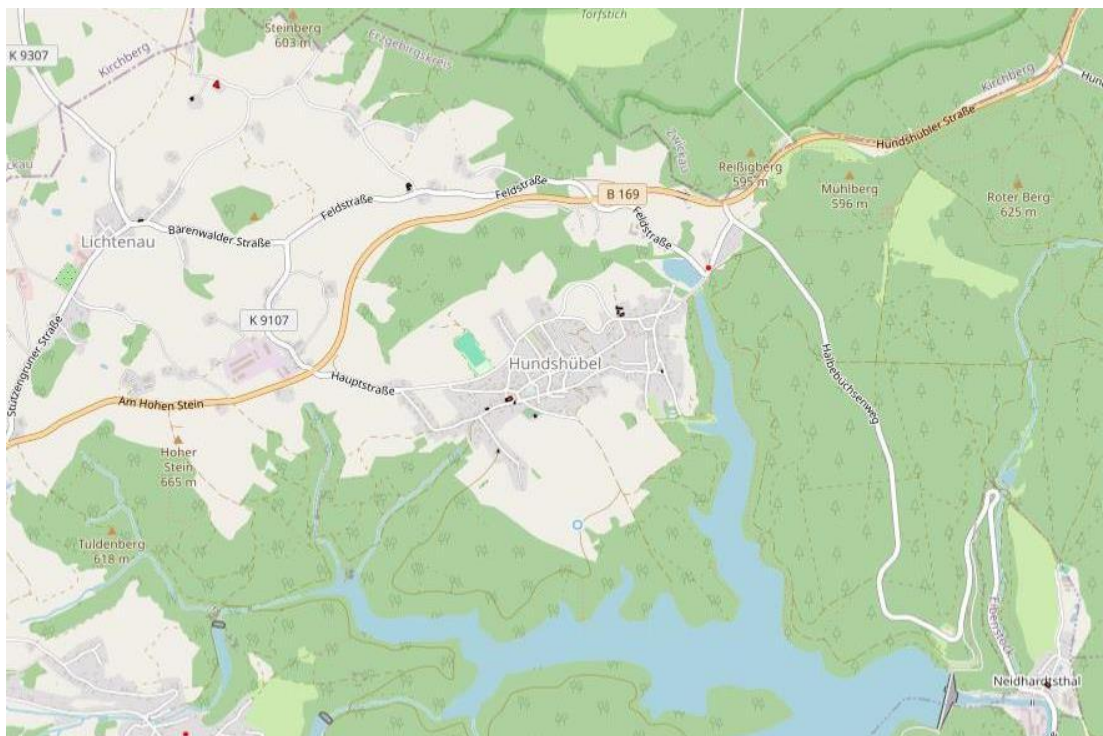


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“ OT Hundshübel



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Stützengrün
Hübelstraße 12
08328 Stützengrün

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“ OT Hundshübel

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“

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 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 2. Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich, die Begründung wurde dahingehend überarbeitet. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mittlerweile erteilt.

2. **Verfahrensablauf**

Vom Gemeinderat Stützengrün wurde am 26.11.2013 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“ in Hundshübel beschlossen.

Im Zeitraum vom 12.05.2014 bis einschließlich 13.06.2014 fand auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.04.2014 der im Gemeindeanzeiger am 29.04.2014 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligte sich keine Öffentlichkeit.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.05.2014 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat Stützengrün hat am 22.03.2016 den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 11.04.2016 bis einschließlich 13.05.2016 nach Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger vom 01.04.2016 öffentlich ausgelegen. Es beteiligte sich keine Öffentlichkeit. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.03.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen ergaben folgende erforderlichen Änderungen zum Bebauungsplan:

- Erarbeitung einer „Einfachen Bebauungsplanes“ nach § 30 Abs. 3 BauGB
- Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ in „Reines Wohngebiet“
- Ergänzung und Aktualisierung der Hinweise zum Waldabstand gemäß SächsWaldG und zur Schutzgebietsverordnung der Trinkwassertalsperre auf dem Planblatt und in der Begründung.
- Ergänzung weiterer Stellplätze
- Ergänzung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz.
- Aktualisierung der Angaben zur Ver- und Entsorgung.

Nachdem die Stellungnahmen zum Entwurf in den 2. Entwurf eingearbeitet wurden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün in seiner Sitzung am 06.12.2016 den Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenthal“ sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.01.2017 bis einschließlich 17.02.2017 beschlossen. Es beteiligte sich keine Öffentlichkeit.

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. Aufgrund der Dauer des Bauleitplanverfahrens wurde entschieden einen weiteren Entwurf zu erarbeiten (Stand Mai 2024) und eine erneute Auslegung und Trägerbeteiligung durchzuführen.

Der Gemeinderat hat am 28.05.2024 den 3. Entwurf mit Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger vom 01.07.2024 bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der 3. Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Stützengrün (www.stuetzengruen.de) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2024 zur Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen (§ 4a (3) BauGB) aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2025 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan wurde am 23.06.2025 beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2025 gebilligt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in das Internet eingestellt und über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde 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 aufgrund der für den Naturraum mäßig empfindlichen Bestandssituation sowie aufgrund nur geringfügiger potenzieller Nutzungsänderungen im Trinkwasserschutzgebiet geringe Umweltbelastungen verbunden.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert, aber kaum nachteilig beeinträchtigt (Versiegelung 16%, GRZ 0,16). So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten bei konsequenter Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem zwei umweltrelevante Gutachten erstellt, die im Umweltbericht Berücksichtigung finden:

- Hydrogeologische Stellungnahme (GEO-ANALYTIK GmbH Schönheide).
- Versickerungsnachweise (Ingenieurbüro Tiefbau und Umwelttechnik Bayer Schneeberg).

Zum Bebauungsplan wurde ein Sickerversuch im Vorhabengebiet 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 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 $\Psi_m = 0,22$.

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.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Bauleitplanung.

4.1 Vorentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 12.05.2014 bis einschließlich 13.06.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Chemnitz (04.06.2014)

Das Plangebiet befindet sich laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Natur- und Landschaft Landschaftsbild/ Landschaftserleben sowie teilweise in einem Schwerpunktgebiet für Erosionsschutz (südöstlich).

Dem Wirksamwerden des Bebauungsplans müssen erfolgreich abgeschlossene Ausgliederungs- bzw. Umzonierungsverfahren in Bezug auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge-Vogtland und im Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Eibenstock“ vorausgehen.

Es sind die Abstandsforderungen des Sächsischen Waldgesetzes (s. dort § 25 Abs. 3) in Bezug auf die Konfiguration der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes zu beachten. Die Baugrenzen sollten dort um ein Maß zurückgenommen werden, welches den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Möglich ist allerdings auch eine Erweiterung des Plangebietes mit der Zielstellung, die angrenzenden Waldflächen zu erfassen und im Zuge von Waldumwandlungsmaßnahmen auf ein den erforderlichen Abstand gewährleistendes Maß zu reduzieren. Nicht zielführend ist indes der bisherige und dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung widersprechende Verzicht auf eine planerische Lösung und die Vertagung dieser Problematik auf spätere Entscheidungsstufen.

Es überschneiden sich große Teile des Plangebietes mit der Trinkwasserschutzzone II der Talsperre Eibenstock was einer Bebauung dieser Fläche und mithin auch der Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen entgegensteht. Es würde auch hier dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung widersprechen, wenn die Problematik ausgeklammert und von vornherein zum Gegenstand von Befreiungsverfahren gemacht werden würde. Es muss entweder mit den zuständigen Wasserbehörden (Talsperrenverwaltung, untere Wasserbehörde) eine Einigung hinsichtlich einer die vorgesehene Baufläche ermöglichenden Ausformung der Schutzzone II erzielt oder die Baufläche entsprechend zurückgenommen werden.

Umwelt (Oberflächenwasser / Hochwasserschutz)

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.

Umwelt (Altlasten / Bodenschutz)

Auf den Sachverhalt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbesondere Arsen) zu rechnen ist, befindet, wurde in der Planunterlage eingegangen.

Die Recherche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ergab, dass südlich an den Geltungsbereich des BP angrenzend eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Deponie an der B 169“ registriert ist. Durch Rücksprache mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde am Landratsamt Erzgebirgskreis ist der ggf. erforderlich werdende Handlungsbedarf abzustimmen.

Planungsverband Region Chemnitz (04.07.2014)

Nach Prüfung der uns im Vorentwurf vorgelegten Unterlagen bestehen aus regionalplanerischer Sicht zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage Rosenthal e. V. Hundshübel“ erhebliche Bedenken. Die hier bekundete Entwicklungsabsicht ist mit den Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen nicht vereinbar.

Aus den regionalplanerisch festgelegten naturraumbezogenen Entwicklungsperspektiven, welche aus den Leitbildern für den gesamten Planungsraum der Region hervorgehen, ergeben sich zusätzlich freiraumbezogene Restriktionen, die unsere vorgebrachten siedlungsstrukturellen Bedenken noch weiter untersetzen. Den genannten Leitbildern zufolge soll die wirtschaftliche, siedlungsstrukturelle und infrastrukturelle Entwicklung möglichst flächensparend und ohne nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen. Dem gegenüber erscheint der Standort allein schon wegen des in der Begründung angegebenen, noch bestehenden Klärungsbedarfs zur Zulässigkeit der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Wasserschutzgebiet einer Trinkwassertalsperre mit zentraler Versorgungsfunktion (Zonen II und III), innerhalb der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Talsperre Eibenstock“ sowie teilweise innerhalb der gebotenen 30 m-Abstandsflächen zum Wald von Einschränkungen betroffen, welche seine künftige Entwicklung hemmen. Zusätzlich zu diesen treten aus naturschuttfachlichen regionalplanerischen Gesichtspunkten folgende Aspekte mit ebenfalls limitierender Wirkung noch hinzu:

- Im Bereich der Kleingartenanlage Rosenthal wurde im Regionalplan Südwestsachsen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) ausgewiesen. Des Weiteren sind die Umgebungsflächen der Kleingartenanlage als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) regionalplanerisch gesichert. Die Ausweisung des Vorbehaltsgebiets für den Arten- und Biotopschutz erfolgte u.a. aufgrund der umgebenen Waldflächen und des Vorkommens von sensiblen Moorböden (nördlich und östlich der Kleingartenanlage. Von der Überschneidung mit dem letztgenannten Vorbehaltsgebiet ist demzufolge insbesondere der östliche, außerhalb der im FNP ausgewiesenen Kleingartenanlage gelegene Teilbereich des Bebauungsplanes betroffen.
- Die Flächen der Gartenanlage liegen innerhalb der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/ Vogtland“. Gemäß der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ dient die Schutzzone II der naturverträglichen Erholung in freier Landschaft.

Die Belange des Naturschutzes sind bei allen Entwicklungsmaßnahmen in der Schutzzone II mit besonderem Gewicht zu beachten. Stärker als bei einer „reinen“ Kleingartenanlage steht die Ausbildung eines Wohnstandortes hier im Gegensatz zu dem genannten Nutzungszweck.

- Neben der ausreichenden Berücksichtigung der Naturparkbelange geht der Planungsverband Region Chemnitz davon aus, dass auch bezüglich des im Bereich der Kleingartenanlage ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Talsperre Eibenstock“ die notwendigen engen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Erzgebirgskreises erfolgen werden.

Aufgrund der genannten regionalplanerischen Ausweisungen durch Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft bzw. der Ausweisung der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ im Bereich der Kleingartenanlage, existiert eine klare Vorgabe für eine natur- bzw. erholungsbezogene Entwicklung am Standort. Somit lässt sich auch als Fazit der naturschutzfachlichen Betrachtung und Bewertung der mit dem Bebauungsplan vorgestellten Siedlungsentwicklung an dieser Stelle, welche eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage und auf daran angrenzenden Flächen zum Ziel hat, ein grundlegender Konflikt mit den freiraumbezogenen Vorgaben des Regionalplanes eindeutig feststellen.

Aufgrund der hier aufgezeigten siedlungs- und freiraumstrukturellen erheblichen Bedenken sollte seitens der Gemeinde Stützengrün kritisch geprüft werden, inwiefern eine Einstellung des Verfahrens im Hinblick auf eine organische und an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientierten Siedlungsflächenentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen kann.

Landratsamt Zwickau (05.06.2014)

Immissionsschutz

Der Vorentwurf entspricht der Forderung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, sodass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände entgegenstehen.

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

Abfall / Altlasten / Bodenschutz

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Forst

Im Süden und Osten grenzen unmittelbar Waldflächen im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) an das Planungsgebiet an. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft in diesem Gebiet entlang der Waldgrenze. Die angrenzenden bewaldeten Flurstücke der Gemarkung Hundshübel (449/1, 737/1, 794/17, 467/1) sind mit 30 - 40 jährigen Gemeinen Fichten mit einer derzeitigen Höhe von 18-20 m bestockt. Die standörtlichen Gegebenheiten lassen im Endalter durchaus Baumhöhen bis 30 m erwarten. Als Standortgefahren können Schnee-, Eisbruch- sowie Sturmschäden eintreten. Bei bebauten Grundstücken in unmittelbarer Waldnähe muss grundsätzlich auch eine erhöhte Brandgefahr unterstellt werden. Der Abstand zwischen Waldrand und den bereits vorhandenen Wochenendhäusern beträgt in einigen Fällen weniger als 20 m. Wie in der Planzeichnung beschrieben, sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche Voraussetzungen gegen Naturgewalten nach § 25 SächsWaldG zu beachten.

Es muss dauerhaft gesichert sein, dass von der Bebauung wie auch vom Wald keine Gefährdung auf das jeweils andere Schutzgut ausgeht. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden und Waldflächen ein Abstand von 30 m bzw. den zum Zeitpunkt der Erntenutzung erreichten Baumhöhen einzuhalten, um Gefahren, die vom Gebäude für Wald und vom Wald für Gebäude und den sich darin aufhaltenden Nutzern, auszuschließen.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt derzeit in der Schutzzone II des Naturparkes Erzgebirge/ Vogtland sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Talsperre Eibenstock“. Nach § 4 Abs. 4 Naturparkverordnung bildet die Schutzzone II alle Flächen, die weder als Schutzzone I noch als Entwicklungszone ausgewiesen sind. Sie dienen insbesondere der naturverträglichen Erholung in freier Landschaft. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind jedoch bei allen Entwicklungsmaßnahmen mit besonderem Gewicht zu beachten. Die Ausweisung des Bebauungsplanes läuft derzeit dem o. g. Schutzzweck für die Schutzzone II des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland zuwider. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zum großen Teil bebaut bzw. einer intensiven Freizeitnutzung unterliegt, ist für das Plangebiet zwingend eine Umzonierung von der Schutzzone II in die Entwicklungszone notwendig. Auch hinsichtlich der Lage im LSG „Talsperre Eibenstock“ ist im Rahmen des laufenden Planverfahrens eine Ausgliederung notwendig. Für das Umzonierungs- bzw. Ausgliederungsverfahren ist das Landratsamt Erzgebirgskreis zuständig. Ein entsprechender Antrag der Gemeinde Stützengrün liegt zur Bearbeitung vor.

Es bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände gegen den vorgelegten Umweltbericht. Da mit dem Bebauungsplan lediglich die bereits gegebene Nutzung baurechtlich im Bestand gesichert werden soll und hierdurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen erhöhten Versieglungs- und Nutzungsgrad zu erwarten sind, kann auf die Ausweisung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Siedlungswasserwirtschaft

Im Vorentwurf wird auf die teilweise Lage der Kleingartenanlage Rosenthal in Stützengrün/OT Hundshübel in der Schutzzone II A und III der Trinkwassertalsperre Eibenstock hingewiesen. Die Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzbereiches für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld - Trinkwasserschutzbereichsverordnung Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 02. April 2001. Gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 2.1 der Verordnung sind in der Schutzzone II A Bauleitpläne und Vorhaben- und Erschließungspläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen oder die Errichtung/ Erweiterung baulicher Anlagen verboten. In der Schutzzone III ist dies ebenfalls verboten, sofern nicht eine Einleitung der Abwässer in eine dichte Sammelkanalisation nach Ziffer 2.7 gesichert ist. In der Schutzzone II A kann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Ausführungsplanung geprüft werden, ob eine Befreiung vom Verbot der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 2.2 der Schutzbereichsverordnung erteilt werden kann.

Die Abwasserentsorgung der Gartenanlage ist durch den Anschluss ans Netz des Zweckverbandes Wasserwerke Westerbirge (ZWW) gesichert. Das Gebiet ist bereits trinkwasserseitig erschlossen, muss jedoch noch teilweise an die Forderungen aus der Wasserversorgungssatzung des ZWW angepasst werden. Die Parzellen im Bereich der Kleingartenanlage „Rosenthal“ sind fast vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) geordnet werden.

Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Talsperre Eibenstock (z. B. keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der SZ II A) sowie bei Gewährleistung einer schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück kann aus Sicht des Trinkwasserschutzes der baurechtlichen Überplanung der Kleingartenanlage im bestehenden baulichen Bestand (keine weiteren Flächenversiegelungen) zugestimmt werden. Bei geplanten Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden ist die untere Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Hinsichtlich des Vorranges der Schutzgebietsverordnung für die Trinkwassertalsperre Eibenstock können nur Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Wasserbau

Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz) sind durch den an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 467/1 und an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstück- Nr. 451/2 verlaufenden namenlosen Baches nicht betroffen.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (06.06.2014)

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie im Rahmen der weiteren Planungsphasen empfehlen wir, die geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum Bebauungsplan bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Das LfULG empfiehlt im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Sächsisches Oberbergamt (01.07.2014)

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Der unmittelbare Bereich des Bauvorhabens wird von einem ungefähr NO/SW streichenden Eisensteingang gequert. Bergbau ist hier bisher lediglich südlich bzw. südwestlich des Vorhabens am Kohlhau bekannt. Im Planungsgebiet sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen.

Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster (20.05.2014)

Die Kleingartenanlage in eine Wohnsiedlung umzuwandeln, können wir nicht zustimmen. Aus der Historie heraus wurde diese Kleingartenanlage geschaffen, um den im Zuge des Talsperrenbaus enteigneten Einwohnern einen Ausgleich zu bieten. Voraussetzung für die Genehmigung an so einem exponierten Standort war die geringfügige Nutzung als Gartenland. Damals wurden Wohnhäuser und Gärten in unmittelbarer Talsperrennähe zurückgebaut, um den Schutz des Rohwassers zu verbessern. Mit der jetzigen Bauplanung würde dies genau umgekehrt und das Gefahrenpotential wieder erhöht.

Ein weiteres Zugeständnis erfolgte bei der Überarbeitung der Schutzgebietsverordnung von 1990 bis 2001. Entgegen dem Regelwerk wurden in einer der letzten Überarbeitungen durch das StUFA die Schutzzonengrenzen an dieser Stelle nochmals verändert und unverhältnismäßig eng gezogen, um Erleichterungen für die bestehende Kleingartenkolonie zu bewirken, da sie nicht als Gefahrenschwerpunkt eingeschätzt wurde. Die aktuellen Schutzzonengrenzen entsprechen in diesem Bereich somit nicht den fachlichen Vorgaben für einen effektiven Trinkwasserschutz.

Bei der Ausweisung der Schutzzonen wurde den Kleingärtnern hier aus Bestandsschutzgründen entgegengekommen, weil davon ausgegangen wurde, dass die Fläche ohne Wasser- und Abwasseranschluss nur für gärtnerische Aktivitäten genutzt wird.

Auch die Handlungsanleitung Wasserschutzgebiete des SMUL vom 30.09.1998 führt aus, dass Baugebiete in der Schutzzone IIA in der Regel nicht tragbar sind. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, wie sie in den letzten Jahren fortschreitend vorgenommen wurden, erfolgten gesetzeswidrig, wie auch in den Planungsunterlagen zweifelsfrei festgestellt wird. Bestandsschutz besteht nur für die Anlagen vor dem 31.07.1990.

Die Schutzgebietsverordnung der Trinkwassertalsperre Eibenstock vom 02. April 2001 besagt in § 5 Punkt 2.1: „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“. Ob die gegenwärtige Abwasserableitung dem geforderten Stand der Technik und dem ATV-Regelwerk entspricht, können wir nicht einschätzen.

Im Plan wird beschrieben, dass für die Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Krankenwagen straßenbauliche Veränderungen nötig sind. Diese sind laut SGVO in der SZ IIA, in der sich ein Teil der Ringstraße befindet, untersagt.

Das Gebiet liegt laut Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz, in einem Landschaftsschutzgebiet sowie der Naturpark-Schutzzone 2. Bei einigen Grundstücken wird die Mindestentfernung zum Wald unterschritten. All diese Punkte würden Ausnahmegenehmigungen im Einzelfall erfordern, die jedoch nur dann erteilt werden können, wenn der eigentliche Schutzzweck nicht gefährdet wird und überwiegende Gründe des Gemeinwohles dies erfordern. Wir ordnen den Schutz des Rohwassers der wichtigsten Trinkwassertalsperre Sachsens höherwertig ein als die nachträgliche Legalisierung weniger Wohnhäuser.

Die Kleingartensparte befindet sich im Außenbereich, die Ausweisung eines Baugebietes würde zu einer Zersiedlung führen, was den erklärten Zielen der Gemeinde und des Regionalplanes/ Landesentwicklungsplanes entgegensteht.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen kann nicht von einem gesetzeswidrigen Ist-Zustand ausgegangen werden, sondern vom offiziellen, d.h. eine ganzjährige genutzte Wohnbebauung stellt gegenüber Kleingärten einen deutlichen Unterschied dar. Außerdem wird beschrieben, dass Erweiterungen sowie weitere An- und Umbauten angestrebt werden. Den Verzicht auf einen Grünordnungsplan, weil sich der Versiegelungs- und Nutzungsgrad angeblich nicht erhöht hätte, können wir folglich nicht nachvollziehen. Die unmittelbare Nähe zur Hauptsperre der Talsperre Eibenstock erlaubt nach unserem Fachverständnis keine Ausweisung eines Baugebietes und keine Ausnahmegenehmigungen im hier erforderlichen Umfang.

Staatsbetrieb Sachsenforst (28.05.2014)

Der Staatsbetrieb Sachsenforst - Forstbezirk Eibenstock hat ernsthafte Bedenken hinsichtlich der Vorentwürfe (FNP und B-Plan). Laut Sächsischem Waldgesetz ist ein Mindestabstand von 30 m von Wäldern, Mooren und Heiden für bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie von Gebäuden einzuhalten (§ 25, Punkt 3). Wir sehen hier erhebliche Gefahrenpotentiale für die eventuellen Bewohner sowie Bewirtschaftungs Nachteile für uns. Die Gebäude und die sich in den Gebäuden befindenden Personen werden durch den benachbarten Waldbestand gefährdet.

Es ist hierfür unerheblich, welche Höhe der benachbarte Waldbestand zurzeit hat, da zu erwarten ist, dass der Bestand eine Baumhöhe von über 30 m erreichen wird. Der Forstbezirk Eibenstock als Grundstücksnachbar hätte durch die zu erwartenden Baumaßnahmen einen wirtschaftlich nicht vertretbaren Mehraufwand bei zukünftigen Nutzungen des Waldbestandes sowie eine ebenfalls nicht vertretbare erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Beim Bauen in der Nähe von Wald muss das Benehmen mit der Unteren Forstbehörde hergestellt werden.

Naturpark Erzgebirge / Vogtland (16.05.2014)

In Rücksprache mit dem Landratsamt des Erzgebirgskreises, Untere Naturschutzbehörde, wurde bestätigt, dass für das betroffene Gebiet eine Umzonierung von der Schutzzone II in die Entwicklungszone vorgenommen wird und somit das bereits bebaute Gebiet einer weiteren wohnräumlichen Nutzung zugeführt werden kann. Die Umzonierung sowie der Ausschluss aus dem Landschaftsschutzgebiet Talsperre Eibenstock ist jedoch noch nicht erfolgt. Aus Sicht des Naturparks stellen wir unsere Zustimmung zum Vorhaben in Aussicht, setzen aber voraus, dass die Umzonierung von Schutzzone II in die Entwicklungszone durch die Untere Naturschutzbehörde des Erzgebirgskreises erfolgreich abgeschlossen ist.

4.2 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenthal“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 11.04.2016 bis einschließlich 13.05.2016 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 24.03.2016).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landesdirektion Sachsen (20.04.2016)

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf (Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II der Talsperre Eibenstock).

Im Hinblick auf die Abstandsforderungen des Sächsischen Waldgesetzes (s. dort § 25 Abs. 3) sind im Plan zwar Änderungen an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen worden; dennoch ergeben sich weiterhin Abstandunterschreitungen. Die Baumgrenzen sollten deshalb nochmals und im gesamten Plangeltungsbereich um ein Maß zurückgenommen werden, welches den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Möglich ist allerdings auch eine Erweiterung des Plangebietes mit der Zielstellung, die angrenzenden Waldflächen zu erfassen und (das Einverständnis der Waldbesitzer und der zuständigen Forstbehörde voraussetzend) im Zuge von Waldumwandlungsmaßnahmen auf ein den erforderlichen Abstand gewährleistendes Maß zu reduzieren. Diese Waldumbaumaßnahmen könnten langfristig und grundstücksbezogen auch durch Grundbucheinträge zu Lasten der Waldbesitzer sichergestellt werden. Weshalb eine entsprechende Plangebiets-erweiterung zum Zwecke des Waldumbaus bzw. die Übernahme von Grundlasten mit identischer Zielstellung zwingend daran scheitern sollen, dass sich die Waldflächen nicht in kommunalem Eigentum, erschließt sich dem Betrachter nicht.

Nicht zielführend ist auch die dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung widersprechende Vertagung auf eine spätere "private Regelung zwischen Waldeigentümer und Bewohner" sowie der Versuch einer planerischen Lösung durch die Vorgabe "besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Naturgewalten nach § 25 SächsWaldG" im Satzungstext. Diese Festsetzung schreibt vor, dass dauerhaft gesichert werden müsse, dass von der Bebauung, wie auch vom Wald keine Gefährdung auf das jeweils andere Schutzgut ausgeht und dass der Betrieb von Heizanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen in einem gekennzeichneten Bereich unzulässig ist.

Nicht erkennbar ist hierbei zunächst, auf welcher gesetzlichen Grundlage diese Festsetzung erfolgen soll. Der als Bezug angegebene § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist als Basis untauglich; Festsetzungen in einem Bebauungsplan können nur auf Basis des § 9 BauGB bzw. der BauNVO vorgenommen werden. Eine Vorgabe von "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ..." gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist, dies sei vorsorglich angemerkt, hier ebenfalls kein taugliches Mittel, da eine solche Festsetzung, wie der Gesetzestext offenbart, nur zu Immissionsschutzzwecken, eingesetzt werden kann (vgl. Kommentar Battis/Krautberger/ Löh, 12. Auflage, § 9 Rdnr. 144 ff.).

Planungsverband Region Chemnitz (25.04.2016)

Unsere Bedenken bestehen jedoch weiterhin, da sich durch die Planung eine Siedlung im derzeit definierten Außenbereich verfestigt, die aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht zielführend ist.

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 unter Ausschöpfung des nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Versiegelungsgrades in Verbindung mit den in Teilbereichen des Geltungsbereiches sehr großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche lässt den Planungswillen der Gemeinde, die Bildung einer neuen Siedlung mit entsprechenden Anlagen der Infrastruktur, sehr deutlich werden. Dies findet nicht die Zustimmung des Planungsverbandes Region Chemnitz.

Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz werden in Ziel Z 1.3.2.1 die Gemeindeteile Stützengrün und Zschorlau als Versorgungs- und Siedlungskerne des grundzentralen Verbundes Stützengrün-Zschorlau festgelegt. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im derzeit definierten Außenbereich des Ortsteiles Hundshübel widerspricht diesem Ziel unverkennbar. Die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung sollte noch einmal überdacht werden. Die neu entstehende Siedlung außerhalb des im Regionalplan definierten Siedlungs- und Versorgungskerns als allgemeines Wohngebiet, insbesondere der gemäß § 3 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, findet keine regionalplanerische Zustimmung.

Das Planvorhaben liegt in einem sensiblen Teil der erzgebirgischen Landschaft. Umso verwunderlicher ist es, dass der BPL keinerlei grünordnerische Festsetzungen enthält, die den verantwortungsvollen Umgang mit diesem sensiblen Teil der Landschaft deutlich machen würde. Bei der Beurteilung des Eingriffs ist von den Veränderungen auszugehen, die sich aus dem Bestand einer Grünfläche und der nunmehr angestrebten baulichen Nutzung ergeben. Gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Südwestsachsen liegt der gesamte Geltungsbereich des BPL im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) und der östliche Teil des Geltungsbereiches im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Dies ist in der Begründung zum BPL richtig zu stellen.

Gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz liegt der Geltungsbereich des zur Beurteilung vorgelegten BPL im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz "Kulturlandschaft Talsperre Eibenstock". Der Geltungsbereich ist von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz umgeben. Um die Talsperre Eibenstock wurde ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Begründung des BPL enthält keinerlei Aussagen zu den im Planentwurf des Regionalplanes formulierten Zielen und Grundsätzen.

Landratsamt Zwickau (29.04.2016)

Forst

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 Altlichten 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. Trotzdem können auch hier in Zukunft Baumhöhen über 30 m erreicht werden. Weitere standörtlich bedingte Gefahren können aus Schnee-, Eisbruch- sowie Windbruch oder -wurf erwachsen. Durch die unmittelbare Waldnähe der bebauten Grundstücke muss grundsätzlich auch eine erhöhte, beidseitige Brandgefahr unterstellt 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 (Gruppe 1). 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 (Gruppe 2). Der in Rede gestellte Wald befindet sich im Naturpark Erzgebirge-Vogtland (Schutzzone II), im Landschaftsschutzgebiet Talsperre Eibenstock, im Wasserschutzgebiet (Zone II A). Er hat Erholungsfunktion (Stufe II) und beinhaltet eine ausgewiesene Renaturierungsfläche am Ufer der Talsperre.

Fachliche Wertung: Stellungnahme zum Waldabstand

Aufgrund der erfolgten Waldentwicklung in den vergangenen Jahren und nach Feststellung der oben beschriebenen aktuellen Ausgangssituation sowie aufgrund der vereinzelt vorhandenen sachlichen und forstrechtlichen Fehlinterpretationen, ist dieser Abschnitt in seiner Gesamtheit neu zu fassen.

Forstrechtliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend berührt, dass der gesetzliche Mindestabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Gebäuden bzw. Baugrenzen und Wald teilweise nicht eingehalten wird. Demnach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Gründe für den 30-Meter-Waldabstand sind vor allem die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen sowie die Sicherung von Gebäuden gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste und Waldbrand, in Umkehrung der Schutz des Waldes vor Waldbrandgefährdung (jedes Gebäude ist ein potentiell brennbares Objekt), der Schutz der im Außenbereich privilegierten Waldbewirtschaftung, nicht zuletzt auch der Schutz des Waldrandes als ökologisch besonders wichtige Kontaktzone und als Schutzbereich für den anschließenden Wald.

Das Benehmen zur Zulassung einer Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand kann von der Forstbehörde nur hergestellt werden, wenn eine atypische Gefahrensituation vorliegt. Diese atypische Gefahrensituation kann sich aus der Topographie ergeben, wenn etwa das Baugrundstück höher liegt als der Wald. Der oben beschriebene Höhenunterschied zwischen Waldrand und Plangebietsgrenze von durchschnittlich 5 m begründet im vorliegenden Fall noch keine atypische Situation. Ebenfalls liegt eine atypische Gefahrensituation vor, wenn die vom Wald durch Baumsturz ausgehenden Gefahren sich nicht bis zum jeweiligen Bauvorhaben auswirken können, weil die dort wachsenden Bäume standortbedingt keine entsprechende gefahr begründende Höhe erreichen. Der erforderliche Waldabstand entspricht i. d. R. den maximal zu erwartenden Baumhöhen. Die Lage des Waldes zur Hauptwindrichtung bietet nur bedingt Sicherheit. Neben der in der Gesamtschau nicht erkennbaren atypischen Gefahrensituation ist bei der vorhandenen standortswidrigen Fichtenbestockung von deren aktueller, aber auch künftig, erhöhter Instabilität auszugehen. Sie bildet daher ein erhöhtes Gefahrenpotential für die angrenzende Bebauung.

Der gesetzliche Mindestabstand von 30 m zwischen den Gebäuden und dem angrenzenden Wald ist in Anlehnung an die bisherigen forstfachlichen Erläuterungen im Planungsgebiet erforderlich. Die Gebäude der o. g. Gruppe 1 genießen dabei, auch hinsichtlich ihres Waldabstandes, baurechtlichen Bestandsschutz. Der Abstand zwischen Waldrand und den vorhandenen, baurechtlich bestandsgeschützten, Wochenendhäusern der Gruppe 1 beträgt weniger als 30 m. Die Gebäude der Gruppe 2 erreichen gerade noch 30 m Abstand. Der damit vorhandene Status Quo des gegenseitigen Gefährdungspotentiales zwischen Wald und Gebäuden kann nur erhalten werden, wenn eine künftige Bebauung der Waldabstandsflächen (30 m-Bereich = Bauverbotszone) in beiden Gruppen unterlassen wird. Lediglich in Gruppe 2 wären ggf. Gebäudeerweiterungen unter Beibehaltung des Waldabstandes von 30 m möglich. Bei Festsetzung der beschriebenen Bauverbotszone wird das Benehmen der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG für diesen Bebauungsplanentwurf hergestellt.

Siedlungswasserwirtschaft

Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Talsperre Eibenstock wird aus Sicht des Trinkwasserschutzes der baurechtlichen Überplanung der Kleingartenanlage im bestehenden baulichen Bestand (d. h. keine weiteren Flächenversiegelungen) zugestimmt. Bei geplanten Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden ist die untere Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Hinsichtlich des Vorranges der Schutzgebietsverordnung für die Trinkwassertalsperre Eibenstock können nur Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Im vorliegenden Planentwurf wurde als Art der baulichen Nutzung neben den Wohngebäuden auch zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt. Dies widerspricht der o. g. Forderung bzw. wasserrechtlichen Zustimmung zur baurechtlichen Überplanung der Kleingartenanlage im baulichen Bestand. Die Zustimmung wird deshalb nur bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung (Wohngebäude) unter Ausschluss der weiteren bauplanungsrechtlich festgesetzten Nutzungen erteilt. Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist nicht zulässig.

Abwasseranlagen sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.

Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster (08.04.2016)

Siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

In der Begründung zum Bebauungsplan schreiben Sie, dass keine Änderungen in Bezug auf die Abwasseranschlüsse geplant sind. Die gegenwärtige Abwasserentsorgung entspricht jedoch nicht dem ATV-Arbeitsblatt A142 sowie dem Merkblatt M 146, wie dies in Punkt 2.7 der SGVO gefordert wird. Damit ist laut SGVO Punkt 2.1 selbst in der Schutzzone III kein Baugebiet ausweisbar oder die Erweiterung baulicher Anlagen zulässig.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Umverlegung der B 169 legte das Regierungspräsidium nachdrücklich fest, dass die Straße über den Vorbeckendamm zurückzubauen ist und nur für Rettungsdienste befahrbar bleiben soll. Nachträglich wurde der Linienbusverkehr zusätzlich gestattet. Für Anwohner gilt ausdrücklich die ausgeschilderte Vollsperrung (StVO-Zeichen 250). Damit liegt die Rosenthalsiedlung per Kraftfahrzeug 4 km von der Ortsmitte Hundshübel entfernt. Bis zur ersten Bebauung sind es etwa 3 km. Die Zielstellung "kurze Wege" und "Vermeidung der Zersiedlung" werden hier nicht erfüllt. Unter 2.1. (B-Plan) steht außerdem, dass keine Siedlungsentwicklung im Außenbereich vorgesehen ist. Die Ausführungen unter 4.1 entsprechen nicht den Tatsachen.

Ziel der Überplanung ist erklärtermaßen nicht nur die Legalisierung des gegenwärtigen Zustandes, sondern darüber hinaus, die Grundlage für Erweiterungsbauten zu schaffen. Auch wird von den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Anwohner ausgegangen, von einer Anpassung an den Wohnflächenbedarf oder der Absicht einer neuen Bebauung und Aufstockungsmöglichkeit auf 2 Geschosse. Hier wird klar erkennbar, dass das Gebiet weiter ausgebaut werden soll und es nicht nur um den Bestandsschutz geht, um Härten zu vermeiden, die ein Abriss des Gebietes zur Herstellung der Rechtskonformität zur Folge hätte. Künftig sollen sogar Handel und Gewerbe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Außerdem sind straßenbauliche Maßnahmen in der SZ IIA geplant, ohne die RiStWag zu beachten. Wurden in den früheren Jahren die Autos außerhalb der Kleingartenanlage abgestellt, so parken inzwischen die Kraftfahrzeuge an den Wohnhäusern und somit im Nahbereich der Talsperre, was zur weiteren Erhöhung des Gefährdungspotentials führt.

Wir können nicht nachvollziehen, warum eine Alternativprüfung für "nicht möglich und deshalb auch nicht erforderlich" angesehen wird. Eine Alternative, um Gesetzeskonformität herzustellen wäre der zeitnahe Rückbau, eine weitere Möglichkeit wäre eine Ausnahmegenehmigung für den derzeitigen Stand, um unbillige Härten für die derzeitigen Bewohner zu vermeiden.

Die zeitlich befristete Ausnahmegenehmigung sollte auf den aktuellen Bestand mit der Perspektive sukzessiver Rückbau ausgerichtet sein, d.h. keine Möglichkeit des Weiterverkaufs, Vererbens oder der Vermietung des Wohneigentums, kein Zuzug, keine Erweiterungsbaumaßnahmen, keine Änderung des Flächennutzungsplanes. Einer solchen Vorgehensweise könnten wir zustimmen. Keinesfalls darf ein vollwertiges Wohn- bzw. Mischgebiet mit Erweiterungsoptionen vorgesehen werden, da dies das Gemeinwohl gefährdet, welches wir im Schutz der Trinkwasserressource für etwa 600.000 Einwohner sehen.

Der Umweltbericht geht vom Bestand aus und betrachtet nicht die legale Variante Kleingarten-sparte. Dem müssen wir aus Sicht des Trinkwasserschutzes widersprechen. Bei einer regelwerkskonformen Schutzzonenausweisung würde sich das Gesamtgebiet in der Schutzzone IIA befinden, wo es unverantwortlich ist, zusätzliche Gefährdungspotentiale neu zu schaffen.

Staatsbetrieb Sachsenforst (29.04.2016)

Der Forstbezirk Eibenstock stimmt dem Entwurf nicht zu. Folgende Gründe führen zu einer Ablehnung des Entwurfes: Der Waldabstand nach § 25, Abs.3 SächsWaldG von mindestens 30 m für bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude zum Wald wird nicht eingehalten. Hierdurch entsteht zum einen eine Gefährdung der Waldbestände durch Feuer. Zum anderen werden die Gebäude und die sich in den Gebäuden befindenden Personen durch den benachbarten Waldbestand gefährdet. Es ist hierfür unerheblich, wie hoch der benachbarte Waldbestand derzeit ist, da zu erwarten ist, dass der Bestand eine Baumhöhe von über 30 m erreichen wird. Eventuelle Haftungsverzichtserklärungen der zukünftigen Anwohner können sich in diesem Zusammenhang nur auf Schäden an Gebäuden beziehen. Nicht jedoch auf Personenschäden von Dritten, die sich dann in den Gebäuden aufhalten. Der Forstbezirk Eibenstock als Grundstücksnachbar hätte durch das Wohngebiet einen wirtschaftlichen nicht vertretbaren Mehraufwand bei zukünftigen Nutzungen des Waldbestandes sowie eine ebenfalls nicht vertretbare erhöhte Verkehrssicherungspflicht.

4.3 Abwägung zum Entwurf

Mit dem Bebauungsplan soll die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes (Ferienhaus und wohnbauliche Nutzung) geordnet werden. Eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem allgemeinen Wohngebiet WA in ein reines Wohngebiet WR geändert, um insbesondere eine Ansiedlung von Handel und Gewerbe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen. Zulässig ist damit die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden nach § 3 Abs. 2 BauNVO. Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Da nicht alle Grundstücke derzeit die Bedingungen einer erneuten Bebauung erfüllen aber bereits bebaut sind, erfolgt keine Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen – einfacher Bebauungsplan. 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.

4.4 2. Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) i.V.m. § 4a Abs. 3 und 4 (2) BauGB:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, der Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 öffentlich aus. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 09.01.2017).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren zum Entwurf sind hier nicht aufgeführt):

Landesdirektion Sachsen (31.01.2017)

Siehe Stellungnahme zum Entwurf.

Im Hinblick die Schutzzonenproblematik und auf die Abstandsforderungen des Sächsischen Waldgesetzes (s. dort § 25 Abs. 3) sind im aktuellen Plan sämtliche Festsetzungen (Baugrenzen) getilgt worden, mit denen überbaubare Grundstücksflächen vorgegeben worden waren. Zum einen ist es aufgrund der zu erwartenden Regelungslücken problematisch, im Außenbereich einen „einfachen“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Zum anderen widerspricht dieser Festsetzungsverzicht auch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, da hiermit, wie die Begründung darlegt, Einzelfallregelungen in nachgeordneten Verfahren erzwungen werden sollen. Wir empfehlen weiterhin, Baugrenzen dort vorzugeben, wo es rechtlich vertretbar ist bzw. Plangebietsteile auszugliedern, wo eine Neubebauung im Grundsatz ausgeschlossen ist (Trinkwasserschutzzone).

In Bezug auf den Waldabstand kann eine Erweiterung des Plangebietes mit der Zielstellung ins Auge gefasst werden, die angrenzenden Waldflächen so „umzubauen“, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Diese Waldumbaumaßnahmen könnten langfristig und grundstücksbezogen auch durch Grundbucheinträge zu Lasten der Waldbesitzer sichergestellt werden.

Planungsverband Region Chemnitz (17.01.2017)

Unsere Bedenken bestehen weiterhin, da sich durch die Planung eine Siedlung im Außenbereich verfestigt, die aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht zielführend ist.

Der 2. Entwurf sieht nunmehr zwar eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA in WR vor. Es sollen nunmehr Nutzungen gemäß § 3 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden. Jedoch blieb die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 3 (4) BauNVO unbeachtet.

Zudem liegt die festgesetzte Grundflächenzahl weiterhin bei 0,4 und schöpft somit den gemäß § 17 BauNVO höchst zulässigen Versiegelungsgrad in einem Wohngebiet aus. U. E. sollte ein Ausschluss der nach § 3 (4) BauNVO zulässigen Nutzungen und eine Reduzierung der Grundflächenzahl erfolgen. Damit wird ausgeschlossen, dass eine Verfestigung einer Splittersiedlung in diesem sensiblen Bereich von Natur und Landschaft erfolgt, und lediglich eine mäßige Verdichtung der vorhandenen Bebauung zulässig wäre

Durch den geplanten möglichen Versiegelungsgrad von 40% ist von einer ungefähr doppelt so hohen versiegelten Fläche im Vergleich zum Ist-Zustand auszugehen. Das Fazit im Umweltbericht, es gäbe aufgrund „geringfügig potenzieller Nutzungsänderungen nur geringe Umweltbelastungen“, die durch eine im BPL festgesetzte Vermeidungsmaßnahme nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verhindert, kann nicht mitgetragen werden. Für eine mögliche Verdopplung der bisher versiegelten Fläche sind u. E. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Im Falle der Festsetzungen des Bebauungsplanes würde den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung erst mit einer Verminderung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, dem Ausschluss aller einem Siedlungs- und Versorgungskern zuzuordnenden Nutzungen [hier: Nutzungen gemäß § 3 (3) und (4) BauNVO] und der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprochen werden. Sollte eine Reduzierung der GRZ auf 0,2-0,3 und der Ausschluss der nach § 3 (4) BauNVO zulässigen Nutzungen erfolgen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden, wären unsere Bedenken ausgeräumt.

Landratsamt Erzgebirgskreis (07.02.2017)

Immissionsschutz

Bei der Festsetzung der Gebietseinstufung ist zu prüfen, welchen Umweltbelastungen das Gebiet ausgesetzt sein wird. In „Reinen Wohngebieten“ ist nach der DIN 18005 Bbl. 1 „Schallschutz im Städtebau“, die Einhaltung von Orientierungswerten von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzgl. Verkehrslärm anzustreben, „um die mit der Eigenheit des betreffenden Baugebietes [...] verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen“.

Forst

Die Bebauungsplanung kann und wird bei ihrer Umsetzung (bauliche Erweiterungen) und im Zuge des künftigen Waldwachstums sehr wohl zu einer Erhöhung des beidseitigen Gefahrenpotentials zwischen Wald und Gebäuden führen. Damit wird sich auch der Aufwand für die Maßnahmen der Verkehrssicherung erhöhen. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrssicherungspflicht von Grundstückseigentümern lediglich auf privatrechtlicher Grundlage basiert, während die Umsetzung der Abstandsregelungen des § 25 Abs. 3 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) eine öffentlich-rechtliche Vorgabe darstellt, welche für die Bebauungsplanung primär relevant ist.

4. und 5. Absatz: Die Formulierungen in den beiden Absätzen sind forstrechtlich und -fachlich teilweise nicht zutreffend. Daher wird die folgende Fassung vorgeschlagen.

Begründung:

„Die vorhandenen Gebäude im Bereich der 30 m-Abstandsfläche genießen bau- rechtlichen Bestandsschutz. Eine künftige Bebauung kann nur unter Einhaltung der Waldabstandsregelungen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zugelassen werden, d. h., dass auch künftige bauliche Erweiterungen innerhalb der gesamten Abstandsfläche nicht zulässig sind. 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).

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 wird auch dringend empfohlen, das Betreiben von offenen Feuern und die Ablagerung von brennbaren Materialien an der Grundstücksgrenze zum Wald zu unterlassen (siehe Hinweis auf dem Planblatt).“

Die geplante Nichtfestsetzung von Baugrenzen zum Wald sowie die angedachte Einzelfallprüfung künftiger Bauanträge wird seitens der unteren Forstbehörde insofern mitgetragen, wie die oben aufgezeigten Regelungen zur Einhaltung des Waldabstandes ungeänderten Eingang in die Bebauungsplanung finden.“

Planzeichnung Teil A

„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 Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.“

Umweltbericht

„In Anlehnung an die aktuelle Kartierung der PNV im Planungsgebiet sollte nachfolgende Ergänzung eingefügt werden: „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.“

Siedlungswasserwirtschaft

Die Schmutzwasserentsorgung des Plan-gebietes ist über die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverbandes Wasserwerke Westertal (äußere Erschließung) rechtmäßig gesichert. Viele Gebäude sind bereits angeschlossen. Bezüglich der inneren Erschließung des Gebietes (private Anschlusskanalisation) kann keine Rechtmäßigkeit bescheinigt werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Schutzgebiet der Trinkwassertalsperre Eibenstock. Ein Bau und Betrieb von Abwasseranlagen bedarf bei einer solchen örtlichen Lage gemäß § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine solche ist nicht existent.

In Bezug auf das Niederschlagswasser ist ebenfalls eine Anpassung an die Forderungen im Trinkwasserschutzgebiet Rechnung zu tragen. Es ist eine Trennung in Niederschlagswasser vorzusehen, welches nicht verunreinigt ist und Niederschlagswasser, welches auf befestigten Flächen mit Schadstoffen angereichert wird oder die Gefahr der Verunreinigung besteht. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, darunter fallen Verkehrsflächen inklusive Parkplätzen /Stellplätzen aber auch Dachflächen, sollten separat gesammelt werden. Aufgrund der Nähe der Bebauung zum Wasserkörper sollten für die bestehenden Straßen bei Sanierung und für neue Stellplätze die Forderungen nach Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) Anwendung finden. Besonderes Augenmerk ist auf die Entwässerung zu legen.

Durch die Nähe der Besiedlung zum Wasserkörper und die Dichte der Bebauung ist es unwahrscheinlich, dass Voraussetzungen für eine breitflächige Versickerung des von Verkehrsflächen kommenden Niederschlagswassers gegeben sind. Spätestens bei langanhaltenden Niederschlägen oder stärkeren Regenereignissen dürfte die Kapazität der schadlosen Versickerung über die Bodenpassage erschöpft sein. Es ist zu klären inwiefern das von Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und vollständig aus dem Einzugsgebiet herausgeleitet werden kann. Möglicherweise sind für das überschüssige Wasser Versickerungsanlagen und Absetzanlagen mit Leichtstoffrückhaltung (RiStWag-Anlagen, vgl. RAS-Ew (FGSV 2005)) einsetzbar. Eine direkte Einleitung des Wassers von Verkehrsflächen in ein oberirdisches Gewässer ohne Behandlung ist in jedem Fall zu verhindern.

In der Karte werden in der Schutzzone III am nordöstlichen Rand der Siedlung Stellplätze / Garagen ausgewiesen, welche nach RiStWag ausgebaut werden sollen. Garagen sind in dem Bereich keine zulässigen Bauten, da es sich hierbei um eine Erweiterung des Baubestandes handeln würde. Möglich bleiben also einfache Stellflächen. Auch hier gilt: die Errichtung sonstiger Verkehrsflächen (hierunter fallen die Stellflächen) ist in der Schutzzone III nur erlaubt, wenn die Anforderungen der RiStWag eingehalten werden (Ziffer 4.1 SZVO TS Eibenstock).

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächennutzungen sind, auch wenn es sich um eine bestehende Gartenbausiedlung handelt als Neuanlage eines Baugebietes zu bewerten. Der Bestand ist Größtenteils illegal errichtet worden.

Der Bebauungsplan eröffnet die Chance eines Eigenheimstandortes anstelle der Garten-
nutzung. Die Legitimierung dieser bereits teilweise praktizierten Nutzung über einen rechts-
kräftigen Bebauungsplan kann nur erfolgen insofern auch die rechtlichen Vorgaben des Trink-
wasserschutzes (Lage in der Schutzzone II A und III des Trinkwasserschutzgebietes der Tal-
sperre Eibenstock) eingehalten werden. Es handelt sich demnach in allen Fällen um eine
Ausnahmeregelung begleitet durch entsprechende bauliche Forderungen aus Sicht des Trink-
wasserschutzes. An erster Stelle sind hier die Forderungen zur Abwasserentsorgung (inklusive
Niederschlagswasser) zu nennen. Jeglicher Neubau über den derzeitigen Bestand hinaus ist
aus Sicht des Trinkwasserschutzes abzulehnen.

Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster (16.01.2017)

Im Sinne des Gemeinwohls ist das überwiegende öffentliche Interesse der Trinkwasserver-
sorgung von 600.000 Menschen den Belangen einzelner Hundshübler Einwohner vorzuziehen
und die Trinkwasserschutzgebietsverordnung trotz aller Zugeständnisse einzuhalten.

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. Da dies derzeit nicht gegeben ist, ist die Vorlage eines verbindlichen Zeitplanes zur
Anpassung des privaten Abwassernetzes an die gesetzlichen Vorgaben Grundvoraussetzung
für die Bestätigung des Flächennutzungsplanes. Dabei ist zu beachten, dass auch das auf
Dachflächen oder versiegelten Plätzen anfallende Niederschlagswasser laut Definition
Abwasser ist. In der Begründung zum BP sind die betreffenden Textstellen teilweise
missverständlich. Insofern bedarf das Abwassersystem einer zeitnahen grundlegenden
Anpassung an die Erfordernisse im Schutzgebiet. Bei Stellplätzen ist darüber hinaus die
RiStWag zu beachten.

Die getroffene Aussage, dass die Planung den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes
nicht entgegensteht, können wir nicht nachvollziehen, da es sich um eine Zersiedlung im
Außenbereich handelt. Die Rosenthalsiedlung liegt für den Kraftfahrzeugverkehr 4 km von der
Ortsmitte Hundshübel entfernt. Bis zur nächsten Bebauung sind es etwa 3 km. Auch Liefer-
dienste und Entsorgungsfahrzeuge dürfen den rückgebauten Rettungsweg über den
Vorsperrendamm nicht passieren.

Es wird klargestellt, dass der Bestandschutz nur für bauliche Anlagen vor dem 31.07.1990 gilt.
Die später erfolgten teilweise erheblichen Gebäudeerweiterungen fallen nicht darunter und
müssten nachträglich einer Einzelfallprüfung wie bei jeglicher künftigen Baumaßnahme unter-
zogen werden.

Wir begrüßen sehr, dass gegenüber der vorherigen Planung eine Reduzierung auf ein reines
Wohngebiet eingearbeitet wurde und nunmehr kein Gewerbe und anderweitige Nutzungen
ermöglicht werden sollen. Die 25 neu einzurichtenden Stellplätze am Rande der erhöhen den
gegenwärtigen Versiegelungsgrad. Zum Verbot der Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen
und der Lagerung von brennbaren Materialien im Bereich der Waldabstandsfläche ist zu
beachten, dass im betreffenden Gebiet keine Ölheizungen zulässig sind.

4.5 Abwägung zum 2. Entwurf

Es erfolgte mit dem 3. Entwurf eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 und der Ausschluss der nach § 3 (4) BauNVO zulässigen Nutzungen.

Eine Dichtheitsprüfung für Rohre und Schächte wurde durchgeführt und dokumentiert. Inzwischen wurde eine wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb von Abwasseranlagen (Schmutzwasserkanäle) im Wohngebiet Rosenthal erteilt.

4.6 3. Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) i.V.m. § 4a Abs. 3 und 4 (2) BauGB:

Der Gemeinderat Stützengrün hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.05.2024 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenthal“ bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2024 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit erneut beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 durchgeführt. Durch die Änderung / Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung / Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landratsamt Erzgebirgskreis (08.08.2024)

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

Es wird ausgeführt, dass sich der Geltungsbereich in einem Gebiet befindet, in welchem mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss. Diese Angabe ist grundsätzlich zutreffend, aber gemäß den dem Fachbereich vorliegenden Bodendaten zu Stoffgehalten 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.

Hinsichtlich der Ausführungen zu baubedingt ggf. 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 als Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken und die hierfür erforderlichen Untersuchungen regelt.

Forst

Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Einwände zum 3. Entwurf des BPL: 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 hergestellt werden, sofern baurechtlicher Bestandschutz besteht und keine Erweiterungen/Anbauten bzw. Neubauten in den betroffenen östlichen bis südlichen

Randbereichen des BPL. Eine Verringerung des bestehenden Waldabstandes ist auszuschließen.

In Bezug auf künftig vorgesehene Bebauungen/Anbauten im vorgenannten Randbereich des BPL kann das Benehmen zur Unterschreitung des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m nicht hergestellt werden. Ausnahmen kommen seitens der unteren Forstbehörde regelmäßig nur dann in Betracht, wenn eine atypische Gefahrensituation vorliegt. Eine derartige Konstellation ist vor Ort nicht feststellbar.

Inwieweit eine eventuell angestrebte Baulast in Bezug auf die Bewirtschaftung bzw. den Umbau des unmittelbar angrenzenden Waldes die Grundlage für eine Ausnahme vom Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG sein kann, fließt nicht in die Ausnahmefallprüfung der unteren Forstbehörde ein, da dies kein Merkmal einer atypischen Gefahrensituation ist.

Siedlungswasserwirtschaft

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung fehlen in den eingereichten Planunterlagen qualifizierte Aussagen. Für die geplanten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zuwegung usw.) sind hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung keine RiStWag-Planungen in der Planzeichnung und in den übrigen Planunterlagen ersichtlich, dies wird lediglich in der Begründung thematisiert, aber an keiner Stelle mit konkreten Planungen untersetzt. Es ist zu überprüfen inwieweit die vorhandenen Flächen überhaupt Möglichkeiten für die Einhaltung der Anforderungen aus der RiStWag und ggf. notwendigen RiStWag-Anlagen bieten. Da die Einhaltung der Anforderungen aus der RiStWag zwingende Grundlage für die Schaffung weiterer Verkehrsflächen sind.

Entsprechend der Begründung soll der Zweck der Planung vorrangig darin bestehen, die bereits bestehende derzeitige Nutzung des Gebietes zu ordnen. Eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ist laut Begründung nicht vorgesehen. Insbesondere aufgrund dieser Aussagen ist unverständlich, weshalb in der Begründung unter dem Punkt Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit implementiert wird, die vorhandenen Gebäude auf max. zwei Geschosse aufzustocken und eine Traufhöhe von 6,0 Metern im betreffenden Grundstück zuzulassen, so dass sich auch die zukünftige Bebauung in die vorhandene Umgebung (vorhandene Wohngebäude) einfügt. Diese planerische Vorgabe implementiert eine Intensivierung der derzeitigen Nutzung des Standortes.

Aktuell wird das Gebiet teilweise als Garten-/Wochenendgrundstück genutzt und nur von ca. 50 % der Eigentümer als dauerhafte Wohnfläche. Der BPL in seiner aktuellen Form ermöglicht nicht nur die Legalisierung der bereits errichteten Eigenheimstandorte mit dauerhafter Wohnnutzung, sondern fordert dazu auf, sämtliche Grundstücke als dauerhafte Wohnbebauung entweder selber zu nutzen oder entsprechend an potenzielle Nutzer veräußern zu können. Mit dem Bau neuer Wohnhäuser sowie Erweiterungen einher geht eine Vielzahl von Tatbeständen, die nicht mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Beispielhaft zu nennen wären aus der Erfahrung heraus neben dem Neu-Anfall von Abwasser, Bohrungen zur Versorgung mit Wärme, Einsatz wassergefährdender Stoffe, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf befestigten Flächen, Abstellen und Wartung von Fahrzeugen, Fahrzeugwäsche und Fahren über den gesperrten Rohrbachdamm zum Erreichen der nahegelegenen Infrastruktur in Hundshübel.

Laut Begründung wird unter dem Punkt Verkehrsflächen beschrieben, dass die innere ca. 3,5 m breite Zuwegung ohne neue Grundstückseingrenzungen durchgehend zu ertüchtigen ist. Auch für diese Verkehrsfläche sind bei einer Ertüchtigung die Anforderungen der RiStWag einzuhalten.

Niederschlagswasser: Entsprechend der Begründung erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers von unbefestigten Flächen über Versickerung. Für befestigte Flächen sollen die Regelungen im Abschnitt Abwasser gelten. Im Punkt Abwasser werden Schmutz- und Niederschlagswasser als Abwasser zusammengefasst betrachtet. Es ist jedoch zu beachten, dass die zuvor genannte wasserrechtliche Genehmigung vom 28.02.2024 nur den Betrieb des bestehenden Schmutzwassersystems regelt. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über dieses System ist mit dem erteilten Wasserrecht nicht geregelt und nicht zulässig. Von einer Niederschlagswasserentsorgung im Mischsystem ist, aufgrund der nachfolgenden Pumpwerke und somit unnötigen Energiebedarf, abzusehen.

Dem Fachbereich Kommunales Abwasser ist nicht bekannt, wie die derzeitige Entsorgung des auf befestigten Flächen (Dach, Straße, Stellplatz, Wege, ...) anfallenden Niederschlagswassers erfolgt. Die Niederschlagswasserentsorgung kann daher derzeit nicht als gesichert angesehen werden. Ein Verweis auf den Betrieb nach den Regelungen der DWA Merkblatt-Reihe ist nicht ausreichend. Abwasseranlagen, wozu auch Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zählen, haben den Anforderungen der DWA Merkblatt-Reihe zu entsprechen und sind dem zufolge so zu errichten.

Aufgrund der Flächenverhältnisse zwischen befestigten Flächen und unbefestigten Flächen einzelner Grundstücke ist eine dezentrale Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik scheinbar nur schwer umsetzbar. Zentrale Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind nicht explizit in der Begründung zum BPL aufgeführt. Es ist sicherzustellen, dass die Entsorgung der Niederschlagswässer der bereits befestigten Flächen und der weiteren Baumaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Trinkwasserschutzes umgesetzt werden. Für vorhandene Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung ist im Zuge eines Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen nach DWA A 138 (Versickerung) bzw. DWA A 102 (Ableitung) sowie der Anforderung nach DWA A 142/M146 (Trinkwasserschutzes) erfüllt werden.

Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster (17.07.2024)

Der bisherige Zustand im „Wohngebiet Rosenthal“ ist mit den Zielen zum Schutz der Trinkwasserressource Talsperre Eibenstock nicht vereinbar. Die geltende Trinkwasserschutzgebietsverordnung von 2001 wurde/wird nicht beachtet. Einer nachträglichen (bebauungsrechtlichen) Legalisierung dieser Wohnbebauung können wir nicht zustimmen. Die Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV), hier vertreten durch den Betrieb Zwickauer Mulde/Obere Weiße Elster, lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes grundlegend ab.

Bereits in unseren Stellungnahmen vom 20.05.2014, 08.04.2016 und 16.01.2017 werden hinreichend Gründe genannt, warum an dieser Stelle kein Wohngebiet entstehen sollte. Da die Hinweise jeweils nur teilweise eingearbeitet wurden und die Planungen widersprüchlich bleiben, sollen nachfolgend die Argumente nochmals vorgetragen werden. Einige korrekt übernommene Formulierungen finden teilweise keine Untersetzung in der Planung.

Sowohl Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan Südwestsachsen werden mit einigen Zielen und Grundsätzen zitiert, z.B. LEP Z 2.2.1.3 und Z 2.2.1.9, wonach eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden soll, ebenso RP G 1.1.2 und Z 1.1.7, jedoch befördert die Planung das Wohnen im Außenbereich. Das Gebiet ist als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft vorgesehen, jedoch ist hier eine Verdichtung der Bebauung geplant. Das Vorhaben steht somit teilweise auch den Zielen der Regionalplanung entgegen.

Ein grundsätzliches Problem in der Betrachtung der Ortsnähe ist die Verkehrsanbindung, zu der in der Planung in dem Begründungsteil steht: „Verkehrlich ist das Gebiet über die alte Hauptstraße von Hundshübel ausreichend erschlossen.“

Das trifft lediglich auf die Anbindung nach Lichtenau zu. Richtigerweise ist das Gebiet über den Halbebüchsenweg K9107 verkehrlich angebunden, wobei die Entfernung bis zum Ortskern von Hundshübel per Kraftfahrzeug etwa 4 km beträgt, was unserer Auffassung nach als nicht ortsnah bezeichnet werden kann. Die im Plan beschriebene verkehrliche Nähe suggeriert ein Überfahren des seit Jahren mit „Durchfahrt verboten“ beschilderten Rohrbachdammes, welches leider häufig beobachtet wird. Lediglich zugunsten des ÖPNV sowie für Rettungskräfte wurde beim Straßenrückbau im Zuge der Umverlegung der B 169 auf Schranken oder Poller verzichtet.

Sowohl BP als auch die FNP-Änderung betonen, dass eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vorgesehen ist. Die dargestellte negative demografische Entwicklung zusammen mit einer weiter negativen Prognose bietet keinen Anlass für Wohngebietsentwicklungen im Außenbereich, zumal derzeit noch zahlreiche freie Bauplätze in Stützengrün und seinen Ortsteilen ausgewiesen sind. Im Widerspruch dazu steht das Ansinnen einer weiteren Verdichtung der Rosenthalsiedlung sowie der Aufstockungsmöglichkeit um ein weiteres Vollgeschoss.

Auf Grund der sensiblen Lage in Natur und Landschaft wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,3 begrenzt, wobei Schuppen, Stellplätze, Zufahrten usw. mit eingerechnet werden. Betrachtet man das aktuelle Luftbild, liegen einige Grundstücke jetzt schon weit darüber (größer 0,8) und selbst innerhalb der engeren Schutzzone IIA größer als 0,6. Im Plan fehlt die konkrete Aussage, wie und in welchem Zeitraum der Rückbau auf 0,3 vollzogen werden soll. Nach unserer Kenntnis ist ein Bestandsschutz für alle Bauten vor dem 31.07.1990 gegeben. Somit waren und sind Bauten möglich, die in der Regel doppelt so groß sind, wie in Kleingärten erlaubt (24 m² Grundfläche). In der Realität nehmen die Bauten der letzten Jahre wesentlich größere Grundflächen ein. Damit ist die Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt. Der Umweltbericht hingegen erkennt keine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschläge in der Fläche, sondern einen Erhalt der Versickerungsfähigkeit und stellt keine Nachteile für Natur und Umwelt fest. Dem muss widersprochen werden.

Die aktuell gültige Trinkwasserschutzgebietsverordnung von 2001 erkennt in § 11 nur rechtmäßig errichtete Bauwerke mit ihren Altrechten an. Weiterhin ist in der Planung korrekt wiedergegeben, dass in der Schutzzone II keine Bauvorhaben zugelassen sind. Dennoch soll laut Antrag dort ein Baugebiet ausgewiesen werden, wobei sogar bisher unbebaute Flächen wie der zur illegalen Gartenabfallbeseitigung genutzte nordöstliche Teil von Flurstück 451/3 einbezogen sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Grenzen der aktuellen Schutzgebietsausweisung in diesem Bereich wesentlich enger gefasst wurden, als das Regelwerk vorgibt. Die Schutzzone I müsste mindestens 100 m breit sein (bis ans unterste Haus heran), ist aber lediglich 25m breit! Die Schutzzone IIA, die einen 100-m-Pufferstreifen um die Zuläufe bilden soll, ist teilweise gerade mal 36 m breit! Somit ist bereits 70 m von der Wasserfläche entfernt bereits die Schutzzone III anstelle korrekterweise noch die SZ I. In der Flurstücksliste zur Schutzgebietsausweisung ist die gesamte Rosenthal-siedlung der Schutzzone IIA zugeordnet. Auf der letzten Karte hingegen wurden Erleichterungen für die als damals relativ unkritisch eingeschätzte Kleingartenkolonie ohne Wasseranschluss eingetragen.

Wir haben vor 10 Jahren eine Anpassung der Schutzgebietsgrenzen an geltendes Regelwerk beim zuständigen Landratsamt beantragt, da sich durch den Wasseranschluss inzwischen die Grundlagen für die Bewertung verändert haben. Inzwischen wurde das Regelwerk, die Technische Regel DVGW W 102, überarbeitet (März 2021) und betont nun noch stärker den risikobasierten Ansatz.

Die Ausweisung neuer Baugebiete wird mit einer hohen Gefährdung eingeschätzt. Auf Grund der sensiblen Lage müssen hier besonders strenge Maßstäbe angelegt und die Einhaltung kontrollierbar sein. Trinkwasserschutzgebiete entsprechen dem hydrologischen Einzugsgebiet von Talsperren. So lange die Fließrichtung der Zuflüsse Richtung Talsperre geht, können auch die Gebiete nicht willkürlich ausgrenzt werden.

Die angestrebte Waldrücknahme, um den gesetzlich geforderten 30-m-Abstand zu gewährleisten, lehnen wir strikt ab, da es sich hier um den Schutzwald für die Talsperre handelt. Im Weiteren wird im 3. Entwurf des Bebauungsplanes nicht ausgeführt, wann die derzeitigen Feuerstätten auf Elektroheizung umgestellt werden sollen.

Der Grünplan hat die GRZ von 0,3 und den Ausschluss aller Bauvorhaben in der Schutzzone IIA als Grundlage der Bewertung angesetzt. Jedoch sind mit dem Bau von Carports weitere Versiegelungen in der Schutzzone III geplant, was abgelehnt wird. Bereits der gegenwärtige Bestand zeigt gegenüber dem Zustand von 1990 etwa eine Verdoppelung der versiegelten Flächen, ohne dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt sind. Selbst nach Beginn des B-Plan-Verfahrens wurden noch zahlreiche Baumaßnahmen getätigt, sogar in der Schutzzone IIA. In den vorgelegten Unterlagen fehlt der Hinweis, wie damit umgegangen wird.

Zum Parkplatzbau entlang der Hauptstraße wird entsprechend § 5 (2) 4.1 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung auf die RiStWag hingewiesen, allerdings fehlt die Erklärung, wie das Wasser abgeführt werden soll, zumal keine Versickerungsmulden oder Sammelvorrichtungen mit Leichtflüssigkeitsabscheider vorgesehen sind. Bereits auf dem Luftbild von 2005 ist erkennbar, dass Pkw innerhalb der Grundstücke selbst in Schutzzone IIA abgestellt werden. Es wurden Carports und Stellflächen in die Kleingärten gebaut und somit das Gefahrenpotential durch Kfz-Verkehr im Nahbereich der Trinkwassertalsperre weiter erhöht. Weitere Gefahren ergeben sich u.a. durch die Lagerung wassergefährdender Stoffe und Abfälle, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entleerung der errichteten Pools.

Im FNP steht, dass die FNP-Änderung noch nicht endgültig abgeschlossen werden konnte, weil noch Anpassungen im privaten Abwassernetz an die gesetzlichen Vorgaben nötig sind. Da dies bislang nicht erfolgt ist, ist unserer Auffassung nach zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine FNP-Änderung beschließbar. Im Plan wird korrekt wiedergegeben, dass einerseits eine Abwasserbeseitigungspflicht besteht, andererseits, dass auch Niederschlag, der auf befestigten Flächen gefallen ist, zum Abwasser zählt. Hierzu fehlt in der Planung jedoch jegliche Aussage, ob z.B. die Dachrinnen der Häuser in den Schmutzwasserkanal eingebunden sind oder werden oder eine separate Niederschlagswasserabführung und -behandlung gebaut werden soll. Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verweisen wir auf das DWA- Arbeitsblatt A 138-1. Zu beachten sind außerdem die aktualisierten Niederschlagsbemessungsgrundlagen. Auch bei Starkregen darf es nicht zur oberflächigen Abspülung und damit zum Stoffeintrag in die Trinkwassertalsperre kommen. Das gesamte Abwassersystem im Wohngebiet Rosenthal wird bis zum Übergabeschacht an den regionalen Zweckverband (ZWW) lt. Bescheid der unteren Wasserbehörde des Landkreises Erzgebirge vom 28.02.2024 durch die Gemeinde Stützengrün betrieben. Hierbei sind die zahlreichen Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten. Jegliche bauliche Veränderung im Gebiet, insbesondere der Bau von Abwasseranlagen, bedarf einer behördlichen Genehmigung.

Wenn der komplette Rückbau des Gebietes zur Entwicklung einer Grünfläche aktuell zu einer unbilligen Härte führen würde, hätten wir bereits in unserer Stellungnahme als Kompromiss ein gestaffeltes Ausschleichen vorgeschlagen, indem die aktuellen Bewohner unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Abwasserentsorgung, der GFZ usw. weiter dort wohnen dürfen, die Häuser aber nicht veräußert, vererbt, vermietet, neu bezogen oder erweitert werden dürfen.

Damit würde perspektivisch dem Schutzgut Trinkwasser entsprochen und mittelfristig die bestehenden Risiken hinsichtlich des Schutzgutes (Trink-) Wasser maßgeblich gemindert.

4.7 Abwägungsvorgang

Aufgrund der Bedenken der Landestalsperrenverwaltung und des Umweltamtes fanden weitere Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises statt (11.09.2024, 29.04.2025). Das Ergebnis der Beratung wurde im Entwurf zum FNP ergänzt, die hydro-geologische Situation im Gebiet wurde geprüft und ein Versickerungsnachweis nach DWA A 138 durch das Ingenieurbüro Bayer durchgeführt.

Die vorhandene private Abwasserleitung wurde geprüft, eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor. Die Auflagen werden berücksichtigt. Stellplatzflächen werden verlegt und sind ausschließlich in der Schutzzone III der Talsperre möglich (unter Berücksichtigung der RiStWag und der Trinkwasserschutzgebietsverordnung). Die beschriebenen Tatbestände sind durch die Trinkwasserschutzgebietsverordnung reglementiert und unabhängig von der Bauleitplanung einzuhalten.

Im Ergebnis des Versickerungsnachweises ergibt sich für die Siedlung im Bestand (Januar 2025) ein mittlerer Abflussbeiwert $\Psi_m = 0,22$; der Untergrund des B-Plan-Gebietes ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich geeignet. Es kann angenommen werden, dass eine Versickerung auf den verbleibenden Grünflächen und teils durchlässig befestigten Flächen möglich ist. Auf Grundlage der Berechnung wurde eine reduzierte Grundflächenzahl von GRZ 0,16 festgesetzt; eine Verringerung des Rückhaltevermögens ist kaum gegeben. Erweiterungen/ Anbauten bzw. Neubauten (Versiegelungen) sind nur sehr geringfügig möglich.

Somit wurden die Nachforderungen, die sich aus den Abstimmungen ergaben, erbracht, die Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen, grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) und insbesondere der Hinweise zum Abwasser wird sich das Wohngebiet langfristig in die Umgebung einfügen.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden somit geringfügig Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Aufgrund der erbrachten Berechnungen zum Oberflächenwasser und der reduzierten Grundflächenzahl, haben sich keine weiteren inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine weitere Anpassung des Bebauungsplanes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung unter Beachtung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kaum nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 23.06.2025 beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2025 gebilligt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in das Internet eingestellt und über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stützengrün, 01.09.2025

V. Viehweg, Bürgermeister