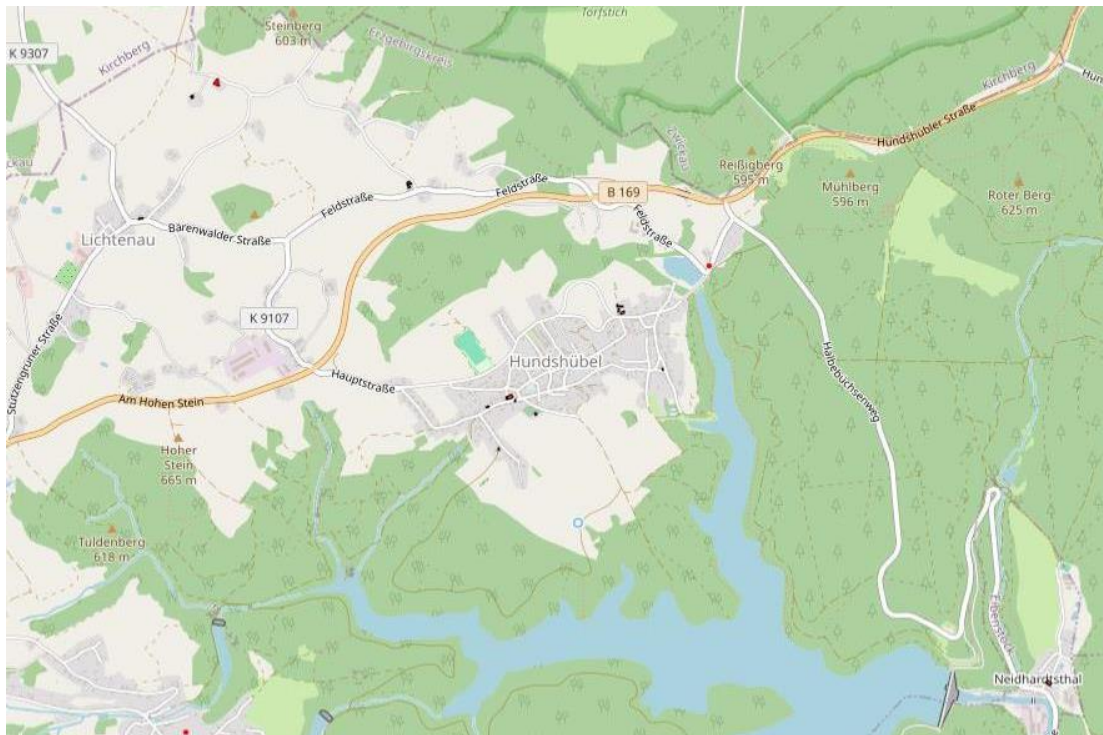


Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB "Wohngebiet Rosenthal" OT Hundshübel

Begründung mit Umweltbericht



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau GbR
Äußere Dresdner Straße 19a
08066 Zwickau

Telefon: 0375/47 74 42
Fax: 0375/47 74 43
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrage des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Stützengrün
Hübelstraße 12
08328 Stützengrün / Erzgeb.

Telefon: 037462/654-0
Fax: 037462/654-50
E-Mail: info@stuetzengruen.de

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün beschließt diese Bauleitplanung, bestehende aus den Teilen:

- **Planzeichnung**

- **Festsetzungen**

- **Begründung mit Umweltbericht**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	5
1.1.	Planungserfordernis und Anlass.....	5
1.2.	Planungsziele und -zwecke	6
1.3.	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.2.	Verfahren.....	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACHLEISTUNGEN.....	9
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen	9
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen	16
3.3.	Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen / Umweltprüfung	17
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	18
4.1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	18
4.2.	Rechtsverhältnisse	18
4.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches.....	19
4.4.	Schutzgebiete	20
4.5.	Wald - Abstandsflächen.....	22
4.6.	Planungsgrundlage	23
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN.....	24
5.1.	Grundzüge der Planung	24
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
5.4.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	28
5.5.	Ver- und Entsorgungsanlagen	28
5.6.	Hinweise zur Planung.....	32
5.7.	Flächenbilanz.....	36

Teil B: Umweltbericht

6.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	37
6.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	37
6.2.	Untersuchungsrahmen und -methoden zur Umweltprüfung.....	37
6.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	37
7.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
7.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	40

7.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
7.2.1.	Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld.....	40
7.2.2.	Schutzgut Boden.....	42
7.2.3.	Schutzgut Wasser	44
7.2.4.	Schutzgut Klima/Luft	45
7.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	45
7.2.6.	Schutzgut Landschaftsbild/ landschaftsbezogene Erholung	46
7.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	48
8.	BETROFFENHEIT VON NATURA 2000 - GEBIETEN UND EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTER ARTEN	49
9.	SONSTIGE ANGABEN	50
9.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	50
9.2.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	50
9.3.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	50
9.4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	50

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung	11
Abbildung 2:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 9 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen (Festlegungskarte).....	13
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem FNP.....	16
Abbildung 4:	Lage im Raum (RAPIS Bauleitplanung).....	18
Abbildung 5:	aktuelle Bebauung „Rosenthal“ (Foto Gemeinde Stützengrün 08/2024).....	20
Abbildung 6:	Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren (www.umwelt.sachsen.de iDA)	21
Abbildung 7:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenthal“	24
Abbildung 8:	aktuelle Verkehrsflächen (Foto Gemeinde Stützengrün 08/2024)	27
Abbildung 9:	Wohnen, Wohnumfeld (rapis).....	41
Abbildung 10:	naturräumliche Gliederung (Regionalplan)	47
Abbildung 11:	Planausschnitt, FFH-Gebiet „Moorgebiet am Filzteich und Stockteich“	49

Anlagen

Anlage 1:	Hydrogeologische Stellungnahme „Wohngebiet Rosenthal, Hundshübel“ (GEO-ANALYTIK GmbH)
Anlage 2:	Versickerungsnachweis (Ingenieurbüro Tiefbau und Umwelttechnik Bayer)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes die Überplanung des Bereiches der Kleingartenanlage Rosenthal zwischen Hauptstraße, Mühlsäuresteig und Halbebüchsenweg im Ortsteil Hundshübel. Im Bereich der Kleingartenanlage Hundshübel wohnt bereits die Mehrzahl der Eigentümer und die baulich nutzbaren Flächen sind nahezu vollständig bebaut. Die Fläche hat bereits den Charakter eines Wohngebietes bzw. eines Wochenendhausgebietes. Ziel ist es nun die planerischen Voraussetzungen nach BauGB für geordnete städtebauliche Verhältnisse zu schaffen und Missstände (Wohnen in Kleingartenanlage) zu beseitigen. Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Fläche des Plangebietes umfasst ca.1,67 ha.

Durch die Planung wird die städtebauliche Fehlentwicklung, die in den letzten Jahrzehnten stattfand, legitimiert. Eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ist nicht vorgesehen. Es erfolgt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Zukünftige Bauvorhaben werden im notwendigen Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB beurteilt. Somit bedarf jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung. Durch die Herstellung des Rechtszustandes wird die momentane rechtslose Situation verbessert und eine Kontrolle wird möglich.

Die Planung bezieht sich dabei u.a. inhaltlich auf die "Hinweise für die städtebauliche Planung von Wochenendhausgebieten" des Sächsischen Staatsministerium des Innern vom 17.06.1996 (Rundschreiben des SMI vom 29.08.1996 an alle Bürgermeister), wonach Wochenendhausgebiete, die bereits mehrheitlich der Dauerwohnnutzung dienen, vor Ausweisung neuer Bauflächen als Wohngebiete entwickelt werden sollen.

Die überplanten Wohnbauflächen befinden sich ausschließlich in privatem Besitz des ehemaligen Kleingartenvereins. Im Zuge der Bauleitplanung wurden die einzelnen Grundstücke neu vermessen und, an den aktuellen Bestand angepasst. Die neue Vermessung wird im Bebauungsplan dargestellt. Die ehemaligen Pächter wurden zwischenzeitlich als Eigentümer der gebildeten Flurstücke ins Grundbuch eingetragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (2004) stellt die Fläche teils als Kleingartenanlage, teils als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zusammenhang der vorliegenden Planung im Parallelverfahren angepasst.

Die Verwaltungsverfahren für die Ausgliederung aus dem Naturpark „Erzgebirge Vogtland“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Eibenstock“ wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt und sind mittlerweile abgeschlossen.

Aufgrund der ungeklärten Abwasserentsorgung war ein weiterer Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich, die Begründung wurde dahingehend überarbeitet. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mittlerweile erteilt.

1.2. Planungsziele und -zwecke

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

- die seit einigen Jahren fehlende städtebauliche Ordnung kann gestaltend geordnet werden und eine planungsrechtliche Grundlage wird geschaffen,
- maßvolle Ausgestaltung des Gebietes zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen,
- Sicherung der Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser, Schutzwasser) im Trinkwasserschutzgebiet.

1.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht einen „Einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB vor, da im Geltungsbereich die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt sind. Da nicht alle Grundstücke derzeit die Bedingungen einer erneuten Bebauung erfüllen, aber bereits bebaut sind, erfolgt keine Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich). Somit bedarf jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung. Es kann nach Prüfung die Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

2.2. Verfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 21.12.2013 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenthal“ beschlossen. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) zu ordnen. Durch die Herstellung des Rechtszustandes wird die momentane rechtslose Situation verbessert und eine Kontrolle wird möglich. In Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis wurde im Hinblick auf Bestandsschutz und erhöhte Kontrollmöglichkeiten auf Baugrenzen verzichtet (einfacher Bebauungsplan, Einzelfallprüfung).

Der einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden demnach mindestens zweimal beteiligt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 BauGB geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Vorgaben des BauGB für das reguläre Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung des Vorentwurfs
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung des Vorentwurfs mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Veröffentlichung der Unterlagen im Internet
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des 1. bis 3. Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des 1. bis 3. Entwurfs

- Veröffentlichung / öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zu den Entwürfen des Bebauungsplanes werden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- Zweckverband Wasserwerke Westergebirge (Trinkwasser, Abwasser)
- Zweckverband Fernwasser Südwestsachsen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband Naturpark Erzgebirge / Vogtland
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Betrieb Zwickauer Mulde/Obere Weiße Elster
- Staatsbetrieb Sachsenforst
- WISMUT GmbH, Sanierungsbetrieb Aue

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Eibenstock
- Stadtverwaltung Schneeberg
- Gemeindeverwaltung Schönheide
- Gemeindeverwaltung Zschorlau
- Gemeindeverwaltung Steinberg
- Verwaltungsgemeinschaft Kirchberg
- Städtebund Silberberg

Im Zuge der Trägerbeteiligung stellte sich heraus, dass insbesondere aufgrund der ungeklärten Abwasserentsorgung die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht gegeben ist. Dichtheitsprüfungen für Rohre und Schächte sowie eine TV-Inspektion wurden durchgeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung zum Betrieb der vorhandenen Abwasseranlage (Schmutzwasserkanäle) im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock wurde am 28.02.2024 durch das Landratsamt Erzgebirgskreis erteilt.

Zur Sicherstellung der Entsorgung der Niederschlagswässer der bereits befestigten Flächen entsprechend den Anforderungen des Trinkwasserschutzes wurden Sickerversuche durch die GEO Analytik GmbH durchgeführt. Eine anschließende Berechnung zur Dimensionierung der Versickerungsfläche erfolgte durch das Ingenieurbüro Tiefbau und Umwelttechnik Bayer.

Die Gemeinde Stützengrün beschließt den Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“ OT Hundshübel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Um- oder Ausbau an den Gebäuden geplant ist ein Antrag auf Nutzungsänderung (Nutzungsänderung Wochenendhaus zu einem Wohnhaus) erforderlich. Insbesondere die Grundflächenzahl von 0,16 ist zu berücksichtigen.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachleistungen

3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Wohnbebauung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Stützengrün liegt im ländlichen Raum (Karte 1 Raumstruktur Landesentwicklungsplan 2013).

Landesentwicklungsplan Sachsen, Siedlungsentwicklung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB). Dabei ist das Ziel 2.2.1.6 besonders bedeutsam, da es an das Zentrale-Orte-Konzept, als eine wesentliche Grundlage des LEP anknüpft und die Siedlungsentwicklung nichtzentraler Orte an Maß der Eigenentwicklung bindet (aus: Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013).

Raumkategorien

G 1.2.2 Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt

werden.

→ Bei der vorliegenden Planung soll insbesondere die vorhandene Bebauung dem Wohnflächenbedarf der Bewohner angepasst und so auch der ländliche Raum gestärkt werden.

Siedlungswesen

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

→ Durch die Planungen werden potenziell geringfügig Freiflächen in Anspruch genommen. In erster Linie sollen die planerischen Voraussetzungen nach BauGB geschaffen werden, indem geordnete städtebauliche Verhältnisse geschaffen und Missstände (Wohnen in Kleingartenanlage) beseitigt werden sollen. Die Änderungsfläche wird im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) als Wohngebiet festgesetzt. Entsiegelungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und stehen der Gemeinde Stützengrün auch nicht zur Verfügung.

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

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

- Im Bereich des geplanten Wohngebietes wohnt bereits die Mehrzahl der Eigentümer und die nutzbaren Flächen sind nahezu vollständig bebaut. Die Fläche hat schon den Charakter eines Wohngebietes. Ziel ist es die bereits bestehende Nutzung des Gebietes zu ordnen ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.5 Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

- Die Anforderungen an die Siedlungsstruktur werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Regionalplan Region Chemnitz vom 20.06.2023:

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Region Chemnitz“ ist seit dem 23.01.2025 der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet.

Karte 1.1: Raumnutzung

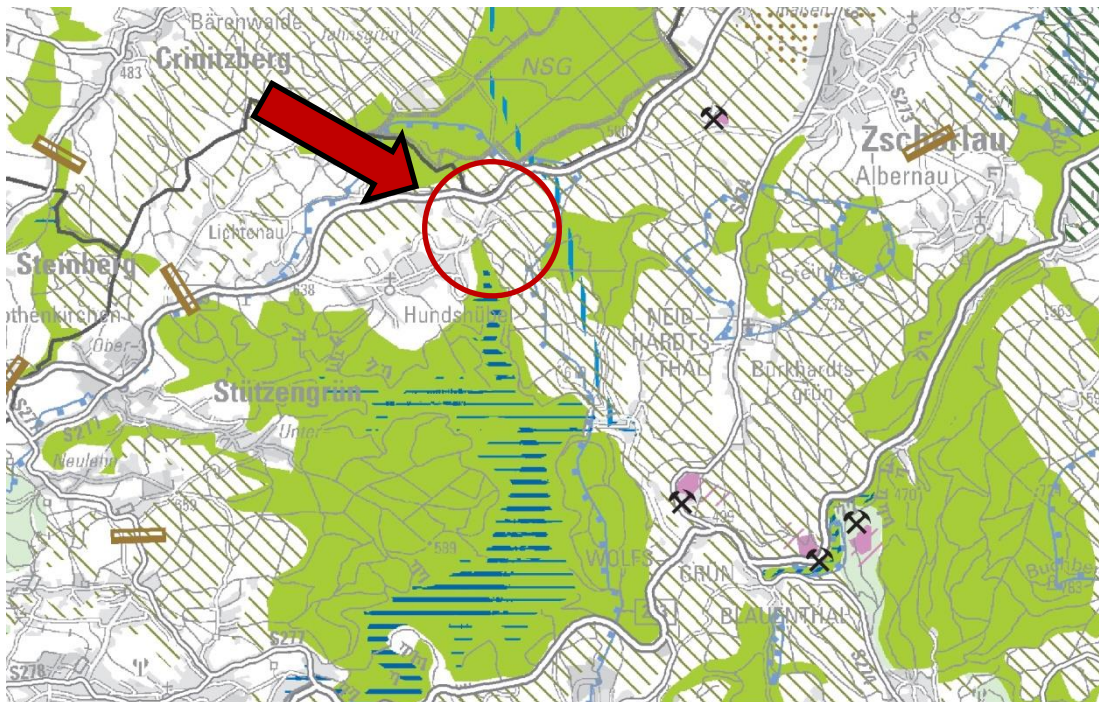


Abbildung 1: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

Im Bereich des geplanten Wohnstandort Rosenthal wurden im Regionalplan Region Chemnitz (Raumnutzung) in Bezug auf die Siedlungs- und die Freiraumstruktur keine regional-planerischen Ausweisungen getroffen. Die Vorhabenfläche grenzt an ein Vorrang- / Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“.

G 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ Im Wohngebiet sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Von Seiten der Bauaufsicht wurde eine Überplanung des Gebietes gefordert, da die entstandene Situation in der Kleingartenanlage nicht mit den gültigen Gesetzen vereinbar ist. Mit dem Bebauungsplan soll die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) geordnet werden. Durch die Herstellung des Rechtszustandes wird die momentane rechtslose Situation verbessert und eine Kontrolle wird möglich

Z 1.1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.

→ Die nächstgelegene Haltestelle ÖPNV befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Wohnstandort „Rosenthal“.

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

→ Im Bereich des geplanten Wohngebietes wohnt bereits die Mehrzahl der Eigentümer und die nutzbaren Flächen sind nahezu vollständig bebaut. Die Fläche hat schon den Charakter eines Wohngebietes. Ziel ist es die bereits bestehende Nutzung des Gebietes zu ordnen ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

G 2.1.5.1 [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

→ Weitere Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Eine wasserdurchlässige Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Z 2.2.1.4 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 2.2.2.7 In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.

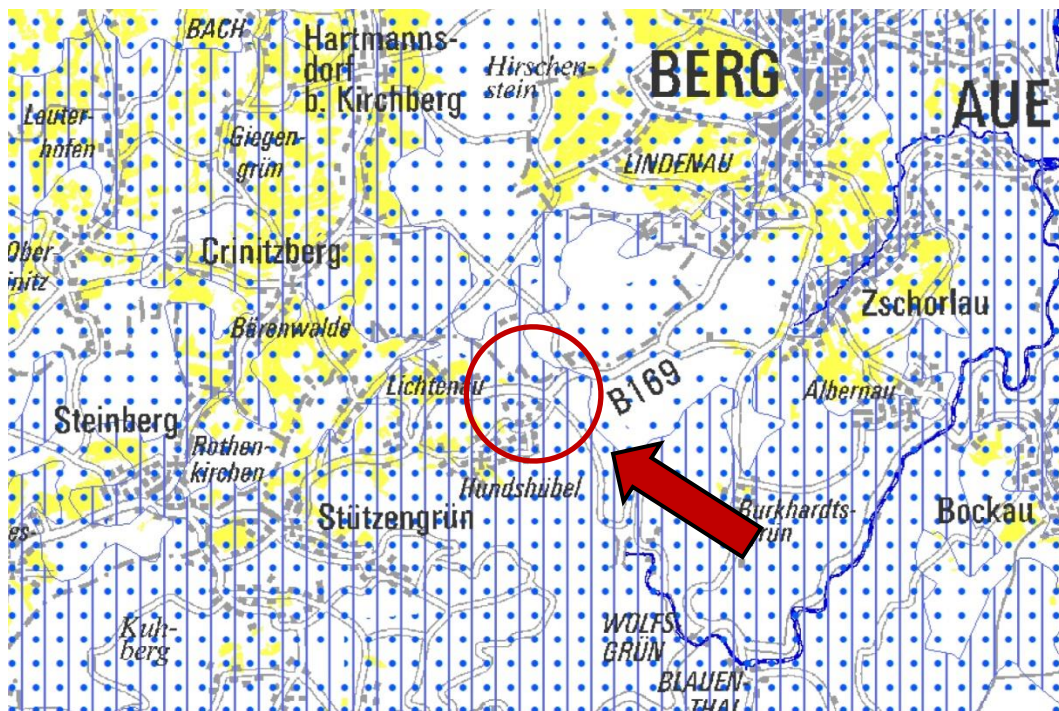


Abbildung 2: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 9 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen (Festlegungskarte)

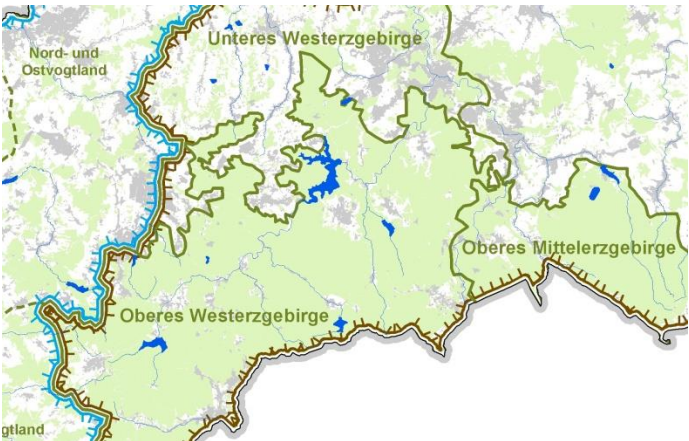
Das Plangebiet ist als Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz und als Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes dargestellt.

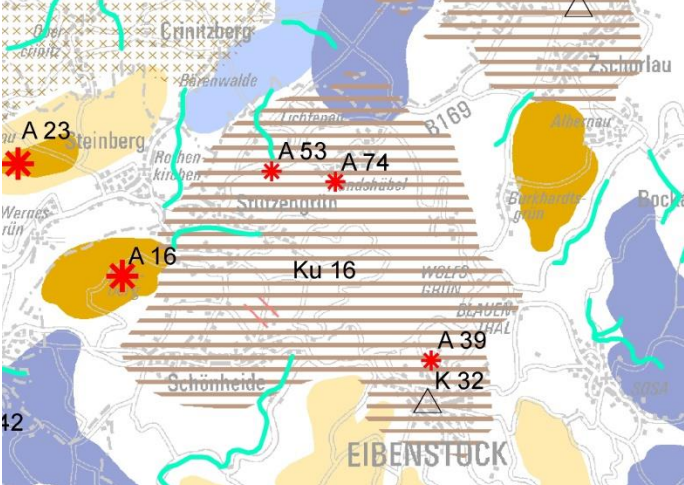
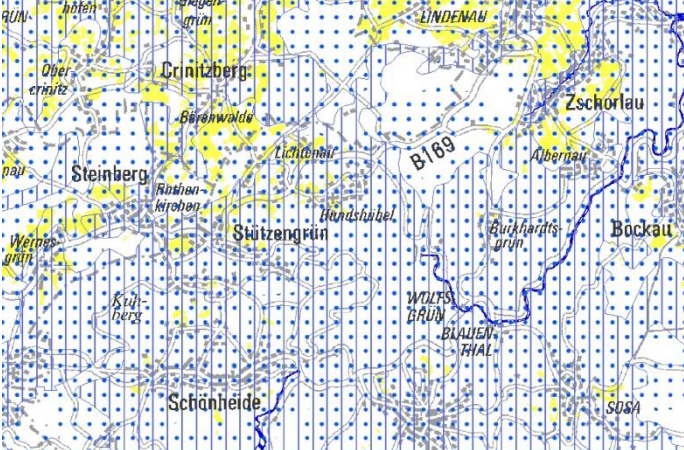
- Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock, Zone IIA sowie Zone III. Aufgrund der Lage sind grundsätzlich die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001 zu beachten und einzuhalten.
- Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Fläche des geplanten Wohngebietes.

G 2.3.1.1 Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.

Z 2.3.1.2 In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

→ Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind durch die Planung nicht betroffen.

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung (Festlegungskarte)	Keine regionalplanerischen Ausweisungen
Karte 2: Siedlungswesen (Erläuterungskarte)	Schützenswerte Ortsstruktur
Karte 3: Raumstruktur (Festlegungskarte)	Zentralörtlicher Verband Stützengrün – Zschortau Ländlicher Raum Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachse
Karte 4: Tourismus und Erholung (Festlegungskarte)	Region Vogtland-Erzgebirge Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ 
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf (Festlegungskarte)	Grenznahes Gebiet
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen (Erläuterungskarte)	---
Karte 7: Landschaftsgliederung (Erläuterungskarte)	Grenzbereich Unteres / Oberes Westergebirge 

Karte 8: Kulturlandschaftsschutz (Festlegungskarte)	Kulturlandschaft Talsperre Eibenstock; Vorrangrang- gebiet historische Kulturlandschaft Regional bedeutsame Aussichtspunkte und –bereiche: Viechzig (Geländepunkt) 
Karte 9: Bereiche der Land- schaft mit besonderen Nutzungsanforderungen (Festlegungskarte)	Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grund- wasserschutz Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasser- rückhaltes 
Karte 10: Besondere Boden- funktionen (Erläuterungskarte)	---
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft (Festlegungskarte)	---
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Festlegungskarte)	---
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse (Festlegungskarte)	relevante Räume für Fledermäuse
Karte 14: Siedlungsklima (Festlegungskarte)	---
Karte 15 Tierhaltungsstandorte (Erläuterungskarte)	---

Fazit:

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes nicht entgegen, da es sich bei der Planung um keine neue Siedlungsentwicklung handelt, sondern um die Schaffung städtebaulicher geordneter Verhältnisse in einem schon bebauten und erschlossenen Bereich. Da mit dem Bebauungsplan die bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes geordnet werden soll und keine Siedlungsentwicklung im Außenbereich vorgesehen ist, sind neue Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Der grundzentraler Verbund Stützengrün - Zschorlau mit seinen in Ziel **Z 1.2.2.1** festgelegten Siedlungs- und Versorgungskernen Stützengrün und Zschorlau werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nutzungen nach § 3 (2) und (3) BauNVO sind nicht zulässig. Die Grundflächenzahl für das Reine Wohngebiet wird mit 0,16 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung schließt die Verfestigung einer Splittersiedlung in dem sensiblen Bereich von Natur und Landschaft aus. Lediglich eine maßvolle Erweiterung und Verdichtung einzelner Grundstücke ist damit zulässig.

3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stützengrün verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (2004, 1. Änderung 2008, 3. Änderung 10/2023, 2. und 4. Änderung im Verfahren). Darin ist das Plangebiet als Waldfläche, Fläche für die Landwirtschaft und als Kleingartenanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 (3) BauGB).

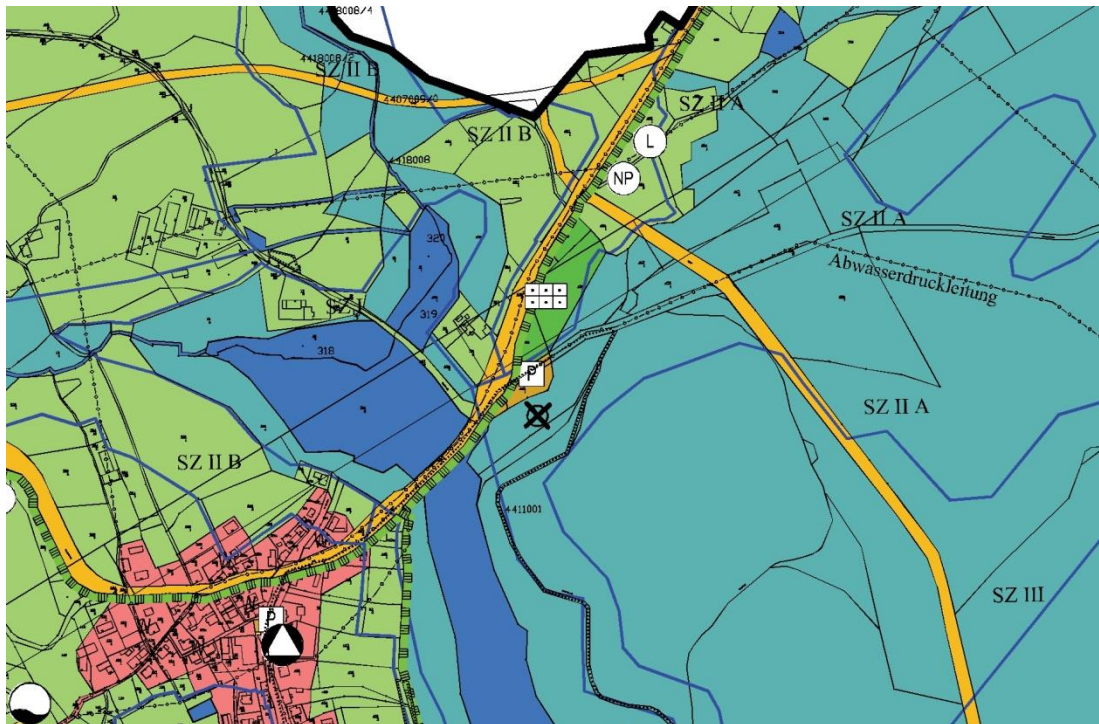


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP

Die innerhalb des Gebietes im FNP dargestellte Fläche für Wald bzw. Landwirtschaftliche Nutzfläche entspricht weder dem Ist-Zustand noch dem Planungswillen der Gemeinde Stützengrün. Der FNP wird dazu redaktionell überarbeitet.

3.3. Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen / Umweltprüfung

Umweltbericht (siehe Teil B)

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes, Versickerung von Niederschlagswasser (Ingenieurbüro Tiefbau und Umwelttechnik Bayer)

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde ein Sickerversuch im Vorhabensgebiet durchgeführt (Geo-Analytik GmbH Schönheide). Ziel ist es das unbelastete Regenwasser im jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Im Ergebnis lag der kf-Wert zwischen $8,242 \cdot 10^{-5}$ m/s und $8,378 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Nach Ermittlung der aktuellen Flächennutzung (Dachflächen, Straße – dichtes Pflaster, Reihenpflaster mit offenen Fugen, Schotter / Kies, Grünfläche) und des mittleren Spitzenabflusswertes mit tatsächlicher Flächenbefestigung wurden die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 berechnet. Für die Siedlung im Bestand (Jan 2025) ergab sich ein mittlerer Abflussbeiwert $\Psi_m = 0,22$.

Um einer Festsetzung von GRZ = 0,25 im B-Plan Rechnung zu tragen, soll ein Befestigungsanteil von 25% mit einem max. Abflussbeiwert von 1,0 zum Ansatz gebracht werden. Zur Versickerung steht die gesamte Grünfläche zur Verfügung. Ausgehend von einer Maximalversiegelung von 25% der Gesamtfläche ergibt sich eine Versickerungsfläche $A_{S, \text{Vorh}}$ zu 12.520 m².

Gemäß Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 27.03.2025 wurden die Berechnungsgrundlagen sowie die Ergebnisse in Bezug auf eine Flächenversickerung geprüft. Es kann eingeschätzt werden, dass der Untergrund im B-Plan-Gebiet für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich geeignet ist. Es kann angenommen werden, dass eine Versickerung auf den verbliebenen Grün- und teils niederschlagsdurchlässigen befestigten Flächen möglich ist.

Durch die Gemeinde Stützengrün wurden die Abflusswerte anschließend grundstücksbezogen ermittelt.

4. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

4.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Rosenthal“ erstreckt sich zwischen der Hauptstraße, dem Halbebüchsenweg und dem Mühl-säuresteig nordöstlich von der Hundshübel, OT von Stützengrün.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hundshübel die 2014 neu vermessenen und an die aktuelle Nutzung angepassten Flurstücke 451/3, 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 451/10, 451/11, 451/12, 451/13, 451/14, 451/15, 451/16, 451/17, 451/18, 451/19, 451/20, 451/21, 451/22, 451/23, 451/24, 451/25, 451/26, 451/27, 451/28, 451/29 und 451/30.



Abbildung 4: Lage im Raum (RAPIS Bauleitplanung)

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Halbebüchsenweg Straße mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland)
- im Osten: Waldgebiet
- im Süden: Waldgebiet
- im Westen: Hauptstraße mit angrenzender gemischter Nutzung (Wohnen, Wald, Grünland, etc.)

Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 1,67 ha.

4.2. Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet des Bebauungsplanes bestanden und bestehen keine feststellbaren rechtsverbindlichen Planungen.

Die ehemaligen Pächter der Kleingartenanlage wurden inzwischen als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen; teils wurden Flächen bereits weiter veräußert. Die Fläche 451/3 ist Gemeinschaftseigentum und beinhaltet alle Eigentümer der ehemaligen Kleingartenanlage.

4.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Topographie

Innerhalb des Plangebietes ist ein Gefälle des Geländes von Nordwest nach Südost um ca. 12 m zu verzeichnen. Der höchste Punkt mit ca. 557 m ü NN befindet sich im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet, der niedrigste Punkt im Süden in Richtung Mühlsäuresteig liegt auf ca. 545 m ü NN.

Bebauung und deren Nutzung

Plangebiet: Das Gebiet ist durch Bungalows und Wohnhäusern geprägt. Nur noch einzelne Grundstücke werden als Wochenendgrundstück genutzt. Viele Grundstücke sind mit teilweise erheblich erweiterten Häusern bebaut und werden bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Aus diesem Grund besteht für die Gemeinde ein Planungserfordernis um Gesetzkonformität herzustellen. Es handelt sich um Einzelhäuser mit teils großen Gartenflächen. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) befinden sich nicht im Geltungsbereich.





Abbildung 5: aktuelle Bebauung „Rosenthal“ (Foto Gemeinde Stützengrün 08/2024)

Umgebung: Am südöstlichen Plangebietsrand grenzen insbesondere Waldflächen des Naturparks Erzgebirge / Vogtland an. Westlich und nördlich werden diese Waldflächen durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) oder vereinzelter Bebauung unterbrochen. Verkehrlich ist das Gebiet von Lichtenau über die alte Hauptstraße sowie von Hundshübel über den Halbebüchsenweg K 9107 ausreichend erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Überfahren des Rohrbachdammes verboten ist. Im Gebiet selbst entspricht die verkehrstechnische Erschließung den Mindestanforderungen eines Wohngebietes.

4.4. Schutzgebiete

Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16, 18 und 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Im Plangebiet ist der Naturpark Erzgebirge/Vogtland, welcher am 9. Mai 1996 durch Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung (SMU, jetzt Sächs. Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft SMEKUL), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2005, festgesetzt wurde, ausgewiesen.

Mit Verordnung vom 3. September 2014 wurde für das betroffene Gebiet eine Umzonierung von der Schutzzone II in die Entwicklungszone vorgenommen. Gemäß § 4 Abs. 5 S. 1 Naturparkverordnung (NPVO) umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche und die künftig nach dem Schutzzweck nach § 5 NPVO für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereichs. Durch die Umzonierung ist gewährleistet, dass die Entwicklung im Sinne des Schutzzweckes gemäß § 5 NPVO erfolgt.

Auch hat schon im März 2016 die Ausgliederung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Talsperre Eibenstock“ stattgefunden (siehe Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15 vom 10. November 2014, Seite 666.

- Verordnung des Landratsamtes Erzgebirgskreis zur Änderung des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ auf dem Gebiet der Gemeinde Stützengrün, OT Hundshübel vom 03.09.2014

- Verordnung des Landratsamtes Erzgebirgskreis zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Talsperre Eibenstock“ auf dem Gebiet der Gemeinde Stützengrün, OT Hundshübel vom 03.09.2014

Trinkwasserschutz

Die Kleingartenanlage Rosenthal, Hundshübel befindet sich in der Schutzzone IIA und III der Trinkwassertalsperre Eibenstock (Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 02. April 2001, veröffentlicht in der Amtlichen Bekanntmachung des Landkreises Aue- Schwarzenberg, Landkreisjournal Nr. 4 vom 19. Mai 2001, berichtigt im Landkreisjournal Nr. 5 vom 16. Juni 2001, in Kraft getreten am 01. Juli 2001). Diese Kleingartenanlage wurde geschaffen, um den im Zuge des Talsperrenbaus enteigneten Einwohnern einen Ausgleich zu bieten.

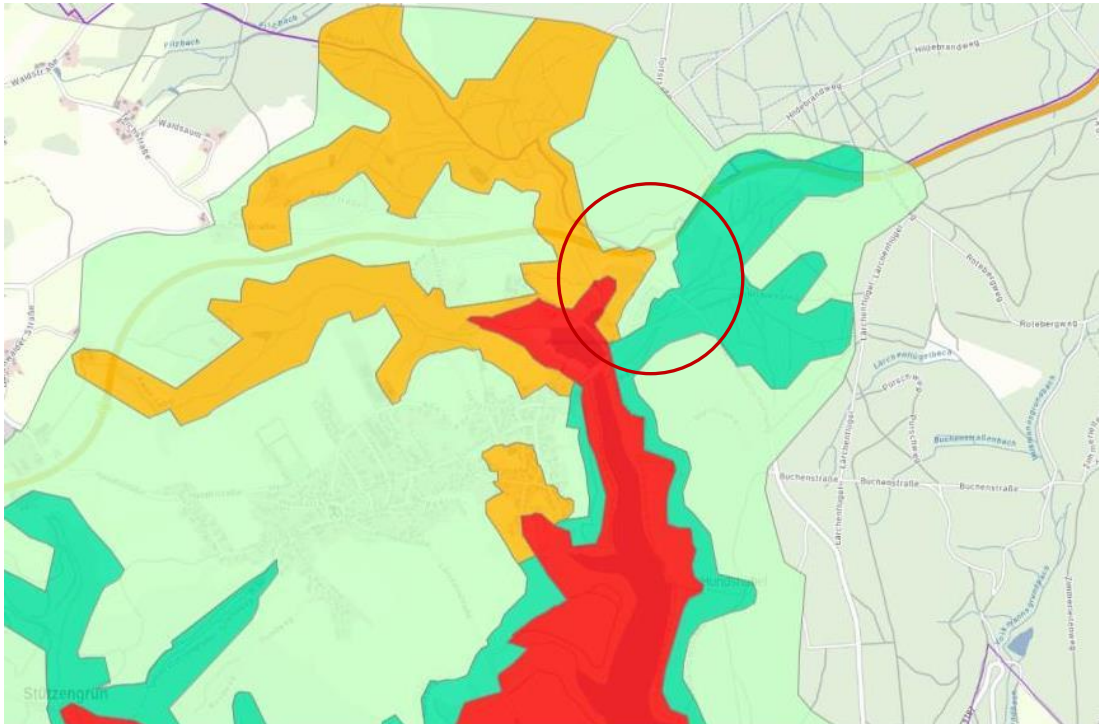


Abbildung 6: Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren (www.umwelt.sachsen.de iDA)

Die Schutzgebietsverordnung der Trinkwassertalsperre Eibenstock vom 2. April 2001 in § 5 Punkt 2.1 besagt: „Bauleitpläne und Vorhaben- und Erschließungspläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen, oder Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen“ sind in der Schutzzone IIA verboten und in der Schutzzone III „verboten, sofern nicht eine Einleitung der Abwässer in eine dichte Sammelkanalisation nach Ziffer 2.7 gesichert ist“. Voraussetzung für eine Ausnahme im Einzelfall (für den Bereich der SZ IIA) bzw. die Genehmigungsfähigkeit (in der SZ III) ist, dass die Abwasserentsorgung dem ATV-Arbeitsblatt A142 sowie dem Merkblatt M 146 entsprechen muss, wie dies in Punkt 2.7 der SGVO gefordert wird.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann die Fläche neu geprüft und gemäß § 52 (1) WHG eine Befreiung erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die zuständige Behörde hat die Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

Zu beachten sind die Schutzbestimmungen für die Talsperre Eibenstock (z.B. keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der Schutzzone IIA), die Gewährleistung einer schadlosen Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers von unbefestigten Flächen auf dem jeweils eigenen Grundstück (keine weiteren Flächenversiegelungen) im bestehenden baulichen Bestand. Die Entwässerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen.

Der Erhalt des Bestandes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung öffentlicher Belange. Durch die Herstellung des Rechtszustandes wird die momentan rechtlose Situation verbessert und eine Kontrolle wird möglich. Eine Ausgliederung der im Schutzgebiet befindlichen Plangebietsteile aus der Trinkwasserschutzzone wird von der Landestalsperrenverwaltung LTV abgelehnt. Grundsätzlich sind geringfügige bauliche Maßnahmen nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde möglich (§ 52 (1) WHG).

4.5. Wald - Abstandsflächen

Situationsbeschreibung:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten und Süden unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) an. Diese bewaldeten Flurstücke der Gemarkung Hundshübel (449/1, 737/1, 794/17, 455/1, 467/1) liegen in einem flachen Taleinschnitt eines kleinen namenlosen Baches (Fließgewässer 2. Ordnung) und grenzen somit mit einem durchschnittlichen Höhenunterschied von 5 m unterhalb an das Planungsgebiet an. Sie sind vorrangig mit 30 - 40-jähriger Gemeiner Fichte (einschließlich einzelner Altfichten und Laubgehölze) mit einer derzeitigen Höhe im Waldrandbereich von 22 - 28 m bestockt. Die Fichte wächst hier standortswidrig. Die standörtlichen Verhältnisse lassen für die Fichte künftig relative Instabilität und geringere Vitalität erwarten (organischer Nassstandort geringer Trophie und Wasserversorgung). Trotzdem können auch hier in Zukunft Baumhöhen über 30 m erreicht werden. Die baurechtlich bestandsgeschützten Gebäude auf den Flurstücken 451/20, 451/21, 451/26, 451/27, 451/29 und 451/30, Gemarkung Hundshübel, weisen derzeit einen Waldabstand unter 30 m auf. Die des Weiteren waldderechtlich relevanten Gebäude auf den Flurstücken 451/4, 451/19 und 451/23, 451/24 und 451/25, Gemarkung Hundshübel, erreichen gerade noch einen Waldabstand von 30 m.

Der angrenzende Wald befindet sich im Naturpark Erzgebirge-Vogtland (Entwicklungszone), im Landschaftsschutzgebiet Talsperre Eibenstock, im Wasserschutzgebiet (Zone II A). Er hat Erholungsfunktion (Stufe II) und beinhaltet eine ausgewiesene Renaturierungsfläche am Ufer der Talsperre.

Abstandsflächen:

Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG der Abstand zwischen einem Gebäude und Wald 30 m betragen muss. Diese Regelung dient insbesondere der Vermeidung von Gefahren, die von Gebäuden für Wald und von Wald für Gebäude ausgehen. Unkontrolliert fallende Bäume und Baumteile dürfen Leib und Leben nicht gefährden und Gebäude nicht beschädigen. Gefahren bestehen vor allem bei Sturm und Schneedruck, aber auch bei Fällarbeiten im Wald. Zudem stellen Gebäude grundsätzlich permanent ein potentiell brennbares Objekt in unmittelbarer Waldnähe dar, ungeachtet der Bauart und eventueller Zündquellen.

Forstrechtliche Belange werden somit durch den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend berührt, dass der gesetzliche Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald teilweise nicht eingehalten wird.

Das Benehmen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zur städtebaulichen Ordnung der bereits bestehenden derzeitigen Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) kann aus forstfachlicher Sicht nur hergestellt werden, sofern baurechtlicher Bestandsschutz besteht und keine Erweiterungen/ Anbauten bzw. Neubauten in den betroffenen östlichen bis südlichen Randbereichen des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Verringerung des bestehenden Waldabstandes oder eine Waldrücknahme ist auszuschließen; es handelt sich hier um den Schutzwald für die Talsperre.

Auf der im Plan gekennzeichneten Waldabstandsfläche (30 m) sind Vorkehrungen zur maximalen Gefahrenminderung zu treffen. Dabei sollte insbesondere von der Bebauung / den Grundstücken wie auch vom Wald die geringstmögliche Gefährdung auf das jeweilige andere Schutzgut ausgehen. In diesem Bereich sind als Feuerungsanlagen nur Gas- oder Elektroheizsysteme ohne Funkenflug zugelassen. Der Betrieb von Heizanlagen mit festen oder flüssigen Brennstoffen (z.B. Ölheizungen) und die Anlagerung von brennbaren Materialien an der Grundstücksgrenze zum Wald sind zu unterlassen (siehe Hinweis auf dem Planblatt).

Da der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist, bedarf jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung. Bezüglich der Abstandsflächen zum Wald entscheidet das Bauordnungsamt im Benehmen mit der Forstbehörde (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG).

Alternativ kann in Bezug auf den Waldabstand eine Erweiterung des Plangebietes mit der Zielstellung angestrebt werden, die angrenzenden Waldflächen (das Einverständnis der Waldbesitzer und der zuständigen Forstbehörde voraussetzend) so „umzubauen“, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Diese Waldumbaumaßnahmen könnten langfristig und grundstücksbezogen auch durch Grundbucheinträge zu Lasten der Waldbesitzer sichergestellt werden.

Denkmalschutz, Archäologie

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

4.6. Planungsgrundlage

Als Plangrundlage dienen die bereitgestellten Informationen des Liegenschaftskatasters durch die Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – GeoSN, März 2024).



Abbildung 7:
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
„Wohngebiet
Rosenthal“

5. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

5.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen und den laut Einleitungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und –zwecken überein.

- Sicherung der vorhandenen Wohnungsbebauung und der Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen durch entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über künftige Ersatzneubauten oder Sanierungsmaßnahmen eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Planungsalternativen

Die Umnutzung von Kleingartenanlagen, die ihren Eigentümern überwiegend als ständigen Wohnsitz dienen, zu regulären Wohngebieten entspricht dem „Hinweis für die städtebauliche Planung von Wochenendhausgebieten“ des Sächsischen Staatsministeriums und den Zeilen der Gemeinde Stützengrün. Von Seiten der Bauaufsicht des Landratsamtes Erzgebirgskreis wurde eine Überplanung des Gebietes Rosenthal gefordert, da die entstandene Situation in der Kleingartenanlage nicht mit den gültigen Gesetzen vereinbar ist. Eine Alternativprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet erfolgt unter Bewertung der derzeitigen Nutzung und unter dem Aspekt der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet zulässig.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie beispielsweise Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die in § 3 Abs. 4 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen (Betreuung und Pflege) werden nicht zugelassen.

Da das Wohngebiet außerhalb der Ortschaft, im Trinkwasserschutzgebiet, am Rand des Naturparks Erzgebirge / Vogtland sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Eibenstock“ in einem Vorbehaltsgebiet Natur / Landschaft liegt (Regionalplan), sind beispielsweise Läden oder Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der nicht auszuschließende Besucher- / Kundenverkehr durch diese Nutzungen - aufgrund der Randlage vorwiegend mit Kfz - ist infolge des Verkehrslärms stets ein Störfaktor. Weitere im Plangebiet nicht zulässige Anlagen (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind in der Ortslage Stützengrüns vorhanden und werden als ausreichend bewertet.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 - 21 der BauNVO.

Der Bereich des Wohngebietes Rosenthal soll weiterhin ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben; eine weitere Verdichtung ist nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) und des ermittelten Abflussbeiwertes im Gebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,16 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung schließt die Verfestigung einer Splittersiedlung in dem sensiblen Bereich von Natur und Landschaft aus. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Die vorhandenen Wohnhäuser können so erhalten bzw. auf max. 2 Geschosse aufgestockt werden. Auch ist eine maximale Traufhöhe von 6,0 m als Mittelwert der derzeitigen Höhe lt. Vermessungsplan im betreffenden Grundstück zulässig, so dass sich auch ein ggfs. erforderlicher Ersatzneubau in die vorhandene Umgebung (vorhandene Wohngebäude) einfügt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bestand liegt eine offene Bauweise der Einzelhäuser (Gartenlauben und Wohnhäuser) vor, die weiterhin beibehalten werden soll, da die vorhandene Umgebung entsprechend geprägt ist. Die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Kleingliedrigkeit im Gebiet, die für diesen Standort erforderlich ist, bleibt somit erhalten.

Es erfolgt keine Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen (einfacher Bebauungsplan), als einer der Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes. Diese Lösung wurde gewählt, da nicht alle Grundstücke derzeit die Bedingungen einer erneuten Bebauung erfüllen (Trinkwasserschutz, Waldabstand etc.), aber bereits bebaut sind.

Wie bereits beschrieben ist gemäß Sächsischen Waldgesetz ein Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und dem Wald erforderlich, damit ein gegenseitiges Gefahrenpotential weitestgehend minimiert bzw. ausgeschlossen werden kann. Der angrenzende Wald ist als Bestand vorhanden und somit in die Bewertung einzustellen. Ebenso befindet sich das Wohngebiet in der Trinkwasserschutzzone IIA bzw. III der Talsperre Eibenstock. Die Trinkwasserschutzbereichsverordnung ist zu beachten. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß SächsBO werden im Bestand nicht immer eingehalten, sind jedoch bei einem Ersatzneubau oder Umbau des Gebäudes zu beachten.

Mit der Entscheidung über einen „Einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB ist der gesamte Geltungsbereich weiterhin dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Somit bedarf jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung. Es kann dazu die Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da im Bereich mit dem Bebauungsplan Wohnbebauung festgesetzt wurde und somit öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Verkehrsflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die schon bestehenden privaten überwiegend unbefestigten und wasserdurchlässigen Straßenbestand abgestellt. Es sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Da ausschließlich die derzeitige Nutzung des Gebietes geordnet wird, ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermuten. Es sind keine baulichen Änderungen vorgesehen. Gehwege sind vom Grundsatz her wegen des geringen Fußgängeraufkommens nicht erforderlich. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung können im Geltungsbereich geringe Anforderungen an die wegemäßige Erschließung gestellt werden. Gewisse Mindestanforderungen müssen jedoch erfüllt sein. Hierzu zählt die Erreichbarkeit mit Feuerlöschfahrzeugen, Krankenwagen etc..

Am 18. Mai 2014 fand eine Ortsbegehung mit einem Vertreter der Brandschutzbehörde vom Landratsamt, der Bürgermeisterin und dem Gemeindeführer statt. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge ist von Norden und von Süden entlang der alten B 169 sowie über die Forststraße zur Talsperrenzufahrt gegeben. Die Ringstraße wird im östlichen Teil als Straße mit Richtungsverkehr ausgebildet, da im Einmündungsbereich die Ausbildung der Eckausrundungen nur in einer Richtung den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS entspricht. Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Bausubstanz (eingeschossig) nicht notwendig, jedoch an der oberen und unteren Gebietszufahrt gewährleistet. Rettungswege über Fahrzeuge der Feuerwehr (DLK) sind ebenfalls nicht erforderlich. Die Häuser werden der Verhältnismäßigkeit entsprechend mit Rauchmeldern ausgerüstet.

Der heutige Ausbauzustand entspricht den Vorgaben gemäß DIN 14090. Die Wege sind hinreichend dimensioniert, d.h. die Zuwegung weist eine Mindestbreite von 3,50 m lichte Höhe (Richtungsverkehr) und lichte Breite auf. Auch sind die Wege aktuell hinreichend befestigt, damit ihre Benutzung nicht zu einer Beschädigung der Wegesubstanz führt.

Ca. 25 unbefestigte Stellplätze für Kraftfahrzeuge befinden sich bereits auf der zur Talsperre abgewandten Seite (in Schutzzone III). So wird das Gefährdungspotenzial durch das Abstellen von Fahrzeugen auf den Grundstücken minimiert. Sollten die Stellplätze ausgebaut werden, hat der Ausbau gemäß RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzbereichen) sowie Schutzgebietsverordnung Talsperre Eibenstock zu erfolgen. Die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen, die mit einer Erhöhung der Abwassermenge verbunden

sind, kann nur erfolgen, wenn das unbelastete Niederschlagswasser (Abwasser) schadlos versickert bzw. in eine dichte Sammelkanalisation eingeleitet oder über zulässige Anlagen entsorgt bzw. behandelt wird.



Abbildung 8: aktuelle Verkehrsflächen (Foto Gemeinde Stützengrün 08/2024)

Weitere vorhandene Stellplätze für das Wohngebiet befinden sich an der nördlichen Zufahrt. Die Stellplätze werden ebenfalls vorrangig zur geordneten Nutzung des angrenzenden Wohngebietes sowie zur Gefahrenabwehr im Trinkwasserschutzgebiet benötigt. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten baurechtlich nicht als Stellplätze, sondern als Garagen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und sind im Vorhabensgebiet unzulässig.

Neue Verkehrsflächen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich und werden nicht geplant.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock, Zone IIA sowie Zone III. Aufgrund der Lage sind grundsätzlich die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001 zu beachten und einzuhalten.

Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Fläche des geplanten Wohngebietes. Im Zuge der Bauleitplanung wurden Versickerungsversuche durchgeführt (Geo-Analytik GmbH Schönheide). Im Ergebnis ist der Untergrund im B-Plan-Gebiet für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich geeignet.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle privaten Verkehrs- und Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten; es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster). Bei erforderlichen Ausbaumaßnahmen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten RiStWag zwingend zu berücksichtigen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Einfriedung etc.) der baulichen Anlage begründet sich einerseits aus den Merkmalen des Bestandes und zum anderen aus der Absicht einer städtebaulichen angepassten Situation in Form und Gestaltung bei der Absicht einer maßvollen Erweiterung bzw. eines Ersatzneubaus.

Dächer: Angelehnt an den Bestand sind neue Dächer mit einem schiefergrauen, dunklen Farbton zu gestalten.

Einfriedungen: Werden entsprechend Sächsischer Bauordnung SächsBauO zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Da dieser Bebauungsplan die gegebene Nutzung baurechtlich im Bestand sichert und nur geringfügige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Nutzungsgrad zu erwarten sind, kann auf Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden. Aufgrund der erforderlichen Einzelfallprüfung erfolgt bei einem Eingriff weiterhin die Ermittlung des Ausgleichs gemäß § 9 SächsNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG.

Von weitergehenden Festsetzungen zur Erhöhung des Flächenanteils mit Bepflanzung wird abgesehen, da auf den meist kleinen Flurstücken bereits ein hoher Durchgrünungsgrad besteht. Auch ist nicht auszuschließen, dass weiterer Bepflanzungen zu Belichtungsproblemen für die Wohnnutzung führen können.

Der Verlust von Bäumen mit einem Stammumfang von über 100 cm (angelehnt an Gehölzschutzsatzung) ist auszugleichen.

5.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserversorgung

Das Wohngebiet Rosenthal wird über eine Versorgungsleitung 90x8,2 PE-Xa, welche im privaten Weg liegt, mit Trinkwasser versorgt. Von dieser Versorgungsleitung zweigen Hausanschlussleitungen zu den einzelnen Grundstücken ab. Die Versorgungsleitung ist im privaten Bereich durch einen 4 m breiten Schutzstreifen (je 2,0 m parallel zur Rohrachse) gesichert. Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung ist für Bau- und Instandhaltungsarbeiten frei zu halten. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden würden, vorgenommen werden. Insbesondere darf der Schutzstreifen weder überbaut noch überlagert oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschzwecke erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Der statische Druck im Gebiet des Bebauungsplanes beträgt zwischen 5,5 und 6 bar. Die Löschwasserentnahme an den Hydranten im Wohngebiet beträgt zwischen OL = 9 und OL = 11 l/s. Am außerhalb des Wohngebietes liegenden Oberflurhydranten 040 am Mühlsäuresteig ist eine Entnahme von ca. OL = 15 l/s möglich.

Abwasser

Schmutzwasser

Die Abwasserversorgung ist im gesamten Geltungsbereich durch den Anschluss mittels Hebeanlage an die zentrale Abwasserbehandlung in der ZKA Wolfsgrün gesichert. Ab dem Übergabeschacht beginnt das private Abwassernetz der Wohnbebauung „Rosenthal“ und ist daher auch privat durch den Betreiber dieser Anlage ordnungsgemäß zu betreiben und zu unterhalten. Der Neubau eines öffentlichen Abwassersystems innerhalb der Kleingartenanlage ist seitens des ZWW nicht vorgesehen. Der ZWW weist darauf hin, dass vor Anschluss neuer Grundstücke zwingend eine Berechnung der zu erwartenden Gesamtwasserschmutzmengen (Bestandsanschlüsse und geplante Anschlüsse) einzureichen ist, um die Kapazität der Hebeanlage nicht zu überschreiten. Die Entwässerung erfolgt prinzipiell im Trennsystem. Es können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem öffentlichen Schmutzwassersammler zugeführt werden.

Der § 13 der Abwassersatzung des ZWW macht die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen, einschließlich der Änderung der Benutzung, von einer schriftlichen Genehmigungserteilung abhängig. Das Genehmigungsverfahren ist durch den jeweiligen Bauherrn separat einzuleiten und dem ZWW anzuzeigen. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung der „Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld“ ist zu beachten. Die Einleitung der Abwässer muss durch eine dichte Sammelkanalisation gesichert sein. Die Entwässerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Der Betrieb der Anlagen hat gemäß dem geltenden ATV-Regelwerk für Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten zu erfolgen. Das ATV-Arbeitsblatt A 142 sowie das Merkblatt M 146 sind analog anzuwenden.

Insbesondere aufgrund der ungeklärten Abwasserentsorgung war die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Firma Kanal Umwelt & Service Klingenthal KUS wurde beauftragt Dichtheitsprüfungen für Rohre und Schächte sowie eine TV-Inspektion in der Kleingartenanlage durchzuführen. Auf Grundlage der Untersuchungen wurde die wasserrechtliche Genehmigung zum Betrieb der vorhandenen Abwasseranlage (Schmutzwasserkanäle) im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock am 28.02.2024 durch das Landratsamt Erzgebirgskreis erteilt. Die wasserrechtliche Genehmigung zum Betrieb der vorhandenen Abwasseranlage (Schmutzwasserkanäle) im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock erging unter der Maßgabe der Einhaltung von Nebenbestimmungen:

Instandhaltung

- Es sind künftig weitere optische Prüfungen (Kamerabefahrung) der gesamten Abwasseranlage (Schmutzwasserleitungen und Schächte) durchzuführen.
- Festgestellte Schadstellen sind zu erfassen und zu bewerten. Aus der Auswertung ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, welches gemeinsam mit dem Bericht der Kamerabefahrung beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde einzureichen ist.
- Die in der Kamerabefahrung festgestellten erheblichen Mängel sind anschließend zu beseitigen.
- Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock sind Durchführungen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen stets rechtzeitig beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde zu beantragen. Es bedarf vor Baubeginn einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Der Bau- und die Sanierung von Kanalabschnitten hat entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Insbesondere sind dabei die Anforderungen des DWA-A 142 und DWA-M 146 zu beachten.

Betrieb und Unterhaltung

- Aufgrund der Lage in der Schutzzone IIA/III ist grundsätzlich alle 5 Jahre eine Sicht- und Druckprüfung (Haltung und Schächte) sowohl der öffentlichen Kanalisation sowie auch der Anschlusskanäle durchzuführen (erweiterter Prüfaufwand). Es gelten die Prüfkriterien der DIN EN 1610 und Arbeitsblatt DWA-A 139.
- Die Dichtheitsprüfung der Kanäle und Schächte ist nach DWA-Arbeitsblatt A 142 i. V. m. DIN EN 1610, dem DWA- Arbeitsblatt A 139 und dem DWA-Merkblatt M 143 Teil 6 auszuführen. Die entsprechenden Niederschriften sind anzufertigen.
- Etwaige Schäden an der Anlage oder Betriebsstörungen sind ohne besondere Aufforderung unverzüglich zu beheben.
- Störungen und Havarien sind dem Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde und der Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Zwickauer Mulde/Obere Weiße Elster, sofort anzuzeigen.
- Die Abwasseranlage unterliegt der Aufsicht der Unteren Wasserbehörde. Der Anlagenbetreiber hat die Zugänglichkeit der Anlagen zum Zwecke der Überwachung sicherzustellen.

Eine weitere Versiegelung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen (Wohnstraße und Stellplätze) sind bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wieder versickerungsfähig herzustellen. Grundsätzlich ist die RiStWag zu beachten.

Regenwasserableitung

Ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser setzt darauf, das Wasser unmittelbar dort zu versickern, zu verdunsten, zu speichern und zu nutzen, wo es anfällt. Die Versiegelung von Flächen und die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation sollten soweit wie möglich vermieden werden. Zum konkreten Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurden im Zuge der Bauleitplanung im Planbereich Versickerungsversuche unternommen und der kf-Wert ermittelt.

Anfallendes Niederschlagswasser kann im Gebiet versickert werden. Ein Sicker-nachweis wurde geführt (siehe GEO Analytik GmbH). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich genehmigungspflichtig, sofern dies nicht in der Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO) geregelt ist.

Auch wird das von den Dachflächen aufgefangene Niederschlagswasser schon jetzt zur Bewässerung genutzt. Die Nutzung von Regenwasser zur Brauchwassergewinnung ist dem ZWW stets anzuzeigen und mit einer entsprechenden Messeinrichtung zu protokollieren. Kann das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, darunter fallen Verkehrsflächen inklusive Parkplätzen / Stellplätzen aber auch Dachflächen, nicht versickert werden, gelten die Regelungen für Abwasser (Schmutzwasser). Die Einleitung des Abwassers muss in eine dichte Sammelkanalisation erfolgen.

Zu beachten ist, dass gemäß § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

Strom

Im Geltungsbereich befinden sich erdverlegte Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen, im Plan dargestellten Kabel dürfen im Rahmen von Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. Freileitungen befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Erdgas

Im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Ein Anschluss ist nicht geplant.

Abfallwirtschaft

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Im vorliegenden Fall ist auf Grund der verkehrstechnischen Erschließung eine grundstücksnahe Entsorgung nicht möglich. Die Abfallsammelbehälter müssen somit am jeweiligen Entsorgungstag an der nächsten, für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße (an der Hauptstraße oder am Halbebüchsenweg) zur Entsorgung bereitgestellt werden.

Für die Restmüll-, Sperrmüll- und Wertstoffentsorgung sind entsprechend dimensionierte Sammelplätze an einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbaren Straße anzulegen. Diese sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und im Winter entsprechend zu räumen. Eine Fläche für die Abfallentsorgung ist auf dem Planblatt dargestellt.

Telekommunikation

Ein Telefonanschluss liegt in mehreren Bungalows an. Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage sind auszuschließen. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

5.6. Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- anthropogen belastete Böden
- Altbergbaugebiet
- radioaktive Verdachtsfläche
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- Baugrunduntersuchung
- Wald-Abstandsflächen
- Hinweis zum Schutz der Talsperre

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Bei den Bautätigkeiten ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen, Bodenverdichtungen, Bodenerosionen).

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen weitere organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Zusätzlich zu den genannten Pflichten aus dem GeolDG bleiben die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG unberührt.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei SALKA des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Zu baubedingt anfallenden Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) ist zu berücksichtigen, dass am 1. August 2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, welche den Einsatz mineralischer Abfälle (z. B. Bodenaushub und Bauschuttrecyclingmaterial) als Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken und die hierfür erforderlichen Untersuchungen regelt. Die Technischen Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall sowie länderspezifische Regelungen in Sachsen zur Beurteilung der Verwertung mineralischer Abfälle wurden damit abgelöst. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit standortfremdem Bodenmaterial sind die Anforderungen gemäß §§ 6 und 7 BBodSchV maßgebend (insbesondere § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 1 und 5). Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anlage 1 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Einbau von standortfremdem Bodenmaterial unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und außerhalb technischer Bauwerke richtet sich nach den §§ 6 und 8 BBodSchV.

Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage (bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) per Mail zu stellen. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen auch unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsen-atlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Bergbau, Hohlraumgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Der unmittelbare Bereich des Bauvorhabens wird von einer ungefähr NO/SW streichenden Eisensteingang gequert. Bergbau ist hier bisher lediglich südlich bzw. südwestlich des Vorhabens am Kohlhau bekannt. Nach den vorhandenen Unterlagen des Oberbergamtes sind im Planungsgebiet keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausschlagbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem bergbaulichen Erlaubnisfeld „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erdwärme für das Leibnitz-Institut für Angewandte Geophysik. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt.

Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle Chemnitz zur Verfügung.

Katastrophenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist keine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich bekannt. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

5.7. Flächenbilanz

Bruttofläche Plangebiet gesamt:	16.690 m²
Wohngebiet WA	10.620 m ²
- <i>max. bebaubare Grundfläche laut GRZ</i>	4.248 m ²
private Verkehrsfläche	1.900 m ²
private Grünfläche	4.170 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Teil B: Umweltbericht

6. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

6.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Rosenthal" OT Hundshübel mit einem Geltungsbereich von ca. 1,67 ha soll insbesondere die vorhandene Bebauung dem Wohnflächenbedarf der Bewohner angepasst werden. Dazu sollen die planerischen Voraussetzungen nach BauGB geschaffen und die fehlende städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind in den Kapiteln 1, 3 und 4 dargestellt.

6.2. Untersuchungsrahmen und -methoden zur Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Da dieser Bebauungsplan insbesondere eine vorhandene Nutzung baurechtlich im Bestand sichert und kaum Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Nutzungsgrad zu erwarten sind, erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter verkürzt. Die Gegenüberstellung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Durchführung der Planung sowie eine Bilanzierung entfallen.

6.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14, 15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG) werden das Immissionsschutzgesetz, das Wasser- und Abfallrecht im anstehenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermeiden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung

Weitere fachliche Ziele des **Regionalplans Region Chemnitz** sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, nicht mehr benötigte Bauflächen in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

G 2.1.2.1 – Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.

G 2.1.3.3 Ausgehend von dem großräumig übergreifenden Biotopverbund soll ein vielfältiges und engmaschiges Verbundnetz aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen geschaffen werden, das der Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen regionstypischer Arten und ihrer ökologischen Wechselbeziehungen dient.

G 2.1.3.5 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden,

G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen

sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasser-durchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

Z 2.2.1.4 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 2.2.2.7 In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.

Z 2.2.3.1 Die Grundwasservorkommen in den Vorranggebieten Wasserversorgung sind so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

G 2.2.3.2 Klärsysteme sollen dem derzeitigen Bedarf angepasst werden und entsprechend der langfristigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung stufenweise erweiterungsfähig bzw. reduzierbar sein.

Insbesondere im ländlichen Raum sollen dezentrale Abwasserbehandlungsanlagen bis hin zu Einzellösungen nach dem Stand der Technik in die Abwasserbeseitigungskonzepte integriert werden.

G 2.2.3.3 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch naturnahe Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt. Das Gebiet zählt zu einem touristischen Bestandsgebiet. Insbesondere das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet ist zu berücksichtigen.

Wie bereits beschrieben sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,16 Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine vertretbare Abrundung der jetzigen Bebauung am Standort darstellt. Eine weitere Entwicklung in diesem Gebiet in den Außenbereich ist mit den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Region Chemnitz nicht vertretbar.

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen.
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.

Der Wirkraum kann auf den Planungsumgriff sowie die für die bauliche Erschließung notwendige Bereiche beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehungen, optische Fernwirkung) wirksam:

- dauerhafte Flächenumwandlung mit geringfügigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad; Flächenverlust für Natur und Landschaft; Verlust von Grün- und Gartenland.
- Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand.

7.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

7.2.1. Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld

Die Fläche wird seit Jahrzehnten baulich genutzt und zur Wochenendhaussiedlung entwickelt. Die Gebäude wurden häufig umgenutzt und als Dauerwohnsitz im Rahmen der sich bietenden Möglichkeiten ausgebaut. Die Außenanlagen der Grundstücke sind als Hausgärten angelegt und werden entsprechend bewirtschaftet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist insbesondere durch Wald- und Wiesenflächen gekennzeichnet. Das Plangebiet hat aufgrund seiner isolierten Lage keine Bedeutung als Wohnumfeld bzw. siedlungsnaher Freiraum.



Abbildung 9: Wohnen, Wohnumfeld (rapis)

Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Die Ist-Situation sowie die vorliegenden Planunterlagen lassen keine Entstehung neuer oder Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Mit dem Bebauungsplan soll lediglich die bereits gegebene Nutzung baurechtlich im Bestand gesichert werden, so dass eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung nicht notwendig erscheint. Die bestehende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und genießt Bestandsschutz. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Erholung

Für die siedlungsnaher Erholung sind die umgebenden Flächen der Wohnlage von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Landschaftsbezogene Freiräume der näheren Umgebung sind hier insbesondere die angrenzenden Waldgebiete mit vielen Wander-, Rad- und Reitwegen. Das geplante Wohngebiet ist an mehrere

Verbindungswege angeschlossen, die zu weiteren landschaftsbezogenen Freiräumen führen. Die walddreiche Berglandschaft um Stützengrün bietet ca. 48 km Wanderwege, 26 km gespurte Loipen, Radwege, Freibäder, Tennisplätze und Reiterhöfe. Schon jetzt zeichnet sich die Kleingartenanlage durch eine gute allgemeine und private Freiraumversorgung und eine geringe Entfernung zur freien Landschaft aus.

Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

- keine lärm- oder lufthygienischen Belastungen durch die baulichen Anlagen, keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes.
- Stärkung des Schutzgutes Mensch durch die Bildung von Wohneigentum.
- keine / geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.
- keine Störungen der siedlungsnahen Erholung, da Veränderungen des Landschaftsbildes nur im nahen Umfeld der Wohnbebauung wahrnehmbar sind; keine störende Fernwirkung.

Vermeidung und Minderung

- Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen und der Zugänglichkeit der Landschaft im Umfeld.
- Die bei evtl. geplanten Baumaßnahmen einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen.
- Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) ist zu berücksichtigen:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Es kommt durch die Nutzung als Wohngebiet zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.

7.2.2. Schutzgut Boden

Geologie

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung maßgeblich. Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird von Graniten des Eibenstocker Granitmassivs (Perm) aufgebaut. Oberflächennah sind die Granite meist zu rolligen, sehr selten auch zu bindigen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Über den Graniten sind etwa 2 m mächtige weichselkaltzeitliche Solifluktsdecken (Hanglehm / Hangschutt) zu erwarten. In bebauten Geländeabschnitten ist das Vorkommen wechselnd mächtiger und heterogen zusammengesetzter anthropogener Auffüllungen möglich.

In den rolligen Hangschuttbildungen und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Granite ist eine temporäre Grundwasserführung (Porengrundwasserleiter) möglich. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder während niederschlagsreicher Zeiten zu erwarten. In den weitgehend unverwitterten / frischen Graniten bewegt sich Grundwasser (Kluftgrundwasserleiter) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u.a. offenen Klüften) in Tiefen von etwa > 10 m unter Gelände.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden durch einen sehr stark vernässten Quellenmoorgley bzw. Erdniedermoor- Mulmniedermoor bestimmt. Der Standort besitzt in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Schutzwürdigkeit oder Filter- und Puffervermögen keine Bedeutung (sehr gering bis gering). Die Böden im Planungsgebiet sind durch die intensive Nutzung vorbelastet.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in welchem mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss. Gemäß Bodenbelastungskarten für den westlichen Teil des Erzgebirgskreises - Stand 11/2023 liegen die Schadstoffgehalte im Geltungsbereich des BPL zwischen 25 mg/kg und 50 mg/kg Arsen im natürlich gewachsenen Oberboden (Mutterboden). Für eine Nutzung als Wohngebiet einschließlich der dazugehörigen Gartenflächen ist in der Anlage 2, Tabelle 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Mensch in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial ein Prüfwert für Arsen von 50 mg/kg festgelegt. Daher ist davon auszugehen, dass die Prüfwerte im natürlich gewachsenen Oberboden nicht überschritten werden. Die Überschreitung des Prüfwertes kann jedoch auch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da keine grundstückskonkreten Daten vorliegen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Gemäß Sächsischen Altlastenkataster SALKA ist südlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Deponie an der B 169“ registriert.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

- geringe ergänzende Flächenversiegelung im Bereich einzelner Grundstücke unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl GRZ 0,16 möglich; Verlust aller Bodenfunktionen.
- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung; Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb zu erwarten

Vermeidung und Minderung

- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl GRZ 0,16.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung durchlässiger Beläge für Straßenflächen und Stellplätze,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen)
- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

In der Summe sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden aufgrund der möglichen geringen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als gering zu bewerten.

7.2.3. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs-Erzgebirgs- Paläozoikum“. In den rolligen Hangschuttsedimenten und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Granite ist eine temporäre Grundwasserführung (Porengrundwasserleiter) nicht auszuschließen. Dieses Wasser sitzt erfahrungsgemäß dem nächst gelegenen Vorfluter zu.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Plangebiet gegenüber eindringenden Schadstoffen günstig.

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock, Zone IIA sowie Zone III. Gemäß Trinkwasserschutzgebietsverordnung „Trinkwassersperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld“ vom 02.04.2001 sind Bauleitpläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen, nur zulässig, wenn die Einleitung der Abwässer in eine dichte Sammelkanalisation gesichert ist. Die Entwässerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis sowie der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wird im Hinblick auf Bestandsschutz und erhöhten Kontrollmöglichkeiten auf Baugrenzen verzichtet (einfacher Bebauungsplan). Somit bedarf jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung, da der gesamte Geltungsbereich weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das die Ausweisung des Hochwasserentstehungsgebietes (HWEG) „Zwickauer Mulde oberhalb Schwarzwasser“ geplant ist. Nach Festsetzung des HWEG sind die Bestimmungen des § 76 SächsWG zu beachten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

- keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung der Trinkwassersperre Eibenstock.
- geringe potenzielle Flächenversiegelung möglich, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, keine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Vermeidung und Minderung

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit (z. B. Ölbindemittel) – Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG, Schutzgebietsverordnung der Trinkwassersperre Eibenstock)
- Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der am 1. Juli 2001 in Kraft getretenen Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassersperren Eibenstock, Muldenberg,

Carlsfeld - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001, veröffentlicht in der Amtlichen Bekanntmachung des Landkreises Aue-Schwarzenberg, Landkreisjournal Nr. 4 vom 19. Mai 2001, berichtigt im Landkreisjournal Nr. 5 vom 16. Juni 2001, sind einzuhalten.

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich notwendiger Erschließungsflächen bzw. Erhalt des vorhandenen Zustandes
- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl GRZ 0,16.
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen. In der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes sind keine Bauvorhaben zugelassen.

7.2.4. Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der bestehenden Bebauung weist das Plangebiet keine relevante klimatische Bedeutung auf.

Für den weiteren Planungsraum ist insbesondere das große zusammenhängende Waldgebiet des Naturparks Erzgebirge / Vogtland als relevantes Frischluftentstehungsgebiet zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb bzw. am Rand der Siedlungsflächen.

Bestehende lufthygienische Belastungen des Raumes bestehen nicht.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

- keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatischen Austauschfunktionen
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,16.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können aufgrund der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden.

7.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Zittergras-seggen- (Tannen-Fichten-) Buchenwald im Westen entlang der Hauptstraße, ein Torfmoos-Fichtenwald im nordöstlichen Bereich sowie der Heidelbeer-(Tannen-Fichten-)Buchenwald im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich einstellen

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches ist sehr vielfältig. Versiegelte und teilversiegelte Flächen wie verschiedene Wohnhäuser, Bungalows oder Nebengebäude kommen ebenso vor wie Grünflächen und Gärten unterschiedlicher Nutzung oder Gehölzstrukturen.

Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro für das Vorhabensgebiet als nicht notwendig eingestuft, da der Bebauungsplan vorrangig die vorhandene Nutzung baurechtlich im Bestand sichern soll und nur geringfügige Nutzungsänderungen möglich sind, die keine artenschutzrechtlichen Konflikte vermuten lassen.

Wie in Kap. 3 beschrieben befand sich der Geltungsbereich sowohl im Naturpark Erzgebirge / Vogtland wie auch im übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Eibenstock“. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden Änderungsverordnungen zur Naturpark- Umzonierung sowie zur Ausgliederung aus dem übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet durchgeführt (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2014 vom 10.11.2014).

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). *Geschützte Lebensräume sowie besonders oder streng geschützte Arten* der Anhänge I, II und IV der FFH- und Vogelschutzrichtlinie von gemeinschaftlicher Bedeutung (*Natura 2000*) konnten auf Grundlage vorhandener Daten nicht festgestellt werden.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000

- geringer Verlust des Biotoppotenzials durch potenzielle (ergänzende) Nutzungsänderungen / Umbauten / Ersatzneubauten.

Vermeidung und Minderung

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Im Falle von Gehölzfällungen sind diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse können aufgrund der geringen Flächengröße als gering eingestuft werden.

7.2.6. Schutzgut Landschaftsbild/ landschaftsbezogene Erholung

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Naturraum



Abbildung 10: naturräumliche Gliederung (Regionalplan)

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Naturraum „Westerzgebirge“ (Makro-geochose) in der naturräumlichen Einheit (Mesogeochose) der "Hochfläche bei Schneeberg". Bei einer detaillierten Betrachtungsweise lässt sich für das Vorhabengebiet die Mikrogeochose "Hundshübler Kuppengebiet" abgrenzen. Hierbei handelt es sich um ein Kuppengebiet mit zahlreichen oft bewaldeten Kleinkuppen und Senken auf einer Höhe von 565 – 669 m üNN mit feuchtem Klima. (Sächs. Akademie der Wissenschaften Leipzig).

Das Vorhabensgebiet selbst liegt auf einer durchschnittlichen **Höhe** von ca. 550 m NN und ist in Richtung Südost hängig. Wander- bzw. Radwege wie auch das Ausflugsgebiet "Talsperre Eibenstock" befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Der nähere Planungsumgriff ist aufgrund des Landschaftsbildes und den landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten (Wander- und Radwegverbindungen) für die landschaftsbezogene Erholung sehr attraktiv und von hoher Bedeutung.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

- zusätzliche nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Entwicklung nach innen sowie den Festsetzungen zur maximalen Bauhöhe oder zur maximalen Grundflächenzahl nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen. Die bestehende Wegeverbindung in die freie Landschaft wird erhalten.

Aufgrund der Lage und Exposition ist das Wohngebiet kaum einsehbar. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Hinsichtlich des in den Ortslagen und Gemarkungen stattgefundenen Altbergbaus muss von einem Relevanzbereich für archäologische Fundstellen ausgegangen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmalen ist nicht auszuschließen. Es kann es zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen

Vermeidung und Minderung

- Hinweis auf die Beteiligung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Erzgebirgskreis beim Auffinden von Bodendenkmalen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Ergebnis:

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben nicht bzw. nur geringfügig zu erwarten.

8. Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im Umfeld des Vorhabengebietes ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Für die FFH-Gebiete existieren verbindliche Erhaltungsziele nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG.

Das FFH-Gebiet „Moorgebiet am Filzteich und Stockteich“ befindet sich ca. 0,5 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich überwiegend um ein bewaldetes Gebiet mit Relikten eines fast vollständig ausgetorften Hochmoores (beginnende Wiedervermoorung), Zwischenmoorbereiche, Moorwald, Zwergstrauchheide-Bestände und kleinflächige Bergwiesen-Bereiche.

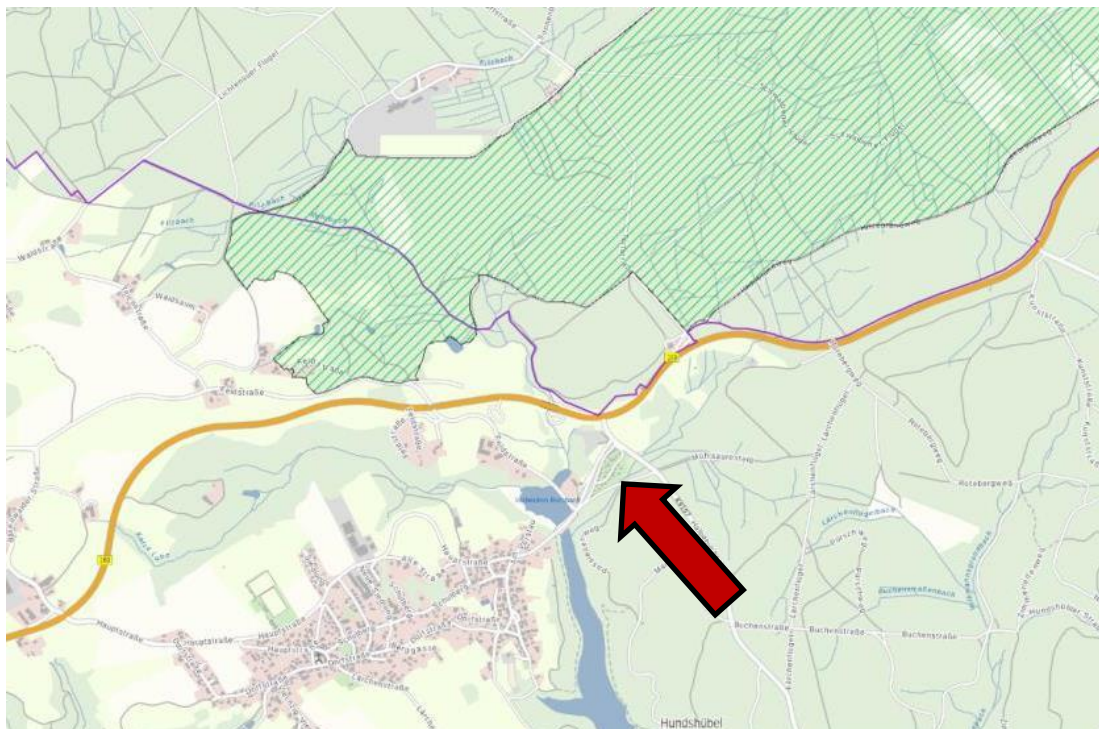


Abbildung 11: Planausschnitt, FFH-Gebiet „Moorgebiet am Filzteich und Stockteich“

Da ausschließlich geringfügige bauliche Veränderungen im „Wohngebiet Rosenthal“ möglich sind, aber auch aufgrund der räumlichen Entfernung wird vermutet, dass sich das geplante Wohngebiet auf die Erhaltungsziele, die Lebensraumqualität und das Lebensraumpotenzial des Gebietes und auf das maßgebliche Artenspektrum nicht nachteilig oder bestandsgefährdend auswirkt. Hinsichtlich des FFH- Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotopverbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Von der FFH- Verträglichkeit der Bauplanung ist somit auszugehen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 SächsNatSchG ist somit nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.

9. Sonstige Angaben

9.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 (FNP etc.) vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

9.2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich insofern nicht, als das Gebiet bereits baulich genutzt wird und von Seiten der Bauaufsicht des Landratsamtes eine Überplanung dieses Gebietes gefordert wurde. Die entstandene Situation ist mit den gültigen Gesetzen nicht vereinbar. Die Fläche wurde umfassend geprüft und unter Berücksichtigung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sowie § 25 Abs. 3 SächsWaldG (Waldabstand) als geeignet empfunden.

9.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Gemeinde Stützengrün.

9.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Überplanung des Bereiches „Wohngebiet Rosenthal“, OT Hundshübel.

Ziel der Planung ist es für die derzeitigen Nutzer preisgünstige Eigenheimstandorte zu schaffen, gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs für neue Eigenheimstandorte zu leisten und in den Wochenendhausgebieten eine städtebauliche Ordnung zu erreichen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist nur durch eine verbindliche und gemeinwohlverträgliche Bauleitplanung zu erreichen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind trotz der für den Naturraum empfindlichen Bestandssituation (Trinkwasserschutz) aufgrund der geringfügigen potenziellen Nutzungsänderungen nur geringe potenzielle Umweltbelastungen zu vermuten.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung ggfs. geringfügig verändert, aber kaum nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Biotop/Arten bei konsequenter Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Stützengrün, den

Bürgermeister
Viehweg

Teil C: Quellen, Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

GEMEINDE STÜTZENGRÜN (2004, 1. Änderung 2008): Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ (2024): Regionalplan
Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
(2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesent-
wicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des
Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels
2.2.1.6 LEP 2013