

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Feldstraße“
mit integrierter Grünordnung
in 09366 Stollberg



Bearbeitungsstand:

02.02.2009

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Stollberg

Planungsamt

Hauptmarkt 1

09366 Stollberg Erzgebirge

Planbearbeitung:

LHL

**Gesellschaft für Gebäude-
technik mbH**

Markt 1

09217 Burgstädt

Entwurfsverfasserin:

Lore Hesse-Lehnhoff

Dipl. Ing. Architektin

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Planungsgrundlagen | 4 |
| 1.1 | Anlass zu Planung | 4 |
| 1.2 | Gesetzliche Grundlagen | 4 |
| 1.2.1 | Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes | 4 |
| 1.2.2 | Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan | 4 |
| 1.2.3 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben zum Plangebiet | 5 |
| 2.1 | Lage im Raum | 5 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 2.3 | Lage, Abgrenzung, Größe | 7 |
| 2.4 | Geltungsbereich | 7 |
| 2.5 | Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topografie | 8 |
| 2.6 | Grünbestand / Biotope | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung des Bebauungsgebietes | 10 |
| 2.8 | Nutzungsstruktur der Umgebung | 10 |
| 2.9 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 2.10 | Dienstbarkeiten und Rechte Dritter | 10 |
| 2.11 | Altlasten/Abfälle | 11 |
| 2.12 | Planungsgrundlagen | 11 |
| 3 | Höherrangige und überörtliche Planungen | 11 |
| 3.1 | Raumordnung, Landes- und Regionalplanung | 11 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 17 |
| 4 | Ziele und Zweck des Bebauungsplanes | 18 |
| 5 | Planinhalt | 19 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 5.3 | Bauweise | 19 |
| 5.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 20 |
| 5.5 | Stellung der baulichen Anlagen | 20 |
| 5.6 | Gestaltung der baulichen Anlagen | 20 |
| 5.7 | Verkehrsflächen | 21 |
| 5.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 21 |
| 5.9 | Nutzungsverträglichkeiten, Flächenbilanz | 22 |
| 6 | Inhalt des integrierter Grünordnungsplan | 23 |
| 6.1 | Allgemeines | 23 |
| 6.1.1 | Planungsziele | 23 |
| 6.1.2 | Rechtliche Grundlagen | 23 |
| 6.2 | Grünordnende Maßnahmen | 24 |
| 6.2.1 | Erhaltende Maßnahmen. | 24 |
| 6.2.2 | Ersetzende Maßnahmen | 24 |
| 6.2.3 | Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote | 24 |
| 6.3 | Umweltbericht | 25 |
| 7 | Erschließung | 25 |
| 7.1 | Verkehr | 25 |
| 7.1.1 | Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz | 25 |
| 7.1.2 | Innere Erschließung | 26 |
| 7.2 | Abwasserentsorgung | 26 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7.3 | Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung | 27 |
| 7.4 | Elektroenergieversorgung | 27 |
| 7.5 | Gas- und Wärmeversorgung | 27 |
| 7.6 | Kommunikationstechnik | 28 |
| 7.7 | Abfallentsorgung | 28 |
| 7.8 | Altlasten | 28 |
| 8 | Auswirkungen des Bebauungsplan | 28 |
| 9 | Umsetzung der Planung | 29 |
| 9.1 | Kosten | 29 |
| 9.2 | Rechtsgrundlagen | 33 |

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass zu Planung

Die spürbare und nachvollziehbare Nachfrage an individuellen Wohnungsbau (Siedlungswohnungsbau) hat die Stadt Stollberg veranlasst, im Zusammenhang mit der Beseitigung der Industriebrache des alten Sägewerkes an der Feldstrasse am 20.6.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Wohngebiet Feldstrasse“ zu beschließen. Schon zum jetzigen Zeitpunkt kann für einen Großteil der im Planungsgebiet „Feldstraße“ vorgesehenen 18 EFH und 5 RH konkreter Wohnraumbedarf durch vorliegende Bewerbungen von Einwohnern der Stadt Stollberg und aus dem umliegenden Raum nachgewiesen werden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

1.2.1 Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

1.2.2 Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 81 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (GVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004 S. 200) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1911 I S. 58) BGBl. III 213-1-6.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Stollberg verfügt über einen Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 1999. Das Plangebiet ist teilweise als Mischgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und kann somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die momentan nicht enthaltene Wohnbaufläche wird in der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes ergänzt und dort als Entwicklungsfläche eingearbeitet.

2 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Stollberg, zugleich Kreisstadt des Landkreises Stollberg, liegt im Regierungsbezirk Chemnitz. Stollberg gehört zur Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge. Zur Stadt Stollberg gehören auch die ländlich geprägte Ortsteile Mitteldorf, Oberdorf, Gablenz, Beutha, Raum und Hoheneck.

Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Bundesstrasse B 169 von Neuensalz bis Cottbus führt durch die Stadt Stollberg, ebenso die B 180 von Wanzleben nach Frankenberg. Von überragender Bedeutung ist die Lage der Stadt an der A 72, die für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach 1989 von besonderer Bedeutung geworden ist.

Durch den Verkehrslandeplatz in Jahndorf ergeben sich besondere Anbindungsformen an den Luftverkehr.

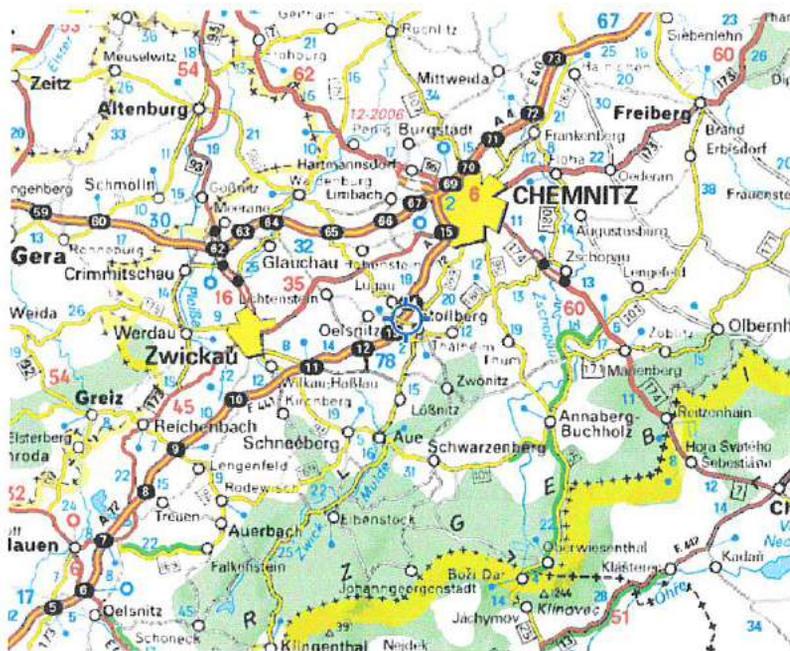


Abbildung 1 Straßenkarte Stollberg/Erzgebirge (o. Maßstab)
Quelle: viamichelin.com

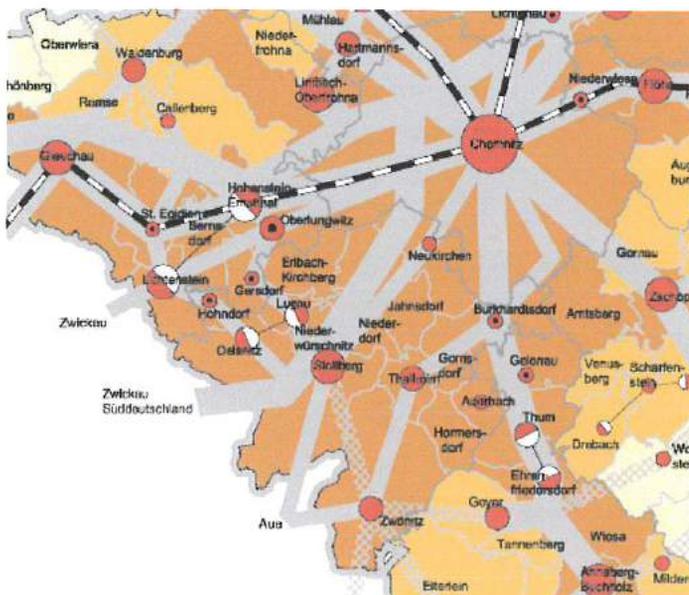
Die Anbindung an das Schienennetz ist gegeben.



Abbildung 2 Übersichtskarte Bahnverbindungen Sachsen

Über die Regionalbahn „City-Bahn“ nach Chemnitz ist der Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz gegeben.

Die besondere Bedeutung wird auch durch den nachstehenden Auszug aus der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz Erzgebirge verdeutlicht.



2.2 Räumlicher Geltungsbereich

2.3 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Stollberg an der Feldstraße und reicht von der Feldstraße im Kreuzungsbereich mit der Bachgasse bis zur Johannisstraße im Südosten.

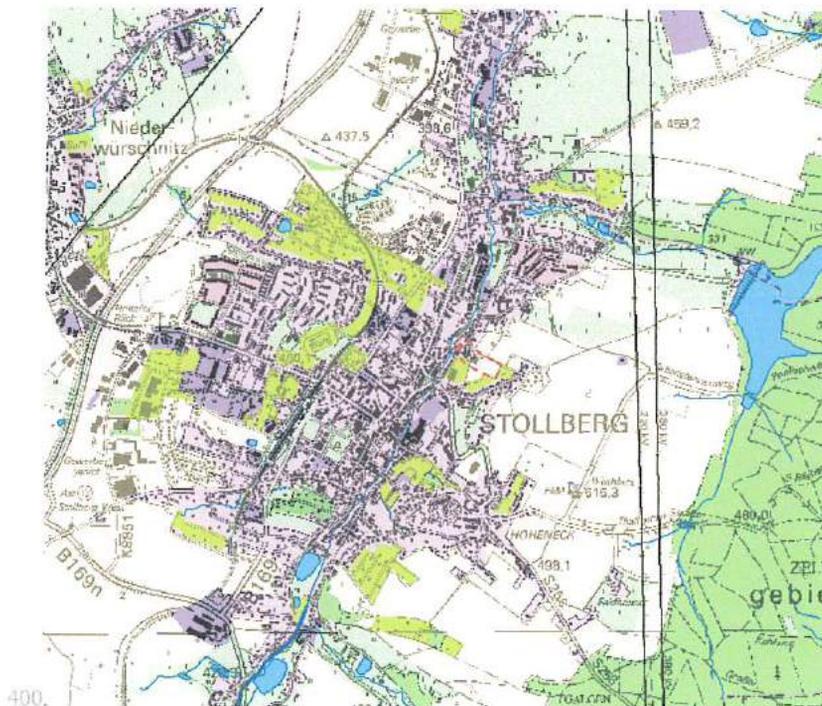


Abbildung 4 Lage des Baugebietes im Stadtbild (rot Kennzeichnung, o. M.) Quelle: LfUG 2006;

Das Gebiet grenzt:

- Im Norden an die Flurstücke 577/1, 578/2, und 579/5
- Im Osten an das Flurstück 581/1 und 1493
- Im Westen an die Feldstraße und an die Bachgasse, sowie an die Flurstücke 583/1, 584/1, 1484/1, 585/2
- Im Süden an die Flurstücke 832/1, 1482/5, 1484/1, 1484/2, 594/6, 1491 und 1492

Die gesamte zu beplanende Fläche beträgt ca. 22.664,68 m² ca. 2,3 ha

2.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 581/11, 581/12 und 581/13 der Gemarkung Stollberg.

Im Plangebiet tritt Hangwasser auf, weiterhin befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes angrenzend an das Flurstück 594/1 (Plusmarkt) der Endpunkt eines ehemaligen Mülgrabens.

Die oberirdische Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit nach Nordwesten und versickert.

Der vorhandene Abwasserkanal von Hoheneck dient nicht zur Entwässerung des Plangebietes. Aufgrund seines derzeitigen technischen Zustandes¹ kann dieser nicht für die Entwässerung des Baugebietes genutzt werden kann.

2.6 Grünbestand / Biotope

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes ist folgender Bestand an Bäumen vorzufinden bzw. bei der Erschließung zu beachten.

| Bestandsliste Bäume und Sträucher | | | |
|--|------------|---------------|--------------------------|
| Nr. | Art | Umfang | Durchmesser Krone |
| 1 | Birke | 0,75 | 5,00 |
| 2 | Ahorn | 0,60 | 5,00 |
| 3 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 4 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 5 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 6 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 7 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 8 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 9 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 10 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 11 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 12 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 13 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 14 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 15 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 16 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 17 | Birke | 0,50 | 5,00 |
| 18 | Ahorn | 2,70 | 10,00 |
| 19 | Ahorn | 1,70 | 10,00 |
| 20 | Ahorn | 2,30 | 11,00 |
| 21 | Ahorn | 1,10 | 8,00 |
| 22 | Lärche | 1,50 | 8,00 |
| 23 | Esche | 2,40 | 12,00 |
| 24 | Lärche | 0,75 | 4,00 |
| 25 | Linde | 0,45 | 6,00 |
| 26 | Birke | 0,60 | 5,00 |
| 27 | Linde | 0,50 | 5,00 |
| 28 | Linde | 0,50 | 6,00 |
| 29 | Ahorn | 0,80 | 7,00 |
| 30 | Ahorn | 0,80 | 7,00 |

1 Video-Befahrung September 2005;

| | | | |
|----|-------|------|-------|
| 31 | Birke | 0,80 | 7,00 |
| 32 | Ahorn | 2,10 | 11,00 |
| 33 | Esche | 0,50 | 7,00 |
| 34 | Ahorn | 0,45 | 7,00 |
| 35 | Esche | 2,40 | 16,00 |

Die Bäume stehen in Reihen und Baumgruppen und sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Stollberg geschützt.

2.7 Derzeitige Nutzung des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche:

- Der östliche Teil besteht aus intensiv bewirtschafteter Ackerflächen.
- Der westliche Teil ist der Bereich des ehemaligen Sägewerkes und einer Tischlerei. Wesentliche Teile der Außenanlagen sind durch Betonplatten und andere Beläge versiegelt. Die Gebäude wurden nach Aufstellungsbeschluss vom 20.6.2005 zwischenzeitlich abgebrochen und das Grundstück wurde beräumt.

2.8 Nutzungsstruktur der Umgebung

Im Norden, jenseits des Wirtschaftsweges, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden Wiesen und Gärten. Nach Westen grenzt die Feldstrasse. Hier befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in geschlossener Bauweise. Im Osten wird das Plangebiet durch Wohnbaugrundstücke mit vereinzelt, freistehenden Wohnhäusern eingeschlossen.

2.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

| Flurstück | Eigentümer |
|-----------|--------------|
| 581/11 | Privatbesitz |
| 581/12 | Privatbesitz |
| 581/13 | Privatbesitz |

2.10 Dienstbarkeiten und Rechte Dritter

In südöstlicher Richtung, beginnend an der Feldstraße verläuft, diagonal durch das Plangebiet und weiter durch den Wirtschaftsweg zur Johannisstraße (Flurstücke 579/3 und 579/5) die Hauptwasserversorgungsleitung des Regionalen Zweckverband Wasserversorgung mit einem Durchmesser von DN 400.

Zur Absicherung des Leitungsrechtes besteht ein Eintragungsanspruch ins Grundbuch. Die Wasserleitung wird im Rahmen der beabsichtigten Bebauung verlegt.

Weiterhin quert ein Abwasserkanal der WAD, Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft GmbH von Süden nach Nordosten das Plangebiet.

Für den Wirtschaftsweg am nördlichen Rand bestehen grundbuchrechtlich gesicherte Wegerechte verschiedener Anlieger.

Im Bereiche der alten Zufahrt zur Bachgasse liegt ein Abwassersammler. Auch hier besteht eine Eintragungsanspruch.

2.11 Altlasten/Abfälle

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Stollberg erfasst.

Nach §10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) besteht für Verpflichtete Anzeigepflicht für bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der zuständigen Behörde (LRA Stollberg, Umweltamt).

2.12 Planungsgrundlagen

- Der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kraft, Chemnitz vom 28.8.2005
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte /AKL, Gemarkung Stollberg, Datenabgleich Stand 12/2004.
- Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Stollberg

3 Höherrangige und überörtliche Planungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.12. 2003 definiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.

Stollberg liegt nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes in der Planregion Chemnitz/Oberes Erzgebirge. Die Stadt Stollberg ist ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz - Zwickau (LEP Z 2.3.7). Die Stadt Stollberg hat am 30.06.2005 12.844 Einwohner, der Landreis Stollberg 90.038 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 Feldstraße verfolgt die Stadt Stollberg das Ziel geordnete städtebauliche Verhältnisse im Gebiet herzustellen und den Bedarf an EFH - Flächen zu decken. Für die z.Zt. brachliegenden Flächen

des/r ehemaligen Sägewerkes/Tischlerei ist ein besonderer Planungsbedarf mit dem Ziel einer Neuordnung begründet. Dies entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP Z 5.1. 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 5.2.3) der bevorzugten Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen des Freiraumes.

Der Regionalplan Chemnitz Erzgebirge befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Siedlungsentwicklung, des Naturschutzes und der Landespflege.

Der Standort nordöstlich der Altstadt ist einer der wenigen verfügbaren Standorte für zentralnahes Wohnen mit hervorragender innenstadtnaher Lage und guter infrastruktureller Anbindung. Durch die besondere Lage zum Stadtzentrum, zur Citybahn und Bushaltestelle wird ein gutes ÖPNV Angebot ermöglicht. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird dargestellt, dass der Eigenheimbau durch die Bereitstellung von geeigneten Baugebieten auch weiterhin ermöglicht werden muss, um Abwanderungen zu verhindern.

Die vorgesehene Entwicklung begründet sich durch die zahlreichen Ansiedlungen von Gewerbebetrieben und der Schaffung Arbeitsplätzen in der Stadt Stollberg. Mit den ca. 1000 neuen Arbeitsplätzen für die Region wird der Bedarf an neuen Standorten für Wohnbauflächen deutlich. Indikativ für diesen Wohnraumbedarf ist auch der Überschuss von Einpendlern:

Aufgrund der umfangreichen Gewerbeansiedlungen hat sich ein erheblicher Überschuss an Einpendler entwickelt der durch die nachstehenden Angaben des statistischen Landesamtes für den Kreis Stollberg verdeutlicht werden kann.

GENESIS-Tabelle: Temporär
 SV-pfl. Beschäftigte: Einpendler / Auspendler 1) über die
 jeweilige Gebietsgrenze, Pendlersaldo, Geschlecht,
 Gemeinden/Kreise/Reg.bez./Sachsen, Stichtag (31.12.)
 SV-pfl. Beschäftigte
 31.12.2004

| | | Einpendler 1) über die jeweilige Gebietsgrenze | | Auspender 1) über die jeweilige Gebietsgrenze | | Pendlersaldo 1) | | männlich Anzahl | weiblich Anzahl |
|----------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | Geschlecht Insgesamt Anzahl | Geschlecht Insgesamt Anzahl | Geschlecht Insgesamt Anzahl | Geschlecht Insgesamt Anzahl | | | | |
| 14188 | Landkreis Stollberg | 6375 | 15252 | -8877 | -4968 | -3909 | | | |
| 14188020 | Auerbach (Landkreis Stollberg) | 262 | 773 | -511 | -331 | -180 | | | |
| 14188050 | Burkhardtsdorf | 1218 | 1989 | -771 | -369 | -402 | | | |
| 14188080 | Erbach-Kirchberg | 187 | 609 | -422 | -214 | -208 | | | |
| 14188090 | Gornsdorf | 517 | 576 | -59 | 27 | -86 | | | |
| 14188100 | Hohndorf | 196 | 1238 | -1042 | -834 | -408 | | | |
| 14188110 | Hormersdorf | 112 | 496 | -384 | -207 | -177 | | | |
| 14188125 | Jahnsdorf/Erzgeb. | 897 | 1914 | -1017 | -443 | -574 | | | |
| 14188160 | Lugau/Erzgeb., Stadt | 802 | 2042 | -1240 | -694 | -546 | | | |
| 14188180 | Neukirchen/Erzgeb. | 1709 | 2203 | -494 | -86 | -408 | | | |
| 14188200 | Niederdorf | 828 | 435 | 393 | 284 | 109 | | | |
| 14188210 | Niederwürschnitz | 548 | 918 | -370 | -123 | -247 | | | |
| 14188220 | Oelsnitz/Erzgeb., Stadt | 1646 | 3094 | -1448 | -830 | -618 | | | |
| 14188230 | Stollberg/Erzgeb., Stadt | 3270 | 2726 | 544 | -243 | 787 | | | |

Abbildung 6 Pendlerstatistik des Landkreises Stollberg; Quelle Statistisches Landesamt 2006.

Für das geplante Wohngebiet liegen bereits zahlreiche Interessensbekundungen vor. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich macht die Ausweisung des Gebiets und die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich.

Für den Stichtag 30.6.2005 weist die Pendlerstatistik bereits einen Einpendlerüberschuss von 730 Personen aus. Damit kann von einer Indikatorwirkung gesprochen werden

Der Bedarf kann auch sekundärstatistisch aufgezeigt werden:

| | Wohngebäude dar. nach Anzahl der Wohnungen | | | | Wohnfläche in Wohngebäuden Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäu- den | | |
|--------------------------------|--|--------|----------------------|--------|---|-----------------------------|--------|
| | 1 Wohng. Wohngeb. | | 2 Wohng. Wohngeb. | | 1000 m ² | Zahl der Räume Insgesamt | |
| | Anzahl | Anzahl | % | Anzahl | | % | Anzahl |
| Auerbach (Landkreis Stollberg) | 620 | 241 | 3,06 | 197 | 3,81 | 101 | 1.560 |
| Burkhardtsdorf | 1.609 | 731 | 9,29 | 525 | 10,14 | 239 | 3.523 |
| Eribach-Kirchberg | 491 | 281 | 3,57 | 171 | 3,30 | 61 | 797 |
| Gornsdorf | 511 | 197 | 2,50 | 188 | 3,63 | 83 | 1.242 |
| Hohndorf | 848 | 355 | 4,51 | 181 | 3,50 | 148 | 2.132 |
| Hormersdorf | 381 | 141 | 1,79 | 164 | 3,17 | 60 | 799 |
| Jahnsdorf/Erzgeb. | 1.463 | 794 | 10,09 | 455 | 8,79 | 205 | 2.785 |
| Lugau/Erzgeb., Stadt | 1.281 | 521 | 6,62 | 228 | 4,40 | 272 | 4.277 |
| Neukirchen/Erzgeb. | 1.616 | 792 | 10,06 | 460 | 8,89 | 253 | 3.684 |
| Niederdorf | 320 | 155 | 1,97 | 104 | 2,01 | 46 | 642 |
| Niederwürschnitz | 671 | 311 | 3,95 | 140 | 2,70 | 107 | 1.621 |
| Oelsnitz/Erzgeb., Stadt | 2.683 | 1.148 | 14,59 | 626 | 12,09 | 461 | 7.110 |
| Stollberg/Erzgeb., Stadt | 2.247 | 940 | 11,95 | 621 | 12,00 | 455 | 7.170 |
| Thalheim/Erzgeb., Stadt | 1.216 | 390 | 4,96 | 344 | 6,65 | 256 | 3.948 |
| Zwönitz, Stadt | 2.184 | 872 | 11,08 | 772 | 14,91 | 385 | 5.700 |
| | 18.141 | 7.869 | 100,00 | 5.176 | 100 | 3.130 | 46.990 |
| | | | 43,38 | | 28,53 | | |

Abbildung 7 Fortgeschriebene Wohnraumstatistik für den Kreis Stollberg (8.1.2006)

Bezüglich der Ausstattung der Gemeinde Stollberg mit Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt diese mit 21,77 % signifikant unter der durchschnittlichen Ausstattung im Landkreis von 27,77 %. Dies entspricht bezogen auf die Stadt Stollberg einer Unterversorgung in Höhe von ca. 430 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Bedarf kann auch aus statistischen Erhebungen nachgewiesen werden. So weist die TdW - Erhebung aus dem 4. Quartal 2005 den Kaufwunsch für eine Immobilie der Art EFH, DHH und RH für den Regierungsbezirk Chemnitz mit insgesamt 3 % aus (Vgl. Abb. 8). Dies entspricht für Stollberg einer Nachfrage von 385 aktuellen Fällen.

MDS online - TdW 05/06 III Menschen & Märkte - Kreuztabelle
 Basis-Zielgruppe: 20.095 Fälle / 64.889 Tsd. / 100,0%

| | Basis | | | Regierungsbezirke | | | | | | |
|--|-------|---------|-------|-------------------|---------|-------|-----------|---------|-------|--|
| | Tsd. | % vert. | Index | Chemnitz | | | Karlsruhe | | | |
| | Tsd. | % vert. | Index | Tsd. | % vert. | Index | Tsd. | % vert. | Index | |
| Basis | 64889 | 100 | 100 | 1400 | 100 | 100 | 2028 | 100 | 100 | |
| Regierungsbezirke | | | | | | | | | | |
| Chemnitz | 1400 | 2,2 | 100 | 1400 | 100 | 4634 | 0 | 0 | 0 | |
| Geplanter Kauf einer Immobilie in den nächsten 5 Jahren | | | | | | | | | | |
| Freistehendes Einfamilienhaus | 1624 | 2,5 | 100 | 37 | 2,6 | 106 | 29 | 1,4 | 56 | |
| Doppelhaushälfte | 315 | 0,5 | 100 | 5 | 0,3 | 68 | 19 | 0,9 | 190 | |
| Reihenhaus | 348 | 0,5 | 100 | 1 | 0,1 | 14 | 26 | 1,3 | 243 | |
| Mehrfamilienhaus | 140 | 0,2 | 100 | 0 | 0,0 | 0 | 8 | 0,4 | 174 | |
| Eigentumswohnung | 1087 | 1,7 | 100 | 15 | 1,1 | 64 | 31 | 1,5 | 92 | |
| Ferienhaus/Ferienwohnung/Datsche | 321 | 0,5 | 100 | 2 | 0,2 | 31 | 1 | 0,1 | 13 | |
| Bebaubares Grundstück | 203 | 0,3 | 100 | 8 | 0,6 | 178 | 2 | 0,1 | 32 | |
| Nichts davon | 59791 | 92,1 | 100 | 1300 | 92,9 | 101 | 1849 | 91,2 | 99 | |
| Hausplanung | 2321 | 3,6 | 100 | 43 | 3,0 | 85 | 75 | 3,7 | 103 | |

Abbildung 3 Geplanter kauf einer Immobilie

Als Vergleichswerte sind die Umfragewerte des Regierungsbezirkes Karlsruhe angeführt. Die Bedarfsnachweisung in Kategorie Bauformen gibt einen besseren Einblick in die Bedarfsformen.

Hinsichtlich bestehender Ausweisung muss darauf verwiesen werden, dass diese teilweise nicht am Markt zur Verfügung stehen oder aber bereits in überwiegendem Umfang ausgeschöpft wurden.(vgl. Hierzu auch die Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Stollberg).

Die Auslastung der bislang genehmigten Wohnungsbaustandorte rechtfertigt die Neuausweisung. In der Stadt Stollberg sind die zur Verfügung stehenden Wohnungsbaustandorte weitgehend belegt. Das derzeit in der Vermarktung befindliche Wohngebiet

- „Am Fliederhain“ ist zu 70 % vergeben (es verbleiben derzeit für Interessenten 9 freie Bauplätze).
- Der Wohnungsbaustandort „Zu den Teichen“ sowie der Eigenheimstandort in Gablenz stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Aufgrund der laufenden Insolvenzverfahren besteht derzeit keine Möglichkeit zur Erschließung der Standorte.
- Die Wohnungsbaustandort an der Nördlinger Strasse und Albert-Schweitzer-Strasse sowie die Wohnungsbauparzellen im Mischgebiet sind weitgehend be-

legt, so dass für den weiteren Bedarf an Wohnbauflächen neue geeignete Standorte überplant werden müssen.

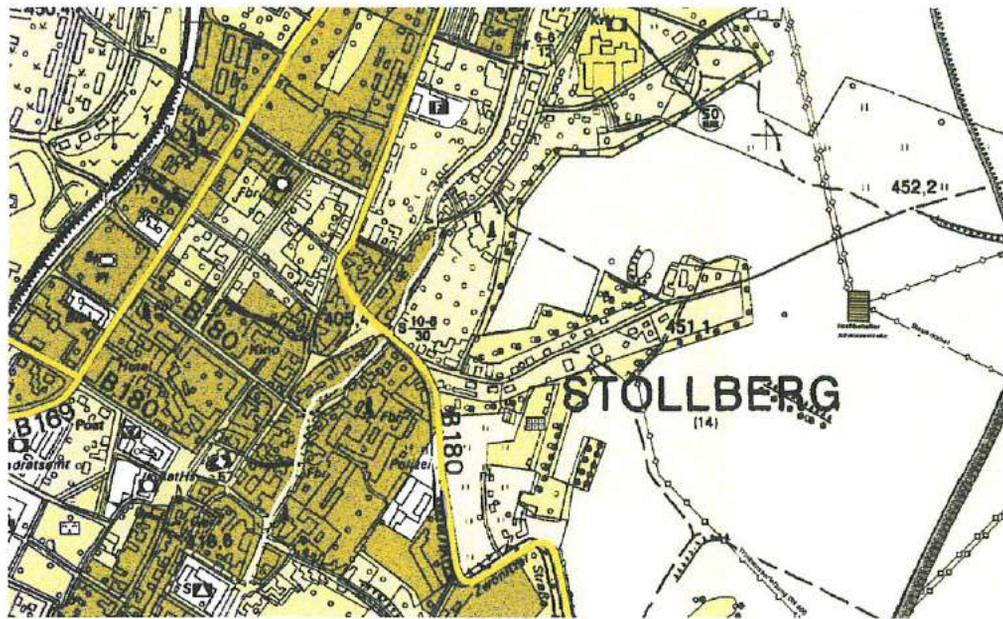
Die Ausweisung von insgesamt 23 Bauparzellen in der vorliegenden Planung ist im Hinblick auf die umfangreichen Gewerbeansiedlungen bedarfsgerecht. Der geplante Wohnungsbaustandort stellt entsprechend der zentralörtlichen Einstufung der Kreisstadt Stollberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eine angemessene Größe dar, um mit der Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken für den Eigenheimbau eine Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern.

Die verbleibende Restfläche südlich des Plangebietes wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Gartenflächen. Eine Anbindung der Gärten ist über die Erschließungsstrasse auch künftig gewährleistet.

Das Plangebiet im nordwestlichen Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO als integrierende Bebauung zur vorhandenen Straßenbegleitenden Bebauung an der Feldstrasse und im südöstlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.2

Flächennutzungsplan (FNP)



Art der baulichen Nutzung

| | |
|----------------------|------------------------|
| Wohnbauflächen | gewerbliche Bauflächen |
| gemischte Bauflächen | Sonderbaufläche |

Flächen für Gemeindebedarf

| | |
|----------------|-----------|
| Gemeindebedarf | Post |
| Verwaltung | Kirche |
| Schule | Feuerwehr |

Grünflächen, Flächen f. Landwirtschaft und Wald

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Grünfläche | Spielplatz |
| Parkanlage | Sportplatz |
| Badeplatz/Freibad | Sportanlagen |
| Friedhof | Flächen für Landwirtschaft |
| Gärtnerei | Flächen für Wald |
| Deutungslegenden | Bäume erhalten |

Sonstige Flächen

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Leitung oberirdisch | Wanderweg |
| Wasserflächen | sonstige Hauptverkehrsstraße |
| Fluß | Straßenverkehrsfläche |
| Hauptwanderweg | Umgrenzung Schutzgebiete |
| Ersatz- u. Ausgleichsflächen | Umgrenzung Wasserschutzzone |
| Bahnanlagen | Hochbehälter |
| Autobahn | Planung Bundesstraßen |
| gepl. Autobahnauffahrt | Naturschutzgebiet |
| Trocken- und Magerstandorte | Flächennaturdenkmal |
| Biotop | Sträucher erhalten |
| Landschaftsschutzgebiet | Windkraftanlage |
| Naturdenkmal | Flächen besondere Bedeutung |
| Umr. Flächennutzungsplan | öfftl. Parkplatz |
| Schutzgebiet für Grundwasserreinigung | Gesundheit |
| Feuchflächen | Elektrizität |

Abbildung 8 Auszug aus dem FNP der Stadt Stollberg/Erzgebirge im Planungsstand vom Mai 1999; (o. Maßstab); (Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Stollberg);

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Stollberg von Mai 1999, weist die Planfläche als straßenbegleitendes Mischgebiet (nordwestlicher Teil, ehem. Tischlerei) und

als Ackerland (Südöstlicher Teil) aus. In die erforderliche Überarbeitung des FNP wird das künftige B-Plangebiet als WA Fläche ausgewiesen.

4 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sichern. Dabei soll das Brachengelände der ehemaligen Tischlerei einer neuen Bebauung zugeführt werden (Siehe dazu LEP III 4.4).

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland für die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern, Reihenhäusern, sowie von Mehrfamilienhäusern als straßenbegleitende Bebauung an der Feldstraße.

Eine wirtschaftliche Erschließung auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung bzw. Wohnbauflächen ist sicherzustellen. Dies ist gegeben aufgrund der guten Integrationsmöglichkeit in die vorhandene Infrastruktur.

Teilziele sind hierbei:

- Beseitigung der Industriebrache altes Sägewerk
- Abdeckung der Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes im integrierten Bereich
- Bereitstellung verschiedener Baustrukturen
- Integration des ruhenden Verkehrs in die Erschließungsstruktur

Planungsstruktur:

Zur Realisierung wurde das Planungsgebiet wie folgt strukturiert:

Der Geltungsbereich WA 2 und WA 3 (gem. § 4 BauNVO) sieht 23 Bauparzellen vor. Als Bauweise sind 18 Parzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen, 5 Parzellen für eine der Topographie entsprechende alternative Reihenhausbauweise. Der Geltungsbereich WA 1 (gem. § 4 BauNVO) ermöglicht die integrative Übergangsgestaltung der straßenbegleitenden Bebauung an der Feldstraße in die aufgelockerte Bebauung des oberen Teiles des Baugebietes. Auf einen Parzellierungsvorschlag für das Bau Feld WA 1 wurde verzichtet im Hinblick auf eine beabsichtigte einheitliche Überplanung für die Sozialimmobilie. Auf eine Festlegung der Firstrichtung wurde im Hinblick auf eine heliografische Optimierung verzichtet.

Die Straßenführung ist geeignet, eine spätere Erschießung der Gartenflächen im Bereich der Flurstücke 1484/1,1484/2, 1491 und 1492 zu ermöglichen.

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 Wohngebiet 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 Plangebietes orientiert sich an den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandenen Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II bzw. III festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf max. 0,4 und die GFZ 1,2 betragen.

| Gebiet | WA 1 | WA 2 Einzelhäuser | WA 3 Einzel- oder Reihenhäuser |
|-----------|------|----------------------|--------------------------------------|
| GRZ | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| GFZ | 1,2 | 0,8 | 0,8 |
| Geschosse | III | II | II |

Abbildung 9 zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Durch die Definition der maximalen Trauffhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Dachneigungen wird eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung bewirkt ohne unzumutbare Gestaltungsbeschränkungen zu bewirken.

5.3 Bauweise

Entsprechend der Festlegung der Zulässigkeit im WA 2 und WA 3-Bereich von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern kann es nur die offene, evtl. geschlossene Bauweise geben. Die Einzel- und Reihenhäuser passen zur vorhandenen Bebauung an der Johannisstraße. Die Ausweisung als dreigeschossige Bebauung im WA 1-Bereich bezieht sich auf die beabsichtigte Bebauung mit einem Pflegeheim.

Aufgrund der topografischen Situation kann der Übergang in der Geschosshöhe zwischen den Bereichen städtebaulich vertreten werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt. Der § 23 (1-3) BauNVO gilt vollständig. Außerhalb dieser Baugrenzen sind keine Nebengebäude zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung.

Zur Klarstellung dient die Angabe, dass in der Ausweisung von 2 Vollgeschossen im WA 2 und WA 3 mit dem zweiten Geschoss das Dachgeschoss gemeint ist.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

Nebengebäude sollten die gleiche Firstrichtung wie die Hauptgebäude haben. Auf eine Festlegung wird verzichtet, um einen aufgelockerten Charakter der Wohnanlage zu erreichen.

5.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachform werden Pultdächer (WA 1) und Satteldächer (WA 2 und WA 3) mit einer Neigung von

| WA 1 | WA 2 | WA 3 |
|-----------|------|-----------|
| 13 – 46 ° | | 30 – 46 ° |

Abbildung 10 zulässige Dachneigungen;

festgelegt. Krüppelwalme sind zulässig, da sie als ortstypisch anzutreffen sind.

Die Dacheindeckung ist ortsüblich zu wählen und nur in dunklen matten Farben erlaubt. Integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise Flachdächer auch mit extensiver Begrünung erlaubt.

Die Fassaden sind wie im Teil B, Textteil zum B-Plan, Ziffer 7.5 beschrieben zu gestalten.

Holzhäuser und Blockhäuser sind im Gebiet nicht zugelassen, da sie gebietsuntypisch sind.

Die Gestaltungsvorschriften dienen der Sicherung des Einfügens der Bebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild durch Durchgrünung und Ausbildung eines begrünten Ortsrandes. Das Gebot der Rücksichtnahme bei der Begrünung dient einer Vermeidung von Beschränkungen für regenerativen Energien, z.B. Photovoltaik.

5.7 Verkehrsflächen

Die geplante innere Erschließung des Wohngebietes soll über die Feldstraße angebunden werden. Die Ausführung als Stichstraße dient der Vermeidung von Durchfahrtsverkehr.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße im Planungsgebiet ist 5,00 m breit mit einem 1,50 m zum Ausweichen und für Grundstückseinfahrten überfahrbaren Gehweg zu gestalten.

Der Gehweg ist mittels Bord mit ca. 2 cm Anschlag zu trennen. Eine Wendeschleife, ausreichend für 3-achsige Müllfahrzeuge ist eingeplant. Die Stichstraße ist 5,00 m breit und ohne Ausweisung eines Gehweges zu gestalten. An der Straße ist einseitig ein Randstreifen 0,50 m breit zur Aufnahme der Straßenbeleuchtung und Gewährleistung der Lichtraumbreite zu gestalten.

Für Besucher des Wohngebietes stehen 12 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke dürfen nicht voll versiegelt werden.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 4 Flächen als nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die bedeutendsten Flächen sind der Bereich zwischen dem Planfeld WA 1 und WA 3 und der Bereich der vorhandenen Großbäume. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, soweit dem nicht Freihaltungsgebote für Leitungstrassen entgegensteht. Der vorhandene Birkenbestand ist durch einheimische Gehölze und Bäume nach Vorgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Stollberg auszutauschen.

Aufgrund der festgesetzten Begrünung der Privatflächen wird auf straßenbegleitendes Grün (Straßenbäume) weitgehend verzichtet.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

| Bestand | Planung | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|------------------|---|-----------------------|-------------------|------------------|
| | Fläche m ² | Planungs- wert | Flächen- wert | | Fläche m ² | Planungs- wert | Flächen- wert |
| Acker, intensiv genutzt (8 1) | 10.267 | 5 | 51.335 | Bauland ausweisung | 9.257 | | |
| Gebäude-fläche (9 3) | 2.306 | 0 | 0 | davon: Bauland überbaubar | 3.703 | 0 | 0 |
| Lagerfläche wasserun-durchlässig (9 5 220) | 4.618 | 0 | 0 | davon: Bauland nicht überbaubar | 5.554 | 8 | 44.432 |
| Plattenweg vorhanden (9 5 100) | 498 | 2 | 996 | Straßen (9 5 100) 100 %versiegelt | 2.501 | 0 | 0 |
| Grünland, Einzelbaumbe-pflanzung (9 4 900/wa) | 3.460 | 11 | 38.060 | Gehwege (9 5 100) teilversiegelt | 795 | 3 | 2.384 |
| Grünland (9 4 800) | 1.516 | 10 | 15.157 | Private Grünflächen (9 1 300) | 6.554 | 8 | 52.431 |
| | | | | Grünland, Einzelbaumbe-pflanzung (9 4 900/wa) | 3.460 | 11 | 38.060 |
| | | | | Öffentliche Grünflächen (9 1 100) | 99 | 5 | 493 |
| Summe | 22.665 | | 105.548 | | 22.665 | | 137.799 |

Tabelle 12 Ausgleichsbilanzierung gemäß Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. SMUL, Dresden, Juli 2003

5.9 Nutzungsverträglichkeiten, Flächenbilanz

Durch die Bebauung der bereits ehemaligen als Tischlerei genutzten Flächen, die Lage des Planungsgebietes zwischen gemischten und Wohnbauflächen, die Nutzung vorhandener Straßen und Wege sind keine Nutzungskonflikte zu sehen, bzw. werden historisch vorhandene Nutzungskonflikte beseitigt.

Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend der Nutzung der Umgebungsbereiche mit überwiegender Wohnungsnutzung und Mischnutzung mit kleineren nicht störenden Gewerbegebieten.

Flächenbilanz

| Nr. | Nutzungsart | Größe m ² | (%) |
|-----|---|----------------------|--------|
| 1 | Gesamtfläche Planungsgebiet | 22.664,68 | 100,00 |
| 2 | Baufläche in Baugrenzen | 9.220,38 | 40,68 |
| 3 | Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft | 9.976,32 | 44,01 |
| 4 | Verkehrsfläche | 3.467,98 | 15,31 |

Zu weiteren Erläuterung der Maßnahmen des Schutzes von Natur und Umwelt wird auf den Umweltbericht als Anlage verwiesen.

6 Inhalt des integrierter Grünordnungsplan

6.1 Allgemeines

6.1.1 Planungsziele

Der Grünordnungsplan als integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes dient der Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch seine Festschreibungen soll diese Eingriffsvermeidung / -verminderung nachhaltig gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes, auf eine detaillierte Darstellung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

6.1.2 Rechtliche Grundlagen

Der integrierte Grünordnungsplan dient der Sicherung der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt. Seine gesetzliche Grundlage ist der § 6 (2) SächsNSchG mit seinen Inhaltvorgaben nach § 4 (1) Satz 2 SächsNSchG. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind durch seine Festlegungen auszuschließen bzw. auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 11 SächsNSchG).

Nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit Ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.

Um die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nachvollziehbar zu machen, erfolgt diese entsprechend der „HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWER-

TUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN[®] des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden 2003.

Über die Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan werden die nachfolgend dargestellten Kompensationsmaßnahmen rechtskräftig festgesetzt (Festsetzung durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen)

6.2 Grünordnende Maßnahmen

Die Gesamtheit der grünordnenden Maßnahmen ist im Zusammenwirken mit den Festlegungen über das Maß der baulichen Nutzung geeignet, die bestehende Eingriffssituation nicht nur zu kompensieren, sondern im Sinne der Ausgleichsbewertung wesentlich zu verbessern.

Die Maßnahmen dienen dem Erhalt der vorhandenen Gehölze, der Sicherung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft, der Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf und der Durchgrünung des Baugebietes.

6.2.1 Erhaltende Maßnahmen.

Der vorliegende Entwurf sieht die Erhaltung von Großbäumen im beschriebenen Umfang vor.

6.2.2 Ersetzende Maßnahmen

Die geplante Ersatzbepflanzung für die Birken im Trassenbereich der Abwasserleitung soll in Abstimmung mit der Neutrassierung erfolgen. Soweit in Trasse in den öffentlichen Bereich (Strassentrasse) verlegt wird kann dieser Teil erhalten bleiben.

6.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote

Zum Aufbau eines regionaltypischen Siedlungsrandes ist an der Nordseite ein Pflanzgebot mit Gehölzanpflanzungen gemäß der Gehölzliste festgesetzt. Ebenso eine straßenbegleitende Bepflanzung im nordwestlichen Bereich der Erschließungsstraße (im Bereich des Flurstückes 581/12 angrenzend zum Flurstück 577/11).

Das explizite Pflanzgebot umfasst 10 Bäume und 20 flächige Sträucher gem. der Pflanzliste im Textteil

Das implizite Pflanzgebot umfasst je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 4 zu pflanzende Sträucher sowie 2 Bäume.

Die Sicherung der vorhandenen Abhänge soll durch eine Begrünung ergänzt werden, um der allgemeinen Erosionsgefahr entgegenzuwirken.

Das Pflanzgebot auf den privaten Flächen ermöglicht unter Berücksichtigung des individuellen Gestaltungswillens aufgrund der vorgegebenen Gehölzliste eine Prägung mit regionaltypischen Gehölzen und damit auch eine Sicherung wesentlicher Elemente des Landschaftsbildes.

Eine Bepflanzung von Bäumen und großen Sträuchern im Schutzstreifen der Versorgungsleitungen ist jedoch nicht erlaubt.

Für die Nutzung regenerativer Energien insbesondere Sonnenenergie ist das Pflanzgebot hinsichtlich der Verschattung mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme beschränkt.

6.3 Umweltbericht

Die auf der Basis der vorstehenden Rechtsgrundlagen durchgeführten Abwägungen sind Gegenstand des gesonderten Umweltberichtes als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan. Die zusammenfassende Feststellung im Sinne von § 10 (4) BauGB ist nachstehend wiedergegeben:

„Die geplante Baumaßnahme ist geeignet, vorhandene Folgen früherer Eingriffe zu beseitigen und unter Wahrung der schützenswerten Elemente sowie durch Vermeidung und Abmilderung von Eingriffswirkungen, erhebliche Einwirkungen auf die Schutzgüter im Eingriffsgebiet und seinem Umfeld in ihrer Gesamtheit zu vermeiden.“

7 Erschließung

7.1 Verkehr

7.1.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet grenzt an die Feldstrasse. Die Zufahrt ist über die Feldstrasse und Wiesenstrasse möglich. Überfahrtsrechte Dritter sind vorhanden und werden auf dem verlegten Wirtschaftsweg weiter bestehen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet kann als gering eingeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen der zusätzlichen 23 Wohngrundstücke zum Gesamtgebiet, wird die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Feldstraße nicht wesentlich beeinflussen. Die Ein- und Ausfahrt in die Feldstraße ist ohne Behinderung wegen der guten Einsicht möglich.

- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstrasse in die Feldstrasse
- Im Bereich der Zufahrt des Flurstückes 581/12 zur Bachgasse

Regenwasser

Die Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Planungsgebietes erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstücken bzw. durch einen Regenwasserkanal, falls erforderlich mit Rückhaltebecken, direkt in die Vorflut (Gablenzbach).

Die beigefügte Kostenschätzung enthält bis zur Klärung der vorstehenden Problematik die Kosten einer separaten Regenwasserleitung. Soweit zulässig, sollte die Einleitung in die offene Vorflut angestrebt werden (Gablenzbach im Bereich der Bachgasse). Die Anbindung ist über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche möglich.

7.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

In der Feldstraße, sowie in der Johannisstraße liegt eine TW-Versorgungsleitung, die am Planungsgebiet vorbei führt.

Die neue Trinkwasserleitung verläuft in der Erschließungsstrasse und wird als Ringleitung ausgeführt. Aufgrund des vorhandenen hohen Wasserdruckes sind Druckverminderer bei den Hausanschlüssen vorzusehen.

Von Seiten der Löschwasserversorgung ist davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit dem erforderlichen Löschwasser von 96,00 m³/2 h. über das öffentliche Netz aufgrund der vorhandenen Leitung (DN 400) mit dem vorhandenen Wasserdruck abgesichert ist..

7.4 Elektroenergieversorgung

Die Trafostation befindet sich an der Bachgasse. Von dort aus kann das Gebiet versorgt werden. Eine Überprüfung der vorhandenen Leistungskapazität ist jedoch erforderlich. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Stollberg GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Bedarfsermittlung differenziert durchzuführen die Planung der Elektroenergie zu überarbeiten auch hinsichtlich eventuell notwendiger Netzverstärkungen.

7.5 Gas- und Wärmeversorgung

Versorgungsträger für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Stollberg GmbH.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist vorgesehen. Gasversorgungsleitungen liegen in der Feldstrasse an.

7.6 Kommunikationstechnik

Die Erschließung des Planungsgebietes ist von Seiten der Deutschen Telekom über die Feldstraße realisierbar. Dabei wird das vorhandene Netz erweitert. Die erforderliche Trassen sind im Gehweg anzuordnen. Die notwendigen Veränderungen der Kabelanlage werden rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der dem Anschluss- und Benutzerzwang sowie der Überlassungspflicht unterliegenden Abfälle obliegt hoheitlich dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) gemäß dessen jeweils aktueller Abfallwirtschaftssatzung für das Entsorgungsgebiet Landkreis Stollberg.

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 entsprechendem Sachgebiet des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) 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 einzu beziehen ist.

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

7.8 Altlasten

Siehe Punkt 5.2. des Umweltberichtes

8 Auswirkungen des Bebauungsplan

Mit der Verwirklichung der vorgeschlagenen Bebauung werden im Planungsgebiet ca. 18 Einzelhäuser und 5 Reihenhäuser sowie ein Altenpflegeheim errichtet.

Das Ziel des Bebauungsplanes und damit der städtebaulichen Entwicklung Stollbergs ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur und die Beseitigung einer industriellen Brachfläche.

Die Bebauung hat aber 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 der vorhandenen Großbäume soll der Kaltluftfluss nur gering verändert werden.

Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad von ca. 44,4 % Baufläche verringert.

Vorhandene Vegetationen, die landwirtschaftliche Fläche werden durch Neubepflanzungen, z.B. Flächenbepflanzung und weitere Bepflanzungen des Grünzuges ersetzt. die derzeitige Brachfläche wird durch Neuanpflanzungen zusätzlich aufgewertet.

Negative Auswirkungen für die benachbarten Bewohner sind nicht zu erwarten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Zu den Auswirkungen wird auch auf den Umweltbericht als Anlage zur Begründung verwiesen.

9 Umsetzung der Planung

9.1 Kosten

Die aufgeführten Kosten sind als Grobkostenschätzung zu sehen.

Verkehrstechnische Erschließung

Straße und Wege:

| Erschließungsstraße | | € |
|--|--|--------------|
| Gehweg, Parkplätze an der Erschließungsstraße | ca. 938,60 m ² x 38,00 €/m ² | 35.666,80 € |
| Straßenfläche | ca. 2.529,38 m ² x 80,00 €/m ² | 202.350,40 € |
| Straßeneinläufe | 25 * 200,00 € | 5.000,00 € |
| Beschilderung | Pauschal | 5.000,00 € |
| Straßenbeleuchtung | | |
| ca. 4.100 m ² zu beleuchtende Straßen und Gehwege | | |
| ca. 25 Leuchten – insgesamt Bau- und Eltteil. | 25 * 1.600,00 €/EH | 40.000,00 € |

| Kostenarten / Summenbezeichnungen | € |
|--|-------------------|
| Trinkwasser | |
| Verlegung der Trinkwasserleitungen im öffentlichen Bereich, Einbindung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, Einbau von Schiebern, Hydranten, Anbindung an vorhandenen Leitungen, Hausanschlüsse im öffentlichen Bereich | |
| Summe netto | 37.500,00 |
| Regen- und Schmutzwasser | |
| Schmutz- und Regenwasserleitungen, Hausanschlüsse, Regenrückhaltung (RW-Leitung 85,00 €/m, SW-Leitung 85,00 €/m) | |
| RW-Leitung Plangebiet 660 m | 56.100,00 |
| SW-Leitung Plangebiet 660 m | 56.100,00 |
| Schächte | 65.000,00 |
| Summe netto | 177.200,00 |
| Bodengutachten | |
| Einschließlich Untersuchung und Bewertung der Altlastenverdachtsflächen ³ | 4.000,00 |
| Landschaftsgestalterische Maßnahmen | |
| Gehölzanzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen | 2.000,00 |
| Vermessungsleistungen | |
| Ingenieurtechnische Vermessung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Bestände) | 15.000,00 |
| Baunebenkosten⁴ | |
| Die Baunebenkosten (Planungshonorare, Gutachten, Gebühren, Bauüberwachung u.a.) und Kosten für Unvorhergesehenes werden mit 15% der Investitionskosten angenommen. | 78.014,13 |

³ Kann mit einem hohen Maß an Sicherheit ausgeschlossen werden und ist daher nicht enthalten;

⁴ Ohne Zinsen der Zwischenfinanzierung;

Zusammenfassung der Kosten

Die Kosten wurden z.T. aufgerundet

| Kostenarten / Summenbezeichnungen | € |
|---|-------------------|
| Straße Wege Straßenbeleuchtung | 292.019,20 |
| Trinkwasser | 37.500,00 |
| Regen- und Schmutzwasser | 177.200,00 |
| Baugrundgutachten | 4.000,00 |
| Landschaftsgestalterische Maßnahmen | 2.000,00 |
| Vermessungsleistungen | 15.000,00 |
| Zwischensumme | 527.719,20 |
| Planungsleistungen und Unvorhergesehenes 15% | 79.157,88 |
| netto | 606.877,08 |
| 19 % MWSt. | 115.306,65 |
| Gesamt Kosten brutto inkl. MWSt. | 722.183,73 |
| Gesamtkosten gerundet | 722.000,00 |

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

- Im Ergebnis der Baugrundauswertung bei nicht tragfähigem Untergrund und ungünstigen Wasserverhältnissen.
- Beim Auffinden von Leitungsführungen, welche nicht in den aktuellen Bestandsunterlagen enthalten sind.
- Für Sanierungsarbeiten im umliegenden Kanalbestand, Verlegung vorhandener Kanäle bei Stützmauern und unterirdischen Bauwerken
- Für Entschädigungsleistungen
- Für Grunderwerb
- Für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Handwritten text, likely a title or reference, mostly illegible due to blurriness.

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der
Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz
(SächsDSchG)**

Vom 3. März 1993 (SächsGVBl. 1993 S. 229; 1994 S.
1261; 2001 S. 426; 6.6. 2002 S. 168;
17.07.2002;14.11.2002 S. 307, 310; 5.5.2004 S. 148,
154)

Landesentwicklungsplan Sachsen

LEP 2003.

Regionalentwicklungsplan Chemnitz

Erzgebirge vom 15.10.1999