

## Begründung

**zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 9/2 für das Wohngebiet  
„Hohe Straße“ der Stadt Stollberg**

**Bearbeitungsstand:** 11. Januar 2005

**Planbearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) Bernd Ludwig  
SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz  
und Projektierung GmbH  
Rößlerstr. 30  
09120 Chemnitz

  
Dr. Windisch  
Geschäftsführer

  
Schmidt  
Bürgermeister

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- 1.1. Lage, Abgrenzung, Größe
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topografie
- 1.4. Grünbestand/Biotope
- 1.5. Derzeitige Nutzung des Bebauungsplangebietes
- 1.6. Nutzungsstruktur der Umgebung
- 1.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- 1.8. Altlasten
- 1.9. Plangrundlage

### **2. Höherrangige und überörtliche Planungen**

- 2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- 2.2. Flächennutzungsplan
- 2.3. Fachplanungen

### **3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

### **4. Planinhalt**

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5. Stellung der baulichen Anlagen
- 4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 4.7. Verkehrsflächen
- 4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.9. Besonders zu begründende Festsetzungen
- 4.10. Nutzungsverträglichkeiten, Flächenbilanz

### **5. Erschließung**

- 5.1. Verkehr
  - 5.1.1. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
  - 5.1.2. Innere Erschließung

- 5.2. Abwasserentsorgung
- 5.3. Trinkwasserversorgung
- 5.4. Elektroenergieversorgung
- 5.5. Gas- und Wärmeversorgung
- 5.6. Kommunikationstechnik
- 5.7. Abfallentsorgung
- 5.8. Altlasten

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

## **7. Umsetzung der Planung**

- 7.1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung
- 7.2. Maßnahmen zur Durchführung der Planung
- 7.3. Bodenordnende Maßnahmen
- 7.4. Kosten
  - 7.4.1. Verkehrstechnische Erschließung
  - 7.4.2. Stadttechnische Erschließung
  - 7.4.3. Zusammenfassung der Kosten
- 7.5. Rechtsgrundlagen

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

### 1.1. Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt im NW Stollbergs, westlich an der Hohe Straße und reicht bis zu der Bebauung an der Nördlinger Straße/Amselweg. Die gesamte zu beplanende Fläche beträgt ca. 44.926m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden vom Privatweg an den Flurstücken 466/7 bis 1058/6 und die Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei-Gewächshäuser
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung an der Gießereistraße
- im Westen vom Gelände des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Stollberg
- im Osten durch die Hohe Straße.

### 1.2. Geltungsbereich

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

466/5  
1044/1  
1044/3  
1044/4  
1044/5  
und 465/1 teilweise

sowie die Straßenflurstücke

798/1, 1365/7 , 1365/8  
und 799 teilweise.

### 1.3. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topografie

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch ein von Nordwest nach Südost fallendes Tal geprägt. Von diesem steigt das Gelände nach Norden und Süden an. Die Planfläche steigt von den Eisenbahnbrücken Hohe Straße von 438,18 m auf 467,50 m am nordwestlichen und auf 470,35 m am südwestlichen Ende des Bebauungsgebietes an.

Regionalgeologisch liegt das Plangebiet in der Erzgebirgsrandzone.

Die Geländemorphologie im westlichen Bereich des Plangebietes ist durch Aufschüttungen unbekannter Zusammensetzung und Mächtigkeiten verändert worden. Darunter lagert Hanglehm/ Hangschutt, der als relativ durchlässig einzuschätzen ist.

Die Verwitterungszone des Festgesteins ist grundwasserführend. Die Wasserführung ist stark von der hydrologisch-meteorologischen Situation abhängig. Da sich der Standort in der Nähe der Wasserscheide befindet, ist die Grundwasserneubildung als gering einzuschätzen. Den tieferen Untergrund bildet Phyllit, ein wenig klüftiges Festgestein mit fehlender oder nur lokal geringer

### Grundwasserführung.

Die oberirdische Entwässerung erfolgt nach Süden in eine Geländesenke. Teils in einem nassen Wiesenbereich, teils im Graben fließt das Wasser in 2 Teiche am südöstlichen Ende des Plangebietes und wird durch einen Kanal Ei 1000/1600 Sb weiter geleitet.

### 1.4. Grünbestand/Biotope

Folgender Bestand an Bäumen und Sträuchern ist vorzufinden bzw. bei der Erschließung zu beachten:

#### 1. Baumbestand auf der Fläche der bestehenden Bebauung

Der Baumgürtel entlang der Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 1044/1 soll erhalten bleiben.

#### 2. Laub- und Nadelgehölzbestand um die Teiche an der Hohe Straße/Biotop Teich

In der Sächsischen Biotopkartierung ist der Teich 1 neuerdings als § 26 Biotop eingetragen. Der Teich 2 wurde bereits von der Gärtnerei zur Regenrückhaltung genutzt. Aufgrund der vorhandenen Naturlausstattung ist er als potenziell wertvoller Biotop in der Kartierung eingestuft.

Der Teich direkt an der Hohe Straße mit dem sukzessiven Bestand an Gehölzen (Birke, Ahorn, Weide), der Flachwasserzone mit Flatterbinsen, Rohrkolben, Schwimmendes Laichkraut und Waldsimse ist extensiv genutzt und stellt ein potenzielles Laichgewässer für Amphibien dar. Der Teich ist als § 26 Biotop zu erhalten.

Der zweite Teich ist bereits als Regenrückhaltebecken genutzt worden. Der vorhandene Ständer und die eingebauten Rasengittersteine zeugen davon. Der Teich hat mehrere Zuflüsse aus dem Wohngebiet (Regenwasser, Überlauf Kläranlage) neben dem offenen Graben aus dem Plangebiet. Die pflanzliche Artenvielfalt ist aber geringer als die des unteren Teiches. Als potenzielles Laichgewässer ist der Teich ebenfalls zu sehen. Eine Nutzung des Teiches zur Regenrückhaltung ist möglich, obwohl dazu Kompromisse hinsichtlich notwendiger baulicher Eingriffe gefunden werden müssen.

#### 3. Gehölzanpflanzung der ehemaligen Gärtnerei

Mittig im Plangebiet ist ein noch von der Gärtnerei stammender „Fliederhain“ vorhanden. Die Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist mit Flieder und zum Teil mit Birken bewachsen. Der Aufwuchs muss im Rahmen des Grünzuges erhalten werden, dazu sind jedoch Pflegemaßnahmen erforderlich, da durch Wildwuchs der gesamte Bestand gefährdet ist

### 1.5. Derzeitige Nutzung des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet, ehemals Fläche der Gärtnerei, unterteilt sich in drei Wasserflächen mit Uferbegrünung, Grünland und Ackerland. Das Ackerland wiederum dient zum Großteil als landwirtschaftliche Nutzfläche, durch Pächter bewirtschaftet. Ein Teil ist von Gehölzen (Flieder mit Birkenanflug) bedeckt und die Restfläche ist Ödland. Außerdem sind 3 Wohngrundstücke Bestandteil der Planfläche.

Durch die landwirtschaftliche Fläche bis zum Teich verläuft ein offener Graben.

## 1.6. Nutzungsstruktur der Umgebung

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Wohnbaustandort an.

Im Norden befinden sich Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet) in Form von Mehrfamilienhäusern, ein Teil der Grundstücke wird als Gärten genutzt, ein Gewerbebetrieb grenzt an. Dieser Gewerbebetrieb verkauft und repariert Elektrogeräte. Der Betrieb ist Mieter im Wohnhaus Hohe Straße 12 und im anschließenden Nebengebäude. Selbst für die weiteren Bewohner des Wohnhauses sind die Lärmemissionen, die bei kurzzeitigen Probeläufen entstehen, nicht störend. Im Süden befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern (Allgemeines Wohngebiet), Gartengrundstücke und eine Gewerbebrache (ehemalige Gießerei).

Im Osten begrenzt die Hohe Straße das Plangebiet, anschließend an die Hohe Straße folgt das Bahngelände. Hier endet die City-Bahn-Linie von Chemnitz. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone.

## 1.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich teilweise in städtischem Eigentum, teils in Privatbesitz und waren in Eigentum der THG/BVS. Der Auftraggeber hat die unbebauten Flurstücke von der THG/BVS erworben.

In den Grundbüchern der Planfläche und der umliegenden Grundstücke sind gegenseitige Geh- und Fahrrechte eingetragen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Fläche des Privatweges am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese Rechte werden in der Planung durch die Festlegung des Privatweges entsprechend der Grundbucheintragung gesichert. Westlich daran anschließend erfolgt die Sicherung durch eine öffentliche Verkehrsfläche.

## 1.8. Altlasten

Das gesamte Gebiet der Gärtnerei ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Auf dem Flurstück 1044/3 befindet sich eine Auffüllung, die aus Ascheresten des Heizhauses und gärtnereitypischen Ablagerungen bestehen könnte. Auch nach Schließung der Gärtnerei wurde Bauschutt u. a. dort abgelagert.

Bereits 1997 wurde von der BiLaCon GmbH eine Historische Erkundung des Altlastenstandortes „ehemalige Gärtnerei“ durchgeführt (ca. 11.000 m<sup>2</sup>, 5 Flurstücke). Dazu gibt es eine Fachtechnische Stellungnahme zum Standort (Kz. 88 200 403) vom Staatlichen Umweltfachamt Chemnitz (09. Dezember 1997). Vom Landratsamt gibt es ein Schreiben vom 17.02.1998 mit der Feststellung, dass **keine charakteristischen Altlastenverdachtsflächen** ermittelt wurden.

Im Hinblick auf eine Bebauung und unter Beachtung der bestehenden Ablagerungen werden Handlungsempfehlungen vorgeschlagen:

- „Erkundungsbedarf hinsichtlich möglicher altlastenrelevanter Flächen erst bei einer Nutzungsänderung erforderlich“
- „Voraussetzung ist allerdings die Nacherkundung des Standortes der Ablagerung von Heizasche ...“
- „... sollten folgende Untersuchungen nach Vorliegen des Bebauungsplanes und in Verbindung

mit einem Baugrundgutachten durchgeführt werden:

- Bodenuntersuchungen auf besonders sensibel genutzten Flächen, wie Spiel- und Sportflächen und evtl. weiter gärtnerisch genutzte Bereiche, auf einige wenige toxikologisch relevante Verbindungen (z. B. chlororganische Pestizide) und Summenparameter (z. B. BOX, PAK)

Der erforderliche Untersuchungsumfang ist mit allen Beteiligten zum gegebenen Zeitpunkt abzustimmen.“

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist nordwestlich des mittleren Teiches im Gelände eine kleinere Hausmüllablagerung zu vermuten. Diese Fläche ist zu untersuchen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens für das Gebiet des Bebauungsplanes sind die vorgenannten Maßnahmen einzuordnen.

Eventuell anfallende Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27.09.1994 und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen. Für die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist ein Entsorgungsfachbetrieb zu beauftragen.

Die Nachweisführung über die durchgeführte Entsorgung hat nach den Festsetzungen der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise in der Neufassung vom 17.06.2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung über die Entsorgung von Altholz zu erfolgen.

Für die Entsorgung von gefährlichen Abfällen gelten die Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. 12. 2001 und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen im Sinne des § 41 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Nr. 1 des KrW-/AbfG.

Mögliche Entsorgungswege können im Umweltamt bzw. Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen in Niederdorf (037296/66112) erfragt werden.

Bei der ev. notwendigen Wiederherstellung einer künftig begrünungsfähigen, pflanzentragenden Bodenschicht sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in Böden gemäß § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 einzuhalten. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der zukünftigen Folgenutzung und der standorttypischen Vegetationsart.

### **1.9. Plangrundlage**

- Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen von der Firma datacenter, Schwarzenberg, Oktober 1998
- Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Stollberg, Stand Dezember 2002
- Die Grenzen der Flurstücke dienen zur Übersicht, eine Rechtsverbindlichkeit besteht nicht.
- Städtebaulicher Rahmenplan zum Wohngebiet „Ehemalige Gärtnerei“, Oktober 1998, erstellt durch SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH Chemnitz.

## **2. Höherrangige und überörtliche Planungen**

### **2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. Dezember 2003 definiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Stollberg liegt nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes in der Planungsregion Chemnitz/Oberes Erzgebirge. Die Stadt Stollberg ist ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau (LEP Z 2.3.7). Die Stadt Stollberg hatte am 31.12.2001 13.527 Einwohner, der Landkreis Stollberg 93.041 Einwohner.

Die Entwicklung des Gebietes steht im Einklang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stollberg und ist konform mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan. Mit der Planung des Wohngebietes Hohe Straße verfolgt die Stadt Stollberg das Ziel geordnete städtebauliche Verhältnisse im Gebiet herzustellen und Wohnraum zu schaffen. Für die zur Zeit brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei ist ein besonderer Planungsbedarf mit dem Ziel einer Neuordnung begründet. Dies entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP Z5.1.3/5 und G 6.1.1) der schnellstmöglichen Wiedernutzung von Brachflächen. Außerdem folgt die Stadt mit der Planung des Wohngebietes dem Entwicklungsziel (LEP Z 5.2.2 und G5.2.3) der bevorzugten Innenentwicklung vor der 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 Citybahn und Bushaltestelle wird ein gutes ÖPNV-Angebot ermöglicht. In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird dargestellt, dass der Eigenheimbau durch die Bereitstellung von geeigneten Baugebieten auch weiterhin ermöglicht werden muss um Abwanderungen zu verhindern.

Für das geplante Wohngebiet liegen beim Bauträger bereits Anträge vor. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen macht die Ausweisung des Gebietes und die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich. Das benachbarte Wohngebiet (Teil des Bebauungsplanes Nr. 4) ist nahezu vollständig bebaut.

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes III werden zusätzlich attraktive Wohnbauflächen zur Ansiedlung von Arbeitskräften benötigt. Damit erfüllt die Stadt Stollberg gleichzeitig die Ziele im Landesentwicklungsplan LEP des Kapitels 5.2 Stadtentwicklung.

Das Plangebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Der vorliegende Entwurf stellt eine Ergänzung der Wohnbebauung zwischen zwei vorhandenen Wohnbauflächen dar, die vorhandenen Teiche mit Gehölzbestand an den Ufern sowie der Grünzug entlang des Feuchtgebietes und des Baches einschließlich des Fliederhaines werden weitestgehend erhalten. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Siedlungsentwicklung, des Naturschutzes und der Landespflege.

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stollberg liegt als Entwurf vor. In diesem ist das Plangebiet z. T. als Wohnbauland, Mischgebiet und als Grünfläche ausgewiesen. Bei der gegenwärtigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes wird das Mischgebiet entfallen.

Die Stadt Stollberg plante die Fläche zwischen den vorhandenen Wohnhäusern Gießerei-straße/Gärtnereiweg als Gesamtgebiet zu entwickeln und einer geordneten Bebauung zuzuführen. Dazu wurde auch der Städtebauliche Rahmenplan (Stand Oktober 1998) zum Wohngebiet „Ehemalige Gärtnerei“ erarbeitet, auf dessen Grundlage der vorliegende Bebauungsplan basiert. Eine spätere Entwicklung der weiteren Flächen des Städtebaulichen Rahmenplanes berücksichtigt die Planung, indem sie die Aufnahme bzw. Fortführung der Ver- und Entsorgungseinrichtung und verkehrliche Anbindungen vorsieht.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf wird davon ausgegangen, dass zukünftig für die Stadt Stollberg ca. **14 ha** Fläche als **Bedarf an Wohnbaufläche aus der Bevölkerungsentwicklung** besteht, **8 ha Auflockerungsbedarf** und **3 ha Ersatzbedarf**. Insgesamt werden zukünftig ca. 25 ha Wohnbauland benötigt.

Die Stadt Stollberg hat ca. 27 ha im FNP-Entwurf ausgewiesen; das Gesamtgebiet Gießerei-straße/Gärtnereiweg mit 12,0 ha wurde bereits 1997 in diese Zahlen integriert. Diese Planung soll eine Teilfläche (4,4 ha) davon zur Realisierung führen.

## 2.3. Fachplanungen

Im 1998 erstellten Städtebaulichen Rahmenplan für das Gebiet der „Alten Gärtnerei“ wird von ca. 80 - 90 Einfamilienhäusern (evtl. ein Anteil mit Einliegerwohnung geplant) und ein Mehrfamilienhaus (max. 10 Wohneinheiten) ausgegangen. Entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Wohnbaufläche für bis zu 30 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften geplant. Das Mehrfamilienhaus ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Festlegung der Grundstücksgrößen erfolgt entsprechend des Bedarfes.

Insgesamt beträgt die Wohnbaufläche ca. 2,1343 ha. Die neuen Baugrundstücke haben eine Fläche von 1,8151 ha. Das bedeutet, dass je nach gewünschter Grundstücksgröße das Bauland in ca. 24 bis 30 Grundstücke aufgeteilt werden kann.

Außer dem Städtebaulichen Rahmenplan liegen keine speziellen Fachplanungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG ist der Neubau eines Betriebshofes geplant. Bei der Erschließungsplanung sind mit der City-Bahn AG entsprechende Abstimmungen zur Einbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu treffen.

## 3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sichern. Dabei ist das als Altlastenverdachtsfläche registrierte Gelände der ehemaligen Gärtnerei, das z. T. unkontrolliert als Ablagerungsfläche von Müll und Bauschutt genutzt wurde, einer Bebauung zuzuführen (siehe dazu LEP III, 4.4). Die vorhandenen Teiche mit den umliegenden Gehölzflächen und dem Grüngürtel sind zu erhalten.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Eine wirtschaftliche Erschließung auch unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan ist sicherzustellen. Hiermit soll eine 1. Teilfläche aus dem Städtebaulichen Rahmenplan entsprechend des Bedarfes realisiert werden.

Der Anschluss der benachbarten Gebiete betrifft die Abwasserableitung vom Amselweg und dessen zukünftige nördlich benachbarte Bebauungen, über das Leitungsrecht südlich Flurstücks-Nr.1044/1 zu Gunsten der Versorgungsträger, durch die auch der Trinkwasserringverbund realisiert werden soll, sowie die der bewohnten Wohngrundstücke im Plangebiet und nördlich außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin ist die Trinkwasserversorgung und verkehrliche Anbindung der nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücke sicherzustellen.

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3, Nr. 4 und 5 werden nicht zugelassen.

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

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 betragen.

##### **4.3. Bauweise**

Entsprechend der Festlegung der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern kann es nur die offene Bauweise geben. Die Einzel- und Doppelhäuser passen zu der vorhandenen Bebauung an der Gießereistraße und dem Gärtnereiweg.

##### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze festgesetzt. Der § 23 (1-3) BauNVO gilt vollständig. Außerhalb der Baugrenzen sind auch keine Nebengebäude zulässig.

##### **4.5. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung wird nicht festgelegt. Nebengebäude sollten eine gleiche Firstrichtung wie die Hauptgebäude haben. Auf eine Festlegung wird verzichtet um einen aufgelockerten Charakter der Wohnanlage zu erreichen. Die bestehende Bebauung mit Häusern unterschiedlicher Höhe und Größe und die dazwischenliegenden Gartengrundstücke geben keine zwingende Anordnung vor.

#### **4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Als Dachformen werden Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgelegt. Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, Schieferersatz oder Dachziegeln bzw. Betondachsteinen in Schwarz, Anthrazit und Dunkelbraun erlaubt. Bei Nebengebäuden aller Art sind ausnahmsweise Flachdächer auch mit abweichender Dachdeckung erlaubt.

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

Holzhäuser und Blockhäuser sind in dem Gebiet nicht zugelassen.

Parabolspiegel dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein.

Außerhalb der Bauflächen und zwar nur zwischen Baufläche und Verkehrsfläche sind nur Stellplätze zulässig.

#### **4.7. Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingezeichneten Planstraßen ausgewiesen. Die Hohe Straße, als bereits vorhandene Straße, wird integriert. Für diesen Bereich sind Maßnahmen hinsichtlich der Schaffung eines Gehweges und der Straßenerweiterung am Flurstück 465/1 notwendig. Der nördlich angrenzende Privatweg wird entsprechend der Grundbucheintragungen des bisherigen Wegrechtes bzw. als öffentliche Verkehrsfläche ab Flurstücks- Nr. 1049/2 in westliche Richtung erhalten.

Die Fahrbahn der Haupteinfahrtsstraße im Plangebiet ist 4,75 m breit mit einem 1,50 m breiten zum Ausweichen und für Grundstückseinfahrten überfahrbaren Gehweg zu gestalten. Der Gehweg ist von der Verkehrsfläche mittels Bord mit ca. 3cm Anschlag zu trennen. Die Straße ist so gestaltet, dass sie später (entsprechend Städtebaulichen Rahmenplan) als Durchgangsstraße bis zum Gärtnereiweg geführt werden kann. Eine Wendeschleife, ausreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge, ist eingeplant.

Die übrigen Wohnstraßen sind 4,75 m breit und ohne Ausweisung eines Gehweges zu gestalten. An allen Straßen ist einseitig ein Randstreifen 0,5 m breit zur Aufnahme der Straßenbeleuchtung und Gewährleistung der Lichtraumbreite vorgesehen.

Zufahrten zu den Grundstücken sind 3,80 m breit ohne Gehweg.

Zwischen der Wendeschleife und der Gießereistraße wird die Grundstückszufahrt durchführend als Rettungsweg ausgeführt. Dieser Rettungsweg wird nach der letzten Grundstückseinfahrt durch Poller begrenzt und ist als Gehweg nutzbar.

Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke dürfen nicht voll versiegelt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind insbesondere für Besucher Parkflächen eingeordnet.

#### **4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vier Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft festgesetzt und der Teich 1 als Biotop in der Planzeichnung ausgewiesen.

*Mit Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen kann der Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet erbracht werden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 4,6 ha brutto werden auf ca. 1,6 ha Grünfläche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erbracht.*

*Die bedeutendsten Flächen im Plangebiet sind die Teiche und der Fliederhain. Bei den insgesamt drei Teichen wird der Bestand gesichert. Teich 1 bleibt unberührt und ist als Biotop und damit schützenswerter Teich festgesetzt. Die Teiche 2 und 3 werden in natürlicher Gestaltung saniert und ökologisch aufgewertet. Die bislang verrohrte Entwässerung von Teich 3 zu Teich 2 wird auf ca. 200 m offen gelegt. Der entstehende Graben wird naturnah gestaltet und bildet damit ein zusätzliches Oberflächengewässer.*

*Die Fläche des Fliederhains bleibt in seinen bisherigen Ausmaßen bestehen. Es werden nur Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Mit dem Auslichten von Birken- und Ahornanwuchs und dem Entfernen von Unrat und Müll wird der Fliederhain aufgewertet.*

*Die große angrenzende Grünfläche um den Fliederhain wird durch das Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern gestaltet. Mit den vorgesehenen Heckenbepflanzungen, Hochbaumpflanzungen und Strauchgruppenpflanzung wird die z.Zt. verunkrautete Grünfläche optisch und ökologisch bereichert. In dieser Grünfläche ist eine Fläche für ein zukünftiges Regenwasserrückhaltebecken enthalten, dass bei einer späteren Bebauung lt. Städtebaulichem Rahmenplan benötigt würde.*

*Die Fläche zwischen Hohe Straße und geplanter Bebauung ist ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um somit eine optische Abgrenzung des Wohngebietes zur vorhandenen Straße herzustellen.*

*Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird die maximal zu bebauende Grundstücksfläche festgesetzt. Erfahrungsgemäß bepflanzen und begrünen die Bauherren ihre Grundstücke schon aus eigenem Antrieb. Mit der zusätzlichen Festsetzung zur Begrünung der Privatflächen wird dieses städtebauliche Ziel noch bekräftigt.*

*Mit der Umsetzung aller Maßnahmen zur ökologischen Erhaltung bzw. Aufwertung kann der Eingriff durch die geplanten Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.*

### **Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung**

*Die Aufstellung einer ökologischen Bilanz stellt eine vergleichende Betrachtung zwischen dem ursprünglichen Zustand vor dem Eingriff und dem Endzustand nach Realisierung der Planung einschließlich aller Ausgleichsmaßnahmen (und eventuell Ersatzmaßnahmen) dar.*

*Die für die Erfassung und Bewertung von Eingriffen und die Bilanzierung von Eingriffen und Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich anzuwendenden Verfahren und Methoden sind vom Baugesetzbuch rechtlich nicht festgelegt. In der Praxis gibt es eine Vielzahl von verschiedenen Bewertungsverfahren, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, weil es auch an einheitlichen Bewertungskriterien fehlt. Die Bewertung mit Hilfe von Punkte-rahmen und deren mathematische Verrechnung, die in der Praxis bisher oft angewendet wurde, birgt eine Reihe von Nachteilen (z.B. große Schwankungsbreite durch große Bewertungsspielräume). Damit v.a. die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Naturhaushalt berücksichtigt werden, erfolgt die vorliegende Bilanzierung in verbal-argumentativer Form.*

Arten und Biotope

An Biotopen sind zu nennen: 3 Teiche (teilweise ausgebaut, verschmutzt, z.T. funktionsuntüchtig, trocken gefallen, ursprünglich alle künstlich angelegt und mit bestimmter Funktion), der Fliederhain (überständige Ziergehölzmonokultur der ehemaligen Gärtnerei, Sorten), eine Ackerfläche (landwirtschaftliche Nutzung bis 2003, seit 2004 Ackerbrache) Grünland, übererdete wilde Deponien (aufgrund längerer Sukzession z.T. mit Gehölzaufwuchs, teilweise vermüllt durch neue Müllablagerungen), vorhandene befestigte Flächen und Gebäude (vorhandene Gebäude, Zufahrten zu vorhandenen Grundstücken, Versorgungsbauten, Stellplätze, Hofflächen usw.), vorhandene Grundstückseingrünungen (Haus- und Vorgärten bzw. Eingrünungen der Grundstücke). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität wird für das Schutzgut Arten und Biotope (Biotoppotenzial) ein 5-stufiger Bewertungsrahmen (siehe Tabelle 1) aufgestellt.

<b>Biotopwertstufe</b>	<b>Inhaltliche Beschreibung</b>
1	<p><b>Biotope von „sehr hoher“ Bedeutung</b></p> <p>z.B. alle nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz geschützten Gebiete und Biotoptypen, wertvolle Biotope mit einem hohen Grad der Ausprägung, mit Vernetzung, Biotoptypen allgemeiner Bedeutung mit Funktion als Biotopkorridore mit regelmäßigem Artenaustausch (z. B. Amphibienwandertrassen, Wildwechsel), Prioritäre Lebensraumtypen von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sowie artspezifische Lebensräume von Pflanzen- und Tierarten deren Bestand als „gefährdet“ eingeschätzt wird bzw. die besonders zu schützen sind.</p>
2	<p><b>Biotope von „hoher“ Bedeutung</b></p> <p>z.B. naturnahe Wälder, extensiv genutztes Grünland, Flurgehölze und Säume standortgerechter Arten mit Vernetzung, besonders wertvolle Biotoptypen mit erheblicher Vorbelastung, mittlerer bis geringer Ausprägung bzw. geringer Größe und ohne Vernetzung sowie Biotope mit ungefährdeten oder intensiv genutzte Vegetationsgesellschaften, die aber eine Funktion als Biotopkorridore mit sporadischem Artenaustausch bodengebundener Tierarten (z. B. strukturierte Bereiche in der Feldflur, Einzelbeobachtungen) aufweisen oder die zum artspezifischen Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand sich im Rückgang befindet, gehören</p>
3	<p><b>Biotope von „mittlerer“ Bedeutung</b></p> <p>z. B. isolierte bzw. kleinflächige Flurgehölze und Säume, Kleingärten und öffentliche Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand, Laubholzforste bzw. Nadelholzforste der Altersklassen II und III, gut strukturiertes Verkehrsbegleitgrün</p>
4	<p><b>Biotope von „geringer“ Bedeutung</b></p> <p>z. B. Äcker, kurzzeitige Ackerbrachen, Wirtschaftsgrünland, Ruderalgesellschaften, Saatgrasland, Nadelholzforste der Altersklasse I, Nutzgärten und Grünflächen ohne prägenden Gehölzbestand, arm strukturiertes Verkehrsbegleitgrün</p>
5	<p><b>Biotope "ohne" bzw. mit „nachrangiger“ Bedeutung</b></p> <p>überbaute und devastierte Flächen ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, z.B. Verkehrsflächen, Lagerplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, intensiv genutzte Siedlungsflächen oder bebaute Flächen ohne prägenden Gehölzbestand</p>

Tab. 1: Einteilung und Beschreibung der Biotopwertstufen

Die tabellarische Auflistung der Biotoptypen bzw. der Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebietes sowie deren räumliche Ausdehnung und Erläuterungen zur Bedeutung der einzelnen Flächen für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgen in den folgenden Tabellen (Tabelle 2 Ursprünglicher Zustand;

Tabelle 3 Geplanter Endzustand). Die Beschreibung des Zustandes der Biotoptypen beruht auf einer Ende August 2004 durchgeführten Begehung des Plangebietes.

Ursprünglicher Zustand (Biotoptyp bzw. Flächennutzung)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert- stufe	Beschreibung bzw. Ausprägung / Bedeutung für das Biotoppotenzial
<p>Stillgewässer / Teiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teich 1 im Osten des Plangebietes, direkt an die Hohe Straße angrenzend</li> <li>• Teich 2, westlich von Teich 1</li> </ul>	4.515,00	<p>2</p> <p>2-3</p>	<p>Dieser Teich befindet sich direkt an der Hohe Straße und ist teilweise technisch ausgebaut (Stützwand Ost- und Südseite, Wasserstandsregelung durch Mönchbauwerk). Er wird durch Entwässerungswasser gespeist, das durch eine Rohrleitung aus dem Teich 2 eingeleitet wird. Die Ufer sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, es gibt auch sumpfige Bereiche mit entsprechender Vegetation an Wasser- und Sumpfstauden. Folgende Pflanzenarten wurden festgestellt: Teichoberfläche zu ca. 80% mit Schwimmendem Laichkraut bedeckt, im Norden Rohrkolben, an Nord und Westufern Gehölzaufwuchs hauptsächlich aus Birken, weiterhin Sachalinknöterich (Neophyt), Mädesüß, Hohe Brennessel, im Randbereich Blaufichten. Dieser Teich wurde einst künstlich angelegt mit der Funktion als Wasserspeicher zur Versorgung der Lokomotiven der nahen Bahnstrecke. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung war im Teich viel Müll und Unrat zu erkennen. Fische oder Amphibien konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>Dieser Teich wurde künstlich angelegt mit der Funktion als Gießwasserspeicher für die damals dort ansässige Gärtnerei. Diese Funktion erfüllt er seit Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei nicht mehr. Das defekte Mönchbauwerk führt dazu, dass der Teich trocken steht (eventuell auch undicht, funktionsuntüchtiger Zulauf). Die Ufer sind zum Teil durch Rasengittersteine befestigt. Auch die unbefestigten Bereiche sind sehr steil angelegt. Derzeit sind keine sumpfigen Bereiche mehr zu erkennen. Die Teichsohle ist größtenteils von Rasen bedeckt, stellenweise auch von Großer Brennessel. Vor allem die westlichen und nördlichen Uferbereiche sind durch Sukzession bewachsen, wobei die Birke deutlich überwiegt. Weiterhin kommen vor: Bergahorn, Salweide und Esche. Im nördliche Randbereich steht noch eine Reihe Blaufichten. Dieser Teich einschließlich seiner Ufervegetation wurde im</p>

			<p>Zuge der landesweiten selektiven Biotopkartierung in Sachsen als wertvolles Biotop kartiert (sonstiges Stillgewässer, sonstiger wertvoller Gehölzbestand, Nr. U596). Als Stillgewässer kann er derzeit nicht bezeichnet werden, der Gehölzbestand kann aber für verschiedene Tierarten wertvoller Lebens- bzw. Teillebensraum sein (z.B. für Vögel). Diesem "Teich" bzw. diesem Bereich wird insgesamt eine "hohe" bis "mittlere" Bedeutung für das Biotoppotenzial zugemessen.</p>
• Teich 3, im Westen des Plangebietes		3	<p>In diesem, ebenfalls künstlich angelegten Teich im Westen des Plangebietes, wird das Oberflächenwasser der angrenzenden Bebauung gesammelt (ankommende Rohrleitungen sichtbar). Er hat steile Ufer, die überwiegend durch Folien und Eisenträger abgestützt werden, die Sohle soll ebenfalls mit Folien ausgelegt sein. Die umgebenden Bereiche werden von den Anwohnern gemäht (Zierrasen) und genutzt (Holzablagung).</p> <p>Die Teichoberfläche ist zu ca. 90% mit Schwimmendem Laichkraut bedeckt, weiterhin mit Wasserlinse. Gehölze fehlen fast völlig (eine Hasel, eine Weide), am nördlichen Rand ist ein kleinerer Rohrkolbenbestand zu finden. Die steilen Ufer sind mit: Rasen, Großer Brennnessel, Frauenmantel, Beinwell und Sauerampfer bedeckt. Zum Zeitpunkt der Begehung war der Wasserstand sehr niedrig, es wurde Goldfischbesatz festgestellt.</p>
intensiv genutztes Ackerland	7.280,00	4	<p>Die Ackerfläche wurde bis einschließlich 2003 bewirtschaftet (Herbstfurche 2003), sie steht seit dem brach. Während einer Vegetationsperiode hat sich eine üppige Vegetation entwickelt. Bestandsbildend sind: Ackerkratzdistel, Goldrute, Sauerampfer, Rotklee, Spitzwegerich, Löwenzahn und verschiedene Gräserarten. Daneben kommen vor: Weißklee, Rainfarn, Königskerze, Wiesenbärenklau und Johanniskraut.</p>
übererdete wilde Deponie mit teilweisem Gehölzaufwuchs (vermüllt, Altlasten)	9.060,00	3-4	<p>krautig bewachsene Aufschüttung (fast ausschließlich mit Großer Brennnessel), beginnender Gehölzaufwuchs durch Sukzession nur im Randbereich (Birken), Nutzung als wilde Mülldeponie, als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen durchaus wertvoll</p>
übererdete wilde Deponie mit starkem Gehölzaufwuchs (vermüllt, Altlasten)	2.320,00	3	<p>schon stark mit Gehölzen bewachsene Ablagerung, Artenspektrum: Zitterpappel und Birke bestandsbildend, außerdem Eberesche, derzeit ebenfalls illegale Müllablagerungen, als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen wertvoll (vorhandene Altlasten dabei nicht wesentlich wertmindernd)</p>
Fliederhain (Fliederreinbestand, Sorten)	3.000,00	3	<p>Überständiger Fliederbestand (Sorten in Monokultur) der ehemaligen Gärtnerei, sehr dicht, ohne Unterwuchs wegen starker Beschattung, dazwischen Birken- und Ahornaufwuchs, umgeben von einem breiten Streifen aus Großer Brennnessel, Bedeutung für Pflanzen gering, mittlere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere (z.B. Brutraum für Vögel)</p>

intensiv genutztes Grünland	6.250,00	4	bisher intensive Nutzung (Hühnerauslauf, Schnitt), derzeit größtenteils ungemäht, Artenspektrum: neben üblichen Wiesengräsern und Wiesenkräutern auch das Artenspektrum der Ackerbrache
vorh. Wege wasserdurchlässig	1.335,00	5-4	Wirtschaftswege, z.T. mit Gras bewachsen
vorh. befestigte Flächen (Gebäude, Zufahrt)	1.356,00	5-4	Vorhandene Wohn- und Nebengebäude (Wohn- und Gewerbegebäude mit Nebengebäuden und der zugehörigen voll versiegelten Hofflächen und Zufahrten, Nutzung als Getränkehandel; Wohnhaus) großzügig eingegrünt, trotz Vollversiegelung Bedeutung für Gebäudebewohner (z.B. Schwalben, Fledermäuse, es existieren aber keine konkreten Nachweise)
vorh. Grundstückseingrünungen (Hausgärten)	1.664,00	3-4	Nutz- und Ziergärten, Nadelgehölze (viele Fichten und Blaufichten), Obstbäume, Zierrasen, ohne prägenden Gehölzbestand
Gesamt:	36.780,00		

Tabelle 2: Ursprünglicher Zustand

Im Folgenden die Flächenaufteilung im geplanten Endzustand:

Endzustand (nach Realisierung der Planung)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptwertstufe	Beschreibung bzw. Ausprägung / Bedeutung für das Biotoppotenzial
Teiche:	4.515,00		
• Teich 1		2	• keine Veränderungen vorgesehen (siehe Tab. 2)
• Teich 2		2	• Umbau und Nutzung als Regenrückhalteteich mit Überlauf zum Teich 1, dadurch dauerhafter Wasserstand; Ausbildung flacher Uferbereiche und naturnahe Gestaltung der Ufer; Vergrößerung der Teichfläche Der Teich 2 wird zukünftig einen dauerhaften Wasserstand haben (gegenwärtig trocken gefallen). Die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche wertet ihn trotz seiner Nutzung als Regenrückhalteteich zusätzlich auf.
• Teich 3		2	• Der ursprünglich nicht natürlich eingebundene Teich wird durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet (Uferabflachung, Flächenvergrößerung, verschiedene Tiefenbereiche, Sumpfbereich, landschaftsgerechte Einbindung und Eingrünung).
offener Graben	2.300,00	2	Eine verrohrte Entwässerungsleitung, die durch das Gebiet verläuft, soll auf einer Länge von ca. 200 m offengelegt werden. Dem entstehenden Graben wird ein naturnaher

			<i>mäandrierender Verlauf gegeben, die breiten Uferbereiche werden naturnah gestaltet, so dass sich breite Feuchtbereiche entwickeln können. Damit wird ein für dieses Gebiet neues Biotop (Fließgewässer) geschaffen, das durch seine lineare Struktur zukünftig eine biotopverbindende Funktion haben kann.</i>
Öffentliche Grünfläche	5.514,00	3	<i>Die Flächen um den Fliederhain sowie weitere öffentliche Grünflächen (straßenbegleitend) werden durch das Anpflanzen von ausschließlich einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet. Es sind unter anderem Heckpflanzungen, Hochbaumpflanzungen und Strauchgruppen vorgesehen.</i>
Fliederhain (unverändert, Erhaltung)	3.000,00	2-3	<i>Der Fliederhain bleibt in seinen bisherigen Ausmaßen bestehen. Es werden nur biotopverbessernde Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der reichlich vorhandene Birken- und Ahornaufwuchs wird teilweise entfernt, es wird etwas ausgelichtet. Durch die strukturierenden Maßnahmen wird der Fliederhain insgesamt als Biotop aufgewertet.</i>
Bauland (Wohngebäude)	7.260,00	5	<i>Dies ist die maximal bebaubare Fläche. Anfangs ist der Wert für das Biotoppotenzial nachrangig. Durch umweltgerechte Bauweisen (z.B. Einfluglöcher für Fledermäuse, derzeit keine Nachweise für diese Tierart in diesem Gebiet) und Maßnahmen (Nistkästen usw.) kann die Baufläche jedoch im Laufe der Zeit für einige Tierarten Bedeutung erlangen (z.B. für Vögel der Siedlungen wie Rotschwänzchen, Schwalben, Mauersegler), zumal die Bauflächen großzügig eingegrünt werden.</i>
Grundstücksein- grünung (priv. Grünfläche)	10.891,00	4	<i>Die Eingrünung der privaten Grundstücke erfolgt individuell als Haus- und Vorgärten. Der Wert dieser Eingrünung für das Biotoppotenzial kann nach der Fertigstellung aufgrund fehlender prägender Gehölzbestände nur mit gering bewertet werden. Nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum können diese Flächen eine mittlere Bedeutung erlangen.</i>
Straßen (vollversiegelt)	3.025,00	5	<i>ohne Bedeutung für das Biotoppotenzial</i>
Gehweg (Pflaster, teilversiegelt)	275,00	5-4	<i>geringe Bedeutung für Ruderal- und Segetalflora bzw. -fauna nach entsprechender Entwicklungszeit</i>
Gesamt	36.780,00		

Tabelle 3: Endzustand

**Zusammenfassung Schutzgut Arten und Biotope (Biotoppotenzial):**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen vorhanden, die eine besonders hohe Bedeutung für Arten und Biotope haben (Biotopwertstufe 1). Der entsprechend §26 BNatSchG geschützte Teich (Teich 1) wurde wegen seiner Ausprägung sowie aufgrund der geschilderten Vorbelastungen insgesamt der Biotopwertstufe 2 (hohe Bedeutung) zugeordnet. Als nachgewiesener Reproduktions- und Lebensraum für den Grasfrosch und die Erdkröte ist er speziell für diese Tierarten von sehr hoher Bedeutung, zumal es sich beim Grasfrosch um eine zurückgehende Art (RLS) handelt. Dieser Teich wird durch die geplante Bebauung in seinem jetzigen Bestehen und Zustand in keiner Weise verändert, deshalb*

kann man davon ausgehen, dass er als Biotop nicht beeinträchtigt wird.

Weitere Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Waldflächen befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. sind von der Planung betroffen.

Folgende Biotope von mittlerer bzw. von hoher Bedeutung werden mit der Altlastensanierung beseitigt oder durch die geplante Bebauung zerstört bzw. beeinträchtigt:

- die Vegetationsdecke der 2 ehemaligen Deponien (für Altlastensanierung) sowie im Bereich sämtlicher anderer Bauflächen muss entfernt werden, die Bauflächen stehen auch zukünftig nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung (bzw. eingeschränkt, z.B. für Gebäudebewohner),
- der Uferbewuchs am Teich 2 (als wertvolles Biotop kartiert) muss wegen des Ausbaus als Regenrückhalte-teich zunächst teilweise entfernt werden (hauptsächlich Birken),
- die Vegetationsdecke im Bereich des offenzulegenden Grabens (hauptsächlich Rasen) muss entfernt werden.

Folgende aufwertende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aufwertung der Teiche 2 und 3 durch verschiedene Maßnahmen (Vergrößerung, gestufte Tiefenbereiche, landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung, Entfernen von vorhandenen Uferbefestigungen und vorhandener Teichfolie, Entfernen von Müll und Unrat, Abflachung der Uferbereiche, Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit),
- Offenlegung einer bisher verrohrten Entwässerungsleitung, naturnahe Gestaltung als offener Graben und Einbeziehung in die Gestaltung der Fläche am Fliederhain,
- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen im Fliederhain (Auslichten, teilweise Beseitigung von Birken- und Ahornaufwuchs, Entfernung von Müll und Unrat),
- großzügige parkartige Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen rings um den Fliederhain und zwischen Fliederhain und Teich 2)

Mit den geplanten aufwertenden Maßnahmen bleibt nach Realisierung der Baumaßnahme kein Defizit im Hinblick auf das Biotoppotenzial. Das wertvollste Biotop (Teich 1) ist nicht durch die Baumaßnahmen betroffen. Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen gleichen die genannten Eingriffe nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum aus.

### Boden

Der natürlich anstehende Boden ist ein Hanglehm-Podsol-Braunerde-Boden bzw. Fließerde, stark lößbeeinflusst, über Hangschutt auf Tonschiefer, Phyllit oder Glimmerschiefer.

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erheblich anthropogen beeinflusst durch die jahrelange Nutzung als Acker bzw. als Gärtnerei sowie die Nutzung als Deponie und Müllablagerungsstätte. Des Weiteren wurden in die Fläche Entwässerungsleitungen verlegt, 3 Teiche angelegt und die Fläche wurde als Bauland genutzt. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung nicht mehr in seiner natürlichen Lagerung und Bodenbildung vorhanden (Beeinflussung durch Abgrabung, Aufschüttung, Verlagerung, Stoffeinträge wie Dünger, Pflanzenschutzmittel, Müll, Schutt usw., Überbauung, Verdichtung).

Mit Realisierung der Planung wird durch die Bebauung ca. 1 ha von den ca. 3,7 ha der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes voll versiegelt (überbaubare Fläche und Straßen). Grundsätzlich wird angestrebt, die durch den Eingriff gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes gleichartig und im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort wiederherzustellen. In diesem Fall wäre der hohe Anteil versiegelter Flächen durch das geplanten Bauvorhaben für einen funktionsgleichen Ausgleich nur durch die Entsiegelung anderer Objekte in Stollberg ausgleichbar. Diese Form des Ausgleichs von Bodenversiegelungen stellt den Idealfall dar, ist aber in der Realität nur selten durchführbar. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Möglichkeit der Entsiegelung mehrfach geprüft, es stehen in der Stadt Stollberg jedoch keine geeigneten Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung bzw. sind schon für andere realisierte Bauvorhaben verplant.

Im Zuge der geplanten Bebauung werden die Altlastenflächen saniert, das belastete Material wird

ausgekoffert und fachgerecht entsorgt (ca. 1,1 ha). Damit werden die Bodenfunktionen in den sanierten Bereichen wiederhergestellt und verbessert. Die Sanierung dieser altlastenbehafteten Flächen (Flächengröße ungefähr wie versiegelte Bereiche) reicht aber von der Wertigkeit her nicht als vollständiger Ausgleich für die Neuversiegelung von Boden aus. Bei der Sanierung werden Bodenfunktionen weitgehend wiederhergestellt (verbessert), eine Versiegelung bedeutet den vollständigen Verlust jeglicher Bodenfunktionen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahme auftretenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden (Funktionsverlust durch Neuversiegelung) auch bei Durchführung der Sanierung der Altlastenfläche zu einem Defizit führen. Ein gleichartiger Ausgleich durch die Entsiegelung von anderen bebauten Flächen in der Nähe bzw. im Stadtgebiet von Stollberg ist ebenfalls mangels geeigneter Objekte nicht möglich.

#### Wasser

Innerhalb des Gebietes befinden sich 3 Oberflächengewässer, die einschließlich ihrer bewachsenen Uferbereiche insgesamt eine Größe von 4.515 m<sup>2</sup> haben. Es handelt sich um 3 kleine künstlich angelegte Teiche, die durch Entwässerungsleitungen gespeist und künstlich (Mönchbauwerk) reguliert werden. Der Teich 3 im Westen des Plangebietes ist in einem un gepflegten Zustand, die Uferbereiche sind steil, es gibt keine gestuften Tiefenbereiche und der Teich ist landschaftsuntypisch in die Umgebung eingebunden. Teich 2 ist trocken gefallen, die Wasserstandsregulierung ist in einem desolaten Zustand. Teich 1 befindet sich unmittelbar an der Hohe Straße und ist dort mit einer Betonmauer abgegrenzt. Dieser Teich wird durch die unmittelbare Nähe zur Hohe Straße und zum Bahndamm (City-Bahn) sowie durch die Nutzung zur Entwässerung bzw. Regenrückhaltung beeinträchtigt.

Mit Realisierung der Planung wird die Funktionsfähigkeit der 3 Teiche wiederhergestellt. Durch Herstellung eines Dauerwasserstandes im Teich 2 und durch die natürliche Gestaltung und Sanierung (Vergrößerung, Abschrägung der Uferbereiche, Schaffung von Tiefwasser-, Mittelwasser-, Flachwasser- und Sumpfbereichen, landschaftsgerechte Eingrünung und Einbindung in die Umgebung) der Teiche 2 und 3 erfolgt eine ökologische und hydrologische Aufwertung der 3 Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Des Weiteren wird das Planungsgebiet durch die Schaffung eines weiteren Oberflächengewässers (Rückbau von Entwässerungsleitungen und Herstellen eines offenen naturnah ausgebauten und eingebundenen Entwässerungsgrabens) bereichert und damit aufgewertet.

Durch die Neuversiegelung von Boden (ca. 28 % der Fläche) wird der Wasserhaushalt durch verminderte Versickerung vor Ort und erhöhten Oberflächenabfluss beeinträchtigt.

Durch die Sanierung der 2 Altlastenflächen wird die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Oberflächengewässer und des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ausgeschlossen.

Mit Realisierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Neuversiegelung ausgeglichen, so dass im Hinblick auf das Schutzgut Wasser kein Defizit verbleibt.

#### Klima und Luft

Das Gebiet ist für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung. Die Fläche befindet sich innerhalb der Stadt Stollberg, damit sind mögliche Emissionsquellen von Luftschadstoffen in naher Umgebung zu finden (z.B. Industrie, Gewerbe, Verkehr). Sie beinhaltet keine für die Frischluftproduktion bedeutenden großen Waldflächen. Es sind auch keine großen zusammenhängenden, für die Kaltluftproduktion bedeutenden Freiflächen vorhanden. Die 3 vorhandenen Teiche sind zu klein, um für das Klima von nennenswerter Bedeutung zu sein. Die mit Altlasten behafteten Flächen stellen für die Luft eine mögliche zukünftige Gefahr dar (Gefahr der Ausgasung).

Durch die Bebauung werden ca. 1 ha von den ca. 3,7 ha der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes voll versiegelt (überbaubare Fläche und Straßen). Diese Fläche steht damit für die klimatische Ausgleichsfunktion und die Luftregenerationsfunktion nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge der geplanten Bebauung werden die Altlastenflächen saniert, das belastete Material wird ausgekoffert und fachgerecht entsorgt (ca. 1,1 ha). Damit wird für die Zukunft eine mögliche Ausgasung von Schadstoffen verhindert.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahme auftretenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima (Versiegelung) bei Durchführung der Sanierung der Altlastenfläche und der Neustrukturierung und Begrünung (öffentliche und private Grünflächen) nicht zu einem Defizit führen. Zum einen hat die Fläche ohnehin keine große Bedeutung für das Klima, zum anderen ist sie erheblich vorbelastet.

### Landschaftsbild / Erholung

Die Bewertung einer Landschaft ist weitgehend abhängig vom subjektiven Empfinden und der landschaftsästhetischen Auffassung des jeweiligen Betrachters, eine allgemeingültige und numerisch nachvollziehbare Bewertung ist deshalb schwierig. Allgemein gilt jedoch eine Landschaft als vielfältig und schön, die besonders vielfältige Strukturen in meist naturnaher Ausprägung aufweist.

Das langgestreckte Gebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Stollberg, es ist von Wohnbebauung und Gärten umgeben und schließt teilweise vorhandene Wohnbebauung mit ein (genaue flächenmäßige Aufteilung des Ausgangszustandes siehe Tabelle 2). In unmittelbarer Nähe verlaufen eine stark frequentierte Bahnlinie (City-Bahn Stollberg – Chemnitz) und eine Straße (Hohe Straße). Das Landschaftsbild (bzw. Ortsbild) prägende und bereichernde Elemente sind der Fliederhain und die naturnahen Gehölzbestände (Sukzession) im Bereich der Teiche. Derzeit besteht aufgrund fehlender Strukturen keine landschaftsbezogene Erholungsnutzung des Gebietes. Vorbelastungen bzw. den Landschaftseindruck störende Elemente sind gegeben durch den technischen Ausbau des Teiches 1, dem ausgetrockneten Teich 2, die Nutzung der Fläche als Müllplatz durch Anwohner und die Nähe zur Bahnlinie und Straße. Derzeit ist das Gelände nicht zugänglich (hoher Bewuchs, Brennesseln, kein Weg) und macht einen ungepflegten und etwas vernachlässigten Eindruck (Müll von außen sichtbar).

Veränderungen bzw. Einflüsse der geplanten Baumaßnahme auf das Landschaftsbild ergeben sich in folgenden Punkten (genaue flächenmäßige Aufteilung des geplanten Endzustandes siehe Tabelle 3):

- Der Bestand der Teiche ist gesichert. Am Teich 1 findet keine Veränderung statt.
- Der Teich 2 soll als Regenrückhalte-teich genutzt werden und wird damit einen Dauerwasserstand haben.
- Der Teich 3, der derzeit in einem ungepflegten und naturfernen Zustand ist, wird durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Die steilen Ufer werden abgeflacht, es werden Flach-, Mittel- und Tiefwasserzonen ausgebildet sowie eine Schilf- und Sumpfbzone hergestellt. Die Uferbereiche werden durch Gehölzanpflanzungen gestaltet.
- Der Fliederhain als prägendes Element bleibt ebenfalls erhalten, es werden einige pflegende bzw. erhaltende Maßnahmen (Entmüllung, Auslichten, teilweises Entfernen von Birken- und Ahornaufwuchs) durchgeführt.
- Eine Entwässerungsleitung entlang des Fliederhains wird auf ca. 200 m geöffnet, der entstehende Graben wird landschaftsgerecht hergestellt und in die Gestaltung am Fliederhain mit einbezogen.
- Durch die geplante Bebauung werden keine das Landschaftsbild prägenden Flächen beansprucht. Die Bebauung beansprucht hauptsächlich Ackerflächen, intensiv genutzte Grünflächen und übererdete Deponien mit teilweisem Gehölzaufwuchs.
- Die nicht überbauten Flächen (private und öffentliche Grünflächen) werden durch umfangreiche Strauch- und Baumpflanzungen und Rasenflächen begrünt und gestaltet.
- Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um keine hohen Gebäude, die weiten Blickbeziehungen nach Osten werden nicht gestört.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahme bei Umsetzung der genannten aufwertenden Maßnahmen und in Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild keine Defizite entstehen. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baumaßnahme kann mit den genannten Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden.

### **Zusammenfassung**

Nach §9 (2) SächsNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

*Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wurden analysiert. Dabei wurde eingeschätzt, dass hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope, Klima und Luft sowie Wasser bei Durchführung der geplanten aufwertenden Maßnahmen keine Defizite verbleiben.*

*Das Schutzgut Boden kann im Plangebiet nicht gleichartig (Entsiegelung) ausgeglichen werden, aus den genannten Gründen auch nicht innerhalb der Stadt Stollberg. Die beschriebenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebietes gleichen auch die Defizite hinsichtlich des Schutzgutes Boden aus.*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit Realisierung des geplanten Bebauungsplanes und den geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der notwendigen Entwicklungszeiträume bezogen auf die Schutzgüter im Gesamtergebnis ausgeglichen ist. Es wird somit den Forderungen des §9 (2) SächsNatSchG entsprochen.*

#### **4.9. Besonders zu begründende Festsetzungen**

Im Bereich des Grünzuges westlich der Teiche ist eine Fläche für ein Regenrückhaltesystem eingeordnet. Von der Haupterschließungsstraße ist eine Wohnstraße gleichzeitig Zufahrt zum Grünbereich als auch zur Regenrückhaltung. Für die Pflege der Teiche 1 und 2 wurde eine Einfahrt von der Hohe Straße eingeplant. Der Fahrweg wird als Schotterrasenfläche ausgebildet und bleibt somit Grünfläche.

Für die Bauflächen nördlich und unmittelbar westlich dieser Teiche ist die Entwässerung wie von den übrigen Bauflächen in die Sammler im öffentlichen Verkehrsraum zu realisieren. Durch entsprechende Geländeregulierung und Anordnung der Gebäude soll dies ohne das Pumpen der Abwässer erfolgen.

Einige Gehwege im Gebiet sind mit 2,50 m Breite für die Aufnahme von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen ausgelegt z.B. für die Flurstücke 1044/4, 1044/5 und 1058/6. Die Ableitung von Teich 3 wird ebenfalls unter öffentlichen Flächen bis nach der Zufahrt zu den Flurstücken 1044/4 und 1044/5 als Rohrleitung verlegt, danach als offener natürlicher Bachlauf gestaltet.

Eine Verlegung von Abwasserleitungen im Grünbereich ist möglich.

Für die Flurstücke 1044/4 und 1044/5 erfolgt die Zufahrt von der Wendeschleife, da dieses Doppelhaus über Tiefgaragen an der talwärtigen Seite verfügt. Von der Gießereistraße ist lediglich ein Gehweg je Grundstück vorhanden. Unter den öffentlichen Flächen des Plangebietes sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser und Gas) für das Doppelhaus neu zu verlegen. Die übrigen Medienleitungen bleiben wie bisher von der Gießereistraße.

Zwischen der Wendeschleife und der Gießereistraße ist die Grundstückszufahrt durch Absperrpoller beendet und wird nur als Gehweg bis zur Gießereistraße weitergeführt, um hier keinen Durchgangsverkehr zuzulassen. Zur Nutzung als Rettungsweg sind die Absperrpoller umlegbar bzw. entfernbar.

Auf der Versorgungsfläche und einem kleinen Teil der Wohnbaufläche im Bereich des Trafohauses an der Hohe Straße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke flächenhaft eingetragen, da in diesem Bereich Erdkabel in alle Richtungen (außer unter der Fläche der vorhandenen Bäume) verlegt sind bzw. noch zur Versorgung des Plangebietes und des Betriebshofes der City-Bahn verlegt werden müssen.

Das Wege- und Leitungsrecht südlich der Wendeschleife ist bei einer möglichen Aufteilung der Baufläche in 4 Parzellen erforderlich.

#### 4.10. Nutzungsverträglichkeiten, Flächenbilanz

Durch die Bebauung der bereits von der ehemaligen Gärtnerei genutzten Flurstücke, die Lage des Plangebietes zwischen gemischten und Wohnbauflächen, die Nutzung vorhandener Straßen und dem Erhalt der bestehenden Teiche sind keine Nutzungskonflikte zu sehen.

Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend der Nutzung der Umgebungsbereiche mit überwiegend Wohnnutzung und Mischnutzung mit kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben. Unmittelbar nördlich schließt sich an der Hohe Straße ein Gewerbebetrieb, der Elektrogeräte verkauft und repariert, an. Er ist Mieter in diesem wohngenutzten Gebäude und selbst für die Bewohner dieses Gebäudes nicht störend.

Eine Untersuchung des Gutachterinstitutes Quast Sachsen hat an den 1. Häusern von der Bahn-anlage aus gesehen einen Immissionsbeurteilungspegel für die Tagzeit von nur 24 dB(A) ergeben.

#### Flächenbilanz

Nr.	Nutzungsart	Größe (m <sup>2</sup> )	prozentualer Anteil (%)
1	Gesamtfläche Plangebiet	44.926	100
2	Baufläche gesamt	21.343	47,5
3	davon in Baugrenzen	9.810	(21,8)
4	Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	15.873	35,35
5	Wasserfläche	1.551	3,45
6	Verkehrsfläche	6.159	13,7

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehr

#### 5.1.1. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Hohe Straße. Eine Zufahrt ist über die Bahnhofstraße (B 169) - Hohe Straße und über die Hohensteiner Straße - Hohe Straße möglich. Die Durchfahrt bei den Eisenbahnbrücken Richtung Hohe Straße ist zu gestalten. Der Radius der Straße ist aus zu runden, ein Gehweg ist zu planen, eventuelle Hilfsmittel z. B. ein Spiegel sind anzubringen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet wird als gering eingeschätzt. Das Verkehrsaufkommen der zusätzlichen ca. 25 Wohngrundstücke zum Gesamtgebiet zwischen Gießereistraße, Hohe Straße und Hohensteiner Straße, welches sich außerdem noch in beide Richtungen der Hohe Straße aufteilt, wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der

Bahnhofstraße nicht wesentlich beeinflussen. Die Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Bahnhofstraße sind ohne Behinderung wegen der guten Übersicht möglich.

Für die Verbreiterung der Hohe Straße im Kurvenbereich vor den Eisenbahnbrücken ist der Ankauf von ca. 200 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstückes 465/1 (Ostseite) notwendig.

Der Gehweg ist von dem vorhandenen an der B 169 bis zur Einfahrt in das Plangebiet zu führen.

Der Privatweg an der nördlichen Plangebietsgrenze von der Hohe Straße liegt zur Hälfte im Plangebiet und ist im B-Plan entsprechen der Grundbucheintragungen nachrichtlich übernommen bis Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 1049/2.

### **5.1.2. Innere Erschließung**

Die Haupterschließungsstraße, die auch für die Zufahrt für weitere anschließende Bauflächen genutzt wird, ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem Gehweg von 1,50 m vorgesehen. Der Gehweg ist mit einem Hochbord (Anschlag ca. 3,0 cm) von der Straße abzutrennen und zu pflastern. Damit soll für den seltenen Fall der Begegnung zweier LKW ein Ausweichen möglich sein.

Die Straßenbeleuchtung ist auf dem Randstreifen (0,5 m) bzw. im Bereich der äußeren Borde einzuordnen.

Die Haupterschließungsstraße führt durchgehend von der Hohe Straße bis zur B-Plangrenze in Richtung zum Gärtnereweg. Die Straßen für die Erschließung der übrigen Teile des Baugebietes sind als Verkehrsfläche 4,75 m breit auszubilden. Die Straße von der Haupterschließungsstraße nach Süden wird auch zur Erreichung der Grünfläche bis an diese geplant. Die Grundstückszufahrten von der Wendeschleife werden 3,80 m breit angelegt.

Der ruhende Verkehr für die neu zu errichtende Wohnsiedlung ist in den jeweiligen Grundstücken abzudecken. Es sind Garagen, Kellergaragen, Carports und offene Stellplätze zulässig. Für Besucher des Wohngebietes sind Parkflächen eingeordnet.

Die Gestaltung von Gehwegen, Parkflächen und Stellflächen ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren.

### **5.2. Abwasserentsorgung**

#### Schmutzwasser

Die WAD Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH Weidendorf betreibt die neue Kläranlage in Niederdorf. Zur Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet wurde von der WAD der Schacht in der Gießereistraße nahe Einmündung zur Bahnhofstraße Nr. 5603 82 3010 genannt.

Im Baugebiet liegen Abwasserleitungen, die zur Hohe Straße quer durch das Gebiet führen. Die Einbindung der dort angeschlossenen Gebäude muss in die neu zu verlegenden Leitungen erfolgen. Für die bestehenden Häuser an der Gießereistraße (Flurstücks-Nr. 1044/4 und 1044/5) und die Flurstücke nördlich des Privatweges, die mit Kleinkläranlagen ausgerüstet sind, ist der Anschluss an die Abwasserentsorgung über das neue Plangebiet vorzusehen.

Für die Entwässerung des Plangebietes wird ein **Trennsystem** und die Nutzung der Teiche für die Regenrückhaltung vorgeschlagen.

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen im Plangebiet werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Bei der Dimensionierung der Kanäle sind die Bebauung der Hohe Straße, des Amselweges, des neuen Baugebietes nördlich Amselweg und der Gießereistraße sowie auch die weitere Bebauung entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan einzubeziehen.

Für die Schmutzwasserableitung aus Richtung Stadtwirtschaft und die Bebauung zwischen Plangebiet und Nördlinger Straße steht der Schacht Nr. 5603 52 3002 weiterhin zur Verfügung.

### Regenwasser

Das Regenwasser ist in den vorhandenen Einlauf am Teich 1 Nr. 5603 89 2001, von dem der Kanal Ei 1000/1600/Sb weiterführt, einzuleiten. Der Kanal führt durch den Bahndamm.

Für die Regenentwässerung des Plangebietes ist folgendes vorgesehen:

- Nutzung der vorhandenen Teiche für die Regenrückhaltung  
Die Teiche wurden schon zu Zeiten der Gärtnerei zur Regenrückhaltung genutzt. Hier wird auch bereits das Regenwasser vom Amselweg und Flurstück Nr. 1044/1 eingeleitet. Zusätzlich käme noch Regenwasser der Stadtwirtschaft und des neuen Gebietes nördlich des Amselweges dazu. Geplant ist, den Teich 3 im Flurstück 1044/3 naturnah zu gestalten. Die zwei Teiche an der Hohe Straße sollen ebenfalls zur Regenrückhaltung genutzt werden.

Bei einer Vor-Ort-Begehung wurden vom StUFA Chemnitz (Abt. Naturschutz/Landschaftspflege) die Teiche 1 und 2 als Biotop nach § 26 SächsNatSchG eingeordnet (Laichgewässer, sukzessiver Bestand an Gehölzen).

- Für den Ausbau, das Entschlännen, die Baumaßnahmen an Zu- und Abläufen sind Kompromisslösungen mit den verantwortlichen Behörden und Fachämtern erforderlich.
- Naturnahe Gestaltung des Teiches ohne 100 %ige Durchsetzung der ATV A 117! Das bedeutet eine Absprache mit der Abt. Wasser/Gewässer, der Abt. Naturschutz/Landschaftspflege StUFA Chemnitz, der Stadt Stollberg und dem Umweltamt im Landratsamt Stollberg.
- Die Einordnung der Zufahrt zu den Teichen aus östlicher Richtung und zur geplanten Rückhaltung aus nördlicher Richtung ist im Bebauungsplan ausgewiesen.
- **Teilweises** Auskoffern/Entschlännen der vorhandenen Teichflächen zur Schaffung eines gesicherten Dauerwasserstandes und eines erforderlichen Rückhaltevolumens
- Notüberlauf nach wassertechnischen Richtlinien einbauen (ohne Einsatz von Großtechnik)
- Im Auslaufbereich (Teich 1 an der Hohe Straße) ist das Ablaufbauwerk zu erneuern, Einleitung in Nr. 5603 89 2001 (ATV A 117) und die marode Stützmauer zu reparieren bzw. zu erneuern.
- Baumfällungen sind soweit als möglich zu vermeiden.

- Die Bauzeit in diesem Bereich ist in die vegetationsarme Zeit Oktober - März zu verlegen.

Bei der Planung der Anlagen und in Vorbereitung der Finanzierung zur Erschließung sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen.

Die konzeptionellen Berechnungen haben ergeben, dass auch bei der Nutzung der vorhandenen Teiche als Regenrückhaltebecken, bei einer weiteren Bebauung außerhalb dieses Bebauungsplanes ein zusätzliches Regenrückhaltebecken erforderlich wird. Die Fläche des Beckens ist westlich der Teiche eingeordnet.

### 5.3. Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

In der Hohe Straße liegt eine TW-Versorgungsleitung, ebenso auch durch das Plangebiet. Im Verlaufe der Erschließung ist die querende Leitung teilweise stillzulegen bzw. abzubauen. Die Versorgung der Anlieger erfolgt über die neu zu verlegenden Leitungen. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Hohe Straße und die Nördlinger Straße. Damit wird die Leitung mit dem benachbarten Neubaugebiet verbunden.

Die Trinkwasserleitung verläuft in der Haupteerschließungsstraße und erhält Stichleitungen zu den Wohnstraßen und führt als Ringleitung bis zum Gewerbegebiet Richtung Westen.

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

Aus dem bereits vorliegenden Messprotokoll des RZV Lugau-Glauchau ist ersichtlich, dass folgende Wassermengen zur Verfügung stehen:

Hydrant Nördlinger Straße/Wendeschleife	910 l/min	P(Ruhe) 4,2 bar und
Hydrant nach Nördlinger Str. 26	895 l/min	V (1,5 bar)
	(beide Hydranten liegen auf einem Drucksystem)	
Hydrant Gärtnereiweg 1	375 l/min	P (Ruhe) 6,2 bar und V (1,5bar).

Durch den geplanten Ringschluss zwischen Nördlinger Straße und Hohe Straße im Zuge der Trinkwassererschließung erhöht sich die Wassermenge zusätzlich.

Außerdem ist im Löschwasserkonzept der Stadt Stollberg der Teich an der Hohe Straße im Bestand zur Löschwasserversorgung ausgewiesen.

Durch die FFW Stollberg wurde in Übungen dieser Teich zur Löschwassergewinnung einbezogen. Er bevorratet eine Löschwassermenge von ca. 250 m<sup>3</sup>. Damit kann von einer ordnungsgemäß gesicherten Löschwassermenge ausgegangen werden. Die geplante Dreifeld- Schulsporthalle soll im Brandfall ebenfalls das Löschwasser aus diesem Teich erhalten.

### 5.4. Elektroenergieversorgung

Die Trafostation an der Hohe Straße bleibt bestehen, von dort aus wird das Gebiet versorgt. Von hier sind 6 Kabel zum Kabelverteiler neben dem Niederspannungsraum verlegt. Durch Kabelortung wurde die Lage festgestellt. Die Kabel liegen unmittelbar nördlich der nördlichen Baugrenze zwischen Trafostation und Kabelverteiler, zwischen 4 und 5 m südlich des Gartenzaunes. Ein Leitungsrecht für die Kabel soll nicht in den Baugrundstücken im Plan ausgewiesen werden. Die

Kabel müssen um verlegt werden. Der Kabelverteiler ist in jedem Fall ca. 2,0 m südlich zu

versetzen. Er steht sonst auf der Verkehrsfläche. Der Niederspannungsraum wird aus versorgungstechnischer Sicht von der Stadtwerke Stollberg GmbH nicht mehr benötigt.

### **5.5. Gas- und Wärmeversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist vorgesehen

Bei der Versorgung mit Fernwärme ist ein Anschluss an die vorhandene Leitung im Gewerbegebiet notwendig, d. h. eine Verlegung der Leitung außerhalb des Plangebietes macht sich erforderlich. Zurzeit wird von den Stadtwerken Stollberg eingeschätzt, dass wegen der zu erwartenden geringen Abnehmerzahl der Aufwand zur Versorgung mit Fernwärme unökonomisch ist.

### **5.6. Kommunikationstechnik**

Die Erschließung des Plangebietes ist vonseiten der Deutschen Telekom über die Hohe Straße realisierbar. Dabei wird das vorhandene Netz erweitert. Die erforderlichen Trassen sind im Gehweg anzuordnen. Notwendige Veränderungen der Kabellage werden rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt.

### **5.7. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der dem Anschluss- und Benutzerzwang sowie der Überlassungspflicht unterliegenden Abfälle obliegt hoheitlich dem Landkreis Stollberg gemäß dessen 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 Umweltamt, Sachgebiet Abfallgebühren und-beratung, anzumelden.

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

In der Stadt Stollberg werden die Entsorgungsaufgaben von der Entsorgungsgesellschaft Stollberg mbH, Schlachthofstr. 12, 09366 Stollberg wahrgenommen, mit der bei Bedarf rechtzeitig Abstimmungen zu den konkreten Gegebenheiten empfohlen werden.

Generell sind die Müllgefäße am Abholetag an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße bereitzustellen (Haupterschließungsstraße).

Im Plangebiet sind Stellflächen für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Die bei den späteren Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung).

## 5.8. Altlasten

Unter Pkt. 1.8. wurden bereits Ausführungen zur Problematik Altlasten gemacht. Wichtig war, dass im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen - in Verbindung mit dem Baugrundgutachten - die geforderten Untersuchungen im Bereich der Ascheablagerung und eine Überprüfung der etwaigen kleinen Hausmüllablagerung am Teich 2 erfolgte.

In Zusammenarbeit mit dem StUFA Chemnitz und dem LRA Stollberg wurden Maßnahmen zur Entsorgung der Altablagerungen sowie die Entsorgungswege und die Nachprüfung auf Altlastenfreiheit festgelegt. Zur Auffüllung der ausgekofferten Fläche wird unbelasteter Aushub von der Erschließung des Baugebietes verwendet. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 werden damit eingehalten.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Verwirklichung der vorgeschlagenen Bebauung werden im Plangebiet ca. 24 - 30 Einzelhäuser und Doppelhaushälften errichtet. Die Anzahl wird von den gewünschten Grundstücksgrößen der Bauherren abhängig.

Das Ziel des Bebauungsplanes und damit der städtebaulichen Entwicklung Stollbergs ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich mit vorhandener Infrastruktur.

Die Ausweisung des Wohngebietes trägt zur weiteren Verbesserung der Wohnraumsituation bei. Das Defizit an Fläche für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird weiter abgebaut.

Die Bebauung hat aber auch Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die lokalen klimatischen Bedingungen werden geringfügig geändert, so z. B. Verminderung der Kaltluftentstehungsrate, Erwärmung der Luft durch versiegelte Flächen. Durch die Erhaltung des Grünzuges soll der Kaltluftfluss nur gering verändert werden.

Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad von ca. 40 % der Baufläche verringert.

Die vorhandene Vegetation, die landwirtschaftliche Fläche und das Grünland werden durch Neupflanzungen z. B. Flächenpflanzung an der Hohe Straße und die weitere Bepflanzung des Grünzuges ersetzt. Negative Auswirkungen für die benachbarten Bewohner sind nicht zu erwarten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## 7. Umsetzung der Planung

### 7.1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung ist die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB ausreichend.

### 7.2. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Bebauung notwendigen Erschließungsarbeiten sind durch den Abschluss eines

Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Stollberg zu sichern.

Im Vorfeld der Erschließung ist zu klären:

- Für die Straßengestaltung Gießereistraße/Hohe Straße ist **Grunderwerb** vom Flurstück 465/1 erforderlich.
- Zwischen Stadtverwaltung Stollberg und Stadtwerke Stollberg, Energieversorgung, ist abzustimmen, wo der **Standort des neu zu setzenden Verteilers** sein wird. Dabei ist die geplante Straßenführung und Straßenbreite/-gestaltung für das neue Wohngebiet zu beachten. Außerdem sind Festlegungen zur Kabellage zwischen Trafostation und Kabelverteiler in öffentlichen Flächen zu treffen.
- Für eine Sicherung der geplanten Straßenführungen und Bebauungsflächen ist ein **Baugrundgutachten** unerlässlich. Durch die Ablagerungsfläche (Heizhausasche u. a.) können sich durchaus Änderungen in der geplanten Straßenführung oder Baufläche ergeben. Es ist die Stellungnahme vom 9. Dezember 1997 vom Staatlichen Umweltfachamt Chemnitz und die des Umweltamtes, Landratsamt Stollberg vom 17. Februar 1998 zu beachten.

Die Altlastenverdachtsflächen wurden untersucht und die Ergebnisse mit dem StUFA Chemnitz und dem LRA Stollberg ausgewertet. Im Ergebnis dessen werden die Altablagerungen entsorgt und die Flächen mit unbelastetem Material aufgefüllt.

- Eine Problematik ergibt sich aus der geplanten **Nutzung der vorhandenen Teiche zur Regenrückhaltung und gegebenenfalls Löschwasserentnahme**. Wie schon erläutert, muss eine Festlegung für diesen konkreten Fall von den verschiedenen Ämtern - StUFA Chemnitz, Abt. Naturschutz/Landschaftspflege und Abt. Wasser und dem Landratsamt Stollberg, Untere Naturschutzbehörde sowie der Stadtverwaltung bzw. dem Erschließungsträger getroffen werden. Ohne eine Nutzung der vorhandenen Teiche, wenigstens zwei von dreien, ist zu wenig für den Hochwasserschutz getan. Der ableitende Kanal Ei 1000/1600 hat eine ausreichende Aufnahmekapazität.
- Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Vom zuständigen Bauverantwortlichen sind alle Baugruben visuell auf Spuren alten Bergbaues zu untersuchen. Sollten Spuren des alten Bergbaues angetroffen werden, ist das Bergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- Der Beginn aller erdeingreifender Maßnahmen ist 4 Wochen vorher dem Landesamt für Archäologie zu melden. Archäologische Funde oder Befunde sind durch sachgerechte Ausgrabungen zu bergen und zu dokumentieren. Nach §14 (3) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) kann die Bauherrschaft an den Kosten für die archäologischen Untersuchungen beteiligt werden. Ob archäologische Ausgrabungen erforderlich sind, können Mitarbeiter des Landesamtes für Archäologie im Vorfeld durch stichprobenartige Einblicke in den Boden feststellen.

### 7.3. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Straßengestaltung (Kurvenausrundung) an der Eisenbahnunterführung Hohe Straße/Gießereistraße ist Grunderwerb vom Flurstück 465/1 erforderlich.

**7.4. Kosten**

Die aufgeführten Kosten sind als Grobkostenschätzung zu sehen.

**7.4.1. Verkehrstechnische Erschließung****Straße und Wege**

Die das Plangebiet umgebenden Straßen, die für die verkehrstechnische Anbindung genutzt werden, sind Instandzusetzen, auszubauen bzw. teilweise durch Gehwege zu erweitern.

**Hohe Straße**

Gehweg	ca. 265 m <sup>2</sup> x 70,00 EUR/m <sup>2</sup>	18.550,00 EUR
Straßenfläche	ca. 1388 m <sup>2</sup> x 60,00 EUR/m <sup>2</sup>	83.280,00 EUR
Sichtspiegel u. ä.	ca.	<u>2.500,00 EUR</u>
		<b>104.330,00 EUR</b>

**Erschließungsstraße**

Gehweg an Haupteerschließungsstraße	ca. 562 m <sup>2</sup> x 70,00 EUR/m <sup>2</sup>	39.340,00 EUR
Straßenfläche	ca. 1829 m <sup>2</sup> x 60,00 EUR/m <sup>2</sup>	<u>109.740,00 EUR</u>
		<b>149.080,00 EUR</b>

**Wohnstraßen und Grundstückszufahrten**

Straßenfläche	1116 m <sup>2</sup> x 60,00 EUR/m <sup>2</sup>	<b>66.960,00 EUR</b>
---------------	------------------------------------------------	----------------------

**Gehwege**

Pflaster-Flächen	285 m <sup>2</sup> x 70,00 EUR/m <sup>2</sup>	<b>19.950,00 EUR</b>
------------------	-----------------------------------------------	----------------------

**Straßenbeleuchtung**

ca. 730 m zu beleuchtende Straßen und Gehwege		
ca. 21 Leuchten - insgesamt Bau- und Elt-Teil	ca.	<b>25.000,00 EUR</b>

**Straßenbegleitgrün/Öffentliches Grün**

ca. 5 Großbäume	á 350,00 EUR/St.	1.750,00 EUR
ca. 50 m <sup>2</sup> Gehölze	á 20,00 EUR/m <sup>2</sup>	<u>1.000,00 EUR</u>
		<b>2.750,00 EUR</b>

**Summe (Netto)****368.070,00 EUR**

**7.4.2. Stadttechnische Erschließung****Elektroenergie**

Für die Erschließung des Gesamtgebietes wird vom Erschließungsträger ein Baukostenzuschuss gefordert. Eine Aussage zur Höhe des Unkostenbeitrages ist derzeit nicht möglich. Erst nachdem die Konzeption für das Gebiet erarbeitet ist, kann von den Stadtwerken Stollberg eine Aussage dazu getroffen werden.

**Kommunikationstechnik**

Bei einer koordinierten Verlegung treten keine Kosten für den Erschließungsträger auf.

**Trinkwasser**

Verlegung der Trinkwasserleitung im öffentlichen Bereich,  
Einbindung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet,  
Einbau von Schiebern, Hydranten,  
Anbindung an vorhandene Leitung, Hausanschlüsse  
im öffentlichen Bereich 67.500,00 EUR

Evtl. Bau eines Löschwasserbeckens ca. 25.000,00 EUR  
(Festlegung nach Berechnung)

**Summe (Netto) 92.500,00 EUR**

**Regen- und Schmutzwasser**

Schmutz- und Regenwasserleitungen, Hausanschlüsse, Regenrückhaltung  
(RW-Leitung 180,00 EUR/m, SW-Leitung 170,00 EUR/m)  
RW-Leitung im Plangebiet 108.000,00 EUR  
SW-Leitung im Plangebiet 142.800,00 EUR  
Regenrückhaltung 50.000,00 EUR

**Summe (Netto) 300.800,00 EUR**

**Baugrundgutachten**

einschließlich Untersuchungen und Bewertung der  
Altlastenverdachtsflächen 10.000,00 EUR

**Landschaftsgestalterische Maßnahmen**

Gestaltung der Teiche (Gehölzanpflanzung) Bachlauf 40.000,00 EUR  
Grünflächen, öffentlich ca. 700 m<sup>2</sup> x 8,00 EUR/m<sup>2</sup> 5.600,00 EUR

**Summe (Netto) 45.600,00 EUR**

Vermessungsleistungen

Ingenieurtechnische Vermessung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Bestände) ca. **23.000,00 EUR**

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (Planungshonorare, Gutachten, Gebühren, Bauüberwachung u. a.) und Kosten für Unvorhergesehenes werden mit ca. 15 % der Investitionskosten angenommen.

**7.4.3. Zusammenfassung der Kosten**

Die Kosten wurden z. T. aufgerundet.

- Straße/Wege/Straßenbeleuchtung	368.070,00 EUR
- Trinkwasser	92.500,00 EUR
- Regen- und Schmutzwasser	300.800,00 EUR
- Baugrundgutachten	ca. 10.000,00 EUR
- Landschaftsgestalterische Maßnahmen	45.600,00 EUR
- Vermessungsleistungen	<u>23.000,00 EUR</u>
	839.970,00 EUR
- Planungsleistungen und Unvorhergesehenes (ca. 15 %) ca.	<u>125.995,50 EUR</u>
	965.965,50 EUR
<b>Gesamtkosten (Netto) gerundet</b>	<b><u>970.000,00 EUR</u></b>

Weitere derzeit nicht kalkulierbare Kosten können bei unvorhersehbaren Eventualitäten entstehen, wie beispielsweise

- im Ergebnis der Baugrundausswertung bei nicht tragfähigem Untergrund und ungünstigen Wasserverhältnissen
- beim Auffinden von Leitungsführungen, welche nicht in den aktuellen Bestandsunterlagen enthalten sind,
- bei Rückbaumaßnahmen (Aufschüttungen, Leitungsbestände u. a.)
- für Sanierungsmaßnahmen im umliegenden Kanalbestand, bei Stützmauern und unterirdischen Bauwerken
- für Entschädigungsleistungen
- für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

- für Grunderwerb
- u. a.

Diese Sachverhalte sollten im Zuge der Vorplanungen zur Erschließung des Wohngebietes analysiert und ausgewertet werden.

#### **7.5. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der ab dem 1. Januar 1998 gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1999 i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. März 1999 als Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen, Art. 1 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4/99 S. 86).