

## **Stadt Annaberg-Buchholz**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Heiterer Blick"**

#### **Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

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

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

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

Die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Heiterer Blick" wird mit ortsüblicher Bekanntmachung ihrer Genehmigung am 30.06.2017 rechtskräftig.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine zweistufige Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) auf der Ebene des Vorentwurfs sowie des Entwurfs durchgeführt (§§2 – 4 BauGB).

Auf der Grundlage von §10 Abs.4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der:

- Berücksichtigung der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

enthalten sind.

Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

## 1 Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange der Umwelt (Quelle: §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Ziele des Umweltschutzes	<p>Ziele sind niedergelegt in rechtlich verbindlichen Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Immissionsschutz, Bodenschutz und Altlasten, Gewässerschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz</li> <li>- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)</li> <li>- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 sowie der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz</li> </ul>
Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maßgebliche Vor-Ort-Erfassung erfolgte 09/2015</li> <li>- Auswertung von Luftbildern und weiteren Quellen (Pläne und Programme)</li> <li>- Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Immissionsprognose von 1994 sowie den Angaben aus den Stellungnahmen des frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligungsverfahrens</li> </ul>
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7 (a) BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfrage vorliegender Daten und Anforderungen bei den Behörden</li> <li>- Das Änderungsverfahren betrifft den Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Plans nach §30 BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans geltenden Rechtslage ausgeglichen</li> <li>- Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen B-Plans aufgenommen, so dass durch die Änderung keine höhere Versiegelung des Plangebietes eingetreten ist</li> <li>- Durch die 1. Änderung des B-Plans wird kein erneuter ausgleichspflichtiger Eingriff begründet</li> </ul>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (§1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland</li> <li>- Weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt</li> </ul>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Abs. 6 Nr. 7 (c) BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Immissionsprognose von 1994 sowie den Angaben aus den Stellungnahmen des frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligungsverfahrens</li> </ul>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 (d) BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale i. S.ächsDSchG</li> <li>- Archäologische Relevanzzonen sind nicht bekannt</li> </ul>

<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (e) BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Aufstellung des B-Plans im Jahr 1994 hat die Stadt Annaberg-Buchholz eine Immissionsprognose durchführen lassen</li> <li>- Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Immissionsprognose von 1994 sowie den Angaben aus den Stellungnahmen des frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligungsverfahrens</li> <li>- Die Abfallsatzung des Erzgebirgskreises und Satzungen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Zweckverbände/ Unternehmen sind weiterhin zu beachten</li> <li>- Durch die 1. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung und kein Eingriff in die stadtechnische Ver- und Entsorgung</li> </ul>
<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (f) BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf Gebäuden dachbündig zulässig</li> </ul>
<p>Darstellung von Landschaftsplänen sowie den sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (g) BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Annaberg-Buchholz liegt als Vorentwurf mit Stand 2005 vor.</li> <li>- Die Angaben des LP wurden in der Begründung der 1. Änderung berücksichtigt</li> </ul>
<p>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (h) BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutz-Nachweise sind ggf. in dem B-Plan nachgeordneten Verfahren einzelfallkonkret zu erbringen</li> <li>- Mit der Festsetzung des Verwendungsverbotes von festen, fossilen Brennstoffen als Heizmaterial betreibt die Stadt entsprechend dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG vorbeugenden Umweltschutz</li> </ul>
<p>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (i) BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bezüglich der Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>

Die Umweltprüfung im Rahmen der Planaufstellung ergab, dass die Planung bei Einhaltung aller Festsetzungen bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigend wirkt.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen,

so dass durch die Änderung keine höhere Versiegelung des Plangebietes eingetreten ist. Durch den Wegfall der Fußwege um den ehemaligen Steinbruch sowie entlang der Wasserflächen und die Reduzierung des Baugebietes WA 1 ist die Versiegelung eher geringer geworden.

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

## **2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bereits mit dem Vorentwurf 11/2015 und nachfolgend mit dem Entwurf 04/2016 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowohl frühzeitig als auch förmlich beteiligt.

Der Stadtrat Annaberg-Buchholz hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung vom 28.04.2016 den Satzungsentwurf in der Fassung 04/2016 beschlossen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Planunterlagen samt umweltrelevanten Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bestimmt. Die vollständigen Planunterlagen einschließlich der nach der Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen lagen in der Zeit vom 06.06.2016 – 08.07.2016 zu den Sprechzeiten in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange einer Abwägung gemäß §1 Abs.7 BauGB zu unterziehen.

### **2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im gesamten Verfahren wurde 1 Bürgerstellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Die Abgabe erfolgte nicht fristgerecht. Die Stellungnahme wurde trotzdem berücksichtigt und der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB unterzogen. Im Stadtrat am 29.09.2016 wurden dazu die Anregungen geprüft und einzeln abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

- Zum Vorentwurf wurde die Anregung vorgebracht, dass aufgrund des geringen Abstandes zwischen der Wohnbebauung und dem Landwirtschaftsbetrieb Bedenken hinsichtlich der Immissionen bestehen.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis Fachbereich Immissionsschutz bestätigt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung keine Einwände bestehen. Im Ergebnis der Bewertung des Sachverhaltes wurde vom LRA festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Ansatz der aktuellen Eingangsparameter (hier insbesondere gehaltene Tierart, Tierplatzzahlen, Haltungsbedingungen) keine landwirtschaftlich bedingte Überschreitung des gemäß GIRL zulässigen IW-Wertes von 0,10 zu besorgen ist.

- Im Rahmen des Verfahrens wurde Bedenken bezüglich Staubbelastungen bzw. einer aufgewirbelten Fahrbahn auf dem Kohlweg/Firstenweg vorgebracht.

Der an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzende nordwestliche Gebietsrand ist bereits jahrelang bebaut und die Grundstückseigentümer kennen die eventuell auftretenden Belastungen in der Erntezeit. Diesbezügliche Beschwerden sind von den Grundstückseigentümern bei der Stadt Annaberg-Buchholz nicht bekannt.

In diesem Zusammenhang kommt es auch auf die Fahrweise und die Wettersituation an. Die Zeiten der Düngung und Erntezeiten im Rahmen der Richtlinien von Anliegern sind zu dulden. Dabei hat die gegenseitige Rücksichtnahme einen großen Stellenwert. Der Landwirt hat sich auch nach den Bedingungen des BImSchG zu richten.

- Ein weiterer Einspruch richtet sich gegen den Wegfall der Zufahrt zu den angrenzenden Ackerflächen und der daraus resultierenden Probleme für landwirtschaftliche Transporte zur Ernte und Düngung.

Die Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen über das Plangebiet ist nur über die gewidmeten Straßen möglich. Die Verbindungswege zwischen Firstenweg und Straßen des Wohngebietes sind als Fußweg festgesetzt und durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge nicht befahrbar.

Der Firstenweg (Kohlweg) ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet und dadurch für Land- und Forstfahrzeuge bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Länge von 18,75 m (ohne Sondergenehmigung) befahrbar. Ein Begegnungsverkehr ist während der Ernte organisatorisch zu planen und die bestehenden öffentlichen Straßen mit einzubeziehen. (Ringverkehr)

- Hinzukommend wurde Bedenken zum anfallenden Oberflächenwasser (Entwässerung) auf dem Kohlweg/Firtsenweg angeführt.

Nach §93 Abs. 1 SächsWG haben die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von (auch landwirtschaftlich genutzten) Bodenflächen und Grundstücken gegen die bodenantragende Wirkung des wild abfließendes Wassers geeignete Maßnahmen zu treffen( z.B. Pflügen des Feldes horizontal zum Hang). Das anfallende Oberflächenwasser am Firtsenweg wird im nördlichen Bereich in Richtung Baugebiet abgeleitet.

- Die Verwaltung der Stadt Annaberg-Buchholz bringt aufgrund von Bürgeranregungen die Anregung ein, dass bei der Errichtung von Satteldächern die Möglichkeit bestehen soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen.

Die Anregung wird in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Jedoch kann das Dachgeschoss nur als Vollgeschoss, unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen, ausgebaut werden.

## **2.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Insgesamt wurden 37 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig und förmlich beteiligt. Die zuständigen Behörden wurden neben der Maßgabe eigene Planungen, Ziele und Hinweise mit Belang bekanntzugeben, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Von insgesamt 32 Belangträgern gingen Stellungnahmen ein, wobei 30 Beteiligte keine abwägungspflichtigen Anregungen zur Planung vortrugen.

Soweit möglich, wurden die Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Entwurfsplanunterlagen eingestellt. Insgesamt 3 Belangträger haben sich in Ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf mit Anregungen zur Planung geäußert und nach deren Berücksichtigung in den Entwurfsplanunterlagen uneingeschränkte Zustimmung erklärt.

Im Vorentwurf von Behörden geäußerte umweltbezogene Anregungen und Bedenken konnten im Rahmen des Verfahrens ausgeräumt werden.

Abwägungspflichtig blieben Stellungnahmen von insgesamt 3 TÖB. Diese wurden am 29.09.2016 in öffentlicher Stadtratssitzung behandelt. Die Abwägungsentscheidungen dieser Stellungnahmen werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Sächsisches Oberbergamt</b> <b>VE 18.04.2016; E 06.06.2016</b>	
<p>Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Erzen „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680). Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 1.6 – Baugrund, Altbergbau und Altlasten ergänzt.</p>
<p>Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. Umfeld des Planungsgebietes wurden mehrere Erzgänge intensiv, teilweise auch bis in Tagesoberflächennähe abgebaut.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 1.6 – Baugrund, Altbergbau und Altlasten ergänzt.</p>
<p>Innerhalb der Grenzen des B-Planes befindet sich weiterhin ein altes Steinbruchrestloch. Das Restloch wurde in der Vergangenheit als Deponie (u.a. PVC-Spezialfolienabfälle) genutzt.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 1.6 – Baugrund, Altbergbau und Altlasten ergänzt.</p>
<p>Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen entsprechend dem §8 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 1.6 – Baugrund, Altbergbau und Altlasten ergänzt.</p>
<b>Landratsamt Erzgebirgskreis</b> <b>Ref. Kreisplanung/ Kreisentwicklung – Abfallrecht</b> <b>VE 10.02.2016; E 05.07.2016</b>	
<p>Es bestehen keine Einwände zum Änderungsverfahren. Das Verfahren betrifft den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mit der Änderung ist keine höhere Versiegelung des Plangebietes eingetreten. Die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasste Altablagerung mit der Altlastenkennziffer AKZ 71100015 und der Bezeichnung, Müllhalde "Hungerbruch", auf dem Flurstück 899/51, Gemarkung Buchholz, ist von der Änderung ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Die Bezeichnung und Altlastenkennziffer wird in der Begründung unter Punkt 1.6 - Baugrund, Altbergbau und Altlasten ergänzt.</p>
<b>Zweckverband Naturpark Erzgebirge/Vogtland</b> <b>E 20.06.2016</b>	
<p>Kritisch sehen wir die freie Gestaltung der Dachgeschosse der zu bauenden Gebäude. Das optische Bild der sich verdichtenden</p>	<p>Da das Plangebiet einen eigenständigen Siedlungsbestandteil darstellt und sich in Ortsrandlage befindet, sind keine Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung erforderlich. Damit wird</p>

<p>Wohnbebauung wird vor allem durch Flach- und Pultdächer unterbrochen bis gestört.</p>	<p>zudem den Wünschen vieler Bauherren nach modernen Bauweisen mit Flach- oder Pultdächern bei Eigenheimen entsprochen.  Der Bau eines Flachdaches ermöglicht zu einem die vollständige räumliche Ausnutzung des Dachgeschosses und zum anderen eine Begrünung der Dachfläche.  Des Weiteren wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplans max. Traufhöhen und die max. Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Diese Reglementierung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um einen möglichst harmonischen Übergang zwischen der angrenzenden Bebauung mit meist zwei Vollgeschossen und der freien Landschaft sicherzustellen sowie die Bebauung dem Verlauf des natürlichen Geländes (abgestufte Bebauung) anzupassen.</p>
<p>Auch wenn in den letzten Jahren erheblich weniger Schneefälle zu verzeichnen waren, können sich Situationen wie 2005/06 wiederholen. Damals kam es bundesweit zu erheblichen Schäden an Flachdächern und im Erzgebirge wurden Feuerwehren und andere zur Schneeberäumung auf (!) Gebäuden eingesetzt. Wir bitten deshalb um die Prüfung der Gestaltungsvorgaben bzw. freien Entscheidungsmöglichkeiten.</p>	<p>Seit Dezember 2010 gibt die <i>DIN EN 1991-1-1-3 Eurocode 1: Einwirkungen auf Tragwerke – Teil 1-3: Allgemeine Einwirkungen, Schneelasten</i> die zulässigen Belastungen eines Flachdaches durch Eis und Schnee vor und ist von den betroffenen Bauherren bei der Bauausführung zu beachten.</p>



### 3 Planungsalternativen

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

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

Aufgestellt im Auftrag der  
Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Chemnitz, den 03.07.2017

.....  
Geschäftsleitung                      Siegel

Bestätigt durch den Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz.:

Annaberg-Buchholz, den 05.07.2017

.....  
Oberbürgermeister                      Siegel