



# Stadt Stollberg

Landkreis Erzgebirgskreis  
Freistaat Sachsen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/3 Erste Erweiterung Wohngebiet „Hohe Straße“

### Satzung

Stand: 02.05. 2013

Verfasser: Stadtverwaltung Stollberg  
Bau-/Ordnungsamt  
Stadtplanung

Bearbeiter: A. Baumann

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/3**  
**Erste Erweiterung Wohngebiet „Hohe Straße“**

	<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
	Grundlage und Verfahrensablauf	4
1.	Planungsanlass	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.1	Lage, Abgrenzung, Größe	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Geländebereich, Topografie	6
2.4	Derzeitige Nutzung des Geländes	7
2.5	Nutzungsstruktur der Umgebung	7
2.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
2.7	Altlasten	7-8
2.8	Grünbestand	8
2.9	Umweltprüfung/ Umweltverträglichkeitsprüfung	8
2.9.1	Artenschutz	8-9
2.10	Plangrundlage	9
3.	Höherangige Planungen	9
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9-13
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
4.	Ziele, Zweck und Auswirkung des Bebauungsplanes	14
4.1	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	14
4.2	Auswirkung des Bebauungsplanes	14-16
4.3.	Städtebauliche Daten	16
5.	Planinhalt	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise	17
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
5.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	17-18
5.7.	Verkehrsflächen	18
6.	Erschließung	19
6.1	Verkehr	19
6.1.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	19
6.1.2	Innere Erschließung	19
6.2	Entsorgung	19
6.2.1	Abwasserentsorgung	19-20
6.2.2	Abfallentsorgung	20
6.3	Versorgung	21
6.3.1	Trinkwasserversorgung	21
6.3.2	Elektroenergieversorgung	21
6.3.3	Gas- und Wärmeversorgung	22
6.3.4	Kommunikationstechnik	22
6.3.5	Löschwasser	23
7.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23-25

8.	Hinweise	25
8.1	Archäologie	25
8.2	Kampfmittelfunde	25
8.3.	Bergbau	25
8.4.	Radon	26

## Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert, am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden *in Verbindung*

- *mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),*
- *mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan V 90 vom 18.02.1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)*
- *mit der Sächsischen Bauordnung vom 28. Mai 2004 (Sächs.GVBl. S. 200) zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (Sächs.GVBl. S. 130)*

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Nachverdichtung der Flächen zwischen dem Wohngebiet „Hohe Straße“ und dem historisch gewachsenen Wohngebiet entlang der Hohensteiner Straße/ Dr.-Külz-Straße/ Gärtnereiweg, sowie der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei in Stollberg.
- Der Bebauungsplan umfasst eine Grundfläche von insgesamt 29.490 m<sup>2</sup>. Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen von insgesamt 8755 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zur Verfügung stehende Wohnbaufläche von 20.735 m<sup>2</sup>. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine zulässige Überbauung von nur 8294 m<sup>2</sup> möglich. Damit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind.
- Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter „... Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ zur Folge haben, bestehen nicht.
- Durch den Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

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

## 1. Planungsanlass

Bereits im Jahr 1995 wurde mit der Aufstellung eines Rahmenplanes für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei begonnen. Diese langfristigen Überlegungen gingen davon aus, die gesamte Fläche abschnittsweise als Wohnbaugebiet zu realisieren. Als erster Bereich wurde der B-Plan 9/2 „Wohngebiet Hohe Straße“ (Fliederhain) beplant und erschlossen. Die Nachfrage war entsprechend, so dass zum heutigen Zeitpunkt die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vollständig verkauft wurden.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/3 „Erste Erweiterung „Wohngebiet Hohe Straße“ wurde vom Stollberger Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 13.12.2010 gefasst. Anlass der Planung ist insbesondere das große Interesse der ortsansässigen Bevölkerung an dem jetzt vollständig belegten Wohngebiet „Hohe Straße“, die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Stollberg und das Erfordernis nach § 34 Baugesetzbuch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Erschließung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung dient der Nachverdichtung der Wohngebiete Hohe Straße, Dr.-Külz-Straße und Gärtnereiweg sowie der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt im Westen von Stollberg, nördlich der Straße „Am Fliederhain“ und reicht westlich bis zur Bebauung an der Nördlinger Straße / Zeisigweg. Die gesamt zu beplanende Fläche beträgt ca. 29.490 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet grenzt im Norden an

- einen Teil des Flurstücks 1086a - Brachfläche ehem. Schweitzerturm
- das Flurstück 1086h - Brachfläche ehem. Schweitzerturm;
- einen Teil des Flurstücks 1086/20 - Lagerflächen Bauhof
- die Flurstücke 1066/3; 1066/4; 1066/a - Einfamilienhäuser Gärtnereiweg 19b, 19a, 17
- einen Teil des Flurstücks 1058/5 (Brachfläche ehem. Gärtnerei)

Das Plangebiet grenzt im Osten an

- einen Teil des Flurstücks 1058/4 – Gärtnereiweg 21
- an die Flurstücke 1063/1, 1058/ 5 - ehemalige Brachflächen der Gärtnerei
- an das Flurstück 1058/6 - Hohe Straße 14 a + b

Das Plangebiet grenzt im Westen an

- das Flurstücke 1009/ 37 - freies Grundstück an der Albert-Schweitzer-Straße
- das Flurstück 1009/ 71 - Grundstück an der Nördlinger Straße
- das Flurstück 1733 - Nördlinger Straße 67
- die Flurstücke 1049/3 und 1009/47 - Zeisigweg 5
- eine Teilfläche des Flurstücks 1009/49 - Zeisigweg 4

Das Plangebiet grenzt im Süden an

- das Flurstück 1009/45 - Zeisigweg 7;
- das Flurstück 1009/46 - Zeisigweg 6
- die Flurstücke 1049/3 und 1009/47 - Zeisigweg 5
- das Flurstück 1009/104 - Grünfläche
- an das Flurstück 1044/ 1 - Gießereistraße 36
- Teilflächen der Flurstücke 466/44, 466/54 - Straße und Teichgrundstück

## 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Stollberg:

- Teilfläche des Flurstück 1058/4
- Teilfläche des Flurstücks 1058/ 5
- Teilfläche 1063/ 1
- 1049/4
- 1049/2
- 1009/103

## 2.3. Geländeverhältnisse, Topografie

Die Geländeoberfläche liegt im Nordwesten des Standortes bei ca. 477 m HN und fällt in Richtung Südost zum Fliederhain auf ca. 462 m hin ab.

Trinkwasserschutzzonen und Vorbehaltsgebiete sind für diesen Standort nicht ausgewiesen. Die nächstliegende Landschaftsschutzgebiete „LSG Rosental – Heiliger Wald“ und „Hauwald – Querenbach“ befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung östlich bis südöstlich des Standortes.

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Erzgebirgs-Nordrandzone. *Der Festgesteinsuntergrund wird von metamorphem ordovizischem querstreifigen Phyllit gebildet. Das schiefrige Festgestein ist durch Verwitterungsprozesse oberflächennah zersetzt oder entfestigt bis stark verwittert anzutreffen. Der Festgesteinszersatz besitzt Lockerungseigenschaften. Die Verwitterungszone wird in der Regel von quartären Deckschichten aus Hangschutt oder Hanglehm überlagert. Aufgrund der Geländevornutzung durch eine Gärtnerei kann die natürliche Schichtabfolge oberflächennah durch anthropogene Auffüllungen verändert worden sein. Durch die Hanglage ist im Hangschutt und dem unterlagernden rolligen Felsersatz eine temporäre und permanente oberflächennahe Grundwasserführung möglich. Besonders während der Tauperiode oder nach niederschlagsreichen Zeiten ist eine verstärkte Grundwasserführung durch Hangsickerwasser zu erwarten. Das unverwitterte Festgestein wirkt als Kluftgrundwasserleiter. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie z.B. offenen Klüften.*

*Es wurde in Bohrungen in der Planfläche und nördlich davon Grundwasseranschnitte zwischen 1,0 und 3,80 m unter Gelände registriert. Das oberflächennahe Grundwasser lag teilweise in leicht gespannten Zustand vor. Zusätzlich sollte am Hang bei künftiger Bebauung der Oberflächenwasseranteil berücksichtigte werden.*

*Aufgrund der Geländevornutzung und möglicher Fundamentreste im Untergrund werden für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren standortkonkrete und auf die Bauaufgabe*

*ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Sofern für Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG Abteilung Geologie gemäß §§ 4, 5 Lagerstättengesetz zu beachten.*

#### **2.4. Derzeitige Nutzung des Geländes**

Ein Großteil des Plangebietes wurde bis zur durch die ehemalige Gärtnerei genutzt. Das Gelände der Flurstücke 1009/103, 1058/5, 1063/1 und 1049/4 liegt derzeit brach. Auf dem Flurstück 1049/2 befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Grundstückszufahrt. Der im B-Plan aufgenommene Teil des Flurstücks 1058/4 gehört zum Grundstück des städtischen Eigenbetriebes SDL und wird als Zufahrt zum Gebäude und als Parkstellfläche verwendet.

#### **2.5. Nutzungsstruktur der Umgebung**

*An das Plangebiet grenzen westlich das im B-Plan 4 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet sowie die im B-Plan 2 ausgewiesene Mischgebietesfläche, im östlichen und südlichen Bereich die Wohngebietesflächen des Bebauungsplanes 9/ 2 der Stadt Stollberg. Im nördlichen Bereich, weitere, im Flächennutzungsplanentwurf (Stand 1999) ausgewiesene Misch- und Wohngebietesflächen. Das Plangebiet selbst wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Nebeneinander von Misch- und Allgemeinen Wohngebiet entspricht der aktuellen deutschen Rechtsprechung.*

#### **2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Für die Flurstücke 1009/103, 1058/ 5, 1058/ 4 und 1049/ 4 ist die Stadt Stollberg als Eigentümer eingetragen. Das Flurstück 1049/2 befindet sich im privaten Eigentum. Die zum Plangebiet zugehörige Teilfläche des Flurstücks 1063/1 wurde durch die Stadtverwaltung Stollberg mit Kaufvertrag 04.09.12, Urkunden Nr. 866/12 des Notariats Hempel in Stollberg von der Wohnungsbaugenossenschaft „Wismut“ Stollberg eG gekauft. Eine Eintragung des Eigentums im Grundbuch ist zum jetzigen Zeitpunkt beantragt.

#### **2.7. Altlasten**

Alle Flächen der ehemaligen Gärtnerei, einschließlich der beplanten Flächen, sind im Altlastenkataster des LRA Erzgebirgskreis unter der Kennziffer 88200403 mit der Bezeichnung „Alte Gärtnerei“ als archivierter Standort registriert. Grund hierfür ist insbesondere das Vorhandensein von alten Fundamenten der ehemaligen Gärtnereianlage. Das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft, Pillnitzer Straße 3, 01326 Dresden, hat im Jahr 2010 eine orientierende Erkundung auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei in Stollberg in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten (*Lage der Bohrungen unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de), Link „Geologie -> Karten und GIS Daten -> interaktive Karte, Geologische Aufschlüsse in Sachsen einsehbar bzw. auch in der Stadt Stollberg*) überstieg die Mineralölkohlenwasserstoffkonzentration die Prüfwerte für Kinderspielflächen. Dieses Gutachten empfahl bei einer eventuellen Bebauung eine weitere Untersuchung und eine Ergebnisverifizierung.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich auch Kinder auf den Wohnbaugrundstücken aufhalten werden, wurde am 25.04.2012 eine Nachuntersuchung der Flächen in Auftrag gegeben.

Beauftragt wurde die Baugrund Dresden GmbH. Es erfolgte eine flächendeckende Beprobung im Raster ca. 40 m x 40 m bis zu einer Tiefe von 35 cm entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung.

Im Ergebnis der Nachuntersuchung vom 25.05.2012 konnte der Gefahrenverdacht Mineralölkohlenwasserstoffkonzentration ausgeräumt werden. Alle Analysewerte lagen weit unter dem Prüfwert für die Nutzung als Wohngebiet oder Kinderspielflächen *somit wurden konkrete Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast nicht bestätigt. Die Besorgnis einer Nutzungseinschränkung für Kinderspielflächen wurde ausgeräumt. Punktuell erhöhte Gehalte an Arsen und Kupfer sind auf geogene Hintergrundbelastungen, regional im Erzgebirgsraum vorkommend, zurückzuführen.* Das Gutachten liegt in der Stadtverwaltung Stollberg vor.

## 2.8. Grünbestand

Seit dem Abriss der baulichen und der sonstigen Anlagen der alten Gärtnerei liegt das gesamte Gelände des Geltungsbereiches brach. Inzwischen hat sich ein unregelmäßiger verteilter junger Gehölzbestand gebildet.

Im B-Plan wird im nördlichen Bereich oberhalb des Baufeldes 1 des Flurstücks 1058/5 ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Hier kann sich der vorhandene Gehölzbestand weiterentwickeln. *In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Gehölzbestand in dieser Fläche mit der Neupflanzung von Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn noch ergänzt.* Gleichzeitig grenzt diese festgesetzte Grünfläche das zukünftige Wohngebiet von der Mischgebietsfläche ab, welche sich nördlich vom Plangebiet befindet.

## 2.9. Umweltprüfung/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Eine Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht, da die Errichtung von Einfamilienhäusern nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben fällt. Im Plangebiet sind keine Biotope und keine europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen.

### 2.9.1. Artenschutz

An der Hohen Straße und Am Fliederhain befinden sich Laichgewässer für Erdkröten, Grasfrösche sowie für Teich- und Bergmolche. Es ist davon auszugehen, dass die Amphibien auf ihrem Weg zu den Laichgewässern auch das neue Planungsgebiet überqueren. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Amphibien unabhängig von der Beschaffenheit des Bodens ihren Weg zum Laichgewässer finden. So überqueren diese auch die Gärten der zwischenzeitlich bebauten Grundstücke der Wohngebiete „Hohe Straße“ und „Nördlinger Straße“, Gärtnereiweg und Gießereistraße.

Hauptproblem in den Wohngebieten ist der Straßenverkehr. Viele Amphibien werden überfahren. Hier hat die Stadt Stollberg in Zusammenarbeit mit dem BUND, Ortsgruppe Stollberg, mittels Flyern und Hinweisplakaten in den vergangenen beiden Jahren die Bürger informiert und damit auch Erfolge erzielt. Zwischenzeitlich helfen die Anwohner „den Amphibien beim Überqueren der Straße“ - die Tiere werden aufgesammelt und zum Laichgewässer

gebracht. Weiterhin wurden Überquerungshilfen an den Straßenabschnitten angebracht, die beidseitig durch Hochbord begrenzt sind.

Im neuen Plangebiet soll auf die Errichtung von Hochborden gänzlich verzichtet werden, um den Amphibien die Überquerung der Straße zu erleichtern. Die zukünftigen Bauherren werden in die jährlich stattfindende Öffentlichkeitsarbeit mit einbezogen. Zusätzlich werden im festgesetzten Grünbereich des Baufeldes 1 des Flurstücks 1058/5 im Rahmen der Erschließung an verschiedenen Stellen Steine und Baumstämme übereinander gestapelt um den Amphibien Unterschlupfmöglichkeiten zu bieten. *Zwischen der Straße „Fliederhain und dem Flurstück 1049/ 4 wird im Zeitraum der Amphibienwanderung ein Krötenschutzzaun aufgestellt. Die Stadt als zukünftiger Träger der Straßenbaulast wird den Auf- und Abbau sowie das Ablesen koordinieren.*

## 2.10. Plangrundlage

Die digitale Stadtgrundkarte der Stadt Stollberg mit amtlicher Liegenschaftskarte (ALK) vom April 2010 dient als Vermessungsgrundlage.

## 3. Höherrangige Planungen

### 3.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.12.2003 definiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Stollberg liegt nach den Festsetzungen des LEP in der Planungsregion Chemnitz/ Oberes Erzgebirge. Im LEP und auch derzeit gültigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vom 31.07.2008 ist die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau (LEP Z 2.3.7.) eingeordnet. Die Stadt Stollberg hatte am 31.12.2011 11.576 Einwohner.

*Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Stollberg wird dem deutschlandweiten Trend der weiteren Bevölkerungsabnahme folgen.*

<b>Einwohnerzahlen</b>	1990	14709
	2000	13680
	2011	11576
<b>davon</b>	<i>unter 18</i>	1440 (12,4 %)
	<i>18-67</i>	7083 (61,2%)
	<i>über 67</i>	3053 (26,4%)
<b>Durchschnittsalter</b>	48,7	
<b>Prognosedaten</b>		
<b>Einwohnerzahlen</b>	2015 V1 (V2)	11100 (11000)
	2020 V1 (V2)	10400 (10200)
	2015 V1 (V2)	9800 (9500)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

*Die Zielstellung der Stadt Stollberg ist es, in allen Bereichen der städtischen Entwicklung, den Bevölkerungsrückgang zu minimieren und damit die Bevölkerungszahl zu stabilisieren. Grundlage hierfür ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, attraktive Wohnbedingungen in allen Bedarfssektionen sowie der Erhalt der weichen Standortfaktoren.*

Die Erweiterung des Wohngebietes „Hohe Straße“ und Entwicklung der Brachflächen steht im Einklang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stollberg und ist konform mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan. Mit dem B-Plan 9/3 „Erste Erweiterung des Wohngebietes „Hohe Straße“ verfolgt die Stadt Stollberg das Ziel geordnete städtebauliche Verhältnisse im Gebiet herzustellen und Wohnbauflächen für die Bevölkerung zu schaffen. Für die zurzeit brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei ist ein besonderer

Planungsbedarf mit dem Ziel einer Neuordnung begründet. Dies entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP 5.1.3. und 6.1.1) der schnellstmöglichen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Außerdem folgt die Stadt mit der Planung der Erweiterung des Wohngebietes dem Entwicklungsziel (G 5.2.3) der bevorzugten Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen des Freiraumes.

Der Standort westlich der Altstadt ist einer der wenig verfügbaren Standorte für zentrumsnahes Wohnen mit hervorragender innenstadtnaher Lage und bester infrastruktureller Anbindung. Durch die besondere Lage zum Stadtzentrum, zur City-Bahn und Bushaltestelle wird ein gutes ÖPNV-Angebot ermöglicht.

Bereits im Jahr 1995 wurde seitens der Stadtverwaltung Stollberg mit der Aufstellung eines Rahmenplanes für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei begonnen. Diese langfristigen Überlegungen gingen davon aus, die gesamte Fläche abschnittsweise als Wohnbaugebiet zu realisieren. Als erster Bereich wurde der B-Plan 9/2 „Wohngebiet Hohe Straße“ (Fliederhain) beplant und erschlossen. Die Nachfrage war entsprechend, so dass zum heutigen Zeitpunkt keine freien Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Das Interesse – insbesondere aus der ortsansässigen Bevölkerung – an diesem Wohngebiet ist aufgrund der strategisch günstigen Lage sehr hoch, es bestehen weitere konkrete Anfragen Bauwilliger.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

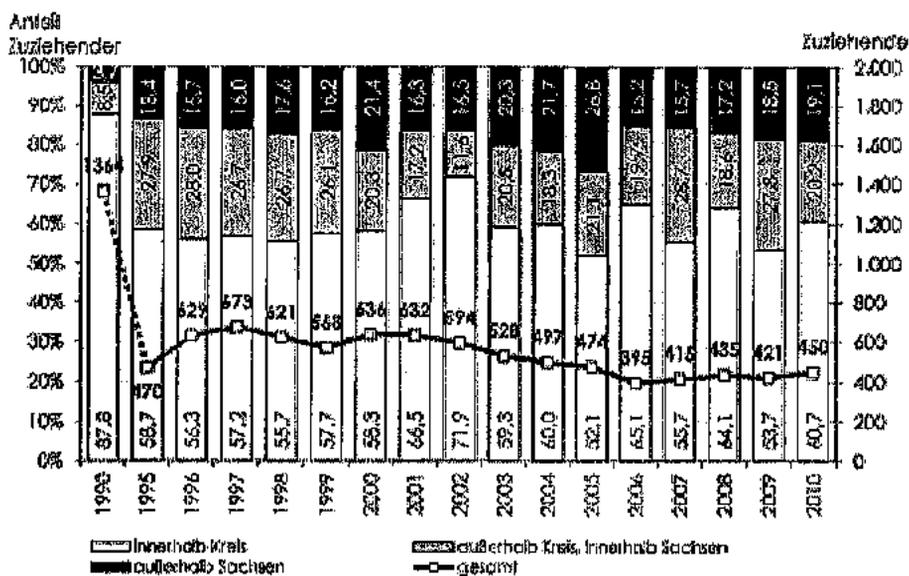
Die Entwurfsplanung stellt eine Ergänzung der Wohnbebauung zwischen vorhandenen Wohnbauflächen dar. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, welches am 31.1.2011 in der öffentlichen Sitzung des Stollberger Stadtrates beschlossen wurde, wird dargestellt, dass der Eigenheimbau durch die Bereitstellung von geeigneten Baugebieten auch weiterhin ermöglicht werden muss, um Abwanderungen zu vermeiden.

*In Stollberg ist seit Anfang der 1990 Jahre keine ausgeprägte Abwanderungswelle mehr zu verzeichnen. Ursache ist mit großer Wahrscheinlichkeit das Vorhandensein von Arbeitsplätzen zu diesem Zeitpunkt und damit verbunden das Vorhandensein der ökonomischen Basis für die Einwohner sowie die Bindung an das Wohneigentum.*

*Eine Zuwanderungswelle erfolgte noch bis zum Jahr 1992. Dies begründet sich in der Fertigstellung und dem Erstbezug des „Düreviertels“. Hier konnte zum damaligen Zeitpunkt vorhandener Wohnraumbedarf für die Bevölkerung, auch der umliegenden Gemeinden, befriedigt werden. Zusätzlich wurde eine nicht unerhebliche Zahl an altersgerechten Wohnungen und Altenpflegeplätzen zur Verfügung gestellt. Die später einsetzenden Arbeitsplatzverluste führten Ende der 1990 Jahre zu einem erhöhten Rückzug von Einwohnern in die umliegenden Gemeinden. Bis auf die Jahre 1990-1992, in welchen ein erhöhter Anteil Fortzöge außerhalb von Sachsen, vermutlich in die alten Bundesländer, stattfand, ist ein hoher*

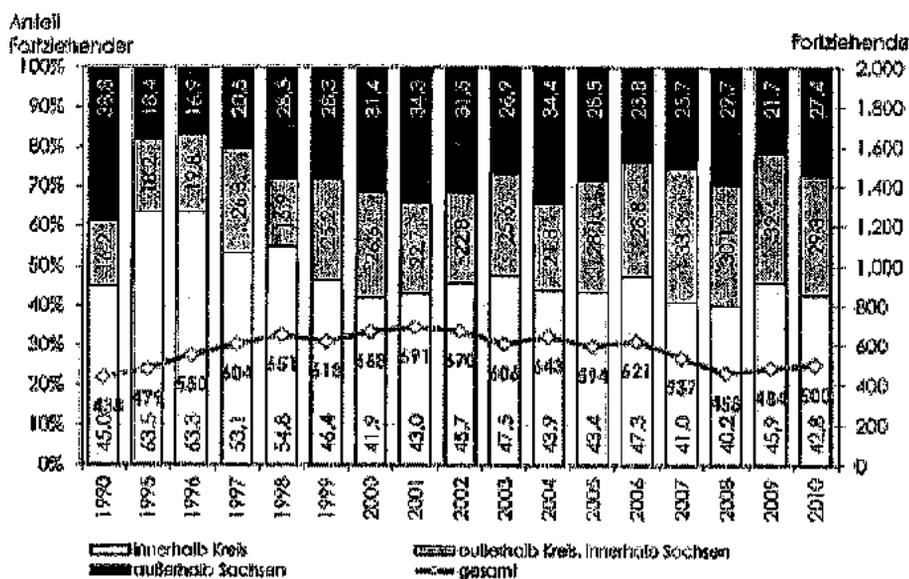
Fortzugangsteil innerhalb des ehem. Stollberger Landkreises zu verzeichnen. Dies liegt nahe, dass für die Einwohner im Umfeld von Stollberg eventuell noch bessere Arbeits- und Wohnbedingungen vorhanden sind.

Zuzüge 1990 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Fortzüge 1990 bis 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Demgegenüber steht aber der – im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden - mit über 50 % hohe Anteil von Zuzügen aus dem Kreisgebiet in die Stadt Stollberg. Dies belegt andererseits eine hohe Attraktivität der Stadt für ihr Umfeld.

Fortzüge sind vorwiegend in den Altersgruppen der 15- 40 Jährigen zu verzeichnen, in denen sich Ausbildung, Arbeitsplatzsuche, Familiengründung und Eigentumbildung vollziehen. Das bedeutet, dass die Stadt alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppe günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemildert, die Zuwanderung gefördert und auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter positiv im Sinne geringeren Rückgangs beeinflusst werden. (Auszug aus dem Stollberg SEKO-SUO „Kernstadt“ Demografische Entwicklung, erstellt durch die WGS mbH, Stand Februar 2012)

Das Interesse aus der ortsansässigen Bevölkerung an den Grundstücken ist ebenfalls sehr hoch. Aber auch Interessenten, die Stollberg aufgrund der verkehrsgünstigen Lage als Wohnbaustandort bevorzugen, haben in der Verwaltung bereits vorgesprochen.

Die vorgesehene Entwicklung begründet sich neben den Verhinderungen von Abwanderung auch durch die weiteren Ansiedlungen von Gewerbebetrieben und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit den ca. 1600 neuen Arbeitsplätzen für die Region wird der Bedarf an neuen Standorten für Wohnbauflächen deutlich.

Indikativ für diesen Wohnraumbedarf ist auch der vorhandene Überschuss an Einpendlern. Lt. Statistischen Landesamt Sachsen, mit Stichtag vom 30.06.2009, pendeln nach Stollberg 3674 Personen tagtäglich ein. Im Vergleich mit den Auspendlern in Höhe von 2915 Personen beträgt der Überschuss an Einpendlern 759 Personen. Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich diese Zahl um 30 Personen erhöht und wird sich durch die im Sommer 2012 bestätigte Investition der IAV GmbH voraussichtlich um weitere 1000 Personen bis zum Jahr 2018 erhöhen.

Der Bedarf kann auch aus der Wohnraumstatistik des statistischen Landesamtes abgeleitet werden:

#### Wohnraumstatistik Stollberg

Gebäude- und Wohnungsbestand	1999	2009
Bestand an Wohngebäuden	2.103	2.294
darunter mit 1 und 2 Wohnungen	1.409	1.619
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	6.991	6.867
Davon		
1-Raum-Wohnungen	67	56
2-Raum-Wohnungen	713	681
3-Raum-Wohnungen	1.759	1.649
4-Raum-Wohnungen	2.703	2.544
5- und Mehr-Raum-Wohnungen	1.749	1.937
Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	4.450	4.592

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Von dem Gesamtbestand an Wohngebäuden sind 1.619 Gebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser. Bei der Annahme einer hälftigen Aufteilung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies, dass sich in diesem Gebäudesegment ca. 2.430 WE befinden. Dies sind ca. 35 % des Gesamtwohnbestandes. Dieser Anteil liegt wie bei allen Mittel- und Großstädten in den neuen Bundesländern deutlich unter dem Durchschnitt der alten Länder mit ca. 52 %.

Die Auslastung der bisher genehmigten und für den Interessenten zugänglichen Wohnungsbaustandorte, der sich wieder erhöhte Einpendlerzuschuss und die Vermeidung von Abwanderungen rechtfertigen die Neuausweisung. In der Stadt Stollberg sind die kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnungsbaustandorte weitgehend belegt.

- Im Wohngebiet „Hohe Straße – Fliederhain“ sind keine freien Bauplätze vorhanden.
- Die Wohnungsbaustandorte „Zu den Teichen“ und Gablenz stehen aufgrund fehlender Erschließungsanlagen nicht zur Verfügung.
- Der Wohnungsbaustandort „Nördlinger Straße“ und Albert-Schweitzer-Straße sowie die Wohnungsbauparzellen im Mischgebiet sind weitgehend belegt.
- Das Wohngebiet „Feldstraße“ wird von einem privaten Investor erschlossen und auch vermarktet. Der Investor hat bisher noch nicht mit der Erschließung begonnen. Die Flächen stehen somit den Bauwilligen nicht kurzfristig zur Verfügung.

### 3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 1999 weist die Planfläche als Wohnbauland aus.



### Zeichenerklärung

#### Art der beaulichen Nutzung

	Wohnbauflächen		gewerbliche Bauflächen
	gemischte Bauflächen		Sport- und Freizeitanlagen

#### Flächen für Gemeindebedarf

	Grünflächen		Post
	Verwaltung		Kirche
	Schule		Feuerwehr

#### Grünflächen, Flächen f. Landwirtschaft und Wald

	Grünfläche		Sonderz
	Parkanlage		Sportplatz
	Sportplatz Festhof		Sonderlager
	Waldhof		Flächen für Landwirtschaft
	Sonderzoo		Flächen für Wald
	Sonderkategorie		Grünflächen

Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf ( Stand Mai 1999) der Stadt Stollberg

#### **4. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Ziele, Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sichern. Dabei soll ein Teil der noch vorhandenen Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei einer neuen Bebauung zugeführt werden.

Ziel der Bebauung ist die Bereitstellung von Wohnbauland *im innerstädtischen Bereich unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur und die Nachverdichtung der Flächen zwischen dem Wohngebiet „Hohe Straße“ und dem historisch gewachsenen Wohngebiet entlang der Hohensteiner Straße/ Dr.- Kütz - Straße/ Gärtnereiweg sowie der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei in Stollberg* für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser und eines Mehrfamilienhauses.

Teilziele sind hierbei:

- Wiedernutzbarmachung von einem Teil der noch vorhandenen Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei
- Weitere Abdeckung der Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Eigenheimen
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Planungsstruktur:

Zur Realisierung wurde das Planungsgebiet wie folgt strukturiert:

Als Bauweise sind in den Baufeldern 1 bis 6 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser und im Baufeld 7 eine Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise möglich. Das Baufeld 8 ist bereits bebaut. *Ein Teil dieses Baufeldes wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer als Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche lockert die Bebauung auf.* Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie auch die offene Bauweise entsprechen den Festsetzungen des genehmigten B-Plangebietes 9/ 2 der Stadt Stollberg, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Mit der möglichen Mehrfamilienhausbebauung im Baufeld 7 soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungen in einem ruhigen Umfeld interessierten Bürgern zur Verfügung zu stellen. *Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine weitere Grünfläche mit einer Größe von rund 3200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Grünfläche wirkt als optischer Puffer zwischen dem Plangebiet und den im Norden angrenzenden Mischgebietsflächen. Gleichzeitig werden auf dieser Fläche Unterschlupfmöglichkeiten für Amphibien erhalten bzw. neu angelegt. Gleichzeitig werden auf dieser Fläche Neupflanzungen von einheimischen Laubbäumen vorgenommen.*

##### **4.2. Auswirkung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des B-Planes 9/ 3 „Erste Erweiterung des Wohngebietes „Hohe Straße“ nach § 13 a BauGB dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächen an dieser bereits erschlossenen und bereits von Bebauung geprägten Fläche wird eine Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten im Ortsrandbereich gemindert.

*Trotz Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der Flächen ist mit dem Planvorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.*

**Auswirkungen Schutzgut Boden:** *Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes, durch die umgebende Bebauung sowie der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha in Verbindung mit der Festsetzung von 0,4 GRZ, ist der Standort für das Vorhaben einer nachverdichtenden Wohnbebauung (Innenentwicklung) geeignet. Durch die Umsetzung der Planung kommt es Vorhabens bedingt zu einer erneuten Versiegelung der Flächen. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der festgesetzten GRZ von 0,4 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden trotzdem als gering einzuschätzen. Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.*

**Auswirkung Schutzgut Wasser:** *Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das festgesetzte Maß hinaus behindert werden. Durch die Festsetzung von 0,4 GRZ wird maximal eine Fläche von 8294 m<sup>2</sup> + Straßenfläche versiegelt. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der Festsetzung von 0,4 GRZ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt gering. Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen und entwässert im Trennsystem, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Abwässer gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser wird über den bereits vorhandenen Kanal in Richtung Vorflut (Gablentbach) geleitet.*

**Auswirkung Klima/ Luft:** *Das Plangebiet ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Siedlungsfläche dargestellt. Es bestehen keine lokalklimatischen Restriktionen z.B. Kaltluftschneise. Der Einfluss der Planfläche auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes insgesamt gering. Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche sind lokal begrenzt und die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.*

**Auswirkung Flora:** *Seit dem Abriss der baulichen und der sonstigen Anlagen der alten Gärtnerei liegt das gesamte Gelände des Plangebietes brach. Inzwischen hat sich ein unregelmäßiger verteilter junger Gehölzbestand gebildet. Grundsätzlich wird aber eingeschätzt, dass der vorhandene Baumbestand von geringem ökologischem Wert ist (überwiegend Anflugbirken und Pappeln). Im Plangebiet wurde eine Grundstücksbegrünung mit einheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ 0,4 bedeutet, dass 60 % der einzelnen Grundstücke nicht versiegelt werden dürfen. Erfahrungsgemäß bepflanzen und begrünen die Bauherren ihre Grundstücke schon aus eigenem Antrieb in großem Maße. Zusätzlich wurde im nördlichen Bereich des B-Planes oberhalb des Baufeldes 1 ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. In diesem Grünstreifen bleibt der vorhandenen Baum- und Strauchbestand erhalten, neue Gehölze, wie Winterlinde, Stieleiche und Bergahorn, werden ergänzt. Ausgehend vom Wert des vorhandenen Gehölzbestandes, von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der Festsetzung von 0,4 GRZ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora insgesamt als gering einzuschätzen.*

**Auswirkung Fauna:** Bekannt ist dass, aufgrund der im B-Plan 9/ 2 vorkommenden Teiche, jährlich im Frühjahr Amphibienwanderungen über die zu beplanenden Flächen führen. Der tatsächliche Lebensraum kann nicht abschließend festgestellt werden, da die Amphibien sternförmig und aus allen Himmelsrichtungen an die im B-Plan 9.2 vorkommenden Teiche wandern. Die Stadt Stollberg hat in den vergangenen Jahren mittels Flyern und Hinweisplakaten auf die Amphibienwanderung erfolgreich aufmerksam gemacht und wird diese Maßnahmen auch weiterhin durchführen. Geplant ist weiterhin, dass das Baugeschehen vorrangig über eine Baustraße geführt wird, welche von der Hohensteiner Straße über den Gärtnereiweg neu angelegt werden soll. Somit könnte auch die Gefahr der Straßentötung der Amphibien durch die Erschließungsarbeiten weitestgehend verhindert werden.

Aufgrund des Hinweises des BUND e.V. und der Anwohner, dass sich Fledermäuse im Plangebiet aufhalten, wurde eine Begehung am 17.11.2012 mit Herrn Hofer, ehrenamtlich bestellter Naturschutzhelfer aus Zwönitz, zum Thema „Fledermäuse“ durchgeführt. Herr Hofer wurde vom BUND e.V. als Gutachter vorgeschlagen. Konkret untersucht wurde die ehemalige Heiztrasse. Im Rahmen dieser Begehung konnte festgestellt werden, dass auch die ehemalige Heiztrasse nicht von Tieren als Unterschlupf oder Wanderstrecke genutzt wird oder nutzbar wäre.

Da nicht genau festgestellt werden kann, in welchen Bereichen die Wanderung der Amphibien beginnt, wird die Stadt Stollberg die bereits erfolgreich durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit im Wohngebiet „Fliederhain“ weiter verstärken und auch die neuen Grundstückseigentümer des Plangebietes auf die Wanderung der Amphibien im Verkaufsgespräch aufmerksam machen. Weiterhin wurde im nördlichen Bereich des B-Planes oberhalb des Baufeldes 1 ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Hier werden Steine, Totholz und Büsche belassen bzw. neu angelegt. Um auch am oberen Teich des B-Planes 9/2 die Amphibien vor Verkehrsverlusten zu verringern, ist zwischen dem Flurstück 1049/ 4 und der Straße „Fliederhain“ ein Krötenschutzzaun im Zeitraum der Amphibienwanderung aufzustellen. Die Stadt als zukünftiger öffentlicher Baulastträger wird den Auf- und Abbau sowie das Ablesen der Amphibien koordinieren.

#### 4.3. Städtebauliche Daten

##### Flächenaufteilung

Aufteilung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil in %
Gesamtfläche Wohngebiet	29490	2,949	100
Bebaubare Wohnbaufläche (davon 0,4 GFZ)	20735 (8294)	2,074 (0,829)	70,32
Öffentliche Verkehrsfläche	2850	0,285	9,66
Private Grünfläche	2740	0,274	9,29
Öffentliche Grünfläche	3165	0,317	10,73

## **5. Planinhalt:**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 BauNVO wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebietes festgelegt. Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 bis 5 werden nicht zugelassen, da die mit dem Betrieb verbundenen Verkehrsfrequenzen als nicht zuträglich eingeschätzt werden.

Die Gestaltung des Gebietes orientiert sich an den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Umgebung.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird in den Baufeldern 1 – 6 und 8 die Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Im Baufeld 7 beträgt die Anzahl der Vollgeschosse III Die Grundflächenzahl darf generell maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 betragen.

### **5.3. Bauweise**

Hinsichtlich der verschiedenen Haustypen kann es nur die offene Bauweise geben. Die Einzel- und Doppelhäuser passen zu der vorhandenen Bebauung am Gärtneriweg und der Dr.- Kütz – Straße. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie auch die offene Bauweise entsprechen ebenfalls den Festsetzungen des genehmigten B-Plangebietes 9/ 2 der Stadt Stollberg, welcher sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Ebenfalls in der Nachbarschaft befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus (Hohe Straße 14), sowie im zu verdichtenden Bereich des Wohngebietes rund um die Hohe Straße, des Gärtnerweges und der Dr. Kütz-Straße. Somit ist gewährleistet dass sich die gesamte Bebauung des neuen Plangebietes in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

### **5.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt. Der § 23 (1-3) BauNVO gilt vollständig. Die Errichtung von Nebenanlagen lt. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist zum öffentlichen Verkehrsraum hin außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind die Errichtung von Stellflächen, überdachten Stellflächen, Garagen und Zufahrten zulässig.

### **5.5. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung wird nicht generell festgelegt. Dies folgt den Anforderungen nach einer optimierten Nutzung regenerativer Energien.

### **5.6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Dacheindeckung ist nur im matten Schwarz und Anthrazit zulässig. Integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Gestaltung der Fassaden wird nicht eingeschränkt. Lediglich Leucht- und Neonfarben sowie glänzende bzw. reflektierende Kunststoff- bzw. Metallverkleidungen werden nicht zugelassen.

Naturstammhäuser sind in dem Gebiet nicht zugelassen, da sie gebietsuntypisch sind.

Auf die Festlegung einer Dachform wird verzichtet.

Die Gestaltungsvorschriften dienen der Sicherung des Einfügens der Bebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Das Gebot der Rücksichtnahme bei der Begrünung gilt und dient einer Vermeidung von Beschränkungen für regenerative Energien, z.B. Solar- oder Photovoltaik.

Eine zulässige Traufhöhe wird nicht festgesetzt, weil aufgrund der Geländetopografie und der Größe der Baufelder eine sinnvolle Festsetzung mit festem Bezugspunkt nicht möglich ist. Festgesetzt wurden die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse sowie die zulässige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

### 5.7. Verkehrsflächen

Die Fahrbahn der Straße „Am Fliederhain“ ist 4,75 m breit und wurde mit einem 1,50 m breiten zum Ausweichen und für Grundstückseinfahrten überfahrbaren Gehweg gestaltet. Die Planstraße A schließt sich unmittelbar an die vorhandene Straße „Am Fliederhain“ an und erschließt über eine kleine Stichstraße das Baufeld 3 und teilweise das Baufeld 1. Die Planstraße A wird analog zu vorhandenen Straße „Am Fliederhain“ ausgebildet, einschl. Fußweg.

Die beiden Planstraßen B, C werden in einer Breite von 5,50 m ausgebildet. Auf das Anlegen eines Fußweges wird verzichtet. In diesen Bereichen können die Straßenbeleuchtungsanlagen nicht auf einem Fußweg errichtet werden. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass entlang von Verkehrsflächen Einfriedungen in einem Mindestabstand von 0,75 m errichtet werden dürfen. Innerhalb dieser entstehenden Grünbereiche können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Straßenbeschilderungsanlagen errichtet werden.

Am Ende der Planstraße B befindet sich eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. Am Ende der Planstraße C befindet sich ebenfalls eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. Die Stichstraße, welche zum Baufeld 3 führt, wird aufgrund der geringen Entfernung zur Planstraße A ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ausgebildet, jedoch mit einem Wendehammer für zweiachsige Fahrzeuge. Die Durchführung des Winterdienstes ist somit gewährleistet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. *Es sind in den Baufeldern 1 – 6 mindestens 3 Flächen für die Einordnung von Fahrzeugen auf jedem Grundstück vorzuhalten. Im Baufeld 7 werden pro Wohneinheit 2 Stellflächen gefordert. Das Baufeld 8 ist bereits bebaut. Es wird festgesetzt, dass die Abstellflächen aller Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind, um den Abfluss des Oberflächenwassers weiter zu minimieren und die Grundwasserneubildung am bisherigen Ort zu ermöglichen.*

Für Besucher des zu beplanenden Wohngebietes stehen öffentliche Stellflächen an der Straße „Am Fliederhain“ zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellflächen werden an der neu zu errichtenden Planstraße A sowie an der Stichstraße, die zum Baufeld 3 führt, eingeordnet.

*Alle Baufelder werden während der Bautätigkeiten vorrangig über eine neu zu errichtende Baustraße erschlossen, welche beginnend zwischen Hohensteiner Straße 37 und 41 über Brachflächen zum Gärtnereiweg führt.*

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehr**

#### **6.1.1. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Das Plangebiet grenzt an die Straße „Am Fliederhain“. Die Zufahrt ist über die Straße „Am Fliederhain“ möglich. Überfahrtsrechte Dritter sind vorhanden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Plangebiet kann als gering eingeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen der zusätzlichen Wohngrundstücke zum Gesamtgebiet, wird die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße „Am Fliederhain“ nicht wesentlich beeinflussen.

#### **6.1. 2. Innere Erschließung**

Ein Teil des Flurstücks 1049/4 wird über die bereits vorhandene Straße „Am Fliederhain“ erschlossen. Um die Erschließung aller anderen Grundstücke zu gewährleisten werden neue Erschließungsstraßen angelegt, die an die Straße „Am Fliederhain“ anbinden. (Straßenausführung siehe Punkt 5.7.)

### **6.2. Entsorgung**

*Sämtliche Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den mit Leitungsrechten belegten Flächen einzuordnen.*

#### **6.2.1. Abwasserentsorgung**

Versorgungsträger für die Abwasserentsorgung ist die WAD GmbH, An der Muldenaue 10, 08373 Weidensdorf.

*In den Jahren 1997 und 1999 wurde mit einem städtebaulichen Rahmenplan ein Nutzungskonzept für eine Wohnbebauung auf den Flächen der alten Gärtnerei in Stollberg entwickelt. Dieses Gebiet war im Süden begrenzt von der ehemals gewerblich genutzten Bebauung und der Wohnbebauung an der Gießereistraße, östlich von der Hohen Straßen an der Bahnlinie Chemnitz-Aue, westlich von der neuen Wohnbebauung an der Nördlinger Straße mit den Stichstraße Amselweg und Zeisigweg sowie nördlich vom Gärtnereiweg. In der weiteren Entwicklung wurde der B-Plan 9/ 2 erstellt, genehmigt und erschlossen. Im Rahmen der zum B-Plan 9/2 dazugehörigen Erschließungsplanung wurde einvernehmlich mit der WAD GmbH Weidensdorf festgelegt, dass das Einzugsgebiet für die Genehmigungsplanung zur Entwässerung auch die nördlich bis zum Gärtnereiweg gelegenen Flächen umfassen soll. Die Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem, Regenwasserableitung mit Drosselung im Teich) im Bereich des Wohngebietes „Am*

*Fliederhain“ wurden somit bemessen auf der Grundlage dieses größeren Gebietes. Für die Erweiterung des Gebietes wurde im B-Plan 9/2 eine Fläche für ein weiteres Regenrückhaltebecken festgesetzt.*

#### Schmutzwasser

Das bisherige Wohngebiet „Hohe Straße“ wird im Trennsystem entwässert. Die erforderlichen Schmutzwasserkanäle werden im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger neu erbracht und an den in der Straße „Am Fliederhain“ ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal angebunden.

Das Baufeld 7 bindet direkt auf den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal „Am Fliederhain“ auf. Das vorhandene Gebäude im Baufeld 8 ist bereits an den Schmutzwasserkanal „Am Fliederhain“ angebunden.

#### Regenwasser:

Die erforderlichen Regenwasserkanäle werden im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes in Abstimmung mit dem Versorgungsträger neu erbracht und werden an den in der Straße „Am Fliederhain“ ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal *im nördlichen Bereich von Schacht 5610322004 bis 5610322007 und im südlichen Bereich von Schacht 56100522044 bis 5610522046* angebunden.

Das Baufeld 7 bindet direkt auf den bereits vorhandenen Regenwasserkanal „Am Fliederhain“ auf. Das vorhandene Gebäude im Baufeld 8 ist bereits an den Regenwasserkanal „Am Fliederhain“ angebunden.

### 6.2.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der dem Anschluss- und Benutzerzwang sowie der Überlassungspflicht unterliegenden Abfälle obliegt hoheitlich dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg, gemäß dessen jeweils aktueller Abfallwirtschaftssatzung.

Zur Entsorgung derartiger Abfälle haben deshalb die späteren Verpflichteten im Sinne der entsprechenden Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung vier Wochen vor Nutzung/ Bezug ihren Bedarf an Abfallbehältnissen beim ZAS anzumelden.

Zur Aufstellung der zur Erfassung der Abfälle zur Verwertung und Beseitigung notwendigen Abfallbehältnissen sind auf den Grundstücken entsprechende Stellplätze vorzusehen, wozu das vom zuständigen Entsorgungsunternehmen verwendete Sammel- und Gefäßsystem einzubeziehen ist.

Zukünftige Eigentümer der Grundstücke im Baufeld 3 und teilweise des Baufeldes 1 sind verpflichtet ihre Abfalltonnen direkt auf dem zukünftigen Fußweg der Planstraße A abzustellen und so eine ordnungsgemäße Müllentsorgung zu gewährleisten. Die dabei zurückzulegende Wegstrecke wird als zumutbar eingeschätzt.

### 6.3. Versorgung

*Sämtliche Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den mit Leitungsrechten belegten Flächen einzuordnen.*

#### 6.3.1. Trinkwasserversorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasserversorgung ist der Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau, Obere Muldenstraße 63, 08371 Glauchau. Die erforderlichen Trinkwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger neu erbracht und an die Leitung in der Straße „Am Fliederhain“ ausreichend angebunden. *In der Straße „Fliederhain“ befindet sich eine Trinkwasserleitung PEHD 110 x 6,6, PE 100 bzw. PEHD 63 x 5,8 PE 80. Durch die Flurstücke 1049/ 4 und 1058/ 5 befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 50 PEHD. Die Leitung PEHD DN 50 in den Flurstücken 1049/ 4 und 1058/ 5 ist stillzulegen. In der Planstraße A ist ab dem Knotenpunkt im „Fliederhain“ bis Abgang Planstraße B eine Trinkwasserleitung PEHD 90 x 5,4, (PE 100) zu verlegen und mit der Versorgungsleitung zum Gärtnereiweg 21 bzw. 19 a zu verbinden. In den Planstraße B und C ist eine Sticheitung mit PEHD 63 x 5,8, (PE 100) mit Endhydrant vorzusehen. Die Hausanschlussleitung der Gießereistraße 36 ist auf die neue Versorgungsleitung mit umzubinden. Die Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasseranlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom RZ im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen. Hierfür ist die Planung der Trinkwasserversorgung (4 – fach) notwendig. Die Genehmigungsplanung ist Grundlage der HOAI von einem leistungsfähigen Ingenieurbüro zu erbringen, die nach Prüfung durch den RZV den Prüfvermerk „Zur Ausführung frei“ erhält. Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des RZV. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.*

#### 6.3.2. Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger für die Elektroenergieversorgung ist die SÜWESA Netz GmbH. Eine Trafostation befindet an der Ecke Hohe Straße/ Am Fliederhain. Von dort aus kann das Gebiet mit versorgt werden. Eine Überprüfung der Leistungskapazität ist jedoch erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Bedarfsermittlung differenziert durchzuführen. *Im Allgemeinen liegen Kabel in einer Tiefe von 0,4 m bis 1,2 m. Die Verlegungstiefe kann sich durch Bodenabtragung oder Bodenbewegungen, Aufschüttungen u. a. Maßnahmen nachträglich verändert haben. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tieflage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Bei maschinellem Tiefbau ist zur Kabellage ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Im Bereich von vorhandenen Freileitungen sind die gültigen Normen, insbesondere die DIN VDE 0105, 0210, 0211 einzuhalten. Firmen, die Baumaßnahmen durchführen, haben eine Erkundigungspflicht. Sind Umverlegungen der Anlagen unumgänglich, so ist der Versorgungsträger frühzeitig zu beauftragen.*

### 6.3.3. Gas- und Wärmeversorgung

Versorgungsträger für die Gasversorgung ist die SÜWESA Netz GmbH. Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist vorgesehen und wird im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger realisiert.

*Angrenzend an das Plangebiet und am südlichen Ende der Planstraße A befindet sich eine Gasversorgungsleitungen der SÜWESA – Netz GmbH. Grundsätzlich ist bei Planungen und Baudurchführungen das DGWV Regelwerk zu beachten. Eine Überbauung der Gasleitung ist nicht zulässig. Die Trassenplanung wird so vorgenommen, dass eine Umverlegung der Gasleitung vermieden werden soll. Ergeben sich bei Planungen Konflikte, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Gasleitung gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Erschließungsträger und der SÜWESA NETZU GmbH erforderlich. Dazu ist spätestens 8 Wochen vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlages eine Baufeldfreimachung anzuzeigen. Die Beauftragung der Rohrbautechnischen Leistung erfolgt ausschließlich durch die SÜWESA NETZ GmbH. Macht sich eine Änderung des Oberflächenniveaus erforderlich, so sind alle Armaturen und Straßenkappen den neuen Höhen anzupassen. Nach Beendigung des Vorhabens ist durch den Erschließungsträger bei einer Ortsbesichtigung mit dem Versorgungsträger die Funktionsfähigkeit der Anlagen zu prüfen. Um eine Aussage der Versorgungsmöglichkeit, über die vorhandene Gasmitteldruckleitung treffen zu können, sind die Anschlusswerte dem Versorgungsträger zu übergeben*

### 6.3.4. Kommunikationstechnik

Die Erschließung des Plangebietes ist von Seiten der Deutschen Telekom über die Straße „Am Fliederhain“ realisierbar. Das vorhandene Netz muss erweitert werden. Die erforderlichen Trassen sind im Gehweg anzuordnen.

#### **Hinweis der Deutschen Telekom AG, Kauffahrtel 25, Chemnitz im Rahmen der Trägerbeteiligung:**

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass*

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist.
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

### 6.3.5. Löschwasser

Von Seiten der Löschwasserversorgung ist davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser über das öffentliche Netz abgesichert werden kann.

Folgende Wassermengen stehen zur Verfügung:

Hydrant nach Nördlinger Straße 26	54 m <sup>3</sup> /h
Hydrant „Am Fliederhain“	48 m <sup>3</sup> /h
Hydrant „Zeisigweg“	24 m <sup>3</sup> /h

Im Löschwasserkonzept der Stadt Stollberg ist der Teich an der Hohen Straße im Bestand zur Löschwasserversorgung ausgewiesen. Er bevorrätet eine Wassermenge von ca. 250 m<sup>3</sup>. Damit kann von einer ordnungsgemäß gesicherten Löschwassermenge ausgegangen werden.

## 7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Aufstellung des B-Planes 9/3 „Erste Erweiterung des Wohngebietes „Hohe Straße“ nach § 13 a BauGB dient durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächen an dieser bereits erschlossenen und bereits von Bebauung geprägten Fläche wird eine Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten im Ortsrandbereich gemindert.

*Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes, durch die umgebende Bebauung sowie der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha in Verbindung mit der Festsetzung von 0,4 GRZ, ist der Standort für das Vorhaben einer nachverdichtenden Wohnbebauung (Innenentwicklung) geeignet. Durch die Umsetzung der Planung kommt es Vorhabens bedingt zu einer erneuten Versiegelung der Flächen. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der festgesetzten GRZ von 0,4 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden trotzdem als gering einzuschätzen. Möglichkeiten zur Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.*

*Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das festgesetzte Maß hinaus behindert werden. Durch die Festsetzung von 0,4 GRZ wird maximal eine Fläche von 8294 m<sup>2</sup> + Straßenfläche versiegelt. Ausgehend von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der Festsetzung von 0,4 GRZ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt gering. Die*

Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen und entwässert im Trennsystem, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Abwässer gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser wird über den bereits vorhandenen Kanal in Richtung Vorflut (Gablitzbach) geleitet.

Seit dem Abriss der baulichen und der sonstigen Anlagen der alten Gärtnerei liegt das gesamte Gelände des Plangebietes brach. Inzwischen hat sich ein unregelmäßiger verteilter junger Gehölzbestand gebildet. Grundsätzlich wird aber eingeschätzt, dass der vorhandene Baumbestand von geringem ökologischem Wert ist (überwiegend Anflugbirken und Pappeln). Im Plangebiet wurde eine Grundstücksbegrünung mit einheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ 0,4 bedeutet, dass 60 % der einzelnen Grundstücke nicht versiegelt werden dürfen. Erfahrungsgemäß bepflanzen und begrünen die Bauherren ihre Grundstücke schon aus eigenem Antrieb in großem Maße. Zusätzlich wurde im nördlichen Bereich des B-Planes oberhalb des Baufeldes 1 ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. In diesem Grünstreifen bleibt der vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten, neue Gehölze, wie Winterlinde, Stieleiche und Bergahorn, werden ergänzt. Ausgehend vom Wert des vorhandenen Gehölzbestandes, von der Flächengröße des Plangebietes von 2,9 ha und der Festsetzung von 0,4 GRZ sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora insgesamt als gering einzuschätzen.

Bekannt ist dass, aufgrund der im B-Plan 9/ 2 vorkommenden Teiche, jährlich im Frühjahr Amphibienwanderungen über die zu beplanenden Flächen führen. Der tatsächliche Lebensraum kann nicht abschließend festgestellt werden, da die Amphibien sternförmig und aus allen Himmelsrichtungen an die im B-Plan 9.2 vorkommenden Teiche wandern. Die Stadt Stollberg hat in den vergangenen Jahren mittels Flyern und Hinweisplakaten auf die Amphibienwanderung erfolgreich aufmerksam gemacht und wird diese Maßnahmen auch weiterhin durchführen. Geplant ist weiterhin, dass das Baugeschehen vorrangig über eine Baustraße geführt wird, welche von der Hohensteiner Straße über den Gärtnereiweg neu angelegt werden soll. Somit könnte auch die Gefahr der Straßentötung der Amphibien durch die Erschließungsarbeiten weitestgehend verhindert werden.

Aufgrund des Hinweises des BUND e.V. und der Anwohner, dass sich Fledermäuse im Plangebiet aufhalten, wurde eine Begehung am 17.11.2012 mit Herrn Hofer, ehrenamtlich bestellter Naturschutzhelfer aus Zwönitz, zum Thema „Fledermäuse“ durchgeführt. Herr Hofer wurde vom BUND e.V. als Gutachter vorgeschlagen. Konkret untersucht wurde die ehemalige Heiztrasse. Im Rahmen dieser Begehung konnte festgestellt werden, dass auch die ehemalige Heiztrasse nicht von Tieren als Unterschlupf oder Wanderstrecke genutzt wird oder nutzbar wäre.

Da nicht genau festgestellt werden kann, in welchen Bereichen die Wanderung der Amphibien beginnt, wird die Stadt Stollberg die bereits erfolgreich durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit im Wohngebiet „Fliederhain“ weiter verstärken und auch die neuen Grundstückseigentümer des Plangebietes auf die Wanderung der Amphibien im Verkaufsgespräch aufmerksam machen. Weiterhin wurde im nördlichen Bereich des B-Planes oberhalb des Baufeldes 1 ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Hier werden Steine, Totholz und Büsche belassen bzw. neu angelegt. Um auch am oberen Teich des B-Planes 9/2 die Amphibien vor Verkehrsverlusten zu verringern, ist zwischen dem Flurstück 1049/ 4 und der Straße „Fliederhain“ ein Krötenschutzzaun im Zeitraum der Amphibienwanderung aufzustellen. Die

*Stadt als zukünftiger öffentlicher Baulastträger wird den Auf- und Abbau sowie das Ablesen der Amphibien koordinieren.*

## **8. Hinweise:**

### **8.1. Archäologie/ Denkmalschutz**

Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, 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, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, zu melden.

### **8.2. Kampfmittelfunde**

Im Falle eines Kampfmittelfundes während der Baumaßnahmen ist der, der die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz genommen hat, verpflichtet, dies unverzüglich der Ortspolizeibehörde Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg; Tel.: 037296/ 940 oder der Polizeidienststelle, Zwönitzer Straße 10, 09366 Stollberg, Tel.: 037296/ 900 anzuzeigen. Kampfmittel im Sinne der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4 vom 31.3.2009 sind gewahrsamslos gewordene Gegenstände militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die Spreng-, Zünd-, Brand-, Nebel-, Reiz-, Rauch-, Leucht- oder Kampfstoffe enthalten oder aus ihnen bestehen.

### **8.3. Bergbau**

*Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem lt. Oberbergamt über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Dem unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens, möglicherweise am nördlichen Rand des Planungsgebietes, wird eine alte Silbergrube zugeordnet. Der Bergbau ist lediglich aktenkundig. Rissunterlagen sind nicht bekannt. Da das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbau in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist, wird empfohlen alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing. Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angefundene Spuren alten Bergbaus bzw. möglichen bergbaubedingten Schadensereignissen ist gemäß § 5 Sächs-HohlrVO das Sächs. Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.*

*Neben der Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung wird die Stadt Stollberg ein Baugrundgutachten erstellen lassen, welches nach dem neuesten Stand der Technik Aufschluss über das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue geben soll. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden der Begründung zur Information für die Bauherren beigelegt.*

#### 8.4. Radon

Das Plangebiet liegt nach bisherigen Kenntnissen in einem Gebiet, in dem keine erhöhten Radonwerte in der Bodenluft auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentration in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei  $200 \text{ Bq/m}^3$  und bei bestehenden Gebäuden bei  $400 \text{ Bq/m}^3$ . Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt für Umweltschutz, Geologie und Landwirtschaft, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz erteilt die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen, Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Prof.-Dr.- Rajweski-Straße 4, Bad Schlema, Auskunft.

Stollberg, den 02.05.2013



A. Baumann

Kursivschreibeweise: Einarbeitung nach Abwägung