschluss des Durchführungsvertrags abgestimmt werden.

5.2 Auswirkungen auf die Handelsstruktur

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Theaterstraße“ durch die Herstellung der festgesetzten Nutzungen zu entwickeln. Nähere Ausführungen dazu finden sich in Teil I Pkt. 4.6. Eine Verträglichkeit mit der vorhandenen und von der Stadt Annaberg-Buchholz angestrebten Einzelhandelsstruktur wurde nachgewiesen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind nicht zu erwarten.

TEIL III UMWELTBERICHT

1 Einleitung und rechtliche Grundlagen

1.1 Zum Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Dabei ist die Anlage 1 BauGB anzuwenden, in welcher die Bestandteile des Umweltberichtes aufgeführt sind und die als Leitbild für die Gliederung des Umweltberichtes dient.

Tabelle 10: Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB.

Anlage 1 BauGB	Abschnitt im vorliegenden Umweltbericht
Nr. 1	1 Einleitung und rechtliche Grundlagen
Nr. 2	2 Umweltauswirkungen 3 Eingriffsregelung 4 Planungsalternativen
Nr. 3	5 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltrelevanten Belange und insbesondere für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt prozesshaft als Verfahrensbestandteil im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Am Ende des Verfahrens soll der Umweltbericht alle Daten und Bewertungen enthalten und in dieser Form Berücksichtigung in der Abwägung finden.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es folgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (Anlage 1 Nr. 1a BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Theaterstraße im Sinne des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Annaberg-Buchholz. Dazu soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Nahrungs- und Genussmittel, zum Teil auch Drogeriewaren und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente) nebst einem Backshop und einem Café etabliert werden.

Mit der Planaufstellung soll gleichzeitig eine Nachnutzung für den Standort vorbereitet werden, da das aktuell ansässige Unternehmen OPEW seine Betriebstätigkeit einstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1,08 ha groß. Davon entfallen rund 0,69 ha (63,7%) auf das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel des „Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße“, was neben dem neu zu errichtenden Gebäude auch Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie für die Anlieferung umfasst. Ferner beinhaltet die Planung rund 0,23 ha (21,4%) Grünflächen und 0,16 ha (14,9%) öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße und Wilischstraße.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Es folgt eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (Anlage 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB).

1.3.1 Regionalplanung und Landschaftsrahmenplanung

Aus der Landschaftsrahmenplanung resultieren keine besonderen Erfordernisse, die bei der Planaufstellung zu beachten wären. Der Standort im Stadtgebiet ist nicht in das ökologische Netz Natura 2000 eingebunden und hat keine gesamtstaatliche Bedeutung für den Naturschutz. Das Plangebiet ist nicht Teil einer regionalen Verbundkulisse oder regionalen Schutzgebietskonzeption und gehört nicht zu den Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbunds. Durch die Lage im urban geprägten Raum sind keine unzerschnittenen verkehrsarmen Räume oder Waldkomplexe betroffen.

Wasser

In RP C-E Karte 4 und RP RC Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ ist für die westlich des Plangebiets gelegene **Sehma Sanierungsbedarf** dargestellt.

Die Sehma liegt in mindestens 300 m Entfernung westlich des Plangebiets. Erhebliche Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Sehma sind, insbesondere bei fachgerechtem Umgang mit Abwasser nicht zu erwarten.

In RP C-E Karte 5.1 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Naturhaushalt“ liegt die Stadt Annaberg-Buchholz in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den **Hochwasserschutz** und **Grundwasserschutz**, namentlich in einem **Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes** und Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung. Die Darstellungen finden sich auch in RP RC Karte 9 „Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ (Z 2.2.1.4).

G 4.3.1 RP C-E: „Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.“

Z 2.2.1.4 RP RC: „In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“

Z 4.1.5 RP C-E: „In den Gebieten zur Erhöhung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden“.

Mit der Planung wird bleibt der Versiegelungsgrad im Plangebiet in seiner Größenordnung konstant. Allerdings werden teilversiegelte Bereiche festgesetzt, in denen Wasser in den Untergrund infiltrieren kann. Durch grünordnerische Maßnahmen wird die Retentionsfähigkeit im Plangebiet verbessert. So vermag Dachbegrünung (ab 10 m² Dachfläche festgesetzt) die Spitzenabflüsse zu verlangsamen und die Verdunstungsleistung zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Rückhaltevermögens und der Infiltration kann positiv zur Grundwasserneubildung beitragen. Eine Verschlechterung des mengenmäßigen oder chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers ist in Folge der Planung jedenfalls nicht zu erwarten.

Boden

Die Stadt Annaberg-Buchholz liegt nach RP C-E Karte 4 in einem Regionalen Schwerpunkt der Bodensanierung innerhalb eines **großflächigen Gebiets mit Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen**. Diese Darstellung findet sich auch in RP RC Karte 11 wieder.

G 3.3.6 RP C-E: „In Gebieten mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden“.

G 2.1.5.5 RP RC: „In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden“.

Nach der Begründung zu **G 3.3.6 RP C-E** soll im Rahmen der Bauleitplanung eine gefährdungsmindernde Nutzungsverteilung angestrebt werden. Sensible Bodennutzungen (wie Kinderspielplätze, Sport- und Kleingartenanlagen) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Eine großflächige Entsiegelung findet nicht statt. In der Begründung zu **G 2.1.5.5 RP RC** wird auf möglicherweise gesteinsbedingte hohe Gehalte umweltrelevanter Schwermetalle (Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, Nickel, Chrom und auch von Arsen) im Boden hingewiesen. In Abschnitt 2.2 des Umweltberichtes wird dargestellt, dass nach den Daten der GcBÜK400 keine Prüfwerte des Anhangs 2 BBodSchV überschritten werden. Auch kann das verordnete Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“ im Vollzug der Planung entsprechend bei Bodenbewegungen berücksichtigt werden.

Landschaft

Nach RP C-E Karte 5.2 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Kulturlandschaft“ gehört das Plangebiet zur **historischen Kulturlandschaft „Altbergbaulandschaft/Erz“**. Regional bedeutsame **landschaftsprägende Erhebungen** der Umgebung sind der **Schreckenberg** und der **Pöhlberg**. Regional bedeutsame **freiraumrelevante Kulturdenkmäler** sind die **Altstadt** von Annaberg-Buchholz und die **Pöhlbergbaude**. In RP RC Karte 8 finden sich **Pöhlberg** und **Schreckenberg** als **regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen wieder**. Ein **regional bedeutsamer Aussichtspunkt** befindet sich auf dem **Pöhlberg**. Das Plangebiet ist Teil einer **historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenheit**.

Mit der Planung werden innerhalb des urban geprägten Stadtgebiets von Annaberg-Buchholz am Standort die Baumasse und die Bauhöhe reduziert und Industriebauten aus dem Landschaftsbild entnommen. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt. Unabhängig davon gibt es keine relevanten Sichtbeziehungen zwischen dem Standort in Tallage und den regional bedeutsamen Aussichtspunkten. Die Planung greift nicht in das unmittelbare Umfeld der landschaftsbildprägenden Erhebungen ein, so dass sie keinen Einfluss auf die Wahrnehmung dieser hat. Ein Bezug der Planung zu den freiraumrelevanten Kulturdenkmälern besteht ebenso nicht. Die Planung

beeinflusst erkennbar die Entwicklung der historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenheit „Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz“ oder „Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz“ nicht.

Tiere

Nach RP C-E Karte 15 und RP RC Karte 12 liegt das Plangebiet außerhalb der Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung.

Nach RP RC Karte 13 liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse.

Aus der Landschaftsrahmenplanung gehen keine besonderen Erfordernisse hervor.

Sowohl Avifauna als auch Fledermäuse wurden in Umweltprüfung und Planung maßgeblich beachtet (siehe dazu Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes zum Schutzgut Tiere).

1.3.2 Flächennutzungsplan

Das Vorhabengebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

1.3.3 Landschaftsplan

Die Auswertung eines Landschaftsplanentwurfs aus dem Jahr 2010 findet sich in Teil I Abschnitt 4.4 der Begründung. Relevante Darstellungen werden im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern in Abschnitt 2 des Umweltberichtes behandelt.

1.3.4 Bauplanungsrecht und Fachgesetze

Gesetzliche Regelungen des Umweltrechtes resultieren aus dem Bauplanungsrecht und zahlreichen Fachgesetzen. Aufgrund des großen Umfangs des sich ergebenden normativen Rahmens, können an dieser Stelle lediglich einige, im Rahmen des Planverfahrens als besonders wesentlich betrachtete Normen dargestellt werden. Eine vertiefende Betrachtung zu einzelnen Schutzgütern erfolgt jeweils in Abschnitt 2 (Umweltauswirkungen). § 44 Abs. 1 BNatSchG enthält ein Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot wild lebender Tiere. Unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden aber voraussichtlich keine Tatbestände eintreten. Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG bzw. SächsNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Mit dem Bebauungsplan wird im Sinne der Bodenschutzklausel eine bereits beanspruchte Fläche im Rahmen der Innenentwicklung nachgenutzt. Den Ziel- und Maßnahmenvorgaben der Regelung wird entsprochen.

§ 1 BNatSchG fordert einen funktionalen Erhalt von Böden. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen zu treffen. Im Rahmen der Nachnutzung einer baulich-industriell vorgeprägten Fläche unter Beachtung vorhandener Altlasten wird den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen.

BBodSchV Anhang 2 legt Prüfwerte für bereits bestehende Bodenbelastungen fest. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen in dieser Hinsicht im Plangebiet keine Bedenken.

Nach dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, (...) fördern“. Nach der „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung, werden den Erfordernissen von Klimaschutz und -anpassung Rechnung getragen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB fordert die Vermeidung von Emissionen und einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Mit dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen und dem mit der Planung angedachten Erschließungskonzept werden diese Belange berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB fordert die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien und eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Solaranlagen wurden ungeachtet des empfindlichen Ortsbildes festsetzungsseitig nicht ausgeschlossen. Mit den Regelungen zum Umgang mit Licht wird auch eine effiziente Nutzung von Energie forciert. Eine weitere effiziente Nutzung von Energie muss bei der Umsetzung (Bau und Betrieb) des Vorhabens beachtet werden.

Nach § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft (...) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen“. Dies betrifft insbesondere auch „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dabei sind insbesondere die „landschaftlichen Strukturen zu schützen“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind „zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft“ insbesondere

- „Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ und

-
- „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“.

Soweit die Anforderungen des BNatSchG auf das geplante Vorhaben zutreffen, werden sie mit der Planung beachtet. Unter Berücksichtigung der Umgebung (Denkmale) wird das Vorhaben das Stadtbild und das ästhetische Empfinden der Menschen in Annaberg-Buchholz nicht negativ beeinträchtigen.

In § 1 Abs. 6 BauGB werden die folgenden hier relevanten Belange mit Gesundheitsbezug aufgelistet:

- Nr. 1 „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ und
- Nr. 3 „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“.

Mit dem Ersatz des Industriestandortes durch das Nahversorgungszentrum werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung verbessert. Die Planung dient der Verbesserung der Nahversorgung und damit implizit den Bedürfnissen der Stadtbevölkerung. Nach § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Einzelheiten zur Durchführung des BImSchG finden sich in den zugehörigen Rechtsverordnungen (BImSchV) und der TA Lärm. In der Umgebung des Plangebiets finden sich zwar Wohnnutzungen, nach aktuellem Kenntnisstand werden diese aber nicht nachteilig beeinträchtigt.

2 Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter(-gruppen) erläutert, beschrieben und bewertet. Dies geschieht gegliedert in die Abschnitte

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden und Fläche,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Mensch, Bevölkerung, Gesundheit,
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Abschnitte sind jeweils in vier Unterabschnitte gegliedert:

- **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes:** Basisszenario im Plangebiet und der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung bei Planverzicht (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. a BauGB)
- **Konfliktanalyse:** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b BauGB)
- **Vermeidung, Minderung, Ausgleich:** Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffs (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. c BauGB)
- **Fazit und Gesamtbewertung:** Bewertung der Erheblichkeit auf das Schutzgut bzw. die Schutzgutgruppe insgesamt

Angaben zu erforderlichen Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. c BauGB) finden sich in Abschnitt 5.2 (Überwachung).

Dabei wird auch das relevante Wirkungsgefüge zwischen ihnen beschrieben und insofern geboten auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern eingegangen. Soweit Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach diversen Rechtsgrundlagen, insbesondere nach BNatSchG, SächsNatSchG oder EU- Recht, betroffen sind, wird dies berücksichtigt. Die Darstellungen aus vorhandenen Plänen (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes etc.) werden berücksichtigt. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) sowie ggf. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB werden im Abschnitt „Klima und Luft“ behandelt.

Damit werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.

Insofern eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB) zu erwarten ist, soll an entsprechender Stelle des betreffenden Belangs darauf eingegangen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB) werden in Abschnitt 4 (Planungsalternativen) behandelt.

2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Bewertung des Eingriffes wurde ein Artenschutzgutachten¹⁷ (Anlage 3) erstellt, dessen wesentliche Inhalte im Folgenden dargestellt werden. Zur Vertiefung, siehe Gutachten.

¹⁷ Umweltplanung Marko Eigner: Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss des Gebäude-komplexes Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz, Stand 15.03.2021.

2.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes



Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzgutachtens wurde der abzureißende Gebäudekomplex untersucht. Der Gebäudekomplex wird in fünf Teilen (**G1 – G5**) betrachtet. Hinzu treten ein Gehölzverbund im Westen des Betriebsgeländes und eine Grünfläche im Norden (Abbildung 7 und Tabelle 11).

Die Umgebung ist wesentlich von Verkehrsflächen, Wohnbebauung und Gewerbeflächen geprägt.

Abbildung 7: Nutzungen OPEW-Gelände 2021

Eine Artenliste der erfassten Fledermausarten findet sich in Tabelle 12. Eine Artenliste der erfassten Brutvögel am Gebäudekomplex findet sich in Tabelle 13 und Tabelle 14.

Tabelle 11: Nutzungen OPEW-Gelände 2021

Nr.	Nutzung	potentielle Relevanz für Brutvögel und Fledermäuse
G1 G2	Fabrikgebäude	- potentielle Nistmöglichkeiten - potentielle Fledermausquartiere, insb. Winterquartier in G2 (Keller)
G3	Lagerhalle	- Spalten als potentielle Einflugschneisen
G4	Trafohaus	- geeignete Struktur für Vögel und Fledermäuse
G5	Garagenkomplex	
(-)	Gehölzverbund	
(-)	Grünfläche	(-)

Tabelle 12: Artenliste Fledermäuse

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL SN	RL D	Natura 2000	BNatSchG	AR
Abendsealer	(Nyctalus noctula)	V	V	FFH-IV	§§	18
Breitflügelfledermaus	(Eptesicus serotinus)	3	3	FFH-IV	§§	6
Mückenfledermaus	(Pipistrellus pygmaeus)	3	u	FFH-IV	§§	5
Nordfledermaus	(Eptesicus nilssonii)	2	3	FFH-IV	§§	2
Zweifarbfl. Fledermaus	(Vespertilio murinus)	3	D	FFH-IV	§§	2
Zwergfledermaus	(Pipistrellus pipistrellus)	V	u	FFH-IV	§§	306
Weitere Gattungen/Gruppen						
Myotis spec.	alle Arten der Gattung Myotis					9
Nyctaloid	alle Arten der Gattung Eptesicus, Nyctalus und Vespertilio					37
Pipistrellus spec.	alle Arten der Gattung Pipistrellus					7
1	vom Aussterben bedroht	V			Vorwarnliste	
2	stark gefährdet	D			Daten unzureichend	
3	gefährdet	u			ungefährdet	
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes					
RL SN = Rote Liste Sachsen 2015; RL D = Rote Liste Deutschland 2020; FFH-IV = Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie; §§ = streng geschützt; AR = Anzahl Rufsequenzen						

Tabelle 13: Artenliste Brutvögel am Gebäudekomplex

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL SN	RL D	BNatSchG
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	u	u	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	u	u	§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	3	u	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	u	u	§
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	n.b.	n.b.	§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	u	u	§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	u	u	§§

RL SN = Rote Liste Sachsen 2015; RL D = Rote Liste Deutschland 2009 (3 = gefährdet; u = ungefährdet; n.b. = nicht bewertet); § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

Tabelle 14: Artenliste Brutvögel in der Umgegend des Gebäudekomplexes

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL SN	RL D	Natura 2000	BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	u	u		§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	u	u		§
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	V		§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	u	u		§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	3	u		§
Elster	<i>Pica pica</i>	u	u		§
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	u	u		§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	u	u		§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	u	u		§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	u	u		§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	u	u		§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	u	u		§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	u	u		§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	u	u		§
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	u	u	VSRL-I	§§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	u	u		§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	u	u		§§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	u	u		§

RL SN = Rote Liste Sachsen 2015; RL D = Rote Liste Deutschland 2009 (3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; u = ungefährdet); VSRL-I = Anhang I-Art der Vogelschutzrichtlinie; § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

Das Plangebiet ist erheblich anthropogen überprägt. Natürliche oder naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Artenvielfalt finden sich nicht. Es sind keine Flächen vorhanden, die sich für die Entwicklung von Lebensräumen für bedrohte oder seltene Arten bzw. streng geschützte Arten besonderes gut eignen und die daher für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt würden. Geschützte Biotope im Sinne des § 26

SächsNatSchG oder solche, die zu ihrer Entwicklung mehr als 25 Jahre benötigen würden sind nicht vorhanden. Lebensräume einschlägiger Artenschutzabkommen sind insofern betroffen, dass Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen wurden.

Im Landschaftsplan wird kein besonderes Lebensraumpotential für das Plangebiet erkannt. Es ist kein Landschaftsraum mit bedeutender Lebensraumfunktion betroffen.

Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme bzw. Gewässer mit hoher Gewässergüte sind nicht betroffen. Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen im Sinne eines dadurch ausgelösten Biotopentwicklungspotentials sind nicht betroffen.

Wichtige faunistischer Verbindungswege sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets kann es im Rahmen der industriellen Bestandsnutzungen zu Lärmemissionen oberhalb der für Tiere nachteiligen Grenze von 47 dB(A) kommen. Lichtemissionen gehen derzeit vom ansässigen Betrieb aus und können Tierbewegungen beeinflussen.

2.1.2 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Beim Abriss des Gebäudekomplexes kommt es zum Totalverlust von Quartiermöglichkeiten. Bei Abrissarbeiten während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen Anfang April und Anfang November) besteht die Gefahr der Tötung und Beeinträchtigung einzelner Individuen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Kellergeschoss als Winterquartier nutzen, wodurch die Gefahr der Tötung und Beeinträchtigung auch im Winter bestehen könnte.

Brutvögel

Bei Abriss des Gebäudekomplexes kommt es zum Totalverlust von Nistmöglichkeiten. Bei Gehölzfällungen, kommt es ebenfalls zum Verlust von Nistmöglichkeiten. Während der Brutzeit besteht die Gefahr der Tötung von nicht flüggen Jungtieren bzw. der Zerstörung von Gelegen.

Weitere Konfliktanalyse

Es werden keine Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung beeinträchtigt, gestört oder zerstört. Lärmimmissionen können im Rahmen der Nutzung als Nahversorgungszentrum insbesondere durch eine gesteigerte Frequenz von Fahrzeugbewegungen (Kunden- und Lieferverkehr) auftreten. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung sind verstärkte Lichtwirkungen möglich.

2.1.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Fledermäuse

Vermeidung: Der Abriss des Gebäudekomplexes ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen, d. h. in den Wintermonaten von Mitte November bis März, da

in diesem Zeitraum die Wahrscheinlichkeit geringer ist, dass Fledermäuse am Gebäudekomplex anwesend sind. Vor den Abrissarbeiten sind die Dachböden und das Kellergeschoss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nochmals auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Dabei sind auch Spalten mittels Endoskopkamera auszuleuchten. Zudem ist bei geeigneter Witterung eine Ausflugkontrolle von Fledermäusen durchzuführen. Vor Beginn der Winterschlafphase (vor November) sollte der Zugang zum Kellerraum mit engmaschigem Gittermaterial verschlossen werden, damit Fledermäuse keinen Zugang haben.

Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen ist vor einem Abriss eine Ausflugkontrolle je Gebäudeeinheit durchzuführen. Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Wochenstuben festgestellt werden, so müssen die Abrissarbeiten unterbleiben bis die Jungtiere ausgeflogen sind. Bei Vorhandensein von Einzelquartieren bzw. Männchen-Quartieren sind die betroffenen Bereiche mit engmaschigem Gitter bzw. Folie so abzuhängen, dass Individuen herauskriechen, jedoch nicht wieder hineinfliegen können.

Notwendige Gehölzfällungen auf dem Gelände sind im Winter zwischen November und Ende Februar durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen: Durch den Abriss des gesamten Gebäudekomplexes kommt es zum Totalverlust von Quartiermöglichkeiten. Dafür ist Ersatz zu schaffen. Unter anderem aufgrund der Komplexität des Gebäudestandortes mit seinen vielen potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind genauere Planungen hierzu aktuell nicht möglich. Diese sind daher im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

Mit der Ersatzplanung sollen Sommer- und Winterquartiere geschaffen werden. Quartiere könnten entweder an dem geplanten Neubau oder an geeigneten Gebäuden im Umfeld montiert werden. Denkbar wäre, an einem geeigneten Gebäude im Umfeld den Dachboden fledermausfreundlich auszubauen. Zudem könnte ein Winterquartier neu geschaffen oder ein bestehendes Winterquartier (z. B. Stollen oder Eiskeller) aufgewertet werden. Hierbei könnte auch der Kontakt zum hiesigen Landschaftspflegeverband (LPV) Mittleres Erzgebirge e.V. gesucht werden.

Zur Aufwertung von Gehölzstrukturen sind an geeigneten Bäumen im Umfeld folgende Ersatzquartiere anzubringen:

- 1 Fledermausgroßraumröhre (Art.-Nr. FGR der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse (Art.-Nr. FSK-TB-KF der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand 12 mm (Art.-Nr. FLH-DV12 der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Fledermaushöhlen 18 mm Einflug (Art.-Nr. FLH18 der Fa. Hasselfeldt o. ä.)

Die genauen Montageorte sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu bestimmen. Sollten bei den Kontrollen vor Abrissbeginn weitere Hinweise auf Quartiere festgestellt werden, so ist der Ersatzbedarf zu erhöhen.

Brutvögel

Vermeidung: Der Abriss des Gebäudekomplexes ist zwingend außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d. h. in den Wintermonaten von Anfang November bis Mitte/Ende Februar. Das Gebäude ist vor Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zwingend auf Präsenz von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sollten Brutplätze mit Eiern bzw. Jungvögeln vorgefunden werden, so ist deren Ausflug abzuwarten.

Notwendige Gehölzfällungen sind zwingend außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen: Für verloren gehende Nistmöglichkeiten von Brutvögeln durch den Abriss des gesamten Gebäudekomplexes ist Ersatz zu schaffen. Der Ersatzbedarf wird wie folgt festgelegt:

- 1 Turmfalkenkasten zum An- und Einbau an Mauern (Art.-Nr. 530 der Fa. Strobel o. ä.)
- 8 Mauerseglerkästen (Art.-Nr. 418 der Fa. Strobel o. ä.)
- 1 Sperlingskoloniekasten (dreifach) (Art.-Nr. SPMQ der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 3 Dohlenkästen zum An- und Einbau an Mauern (Art.-Nr. 532 der Fa. Strobel o. ä.)
- 3 Nischenbrüterkästen (Art.-Nr. 326 der Fa. Strobel o. ä.)

Mauerseglerkästen werden auch von anderen Arten wie Haussperlingen genutzt. Die Kästen sollten am neu entstehenden Gebäude oder an geeigneten Gebäuden in der Umgebung angebracht werden.

Zur Aufwertung von Gehölzstrukturen sind an geeigneten Bäumen im Umfeld des Gebäudekomplexes folgende Ersatznistkästen anzubringen:

- 2 Nistkästen mit ovalem Flugloch (Art.-Nr. U-OVAL der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Nistkästen für Kleinmeisen (Art.-Nr. M2-27 der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Nistkästen für Stare und Gartenrotschwänze (Art.-Nr. STH der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Art.-Nr. NBH der Fa. Hasselfeldt o. ä.)
- 2 Universal Nistkästen mit 35 mm Flugloch (Art.-Nr. H-35 der Fa. Hasselfeldt o. ä.)

Die genauen Montageorte sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzuklären. Sollten bei den Kontrollen vor Abrissbeginn weitere Hinweise auf Brutplätze festgestellt werden, so ist der Ersatzbedarf gegebenenfalls zu erhöhen.

Weitere Maßnahmen

Im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Dachbegründung, kann zusätzlicher Lebensraum, insbesondere für Vögel und Insekten, entstehen. Gehölzpflanzungen finden statt. Zum Zwecke des Immissionsschutzes – auch für Tiere – sind ge-

räuscharme Fahrgassen (Asphalt, fugenloses Betonpflaster) verpflichtend. Um eine Beeinflussung der Tierwelt durch Licht zu minimieren sind Werbeanlagen und Beleuchtungen reguliert (Uhrzeiten, Ausführung, kein Wechsellicht). Zum Erhalt der Kleintiergängigkeit sollen Einfriedungen einen Bodenabstand von 10 cm haben. Mit der Einführung der Artennegativliste soll auch die biologische Vielfalt geschützt werden.

2.1.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit den festgesetzten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sowie der festgesetzten ökologischen Baubegleitung ist ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu erwarten. Sollte im Rahmen der für die ökologische Baubegleitung festgesetzten Kontrollmaßnahmen wider Erwarten ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand festgestellt werden, ist ein Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 2 BNatSchG) bzw. auf Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) zu stellen.

Infolge des Übergangs von der industriellen Vornutzung zum Nahversorgungszentrum wird der Zustand des Plangebiets aufgrund der getroffenen Festsetzungen aufgewertet. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.2 Boden und Fläche

2.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet ist innerhalb eines großflächigen Gebiets mit Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen. Gesteinsbedingt können hohe Gehalte umweltrelevanter Schwermetalle im Boden auftreten. Konflikte resultieren hieraus nicht. Das Nahversorgungszentrum wird als Gewerbestandort bewertet. Nach GcBÜK400¹⁸ kann in erster Näherung ermittelt werden, dass keine Prüfwerte des Anhangs 2 BBodSchV überschritten werden.

Tabelle 15: Stoffkonzentrationen nach GcBÜK400 und Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV

Schwermetall	Konzentration im Oberboden in mg/kg	Prüfwert Anhang 2 BBodSchV in mg/kg	Prüfwert erreicht
Arsen (As)	$40 \leq c < 80$	140	nein
Blei (Pb)	$74 \leq c < 165$	2000	nein
Cadmium (Cd)	$0,4 \leq c < 1,6$	60	nein
Chrom (Cr)	$45 \leq c < 74$	1000	nein
Kupfer (Cu)	$81 \leq c < 120$	k.A.	(-)
Nickel (Ni)	$25 \leq c < 36$	900	nein
Quecksilber (Hg)	$0,08 \leq c < 0,12$	80	nein
Zink (Zn)	$300 \leq c < 440$	k.A.	(-)

¹⁸ GcBÜK400 - Geochemische Übersichtskarten des Freistaates Sachsen 1:400.000 © LfULG

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt anhand einer Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen. Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannte Bodenfunktionen werden im Sinne des § 1 BBodSchG insbesondere die natürlichen Funktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bewertet. Mit dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen¹⁹ liegt für den Freistaat ein Bewertungsinstrumentarium vor, welches ein Indikatoren-Set beschreibt, das durch das LfULG flächendeckend angewandt und in den Auswertekarten Bodenschutz im Maßstab 1:50.000²⁰ dargestellt wurde.

Natürliche Bodenfunktionen: Die Lebensraumfunktion des Bodens wird über die natürliche Bodenfruchtbarkeit und eventuell vorliegende besondere Standorteigenschaften (extreme Nässe oder Trockenheit bzw. Nährstoffarmut) beschrieben. Die Bedeutung als Bestandteil des Wasserkreislaufs wird durch das Wasserspeichervermögen des Bodens bestimmt. Als Indikator für die Bedeutung als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen wird das Filter- und Puffervermögen des Bodens genutzt. Die entsprechenden Informationen zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen werden den Auswertekarten Bodenschutz entnommen.

Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Naturschutzfachlich besonders bedeutsam sind Böden, die nur wenig oder nicht anthropogen verändert sind. Dies wird über den Indikator „Naturnähe“ beschrieben. Der Indikator Seltenheit beschreibt die Häufigkeit und die Verbreitung des Bodens im Naturraum.

Tabelle 16: Bewertung von Bodenfunktionen

Bodenteilfunktion	Kriterium/Anhaltspunkt	Stufen	Bewertung
Natürliche Bodenfunktionen			
Lebensraum	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	I bis V	II
	Böden mit besonderen Standorteigenschaften	ja/nein	ja
Bestandteil des Wasserkreislaufs	Wasserspeichervermögen des Bodens	I bis V	II
Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen	Filter und Puffer für Schadstoffe	I bis V	II
Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte			
Seltenheit	Vorkommen ≤1‰ im Naturraum	ja/nein	nein
Naturnähe	naturnaher Boden	ja/nein	nein
Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	landschaftsgeschichtliche Bedeutung	ja/nein	ja

¹⁹ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen. 2009, Aktual. 2014

²⁰ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000. Erzeugung: 05.10.2015

Die Auswertekarten Bodenschutz können aufgrund ihrer großflächigen algorithmischen Berechnungsgrundlagen die Bodenfunktionen im Plangebiet nur bedingt widerspiegeln. Tatsächlich ist der Boden im Plangebiet größtenteils versiegelt, überbaut und einer langen anthropogen-industriellen Vornutzung unterlegen. Er wird daher als hochgradig gestörter Technosol / Anthroposol betrachtet, so dass dessen besondere Standorteigenschaft, die er auf Grund seiner Nährstoffarmut potentiell besitzt, nicht zum Tragen kommt. Er hat eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung, da er aufgrund der langanhaltenden Siedlungstätigkeit im Plangebiet Überreste der Kulturgeschichte beherbergen kann. Zur Beschreibung von Bestand und Empfindlichkeit des Bodens werden die in Tabelle 17 dargestellten Merkmale herangezogen.

Tabelle 17: Bestandsaufnahme (Merkmalsausprägungen) zum Schutzgut Boden

Merkmale	Ausprägung
(Leit-)Bodentyp und -art Quelle: LfULG: digBK50. Erzeugung am 21.05.2012.	Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt Anmerkung: Großflächiger Eintrag in der digBK50 für nahezu den gesamten Siedlungskörper von Annaberg-Buchholz. Tatsächlich ist das Plangebiet stark anthropogen-industrielle überprägt. Der Boden wird deshalb als hochgradig gestörter Anthroposol betrachtet.
Oberflächenform Relief	Das Plangebiet befindet sich in Tallage. Insbesondere im Osten und Südwesten steigt das Gelände stark an. Das im Zuge der seiner Nutzung nivellierte Plangebiet fällt ist weniger stark nach Westen geneigt.
Nutzungsart und -intensität	Das Gebiet wird als Produktionsstandort genutzt und hat als solcher eine lange Vorgeschichte. Die Fläche ist größtenteils versiegelt, der Boden intensiv als Standort genutzt. Die Siedlungstätigkeit in diesem Bereich dauert bereits mehrere hundert Jahre.
Versiegelungsgrad	Das Plangebiet ist großflächig versiegelt.
weitere anthropogene Veränderungen	Die lange Nutzungsgeschichte des Geländes deutet auf zahlreiche Veränderungen hin. Jedenfalls wird der Boden als stark verdichtet und von Abgrabungen und Aufschüttungen geprägt betrachtet.
Erosionsgefährdung (ABAG-Faktoren K*S*L*R) Quelle: Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000. Erzeugung am 05.10.2015 / Erosionsgefährdungskarten, Frei-	In den Erosionsgefährdungskarten erfolgt (ABAG-Faktoren K*S*L*R) erfolgt kein Eintrag. Der K-Faktor (Erodierbarkeit) ist am Standort mit der niedrigsten Stufe bewertet. Grund ist die Lage im Siedlungskörper und die starke Versiegelung. Eine erhebliche Erosionsgefährdung im Plangebiet und dessen Umgebung ist nicht zu besorgen.

Merkmal	Ausprägung
staat Sachsen. Erzeugung: 26.09.2013.	
Weitere Risiken und Gefährdungen Quelle: SALKA, Stand 14.03.2017	Altlast/Altstandort: AKZ 71200042 „OPEW, Hauptwerk“

Altlast „OPEW, Hauptwerk“ (AKZ 71200042): Nach Stellungnahme²¹ der zuständigen Bodenschutzbehörde „ist mit Kontaminationen der Bausubstanz und in den Auffüllungen zu rechnen. In der vorliegenden Planung wurde dem Sachverhalt bereits Rechnung getragen.“ Bei Abriss vorhandener Anlagen muss das Vorhandensein der Altlast entsprechend beachtet werden.

2.2.2 Konfliktanalyse

Eine Beschreibung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen ist als Grundlage eines Bewertungsvergleiches der für den Boden ausgehenden Risiken und Entwicklungen ohne bzw. bei Realisierung des Vorhabens heranzuziehen. Neben projektspezifischen Auswirkungen auf den Boden sind zu erwartende Belastungen insbesondere auf

- die künftige Nutzungsänderung
 - den künftigen Versiegelungsgrad,
 - stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen,
 - eine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt,
 - die Veränderung des Bodenwasserregimes sowie
 - den Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften
- zu prüfen²².

Tabelle 18: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Nutzungsänderungen	
Zusätzliche Freiflächen werden im Wesentlichen nicht in Anspruch genommen. Es bleibt bei großflächiger Versiegelung im Plangebiet. Es bleibt bei einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Industrielle	Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die Fläche nach Auflösung der OPEW brachfällt. Zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt.

²¹ Stellungnahme LRA Erzgebirgskreis - Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz vom 29.07.2021

²² Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren. 2. Auflage, 2008.

Nutzung entfällt, was einer Nutzungsexten- sivierung gleichkommt.	
Versiegelungsgrad	
Der Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt im Wesentlichen konstant.	Der Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt annähernd konstant.
Stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen	
Erhebliche Bodenveränderungen sind nicht zu erwarten. Das Bodenplanungsge- biet „Raum Annaberg“ ist zu beachten.	Erhebliche Bodenveränderungen sind nicht zu erwarten.
Veränderung des Bodenwasserregimes	
Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird die Infiltrationsfähigkeit verbes- sert.	Erhebliche Veränderungen des Bodenwas- serregimes sind nicht zu erwarten.
Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt	
Es findet keine Zerschneidung von Standor- ten mit hoher Bedeutung statt.	Es findet keine Zerschneidung von Standor- ten mit hoher Bedeutung statt.
Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften	
Es sind keine Böden mit besonderen Stan- dorteigenschaften im Plangebiet vorhan- den.	Es sind keine Böden mit besonderen Stan- dorteigenschaften im Plangebiet vorhan- den.

2.2.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Hauptwirkungsfaktoren sind der Grad der Bodenversiegelung und der Umfang des vor-
gesehenen Bodenaustausches als physikalische Beeinträchtigung oder Vernichtung des
anstehenden Bodens. Eine Gegenüberstellung von Wirkungen und Maßnahmen zur Ver-
meidung, zur Minderung und zum Ausgleich dieser findet sich in Tabelle 19.

Tabelle 19: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Boden

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Verlust von Bodenfunktion, Beeinträchtigung des Stoff- und Energiehaushaltes durch Bo- denversiegelung.	Die zulässige Grundfläche wurde auf das vorhabenbe- dingt notwendige Maß reduziert. Die Nutzung des Dachs als Parkdeck wirkt flächensparend. Mit der Planung findet eine Lenkung auf eine hochgradig anthropogen über- prägte und degradierte Bodenfläche statt. Dadurch wer- den wertvollere Böden anderer Standorte geschont.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
	<p>Eine Beeinträchtigung von Stoff und Energieflüssen wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, Wege und Zufahrten minimiert.</p> <p>Eine Dachbegrünung ist festgesetzt und vermag entstehende Defizite im Stoff- und Energiehaushalt zum Teil zu kompensieren.</p>
Beeinträchtigung von das Plangebiet umgebenden Flächen, insbesondere im Hinblick auf Bodenerosion.	<p>Eine vom Plangebiet ausgehende erosive Wirkung auf umgebende Flächen ist besonders bei Bauarbeiten und Wasserableitung möglich. Deshalb sind diese fachgerecht auszuführen.</p> <p>Durch grünordnerische Maßnahmen (insbesondere Bepflanzungen, Dachbegründung, wasserdurchlässige Beläge) soll Wasser zurückgehalten werden. Damit wird der vom Plangebiet ausgehende Stoff- und Energiefluss reduziert und zeitlich verteilt.</p>

2.2.4 Fazit und Gesamtbewertung

Ausgehend von einem bereits baulich vorgeprägten und großflächig versiegelten Plangebiet, wird der boden- und flächenmäßige Grundzustand nicht wesentlich verändert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit den Festsetzungen und unter Beachtung bodenschutzfachlicher Erfordernisse und der vorhandenen Altlast in der Planung nachgeordneten Arbeitsschritten wird die Beeinträchtigung des bodenbezogenen Stoff- und Energiehaushaltes sowie eine mögliche Bodenerosion weitgehend vermieden bzw. minimiert.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichem Schutzstatus, so dass die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Besondere Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich aus der industriellen Nutzung.

Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt oder stark verdichtet. Der Untergrund ist kaum natürlich. Die Infiltrationsfähigkeit im Plangebiet wird daher als gering eingeschätzt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „OPEW, Hauptwerk“ (AKZ 71200042).

2.3.2 Konfliktanalyse

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht wesentlich verändern. Vorhandene Versiegelungen blieben erhalten.

Infolge der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Bei großflächiger Versiegelung sind prinzipiell hohe Abflussraten nach Niederschlagsereignissen zu erwarten. Es wird aber davon ausgegangen, dass bei Ausführung der festgesetzten grünordnerischen retentionsverbessernden Maßnahmen und einer sachgemäßen Abwasserbeseitigung ein gefahrloser Umgang mit Abwässern möglich ist.

Nach aktuellem Kenntnisstand gehen von der hier vorhandenen Altlast keine Gefahren aus, die ein Handlungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung auslösen würden.

2.3.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens und einer Minimierung von Abfluss aus dem Plangebiet werden eine Dachbegrünung, Baumpflanzungen und begrünte Grundstücksflächen und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Durch das Einbringen von Vegetation werden die Verdunstungsrate und die Interzeption gefördert. Weiterhin werden Versickerung und Verdunstung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gefördert.

2.3.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit der Planung soll ein großflächig versiegeltes Gebiet in Anspruch genommen werden. Die großflächige Versiegelung bleibt erhalten, wobei mit den getroffenen Festsetzungen positiv auf den Wasserhaushalt eingewirkt wird.

Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4 Klima und Luft

2.4.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt durch eine Beschreibung des lokalen Klimas im Plangebiet anhand von Merkmalsausprägungen von Klimaelementen und Klimacharakteristika. Das Plangebiet befindet sich nach der Klimaklassifikation von Schwanecke & Kopp im Übergangsbereich zwischen „mittleren sehr feuchten Berglagen“ (Mff, ND 800 – 1.000 mm, T 5,5 – 6°C) und „mittleren feuchten Berglagen“ (Mf, ND 750 – 950mm, T 5,8 – 6,5°C)²³.

²³ Sächsisches Staatsministerium des Inneren/ Landschaftsforschungszentrum e.V.: Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen. <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/> [Aufruf 19.04.2021]

Räume mit lokalklimatischer Ausgleichfunktion sind nicht betroffen (→ Landschaftsplan).

Merkmal	Ausprägung
Lufttemperatur	≈ 5,5 bis 6,5 °C im Jahresmittel
Niederschlag	≈ 750 bis 1.000 mm im Jahresmittel
Wind	Hauptwindrichtung West
Versiegelung	Das Plangebiet ist großflächig versiegelt.
Grünanteil	Der Grünanteil im Plangebiet ist gering.
Lufttransport	Das Plangebiet wird durch Fabrikgebäude verstellt. Der Landschaftsplan beschreibt das Plangebiet von „höherer Wärmespeicherung und geringerer Durchlüftung“.
Anthropogene Einflüsse (Luftschadgase und Aerosole)	Im Rahmen der Industrieproduktion und des damit verbundenen Verkehrs werden Luftschadstoffe und Treibhausgase ausgestoßen. Im Landschaftsplan wird das Gebiet als „klimatisch/lufthygienisch belasteter Raum“ beschrieben, geprägt vom „Aufreten konzentrierter Abgasemissionen“ und einer „geringeren Filter- und Ausgleichswirkung als im Landschaftlichen Umfeld“.
Nähe zu großen Wasserflächen	Nähe zu großen Wasserflächen besteht nicht.

2.4.2 Konfliktanalyse

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der Planung ist insbesondere der Wärmeinsellekt zu berücksichtigen. Abhängig von Durchlüftung (Lufttransport), Versiegelung (Abnahme der Verdunstung) und Grünanteil (Zunahme der Verdunstung) ändert sich der langfristige Mittelwert der Lufttemperatur in Baugebieten.

Allgemein steigt nach Vollzug von Baumaßnahmen pro 10% Versiegelungsgrad

- der langfristige Mittelwert um ca. 0,2°C über die Temperatur der unbebauten Umgebung und
- bei Strahlungswetterlagen erhöht sich die Tagesmitteltemperatur um 0,3 bis 0,4 °C, das mittlere Tagesmaximum um ca. 0,3 °C und das mittlere Tagesminimum um 0,5 bis 0,6 °C²⁴.

²⁴ Bründl et al. 1986

Tabelle 20: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Grünflächenanteil	
Infolge der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet insbesondere durch die festgesetzte Dachbegründung erhöht.	keine wesentlichen Änderungen.
Versiegelungsgrad	
Der Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt im Wesentlichen gleich, wobei einige Fläche als teilversiegelt festgesetzt sind.	keine wesentlichen Änderungen.
Baumasse	
Infolge der Planung kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Baumasse.	keine wesentlichen Änderungen.
Luftaustausch	
Infolge der Planung und der Verringerung der Baumasse sowie einer zukünftigen „talparallelen“ Gebäudestellung (Entfernung von „querstehenden“ Bauwerken) kann das Plangebiet besser durchströmt werden.	keine wesentlichen Änderungen.
Schadgase (lokaler Treibhauseffekt)	
Schadgasausstoß resultiert insbesondere aus einer Zunahme von Anliefer- und Kundenverkehr.	keine wesentlichen Änderungen.
Schadgase (globaler Treibhauseffekt)	
Der Ausstoß von Treibhausgasen in die globale Atmosphäre wird infolge der Planung erhöht.	keine wesentlichen Änderungen.
anthropogene Wärmeerzeugung	
keine wesentlichen Änderungen.	keine wesentlichen Änderungen.

2.4.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Festgesetzt werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen, u. a. Baumpflanzungen und Dachbegrünung. Wasserdurchlässige Beläge und die Begrünung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind festgesetzt. Die Festsetzungen tragen dazu bei Wasser im Plangebiet zurückzuhalten und die Verdunstung (→ Kühlungseffekt) zu erhöhen.

Durch eine Reduzierung der im Plangebiet vorhandenen Baumassen und eine Verbesserung der Durchlüftungssituation infolge der Stellung der Baukörper wird der Luftaustausch verbessert und der potentielle Wärmespeicher im Plangebiet reduziert.

Fossile Brennstoffe zur Raumheizung werden ausgeschlossen. Die durch die Verbrennung hervorgerufenen atmosphärischen Wirkungen werden damit vermieden.

Tabelle 21: Klimawandelvermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen

Vermeidung des Klimawandels		
Verkehrsreduzierende Bauleitplanung		Das Plangebiet ist in das ÖPNV-Netz eingebunden. Festgesetzt ist die Herstellung einer Treppe im Westen des Plangebiets zur Verbesserung der Erreichbarkeit im Fußverkehr.
Förderung des Radverkehrs		Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Fahrradstellplätzen. Die Stadt plant im Rahmen des Vorhabens eine Erweiterung von Radschutzstreifen bzw. Rad-/Gehwegen im öffentlichen Verkehrsraum.
(städtische) Parkraumkonzepte		Mit dem Vorhaben sind zugeordnete Parkflächen verbunden, so dass sich eine weitere Integration in ein städtisches Parkraumkonzept erübrigt.
siedlungsstrukturelle Maßnahmen		Mit Umsetzung des Vorhabens wird fußläufige Nahversorgungssituation für einen Teil der Bevölkerung verbessert.
energiebewusste Bauleitplanung		Die festgesetzte Dachbegründung hat einen positiven Effekt auf die Energiebilanz des Vorhabens.
Förderung der Niedrigenergiebauweise		Dazu werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorgaben getroffen. Einschlägige gesetzliche Vorgaben wie das GEG sind zu beachten.
Förderung der Nahwärmeversorgung aus Blockheizkraftwerken		Dazu werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorgaben getroffen. Einschlägige gesetzliche Vorgaben wie das GEG sind zu beachten.
Anpassung an den Klimawandel		
Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bezüglich des Behaglichkeits- und Bioklimas		Eine Dachbegründung ist festgesetzt. Baumpflanzungen im Parkplatzbereich finden statt. Durchlässige Beläge sind festgesetzt.
Verbesserung der Siedlungsdurchlüftung		Durch den Abriss vorhandener Fabrikgebäude und eine zukünftig niedrigere und weniger „querstehende“ Bebauung kann Luft das Plangebiet besser durchströmen.
Förderung der Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme		Die Frischluftzufuhr des Siedlungskörpers wird mit der Planung nicht wesentlich beeinflusst.
Reaktion auf Belastungssituationen durch Anpassung von Nutzungskonzepten		Mit der Planung wird ein neues Nutzungskonzept für die Fläche vorgelegt. Rein aus der Nutzungsart selbst ergibt sich aber keine Änderung der Belastungssituation, auch wenn die Nutzung tatsächlich gegenüber dem Bestand extensiviert wird.
Erhaltung/Wiedergewinnung der Vegetation		Es wird eingeschätzt, dass sich infolge der Planung die klimatisch wirksame Biomasse im Plangebiet erhöht.

2.4.4 Fazit und Gesamtbewertung

Unter Beachtung der klimawirksamen Festsetzungen und der Verbesserung der Durchlüftung des Plangebiets wird die klimatische Situation im Nachplanungszustand als günstiger gegenüber dem Vorplanungszustand eingeschätzt.

Die im Landschaftsplanentwurf benannten Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebiets (Erhaltung/Erhöhung des Vegetationsanteils, Verringerung der Emissionen) werden beachtet.

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Der Landschaftsplanentwurf 2010 bewertet den Bereich des Plangebiets hinsichtlich des Landschaftsbildes als „mittelmäßig wertvoll“ mit mittlerer touristischer Bedeutung. Eine Wertstufe für Eigenart, Schönheit und Vielfalt wird nicht zugeordnet, so dass der Bereich in dieser Hinsicht keine besondere Ausprägung hat.

§ 1 BNatSchG zielt insbesondere auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft. Eine Bestandsaufnahme des Landschaftsbildes findet nach den Grundsätzen des BNatSchG hinsichtlich seiner ästhetischen Funktion (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) und seiner rekreativen Funktion (Erholungswert) statt. Relevante Kriterien zur Erfassung des landschaftsästhetischen Eigenwertes ergeben sich folglich aus:²⁵

- Vielfalt als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Informationen,
- Naturnähe als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Freiheit,
- Eigenart als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Heimat.

Unter Vielfalt ist dabei Vegetationsvielfalt, Reliefvielfalt, Nutzungsvielfalt, Gewässervielfalt, Farben- und Formvielfalt etc. zu verstehen.

Das Landschaftsbild kann durch das Eingriffsvorhaben selbst, aber auch durch Fernwirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, beeinträchtigt werden. Deshalb muss sich der Beurteilungsraum aus den Flächen des Vorhabens selbst und den Flächen, von denen das Vorhaben wahrgenommen werden kann, zusammensetzen.

Um die Eigenwerte von landschaftsästhetischen Raumeinheiten ermitteln zu können werden diese hinsichtlich ihrer ästhetisch wirksamen Landschaftselemente beschrieben²⁶.

²⁵ NOHL 1998

²⁶ nach NOHL 1998 und KÖPPEL ET AL. 2004

Grundelemente der Landschaft sind die Basis des Landschaftsbildes. Sie bestimmen in ihrer Gesamtheit den Grad der Vielfalt und der Naturräume in einem landschaftsästhetischen Funktionsraum. Gliedernde Landschaftselemente springen aufgrund ihrer Anordnung unmittelbar ins Auge. Sie nehmen die Aufmerksamkeit des Betrachters in Anspruch. Charakteristische Elemente sind die besonderen, sich aus den Naturgegebenheiten und der Nutzungsgeschichte erklärenden Elemente. Über sie unterscheidet sich der Landschaftsraum deutlich von anderen. Als Referenzzeitraum für ein charakteristisches oder typisches Element kann unter anderem ein Landschaftszustand angenommen werden, wie er vor zwei Generationen (50 bis 60 Jahre) existierte.

Zur Bestandaufnahme wird auch der Grad der technischen Überformung der Landschaft zur Beurteilung der vorhandenen Beeinträchtigung abgeschätzt.

Tabelle 22: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandaufnahme, Schutzgut Landschaft

Merkmal	Ausprägung
Ästhetik	
Landschaftsbildräume und Einheiten	Hinsichtlich der Landschafts- und Ortsbildeinheit wird das Plangebiet nach Landschaftsplanentwurf der Kategorie „Ortsbilder der Siedlungsflächen“ zugeordnet. Der Industriekomplex ist von einem urban geprägten Raum umgeben.
landschafts(-bild-)prägende Strukturen- und Elemente (charakteristische Elemente)	Die Landschaft ist urban geprägt. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale. Im Norden des Nahversorgungszentrums verläuft die Grenze der Pufferzone des UNESCO-Welterbegebiets.
Reliefsituation, natürliche landschaftsprägende Oberflächenform	Das Plangebiet befindet sich in Tallage. Im Landschaftsplanentwurf 2010 wird das Plangebiet innerhalb der Hangneigungsgruppe HG 1 (0 - 2°; eben bis flach geneigt) dargestellt und von zwei Tiefenlinien durchzogen.
Nutzungsformen, Realnutzung	Es handelt sich um einen industriell überformten Standort. In der Umgebung findet eine Nutzungsmischung, überwiegend Wohnen statt.
Charakteristische Siedlungsformen	Im Plangebiet selbst findet sich keine Ausprägung einer charakteristischen Siedlungsform. In der Umgebung finden sich drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude, z. T. im „Gründerzeitstil“. Die Umgebung wird als urbane Stadtlandschaft verstanden.
Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen	Das Plangebiet ist aus mittlerer Distanz (umgebende Straßenzüge) gut einsehbar. Relevante Fernbeziehungen bestehen nicht.

Merkmal	Ausprägung
Erholungsschwerpunkte, Wanderwege	Erholungsschwerpunkte finden sich in der Umgebung des Plangebiets nicht.
Belastungen	Relevante Belastungen in der Umgebung finden sich nicht. Das Plangebiet selbst kann im Bestand als ästhetische Belastung für den umgebenden Stadtraum aufgefasst werden, da die relativ mächtige Bebauung in sanierungsbedürftigem Zustand ist.
Ausräumung und Monotonisierung	Die das Plangebiet umgebende Stadtlandschaft hat keinen monotonen Charakter.
die Zugänglichkeit der Landschaft behindernde Barrieren	Barrieren sind topografisch bedingt (Hanglage) vorhanden. Innerhalb der Stadtlandschaft existieren typische Formen der Wegebeziehungen (Straßen, Gehwege).
Emissionsquellen (insb. Lärm und Geruch)	Das Plangebiet ist von Verkehrswegen umgeben. Die aktuelle industrielle Nutzung im Plangebiet stellt prinzipiell eine Immissionsquelle dar.
Historische Kulturlandschaften und historische Landnutzungsformen	Im Norden des Plangebiets verläuft die Grenze eines UNESCO-Welterbegebiets. Zahlreiche Kulturdenkmale finden sich in der Umgebung.
Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen	siehe oben
Schutzausweisungen, Planungskategorien nach Landes- und Regionalplanung, Schutzwald, Erholungswald, Baudenkmäler etc.	Besondere Anforderungen in dieser Hinsicht bestehen nicht. Das abzubrechende Gebäude ist kein Baudenkmal, denkmalgeschützt ist allerdings ein bemaltes Treppenhäusenfenster.
Erholung	
Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung	Der Erholung dienende Elemente sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.
Lärm- und Emissionsarmut	Das Plangebiet und seine Umgebung sind nicht von Lärm- und Emissionsarmut geprägt.

2.5.2 Konfliktanalyse

Die Beeinträchtigungsintensität ergibt sich aus den Gestaltungsmerkmalen des Vorhabens (Größe, Höhe, Formgebung, Oberflächenbeschaffenheit und Lage im Raum) sowie durch vorhabenbedingte Verluste des landschaftsästhetischen Eigenwertes (Schönheit, Naturnähe, Eigenart, Ruhe/Emissionsarmut) in der Raumeinheit. Die Differenz zwi-

schen Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung wird als Werteverlust betrachtet. Merkmale der Landschaftsveränderung sind im Wesentlichen²⁷:

- Verarmungseffekt: Abnahme von vielfältigen Formen und charakteristischen Elementen
- Verfremdungseffekt: ortsuntypische Gestaltung, Verwendung fremder Bau-stoffe, Pflanzen etc.
- Normierungs- und Nivellierungseffekt: einheitliche Bau- und Gestaltungsweisen ohne Bezug auf regionale und traditionelle Formen.

Tabelle 23: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Verarmungseffekt	
Infolge der Planung wird das Gebiet baulich und grünordnerisch neu geordnet. Die Bau-masse wird erneuert und erheblich reduziert. Eine Gleichförmigkeit der Landschaft wird in diesem Rahmen nicht provoziert.	Bei Nichtdurchführung der Planung wird dem Landschaftsbild nichts Wesentliches entnommen oder hinzugefügt. Das industriell geprägte, sanierungsbedürftige Plangebiet könnte perspektivisch, insbesondere bei brachfallen des Standortes, zunehmend als ästhetische Störung wahrgenommen werden.
Verfremdungseffekt	
Mit der Planung wird das Stadtbild aufgewertet. Inwiefern die neue Nutzung einen identitätsstiftenden Charakter haben wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Jedenfalls wird aber kein Verfremdungseffekt provoziert.	siehe oben (Verarmungseffekt) Der industrielle Komplex hat sich zwar im Stadtbild etabliert, es ist aber kaum davon auszugehen, dass er erheblichen identitätsstiftenden Charakter hat.
Normierungs- und Nivellierungseffekt	
Das geplante Vorhaben reproduziert keine normierten Umgebungsstrukturen (die nicht vorhanden sind) in einer repetitiven Weise.	siehe oben (Verarmungs- und Verfremdungseffekt)

²⁷ DEMUTH 2000

2.5.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen beim Landschaftsbild orientieren sich an der funktionalen Wiederherstellung der gestörten Ordnungsprinzipien und Gestaltqualitäten der Landschaftselemente.

Mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums als Gewerbebau kann eine Normierung der Landschaft einhergehen, insofern kein eigener Charakter hergestellt wird und der Ort dadurch austauschbar mit anderen gleichartigen Standorten erscheint. Zur Vermeidung und zur Minderung eines solchen Effektes, wurden folgende Festsetzungen getroffen.

- Mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird angestrebt, dass sich das Nahversorgungszentrum in die umgebende Stadtlandschaft einfügt und nicht als überragende Dominante auftritt (vgl. Begründung Teil II Pkt. 2.1.2).
- Die Grünordnung im Plangebiet sieht begrünte Bereiche und Baumpflanzungen vor. In Hinsicht auf das Landschaftsbild dienen Sie der optischen Auflockerung und der Steigerung der ästhetischen Wahrnehmung des Plangebiets.
- Mit der festgesetzten Dacheingrünung soll ein ästhetisches Element eingebracht werden, da einige Blickbeziehungen einen Blick auf das Dach der künftigen Bebauung erlauben. Ein monotoner Blick auf ein Gewerbedach wird so vermieden.
- Außenwerbung wurde restriktiv und standortgebunden festgesetzt (Höhe, Lichteigenschaften etc.). Ein übermäßiges Hineinwirken, was möglicherweise von der Bevölkerung als störend empfunden wird, soll so vermieden werden.
- In diesem Sinne sind auch Regelungen zur Gestaltung und Gliederung von Fassaden festgesetzt.
- Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig, außer sie sind begrünt. Einem beengten Charakter im Stadtraum soll damit vorgebeugt werden („Blick auf Mauern“).

2.5.4 Fazit und Gesamtbewertung

In Bezug auf das Landschaftsbild findet kein Eingriff statt. Das Plangebiet wird landschaftlich aufgewertet.

Infolge der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten.

2.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

2.6.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Eine weitere Bestandsaufnahme erfolgt in Tabelle 25.

Tabelle 24: Gegenüber Umwelteinwirkungen Vulnerable Bevölkerungsgruppen.

Bevölkerung der Stadt Annaberg-Buchholz am 31.12.2022			
Altersgruppe	Einwohner	Anteil [%]	Vulnerabilität
von 0 bis unter 3 Jahre	433	2,2	hoch
von 3 bis unter 18 Jahre	2.644	13,6	mittel
von 18 bis unter 50 Jahre	6.177	31,8	gering
von 50 bis unter 65 Jahre	4.515	21,9	mittel
von 65 Jahre und mehr	5.867	30,4	hoch
Summe / Gesamteinschätzung	19.636	100,0	mittel

Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/> [Aufruf 18.01.2024]

Tabelle 25: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Merkmale	Ausprägung
Allgemeine Merkmale	
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	Lärmsensible Nutzungen stellen Wohnbebauungen in der Nachbarschaft des Plangebiets dar.
Licht	Lichtwirkungen gehen vom Plangebiet im Rahmen der industriellen Nutzung aus (Fenster, Außenbeleuchtung, Verkehr).
Geruch	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus.
Luftschadstoffe	Luftschadstoffe resultieren aus der industriellen Nutzung und dem damit verbundenem Verkehr.
Tierhaltungsanlagen	Tierhaltungsanlagen spielen für die Planung keine Rolle.
Bestehende Bodenbelastungen	In Abschnitt 2.2 des Umweltberichts wird die Bodenbelastungssituation im Plangebiet dargestellt. Wichtig ist hier insbesondere die bestehende Altlast „OPEW, Hauptwerk“.
Katastrophen	Es sind keine Gefahren bekannt.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiräume	Siedlungsnaher Freiräume mit Bezug zum Plangebiet gibt es nicht.
ausgewiesene Freizeiteinrichtungen	Ausgewiesene Freizeiteinrichtungen existieren in der Umgebung des Plangebiets nicht.

Merkmale	Ausprägung
Erholung und Freizeit	
Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung	Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebiets.
Vulnerabilität	
Merkmal	Ausprägung
Nähe zu Verkehrswegen und Industriegebieten	Die Bahnhofstraße ist der dominante Verkehrsweg. Die Wilischstraße verläuft im Osten des Plangebiets.
Bevölkerungsdichte	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtraums von An-naberg-Buchholz und ist von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben.
Bevölkerungsstruktur	Es wird angenommen, dass die Bevölkerung in der Umgebung des Plangebiets in etwa der Verteilung im Stadtgebiet entspricht. Rund ein Drittel der Bevölkerung gehört zu Gruppe der höchsten Vulnerabilität (Tabelle 24).
Wohnqualität	Die von Wohnnutzung geprägte Umgebung des Plangebiets ist städtisch geprägt. Der Stadtraum ist dabei gut durchgrünt.

2.6.2 Konfliktanalyse

Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 26.

Tabelle 26: Prognose der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	
Infolge der Nutzung des Standortes kann es insbesondere durch den zu erwartenden Kundenverkehr zu Lärmwirkungen kommen. Umgang und Zeitpunkt (Tagzeit) der Wirkungen werden aber als umgebungsverträglich eingeschätzt.	keine Nutzungsänderung keine Veränderung der Lärmwirkung
Licht	
Durch Außenbeleuchtung und Werbeanlagen kommt es zu Lichtwirkungen.	keine Nutzungsänderung, keine Veränderung der Lichtwirkung
Geruch	
Erhebliche Geruchsbelästigungen sind nicht zu erwarten.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung der Geruchswirkung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Luftschadstoffe	
Luftschadstoffe können insbesondere im Zusammenhang mit dem Kundenverkehr ausgestoßen werden, zum Teil auch beim Betrieb des Nahversorgungszentrums selbst.	Keine Nutzungsänderung. Keine Veränderung des Schadstoffausstoßes.
Bodenbelastungen	
Bei sachgemäßer Bauausführung und Beachtung bei der Baufeldräumung sind keine erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorhandenen Altlast „OPEW, Hauptwerk“ zu erwarten.	Keine Nutzungsänderung. Keine erheblichen Auswirkungen durch die vorhandene Altlast „OPEW, Hauptwerk“ zu erwarten.
Katastrophen	
Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.	Keine Nutzungsänderung. Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.	Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.
Erholung und Freizeit	
Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.	Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.
Vulnerabilität	
Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Die Wohnumfeldqualität bleibt voraussichtlich erhalten. Mit der Etablierung des Nahversorgungszentrums und Ersatz des Industriestandortes kommt es zu einer Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes.	Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Die Wohnumfeldqualität bleibt voraussichtlich erhalten.

2.6.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Die im Wesentlichen aus der Planung folgenden Belastungen für die menschliche Gesundheit sind Schadstoffausstöße und Verkehrslärmbelastungen.

Um dem Verkehrslärm entgegenzuwirken wurden Immissionsarme Fahrgassen festgesetzt (Asphaltdeckschicht oder Betonpflaster ohne Fase).

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung ausgeschlossen.

Die aus naturschutzfachlichen Erwägungen festgesetzten Regelungen zum Umgang mit Licht im Plangebiet (Zeiten, Beleuchtung) schonen ebenso die menschliche Gesundheit durch Verringerung der Lichtwirkung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen. Bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen sind § 50 SächsBO i. V. m. den §§ 4 und 8 Behindertengleichstellungsgesetz – BGG vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) einzuhalten und Barrierefreiheit herzustellen. Bei der Ausführungsplanung sind daher folgende DIN-Vorschriften einzuhalten:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude,
- DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum,
- DIN 32975 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung und
- DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum.

2.6.4 Fazit und Gesamtbewertung

Durch die Planung werden keine Gefahren für die menschliche Gesundheit ausgelöst. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

2.7.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). Sachgüter sind materielle Güter, die unbeweglich oder beweglich, Konsumgüter oder Produktionsgüter, sein können. Damit ist ein weites Feld für den Bereich der Kultur- und sonstigen Sachgüter eröffnet.

Es umfasst im Sinne der Kulturgüter beispielsweise die Beeinträchtigung von Denkmälern oder von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, aber auch die Unterbindung des Bezugs zwischen historischer Ortslage und Landschaftsraum. Zu Sachgütern können auch Elemente zählen, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben. Damit besteht ein enger Bezug zwischen den Kulturgütern, Sachgütern und den Schutzgütern Boden, Fläche, Landschaft und Landschaftsbild.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG. Das Plangebiet tangiert die Pufferzone eines Bestandteiles des UNESCO-Welterbegebiets Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří.

2.7.2 Konfliktanalyse

Bei der Bauausführungen kann es zu Beeinträchtigungen (z. B. infolge von Erschütterungen) umgebender Kulturdenkmale kommen.

Gestalterische Elemente wurden festgesetzt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist (siehe Abschnitt 2.5).

2.7.3 Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Einzig direkte Maßnahme im Rahmen des Bauleitplans ist der Texthinweis auf ein unter Denkmalschutz stehendes bemaltes Treppenhausfenster des abzubrechenden OPEW-Gebäudes. Dieses soll in die Fassade des Neubaus integriert werden (s. Abbildung 8).

Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmalen im Umfeld der Planung, um sie z. B. vor Erschütterungen zu schützen, müssen im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.



Abbildung 8: Konzept zum Einbau des bemalten OPEW-Treppenhausfensters

2.7.4 Fazit und Gesamtbewertung

Auf die Kulturdenkmale sowie das UNESCO-Welterbe ergehen Hinweise im Hinweisteil der Satzung, so dass mit dem Bebauungsplan der planerischen Hinweispflicht nachgekommen wird. Konkrete Maßnahmen betreffen insbesondere die Bauausführung. Unter Beachtung der Hinweise sind keine negativen Folgen zu besorgen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3 Eingriffsregelung

3.1 Vorbemerkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sind auf Grund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 200a BauGB modifiziert die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, so dass Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen umfassen und ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich erheblicher Umweltbeeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Ausgleichskonzept kann durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich können nach § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der Regelung in städtebaulichen Verträgen.

Nach § 15 Abs. 4 BauGB ist für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich. Der Ausgleich ist rechtlich zu sichern, zum Beispiel durch eine persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 i. V. m. 1018 BGB) oder Reallast (§ 1105 BGB).

Die Bewertung des Vor- und Nacheingriffszustandes erfolgt auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“²⁸, im Folgenden kurz „Handlungsempfehlung“ genannt.

Die erfasste aktuelle Landnutzung (Vorplanungs- bzw. Voreingriffszustand) ist in Anlage 1 (Bestandsplan) kartographisch dargestellt. Die angestrebte Landnutzung (Planung bzw. Nacheingriffszustand) ergibt sich aus den Festsetzungen bzw. der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Der Wertfaktor (WF)/m² in Werteinheiten (WE) ergibt sich jeweils aus biotopbezogenem

²⁸ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.), Fassung Mai 2009: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Wert (BW) bzw. Planungswert (PW), addiert mit den funktionsbezogenen Wertfaktoren (FW), jeweils pro m². Der Vorplanungszustand wird in Abschnitt 3.2 erläutert und bewertet, die Planung in Abschnitt 3.3. Eine Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten Landnutzung (Eingriffsbilanz), findet sich in Abschnitt 3.4.

3.2 Aktuelle Landnutzung (Voreingriffszustand)

Das Plangebiet kann im Voreingriffszustand in vier Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen zusammengefasst werden, die im Folgenden erläutert und bewertet werden sollen.

3.2.1 Industriegebiet

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von andauernder und langanhaltender Siedlungstätigkeit geprägt. Seit mehreren Jahrzehnten wird der Standort gewerblich-industriell genutzt, aktuell durch die Obererzgebirgische Posamenten- und Effektenwerke (OPEW). Aus der Nutzung resultiert eine hochgradig anthropogen überprägte Fläche, geprägt durch Flächenversiegelung, gestörte Böden und den Altlastenstandort „OPEW, Hauptwerk“ (SALKA AKZ 71200042). Die Produktionsanlagen befinden sich in drei- bis fünfgeschossigen Fabrikgebäuden, die einen großen Teil des Plangebiets und der vorhandenen Flächenversiegelung ausmachen. Weitere Flächen werden vorrangig als asphaltierte/betonierte Parkplatz- und Stellflächen bzw. Verkehrswege der inneren Erschließung des Gebiets genutzt. Vereinzelt finden sich unversiegelte Flächen, welche wiederum infolge der langzeitigen Nutzung (z.B. durch Überfahrten) stark verdichtet sind und keine Vegetation beinhalten, die über den Charakter von Abstandsgrün (Scherrasen, vereinzelte Sukzession niedriger ökologischer Wertigkeit im Bereich von unversiegelten aber verdichteten Fahrwegen und Stellplätzen, vereinzelte Gehölze) hinausgeht. Der Boden wird hier als hochgradig gestörter Anthroposol oder Technosol bezeichnet und erfüllt entsprechend keine besonderen Leistungen im Energie- und Stoffhaushalt.

Der Bereich kann einer Nutzung mit dem CIR-BTNLK-Schlüssel 93100 (Gewerbegebiet/technische Infrastruktur) zugeordnet werden. Nach der Beschreibung der Kartiereinheiten zur Neufassung der BTLNK²⁹ handelt es sich dabei um „Standorte von Gewerbe- und Industriebetrieben mit Produktions- und Lagerhallen, Ver- und Entsorgungsanlagen; z. T. mit gärtnerisch gestalteten Bereichen (Scherrasen, Staudenbeete, Baum- und Strauchpflanzungen), Restflächen und offenen Lagerbereichen mit Ruderalvegetation“. Gleichzeitig entspricht der Standort dem in der Biotoptypenliste für Sachsen³⁰ als Industriegebiet (11.02.100) bezeichneten und als „industriell genutzte Bauflächen mit Fabriken,

²⁹ Frank Ueberfuhr, Frank Felix Glaser (Autoren), Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Beschreibung der Kartiereinheiten zu Neufassung der BTLNK 2005 auf der Grundlage und unter Verwendung des Luftbildinterpretationsschlüssels 1992/93, Redaktionsschluss 30.09.2010

³⁰ Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.): Biotoptypenliste für Sachsen, Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004, September 2004

Bergwerken, Lagerhallen, Lagerplätzen, Kraftwerken etc., inklusive Grünflächen“ beschrieben Nutzungstyp. Durch den vorhandenen Bestand aus relativ großen Baumassen und bis zu fünf geschossigen Produktionsgebäuden in funktionalem Zusammenhang kann die Nutzung klar vom Nutzungstyp Gewerbegebiet (lt. Biotoptypenliste 11.02.200, „Bereiche mit kleineren Gewerbebetrieben, einschließlich Einkaufszentren, Messegebäude und Grünflächen) abgegrenzt werden.

Der Teilbereich des Plangebiets wird nach Handlungsempfehlung also als Industriegebiet (CIR-BTLNK-Schlüssel: 93100; Biotoptypenliste 2004: 11.02.100) bewertet. Der entsprechende Biotopwert beträgt 0 WE.

Ein besonderer funktionaler Wert, z. B. im Sinne des Anhangs 2 oder 3 der Handlungsempfehlung, kann nicht erkannt werden. Vorhandene Vegetationsstrukturen dienen als Abstandsgrün im Wesentlichen der Gestaltung und entfalten keinen ökologischen Wert, der nicht bereits in den Biotopwertzuordnungen der Handlungsempfehlungen enthalten wäre (hier im Spezialfall Industriegebiet zu vernachlässigen, daher Biotopwert von 0 WE). Im Übrigen bietet die Fläche zwar Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (vgl. Abschnitt 2.1 bzw. Anlage 3), die aber nicht explizit auf dem Biototyp selbst beruhen, der an sich keine besondere Lebensraumfunktion entfaltet. (Ein Ersatz – Nistkästen/Fledermauskästen - erfolgt im Sinne des § 44 BNatSchG unabhängig von der flächenhaften Bewertung nach Handlungsempfehlung).

Wertfaktor (BW,FW)

0 WE/m²

3.2.2 Gehölzbestand

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand in Hanglage und in Übergang zu angrenzenden Nutzungen (Bebauung an der Bärensteiner Straße). Er liegt anteilig im Plangebiet.

Der Bestand ist nur schwer einem Nutzungstyp zuordenbar. Durch seine in Nord-Süd-Richtung lineare Ausrichtung weist er eine Eigenschaft einer Baumreihe (CIR-BTLNK-Schlüssel 62000) auf. Die Vegetationsstruktur weist auch Eigenschaften einer Baumgruppe (CIR-BTLNK-Schlüssel 64000) auf. Für eine Zuordnung zu beiden fehlt allerdings die Eigenschaft Weit- oder Eigenständigkeit. Sie kann in diesem Sinne lediglich als „sonstiger wertvoller Gehölzbestand“ (CIR-BTLNK-Schlüssel 94000) betrachtet werden.

Durch die Lage zwischen Industriekomplex und Bebauung an der Bärensteiner Straße befindet sich die Struktur inmitten des Siedlungskörpers und weist damit auch Eigenschaften einer gestalteten Abstandsfläche (CIR-BTLNK-Schlüssel: 94700; Biotoptypenliste 2004: 11.03.900). Zur vollständigen Einordnung hier ist der Gehölzbestand wiederum zu prägend für die Fläche.

In der Folge wird der Gehölzbestand als Mischform betrachtet, aus

- Abstandsfläche, gestaltet: nach Handlungsempfehlung BW von 10 WE/m²
- sonstiger wertvoller Gehölzbestand: nach Handlungsempfehlung BW von 22 WE/m²

Die Fläche wird daher mit einem Biotopwert von 16 WE/m² bewertet.

Sie erfüllt eine Lebensraumfunktion, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten im Kontext des umgebenden städtischen Lebensraumes und soll dafür einen Funktionswertfaktor von 1,0 WE/m² erhalten.

Zur tatsächlichen Erfüllung einer Immissionsschutzfunktion in Abgrenzung des Industriekomplexes zur Bebauung an der Bärensteiner Straße ist die Fläche nicht breit genug und nicht dicht genug bewachsen. Sie stellt lediglich eine „psychische“ Abgrenzung zum Industriekomplex im Sinne einer optischen Barriere dar. Aufgrund dessen und aufgrund ihrer inhärenten Eigenschaft als Stadtgrün wird der Fläche ein Funktionswertfaktor von 1,0 WE/m² für ihre ästhetische Wirkung zugeordnet.

Als Grünstruktur innerhalb des von Versiegelung geprägten Stadtraums kommt der Fläche zudem eine bioklimatische Ausgleichsfunktion zu. Dafür wird ihr ein Wertfaktor von 1,0 WE/m² zugeordnet.

In Hanglage innerhalb des von Versiegelung geprägten Stadtraums erfüllt die vegetationsbestandene Fläche in gewissem Maße auch eine Retentionsfunktion, die mit einem Wertfaktor von 1,0 WE/m² bewertet wird.

In Summe ergibt sich für die als „Gehölzbestand“ bezeichnete Fläche:

Biotopwert	16 WE/m ²
Lebensraumfunktion	+ 1 WE/m ²
ästhetische Funktion	+ 1 WE/m ²
bioklimatische Ausgleichsfunktion	+ 1 WE/m ²
Retentionsfunktion	+ 1 WE/m ²
Wertfaktor (BW,FW)	20 WE/m²

3.2.3 Verkehrsfläche

Das Plangebiet erfasst Teile der Verkehrsflächen der Bahnhofstraße sowie der Wilischstraße. Die Flächen umfassen jeweils Fahrbahnen und Gehwege.

Die Flächen werden nach Handlungsempfehlung der Kategorie „Straße, Weg (vollversiegelt)“ zugeordnet und mit einem entsprechenden Biotopwert von 0 WE/m² bewertet. Als vollversiegelte Verkehrsflächen erfüllen Sie keine besonderen ökologischen Funktionen.

Wertfaktor (BW,FW)	0 WE/m²
---------------------------	---------------------------

3.2.4 Verkehrsbegleitgrün

Im Norden des Plangebiets befindet eine Verkehrsinsel, die zwischen Bahnhofstraße, Theaterplatz und Schlüsselbrücke vermittelt. Auf der Fläche befinden sich drei Bäume.

Die Fläche wird nach Handlungsempfehlung als „Verkehrsbegleitgrün“ bezeichnet. Der vorhandene Baumbestand überdeckt die Fläche nur marginal, so dass die nach Handlungsempfehlung vorgegebene Bedingung einer Deckung von 30 % bei weitem nicht erfüllt wird. Da die Flächen im Übrigen lediglich mit Vegetation bedeckt ist, die am ehesten als Rasenfläche beschrieben werden kann, erfüllt sie nur ein Mindestmaß an ökologisch wirksamer Bedeckung. Das Verkehrsbegleitgrün erhält nach Handlungsempfehlung einen Biotopwert von 3 WE/m².

Aufgrund der Geringfügigkeit der ökologischen Wirksamkeit hat die Fläche keine ökologischen Funktionen, welche nicht bereits mit dem Biotopwert nach Handlungsempfehlung abgedeckt wären.

Wertfaktor (BW,FW)

3 WE/m²

3.3 Geplante Landnutzung (Nacheingriffszustand)

3.3.1 Nahversorgungszentrum

Betrachtet wird der Bereich, welcher im Bebauungsplan als Vorhaben „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ festgesetzt ist und in der Planzeichnung orange dargestellt wird. Er umfasst in wesentlichen Teilen das Areal des im Voreingriffszustand am Standort befindlichen Industriekomplexes und kann ebenso wie dieser der mit dem CIR-BTNLK-Schlüssel 93100 (Gewerbegebiet/technische Infrastruktur) beschrieben werden. Im Gegensatz zum Voreingriffszustand (Industriegebiet, Biotoptypenliste 2004: 11.02.100) entspricht das Areal im Nacheingriffszustand der Nutzungskategorie „Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung“ (Biotoptypenliste 2004: 11.02.200; „Bereiche mit kleineren Gewerbebetrieben, einschließlich Einkaufszentren, Messegelände und Grünflächen“).

Nach Handlungsempfehlung erhält der Bereich daher einen Biotopwert von 1 WE/m².

Festgesetzt sind neben anderen grünordnerischen Maßnahmen eine Dachbegründung und wasserdurchlässige Beläge im Bereich des Parkplatzes. Damit werden Elemente zur Steigerung des Retentionsvermögens, insbesondere gegenüber dem Vorplanungszustand, eingebracht. Gleichzeitig wird die bioklimatische Situation im Plangebiet verbessert. Gegenüber dem Voreingriffszustand wird die Baumasse im Plangebiet reduziert. Die Dachbegründung dient auch dem Einfügen der zukünftigen Bebauung, da das Dach aus einigen erhöhten Blickwinkeln einsehbar sein wird. Immissionsarme Beläge wurden aus Gründen des Immissionsschutzes bei der Befahrung gewählt. Insgesamt werden die Funktionselemente des Naturhaushaltes mit der Planung aufgewertet. Eine Einzelbewertung der einzelnen Funktionen würde die Bewertung des Nahversorgungszentrums aber unzulässig künstlich steigern. Deshalb sollen die Funktionen insgesamt zusammengefasst und ein Funktionswert von 1 WE/m² angesetzt werden. Damit werden die Festsetzungen

des Bebauungsplans gewürdigt ohne den funktionalen Wert der Fläche des Nahversorgungszentrums zu übersteigern.

Planwert	1 WE/m ²
div. Funktionen (zusammenfassend)	+ 1 WE/m ²

Wertfaktor (PW,FW)	2 WE/m²
---------------------------	---------------------------

3.3.2 Grünflächen mit Planzflächen ①

Auf den privaten Grünflächen mit Anpflanzungen ① sind dichte Strauchpflanzungen in der Größe 60/100 cm vorgesehen. Der Bereich soll in der Fläche begrünt werden (RSM 8). Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand ausgeglichen werden, d. h. die Lebensraumfunktion, ästhetische Funktion, bioklimatische Ausgleichfunktion und Retentionsfunktion erhalten bleiben. Es wird eingeschätzt, dass dies mit der Kombination aus festgesetzten Einzelbaumpflanzungen und Einbringen der Regel-Saatgutmischung gelingt. Hier bleiben die im Voreingriffszustand zugeordneten Funktionen also erhalten (vgl. Abschnitt 3.2.2 zu Gehölzbestand).

Die Fläche selbst wird entsprechend der in Abschnitt 3.2.2 beschriebenen Herleitung als Mischform betrachtet, aus

- Abstandsfläche, gestaltet: nach Handlungsempfehlung PW von 8 WE/m²
- sonstiger wertvoller Gehölzbestand: nach Handlungsempfehlung PW von 20 WE/m²

Die Fläche wird daher mit einem Planwert von 14 WE/m² bewertet.

In Summe ergibt sich für die als „Gehölzbestand“ bezeichnete Fläche:

Planwert	14 WE/m ²
Lebensraumfunktion	+ 1 WE/m ²
ästhetische Funktion	+ 1 WE/m ²
bioklimatische Ausgleichsfunktion	+ 1 WE/m ²
Retentionsfunktion	+ 1 WE/m ²

Wertfaktor (PW,FW)	18 WE/m²
---------------------------	----------------------------

3.3.3 Grünflächen mit Planzflächen ② bzw. Rasenansaat

Die übrigen privaten Grünflächen werden entweder mit Bodendeckern flächig begrünt (Planzflächen ②) oder erfahren eine einfache Begrünung mit Rasenansaat (RSM 8). Innerhalb der Grünfläche ist das Aufstellen einer Werbeanlage (Standfahne oder Werbe- pylon) zulässig. Die Werbeanlage nimmt dabei aber keine bedeutsame Grundfläche ein. Als Randeingrünung des Nahversorgungszentrums zur Bahnhofstraße hin haben die Flächen den Charakter einer gestalteten Abstandsfläche, der nach Handlungsempfehlung ein Planwert von 8 WE/m² zugeordnet wird. Es wird davon ausgegangen, dass der in der

Handlungsempfehlung zugeordnete Planwert bereits alle wesentlichen funktionalen Aspekte enthält. Besondere Funktionswerte werden daher nicht zugeordnet.

Wertfaktor (PW,FW) 8 WE/m²

3.3.4 öffentliche Grünfläche

Die Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün zielen darauf ab, den Flächenbestand (mindestens) zu erhalten. Entsprechend wird der Fläche ein Planwert zugeordnet, der dem Biotopwert im Bestand entspricht.

Wertfaktor (PW,FW) 3 WE/m²

3.3.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen der Bahnhofstraße und der Wilischstraße festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier auch zukünftig um vollversiegelte Flächen handeln wird. Sie werden der Kategorie „Straße, Weg (vollversiegelt)“ zugeordnet und mit einem entsprechenden Planwert von 0 WE/m² ohne besondere Funktionswerte bewertet.

Wertfaktor (PW,FW) 0 WE/m²

3.4 Eingriffsbilanz

Die in den vorhergehenden Abschnitten ermittelten Werteinheiten werden in Tabelle 27 zusammenfassend gegenübergestellt. Einem mit 25.580 Werteinheiten bewertenden Voreingriffszustand steht ein mit 35.076 Werteinheiten bewerteter Nacheingriffszustand gegenüber. Der Eingriff kann also mit 9.496 Werteinheiten überkompensiert werden. Die von Vorentwurf geringfügig abweichende Bilanzierung resultiert wesentlich aus einer nun größeren Verkehrsflächenfestsetzung.

Tabelle 27: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung		Fläche A [m ²]	Σ WF [WE/m ²]	A * Σ WF	Σ ges [WE]
Bestand	Industriegebiet	7.458	0	0	25.580
	Gehölzbestand	1.132	20	22.640	
	Verkehrsfläche	1.230	0	0	
	Verkehrsbegleitgrün	980	3	2.940	
Planung	Nahversorgungszentrum	6.884	2	13.769	35.076
	priv. Grünfläche ①	727	18	13.089	
	priv. Grünfläche ②	693	8	5.543	
	öff. Verkehrsgrünfläche	892	3	2.676	
	Verkehrsflächen	1.604	0	0	
Differenz (Planung, Bestand) [WE] = Bilanzsumme					9.496

Erläuterungen zu Tabelle 27: **Zeilen:** Wertermittlung im Bestand, Wertermittlung der Planung. **Spalten:** Bezeichnung = Bezeichnung der Landnutzung, Fläche A [m²] = Fläche der Landnutzung in m², Σ WF [WE/m²] = Summe BW bzw. PW und FW in WE/m², A * Σ WF = Werteinheiten Landnutzung gesamt, Σ ges [WE] = Werteinheiten insgesamt, BW = Biotopwert in WE, PW = Planungswert in WE, FW = funktionsbezogene Werte in WE, WE = Werteinheiten.

4 Planungsalternativen

An dieser Stelle werden anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgezeigt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Gründe zu getroffenen Wahl werden angegeben.

4.1 Planungsalternativen

Eine Nutzung des bestehenden gewerblichen/Gebäudebestandes ist nicht möglich. Sie ist prinzipiell für das Vorhaben überdimensioniert und ungeeignet. Ein Umbau wäre ökonomisch zudem unverhältnismäßig.

Die Nutzung des OPEW-Gebäudebestandes als Wohnstandort wird nicht angestrebt, da im Segment des Geschosswohnungsbaus kein Bedarf in dieser Größenordnung besteht.

4.2 Standortalternativen

Eine Standortsuche im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ bzw. innerhalb der Altstadt (vgl. Tabelle 8) von Annaberg-Buchholz blieb ergebnislos. Hier gibt es absehbar keinen Standort, an dem die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit entsprechender Angebotstiefe und -breite realisierbar ist. Dies betrifft auch insbesondere den Bereich der Wolkensteiner Straße.

Der Standort des ehemaligen Aldi-Marktes am Kreisverkehr am Smart Rail Connectivity Campus bzw. am Bahnhofplatz ist zu klein, um einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu verwirklichen. Die Verkaufsfläche wäre selbst für einen Lebensmitteldiscounter zu klein. Der Standort befindet sich aktuell in gewerblicher Nutzung.

4.3 Planungsverzicht

Im Falle eines Planungsverzichts bestünde am Standort ein nahversorgungsbezogener Entwicklungsspielraum (Lage im Nahversorgungsbereich, Sortimentsliste, vgl. auch Abschnitt 4.6.2 in Teil I der Begründung; z. B. nur VFK < 400 m² zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels). Dadurch würden keine erheblichen Auswirkungen, z. B. auf den ZVB Innenstadt, verursacht.

Bei einem Planungsverzicht wäre eine Verlagerung der in der Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte nicht zu besorgen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten

Nach Anlage 1 Nr. 3 Buchst. a BauGB erfolgen an dieser Stelle eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die im Umweltbericht dargestellten Ergebnisse der Umweltprüfung basieren auf

- der Vor-Ort-Begehungen im März 2021,
- einem Artenschutzgutachten vom März 2021 mit vorhergehenden Begehungen,
- Auswertung der in der Begründung mit Umweltbericht benannten Geodaten,
- Auswertung der benannten übergeordneten und Fachplanungen (Regionalplanung, Landschaftsplanung etc.),
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie
- verschiedenen Ständen der noch nicht final abgeschlossenen Vorhabenplanung.

Weil mit der artenschutzrechtlichen Erfassung nicht abschließend festgestellt werden konnte, ob alle artenschutzrelevanten Sachverhalte erfasst wurden, wurde eine mit entsprechend weiterführenden Aufgaben betraute ökologische Baubegleitung festgesetzt.

5.2 Überwachung

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchst. c und Nr. 3 Buchst. a BauGB soll eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt erfolgen. Die Überwachung regelt sich in § 4c BauGB. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung festgelegter artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurde ein Monitoring von insgesamt 25 Jahren nach dem festgesetzten Turnus festgesetzt.

Die Prüfung der dauerhaften Funktionsfähigkeit von festgesetzten Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel erfolgt durch die Stadt Annaberg-Buchholz selbst oder im Rahmen einer vertraglichen Bindung durch den Vorhabenträger oder einen Dritten. In jedem Fall ist der Stadt Annaberg-Buchholz das Ergebnis der Funktionskontrolle im Rahmen ihrer Überwachungspflichten mitzuteilen. Gegebenenfalls muss entsprechend nachgesteuert werden.

Da im Rahmen der Umweltprüfung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, erübrigt sich ein Monitoring dieser. Sollten im Rahmen des Vollzugs der

Planung oder im Laufe der Zeit nach Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen zu Tage treten, so sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach Anlage 1 Nr. 3 Buchst. c BauGB soll eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Bestandteile des Umweltberichtes erfolgen.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vor, welches neben einem Lebensmittelvollsortimenter auch einen Lebensmittelhandwerksbetrieb (Backshop) und ein Café beherbergen soll. Das Nahversorgungszentrum ersetzt den aktuell im Plangebiet befindlichen OPEW-Betriebsstandort.

Das Nahversorgungszentrum (Baugebiet) ist rund 0,69 ha groß, die mit zum Vorhabengrundstück gehörenden privaten Grünflächen rd. 0,14 ha. Da darüber hinaus sind noch umliegende öffentliche Verkehrsflächen sowie eine Verkehrsgrünfläche in den rd. 1,08 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, was den Tierbestand im Vorplanungszustand untersucht. In der Folge sind Quartiers- und Nistmöglichkeiten als Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel zu schaffen. Zum Schutz der Tiere ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Zum Schutz der Tiere wurden weiterhin Regelungen zur Verwendung von Licht festgesetzt.

Da das Plangebiet bereits im Vorplanungszustand als Industriestandort großflächig versiegelt ist, findet kein erheblicher Eingriff in den Boden statt. Eine im Plangebiet vorhandene Altlast ist aber zu beachten. Durch das Einbringen von Grünstrukturen, wasserdurchlässigen Belägen und einer Dachbegründung sollen die negativen Auswirkungen notwendiger Flächenversiegelungen zum Teil kompensiert werden. Damit werden auch die Abflussraten aus dem Plangebiet verringert. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist bei sachgemäßem Umgang mit Abwasser und der Nachnutzung des versiegelten Industriestandortes nicht zu erwarten.

Das lokale Bioklima wird gegenüber dem Vorplanungszustand durch die Rücknahme von Baumassen und das Einbringen von Grünstrukturen voraussichtlich verbessert.

Im Sinne eines Übergangs vom Industriestandort zur gewerblichen Nutzung als Nahversorgungszentrum unter Einbringung zusätzlicher Grünstrukturen und einer Reduzierung der Baumasse sind unter Beachtung der gestalterisch wirksamen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Das Bioklima im Plangebiet wird voraussichtlich verbessert.

Umgebende Kulturdenkmale sowie das angrenzende UNSECO-Welterbegebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sie sind insbesondere bei der Bauausführung von Beachtung.

Mit einer Eingriffsbilanzierung konnte gezeigt werden, dass das Plangebiet mit der Planung ökologisch aufgewertet wird. Die Notwendigkeit eines externen Ausgleiches besteht nicht.

Standortalternativen sind rar. Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Altstadt) bietet keinen geeigneten Standort zur Entwicklung eines vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenters. Bei Planverzicht würde der Industriestandort perspektivisch brach fallen.

Infolge des Planvorhabens werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

5.4 Referenzen

Nach Anlage 1 Nr. 3 Buchst. c BauGB soll eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, geführt werden. Die wichtigsten Referenzen werden im Folgenden genannt. Im Übrigen wird auf das Quellenverzeichnis verwiesen.

- Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz (Stand 02/2021)
- Landschaftsplan der großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz (Entwurf 2010)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008)
- Regionalplanung Region Chemnitz (2023, Satzungsbeschluss)
- diverse Geodaten (siehe Quellenverzeichnis)
- diverse Leitfäden und Publikationen (siehe Quellenverzeichnis)
- Darstellungen des Vorhabenträgers zu Details der Vorhaben- und Erschließungsplanung

VERZEICHNISSE

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Flurstücken und Gemarkungsgrenzen.....	6
Abbildung 2: DIVIS-Einträge in der Umgebung des Plangebiets am 15.05.2020.....	13
Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung FNP (Stand 02/2021)	18
Abbildung 4: Auszug Machbarkeitsstudie zu Vorhabenerschließung und Straßenausbau	40
Abbildung 5: Leitungsbestand ETW im Juli 2021	48
Abbildung 6: Leitungsbestand SWA-B im Übersichtslageplan vom Juli 2021	50
Abbildung 7: Nutzungen OPEW-Gelände 2021	62
Abbildung 8: Konzept zum Einbau des bemalten OPEW-Treppenhausfensters.....	86

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
Tabelle 2: Nutzungsstruktur der Umgebung.	8
Tabelle 3: DIVIS-Einträge in der Umgebung des Plangebiets am 15.05.2020	14
Tabelle 4: Darstellungen im Landschaftsplan (Entwurf 2010), ausgewählte Kartenauszüge	19
Tabelle 5: Darstellungen im Landschaftsplan (Entwurf 2010), textlich.	19
Tabelle 6: Umsatzverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst-Case). 28	
Tabelle 7: Umsatzverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst-Case).	28
Tabelle 8: Darstellungen von zentralen Versorgungsbereichen.....	34
Tabelle 9: Flächenbilanz Bebauungsplan.	47
Tabelle 10: Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB.....	54
Tabelle 11: Nutzungen OPEW-Gelände 2021	62
Tabelle 12: Artenliste Fledermäuse.....	62
Tabelle 13: Artenliste Brutvögel am Gebäudekomplex	63
Tabelle 14: Artenliste Brutvögel in der Umgebung des Gebäudekomplexes	63
Tabelle 15: Stoffkonzentrationen nach GcBÜK400 und Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV	67
Tabelle 16: Bewertung von Bodenfunktionen.....	68
Tabelle 17: Bestandsaufnahme (Merkmalsausprägungen) zum Schutzgut Boden	69
Tabelle 18: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	70
Tabelle 19: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Boden	71
Tabelle 20: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	75
Tabelle 21: Klimawandelvermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen	76
Tabelle 22: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme, Schutzgut Landschaft	78

Tabelle 23: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	80
Tabelle 24: Gegenüber Umwelteinwirkungen Vulnerable Bevölkerungsgruppen.....	82
Tabelle 25: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	82
Tabelle 26: Prognose der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	83
Tabelle 27: Eingriffsbilanzierung	93

Quellen

Bründl W., Mayer H., Baumgartner A. (1986): Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm "Klimamessungen München" Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz (Stand 02/2021)

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Annaberg-Buchholz (INSEK 2025), Stand Dezember 2017, aktualisiert im Februar 2018 um Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und im Mai 2018 im Zuge aktueller Bewertungen ruinöser Gebäude.

CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz. Stand Januar 2016.

Demuth 2000: Das Schutzgut Landschaftsbild in der Landschaftsplanung - Methodenüberprüfung anhand ausgewählter Beispiele der Landschaftsrahmenplanung.

Frank Ueberfuhr, Frank Felix Glaser (Autoren), Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Beschreibung der Kartiereinheiten zu Neufassung der BTLNK 2005 auf der Grundlage und unter Verwendung des Luftbildinterpretationsschlüssels 1992/93, Redaktionsschluss 30.09.2010.

LAND + LEBEN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Dipl.-Ing. Kay Hofmann: Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Entwurf Stand 2010.

Landesamt für Denkmalpflege: Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen (DIVIS)

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen. 2009, Aktual. 2014.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000. Erzeugung: 05.10.2015.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Bodenkarte 1:50.000

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Digitale Geologische Karte von Sachsen (GK50 dig)

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: GcBÜK400 - Geochemische Übersichtskarten des Freistaates Sachsen 1:400.000

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren. 2. Auflage, 2008.

Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

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

Planungsverband Region Chemnitz: Regionalplan Region Chemnitz, durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 20. Juni 2013 als Satzung beschlossen

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.): Biotoptypenliste für Sachsen, Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004. September 2004.

Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Fassung Mai 2009.

Sächsisches Staatsministerium des Inneren/ Landschaftsforschungszentrum e.V.: Recherche der Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen. <http://www.natur-raeume.lfz-dresden.de/> [Aufruf April 2021]

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN): WebAtlasSN

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB: Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Stand 11/2020.

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB: Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept). Stand 11/2020.

Umweltplanung Marko Eigner: Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz, Stand 15.03.2021.

Anlage 1

Bestanderfassung

Plangebiet zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Stand

04/2021

Autor

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Anlage 2

Auswertung der Festlegungen und Darstellungen regionalplanerischer Kartenwerke

Regionalplan Chemnitz Erzgebirge¹

Regionalplan Region Chemnitz²

Stand 08/2020

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

² Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz, durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG beschlossenen

Autor³

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge: Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge

Regionalplan Region Chemnitz: Planungsverband Region Chemnitz

³ In Zusammenhang mit der Funktionalreform des Freistaates Sachsen erfolgte zum 1. August 2008 die Fusionierung der ehemaligen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum Regionalen Planungsverband Südsachsen. Mit Inkrafttreten der Satzung des Planungsverbandes zum 25. März 2010 änderte der Verband den gesetzlich vorgegebenen Namen in "Planungsverband Region Chemnitz", welcher nunmehr auch im Sächsischen Landesplanungsgesetz fundamentiert ist.

Anlage 3

Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz

Stand 15.03.2021

Autor

Umweltplanung Marko Eigner

Harthauer Weg 17

09123 Chemnitz

Anlage 4

GALK-Straßenbaumliste

Stand 18.01.2024

Autor

GALK e.V.

Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz

Geschäftsstelle der GALK

Adam-Riese-Straße 25

60327 Frankfurt am Main

Anlage 5

Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Annaberg-Buchholz

Stand 26.05.2021

Autor

Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme

Alaunstraße 9

01099 Dresden

Adam-Riese-Straße 25

60327 Frankfurt am Main

Anlage 6

Gutachten 11-2020

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung

eines Lebensmittelmarktes an der

Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Stand 04.11.2020

Autor

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig