GROßE KREISSTADT ANNABERG-BUCHHOLZ

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG GEWERBERING“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND: VORENTWURF SEPTEMBER 2021

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Gewerbering“

Planstand: **Vorentwurf September 2021**

Gemeinde:	**Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz**
Landkreis:	**Erzgebirgskreis**
Region:	**Chemnitz**
Land:	**Freistaat Sachsen**

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab M 1 : 1.500
- Teil B – Text
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, September 2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	**GRUNDLAGEN**	**3**
1	**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**	**3**
1.1	Lage, Abgrenzung und Grösse	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3	Standortbedingungen	6
1.3.1	Naturraum, Topographie, Geländeverhältnisse	6
1.3.2	Geologischer Untergrund, Rohstoffe	8
1.3.3	Hydrologische Verhältnisse	11
1.3.4	Klimaverhältnisse	12
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	13
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	17
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	18
1.7	Altlasten	18
1.8	Denkmalschutz	19
1.9	Nutzungsbeschränkungen	19
1.10	Plangrundlage	23
2	**RECHTSGRUNDLAGEN**	**23**
3	**HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN**	**24**
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	24
3.2	Flächennutzungsplan	30
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	31
4	**ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS**	**32**
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	32
4.2	Planungsalternativen	33
4.3	Planungsgrundsätze	34
TEIL II	**STÄDTEBAULICHE PLANUNG**	**35**
1	**PLANINHALT**	**35**
1.1	Art der baulichen Nutzung	35
1.2	Maß der baulichen Nutzung	39
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	42
1.4	Mindestgrösse von Baugrundstücken	44
1.5	Verkehrsflächen	44
1.6	Leitungen, Flächen und Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung	46
1.7	Grünflächen	46
1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	47
1.9	Immissionsschutz	47
1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
1.11	Zuordnung externer Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	53
1.12	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	53
1.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	57
1.13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	58
1.13.2	Werbeanlagen	58
1.13.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	59
1.13.4	Einfriedungen	59
1.14	Flächenbilanz	61

2	**STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**	**62**
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	62
2.2	Elektroenergieversorgung	62
2.3	Gasversorgung	63
2.4	Abwasserbeseitigung	63
2.5	Abfallentsorgung, Wertstofferfassung	65
2.6	Telekommunikation	65
3	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**65**
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	65
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	65
3.1.2	Auswirkungen auf Immissionen	67
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	68
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	69
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	70
4	**UMSETZUNG DER PLANUNG**	**70**
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	70
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	70
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	71
4.4	Kostentragung	71
TEIL III	**UMWELTBERICHT**	**72**
1	**EINLEITUNG**	**72**
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	72
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	73
2	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**82**
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	82
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	89
3	**BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**	**94**
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	98
3.2	Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	99
4	**ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**	**104**
5	**AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB**	**104**
6	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN**	**104**
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	104
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	105
7	**ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**	**106**
8	**ERKLÄRUNG**	**107**

ANLAGEN

Anlage 1 Auszug aus derzeit rechtskräftiger Bebauungsplansatzung
Anlage 2 Bestandserfassung für Erweiterungsgebiet
Anlage 3 Artenschutzfachliche Grundlagen
Anlage 4 Artenlisten für Anpflanzungen

TABELLEN-, ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNISSE

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist Kreissitz des Erzgebirgskreises, gelegen in der Region Chemnitz des Freistaats Sachsen. Im 28,11 km² großen Stadtgebiet leben 19.454 Einwohner (Stand 30.11.2020)[1].

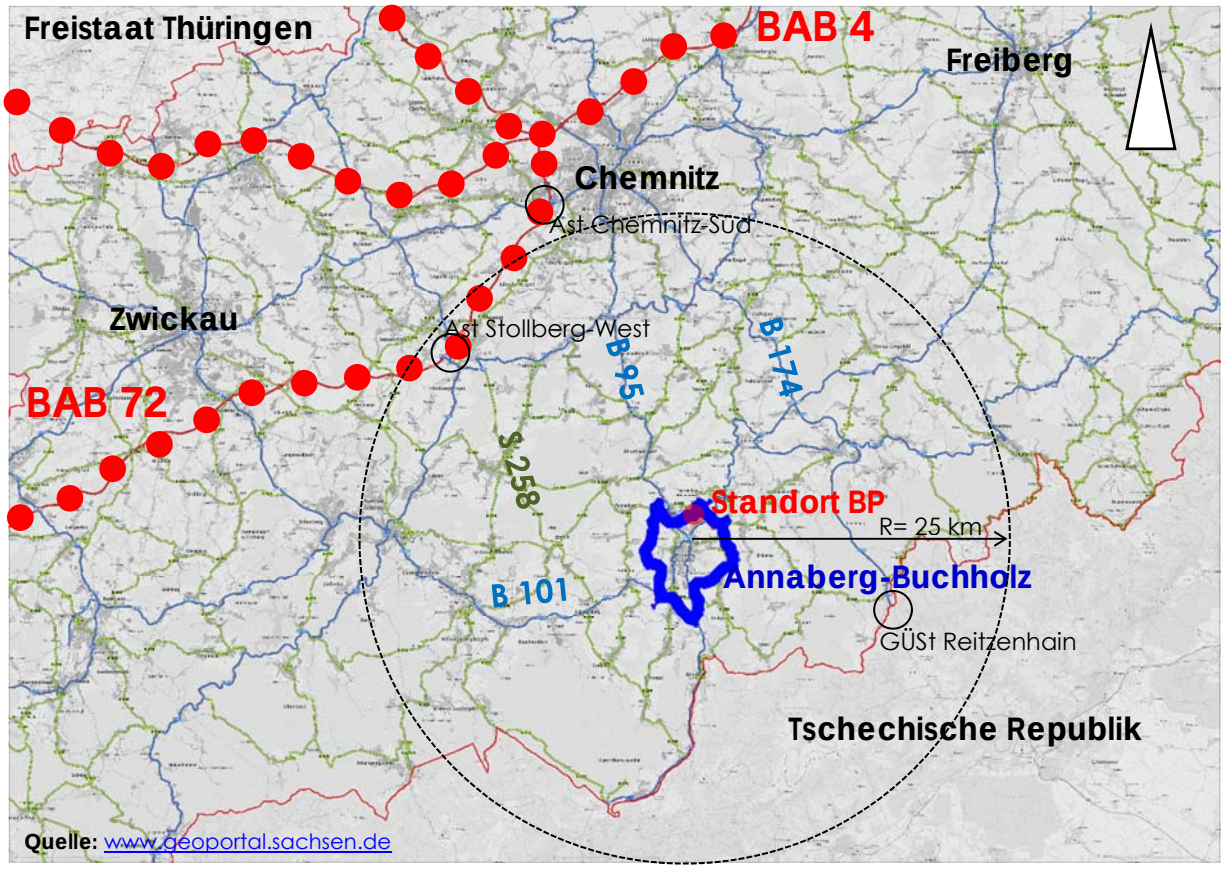


Abb. 1: Lage von Annaberg-Buchholz (blau) im Raum und Straßennetz

Die gerundeten Entfernungen (Luftlinie) belaufen sich zu den sächsischen Oberzentren Chemnitz 30 km, Zwickau 40 km, Plauen 60 km, Dresden 80 km und Leipzig 100 km. Karlovy Vary und Most auf tschechischer Seite liegen jeweils rd. 45 km entfernt. Nachbarkommunen sind von Norden im Uhrzeigersinn beginnend: Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Gemeinde Mildenau, Gemeinde Königswalde, Gemeinde Sehmatal, Stadt Schlettau und Gemeinde Tannenberg.

Die Autobahnerreichbarkeit ist in rd. 30 km Entfernung über die S 258 an der BAB 72 - Anschlussstelle Stollberg-West sowie über über die B 95 an der AST Chemnitz-Süd gegeben. Ein ganzjähriger Grenzübertritt für Lkw nach Tschechien ist über die S 218 / B 174 an der GÜSt Reitzenhain möglich. Die Regionalbahn Chemnitz – Cranzahl verkehrt im Takt

[1] Quelle: https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html [Aufruf 19.03.2021]

über das Zschopau- und das Sehmatal mit 3 Haltepunkten in Annaberg-Buchholz. Zwischen Cranzahl und Chomutov wird gegenwärtig in der Sommersaison im Anschluss gefahren. Die Bahnstrecke Annaberg-Buchholz–Schwarzenberg wird nicht mehr fahrplanmäßig befahren, hier wird künftig autonomes Fahren forschungsmäßig erprobt. Prinzipiell besteht die Möglichkeit eines kombinierten Verkehrs unter Nutzung von Schiene und Straße. Der nördlich der Dresdner Straße, B 101 Richtung Freiberg, gelegene Standort verfügt nicht über direkte Bahnanschlussmöglichkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung und Änderung Gewerbering" ist insgesamt rd. 30,7 ha groß. Darin enthalten sind ein rd. 8,2 ha großes Änderungsgebiet des in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101" und ein rd. 22,5 ha großes Erweiterungsgebiet, wobei auf neue Baugebiete und Erschließungsflächen rd. 13,1 ha entfallen, der Rest dient Grün- und Ausgleichsflächen.

Das rd. 2,5 km nordöstlich des Markts gelegene Plangebiet reicht bis an die nördliche Stadtgrenze und ist im Westen, Norden und Osten durch teils mit Lesesteinrücken gegliederte landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, im Norden auch durch eine kleine Außenbereichswohnbebauung. Im Süden schließen sich von West nach Ost die Siedlungsflächen der Wohnbebauung „Am Wiesaer Weg", des vorhandenen Gewerbe-, Misch- und Sondergebiets, eines Autohauses, eingestreuter Eigenheimbebauung, ferner eine Ruderalflur mit Gehölzbeständen an.

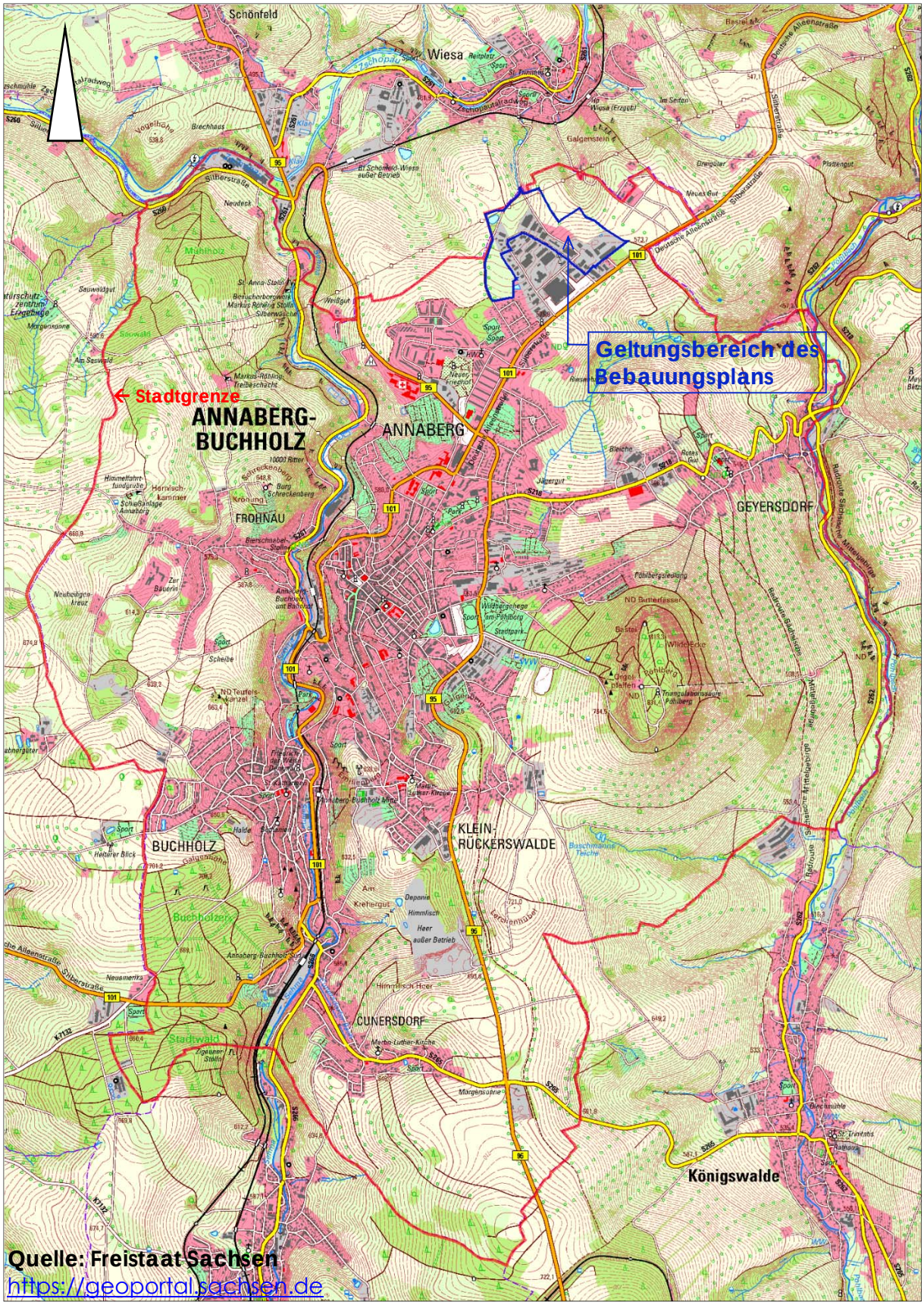


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Annaberg-Buchholz

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Annaberg mit den Fl.-Nrn. 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873/1, 1874/1, 1875,1876,1877, 1878, 1879, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900/1, 1900/2, 1901, 1902, 1924 vollständig sowie die Fl.-Nrn. 1850, 1851, 1885 und 1903 teilweise.

Aus der Überlagerung der digitalen topografischen Karte mit dem im Raumordnungskataster hinterlegten Bauplanungsrecht gehen der Änderungs- und der Erweiterungsbereich ebenso anschaulich hervor, wie die bereits bestehende bauliche Inanspruchnahme im Bereich des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes im Südosten des Satzungsgebiets.

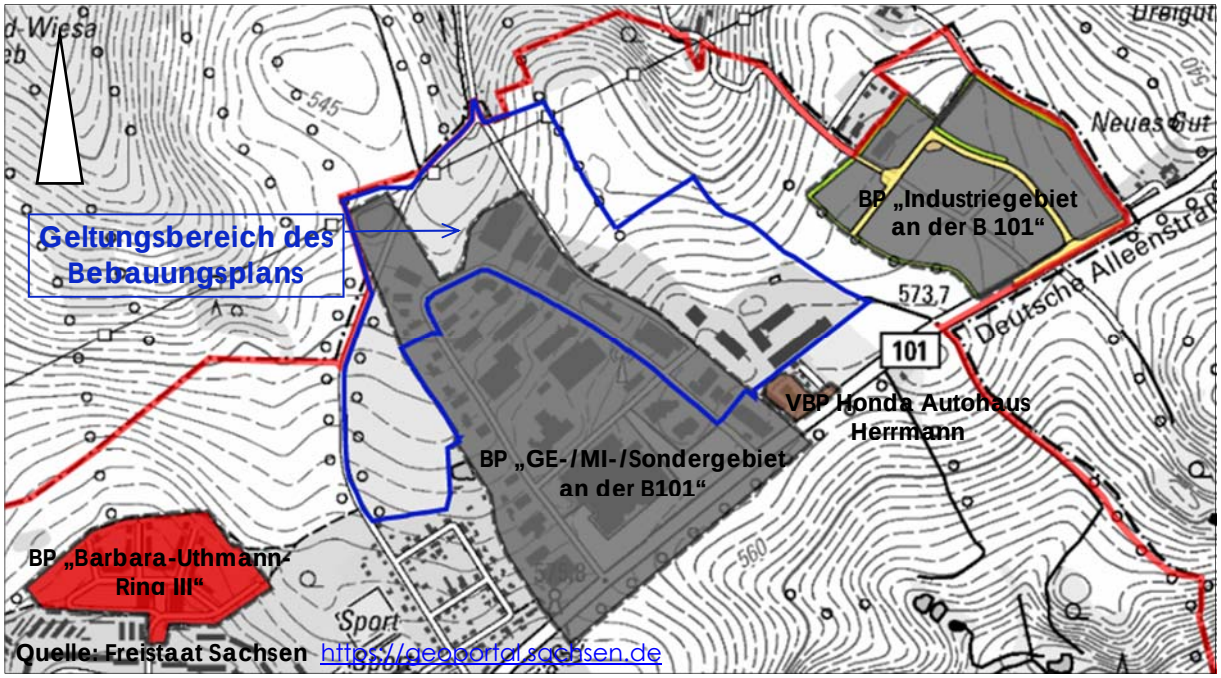


Abb. 3: Lage des Plangebiets im Verhältnis zu bestehendem Baurecht

1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

1.3.1 Naturraum, Topographie, Geländeverhältnisse

Landschaft

Der zur Großlandschaft des Erzgebirges, einem Bestandteil des Sächsischen Gebirgslandes in der Europäischen Mittelgebirgsschwelle, gehörende Standort liegt gemäß LEP Karte 6 in der naturräumlichen Einheit „Unteres Mittelerzgebirge".

Naturraum[2]

- Naturregion: Sächsisches Bergland und Mittelgebirge

[2] Quelle: Microgeochorenkartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter, Dresden, 2001 unter www. http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/ [Aufruf 19.03.2021]

- Makrogeochore: Mittleres Erzgebirge mit der
- Mesogeochore: Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz, gekennzeichnet durch:
  - Naturraumtyp: Lehmbestimmte Tal-Riedelgebiete des Berglandes
  - Geomorphotyp (LFZ): Riedel-Rücken-Tal-Mosaik
  - Klimatyp: Mittlere feuchte Berglagen
  - Jahresmitteltemperatur: 6,31°C
  - Jahresniederschlag: 1.008,09 mm/a
  - Jahresabfluss: 440,09 mm/a
  - Gestein: Schiefer mit Schuttdecken
  - Bodengesellschaft: Braunerdeartige Böden
  - Bodenart: Lehm
  - Bodenabtrag durch Wasser: 2.383,06 kg/ha/a
  - Sedimenteintrag durch Bodenerosion: 43,03 kg/ha/a

  mit der östlich gelegenen
- Mikrogeochore: Tannenberg-Wiesaer Zschopau-Tal-Riedelgebiet

Topografie, Geländeverhältnisse

Topografisch liegt das Plangebiet zwischen 533 - 576 m ü. NHN auf einem insgesamt durchschnittlich 6,5% in nördliche Richtung zum Zschopautal zunehmend abfallenden, durch Senken eingedellten Teil eines Geländesattels zwischen den Tälern der Zschopau und des Humpelbachs. Die ungefähre Lage der natürlichen Wasserscheide ist rot gepunktet skizziert, die natürlichen Abflussrichtungen der Teilgebiete sind durch rot gestrichelte Pfeile angegeben, wobei aus dem Bestand heraus künstliche Wassergräben bzw. Mischwasserkanäle in Richtung eines Regenüberlaufbeckens (RÜB) entwässern. Bedingt durch bisherige Geländearbeiten zur Terrassierung möglichst ebener Gewerbegrundstücke bzw. ehemaliger Stallanlagen bestehen teils steile Böschungen.

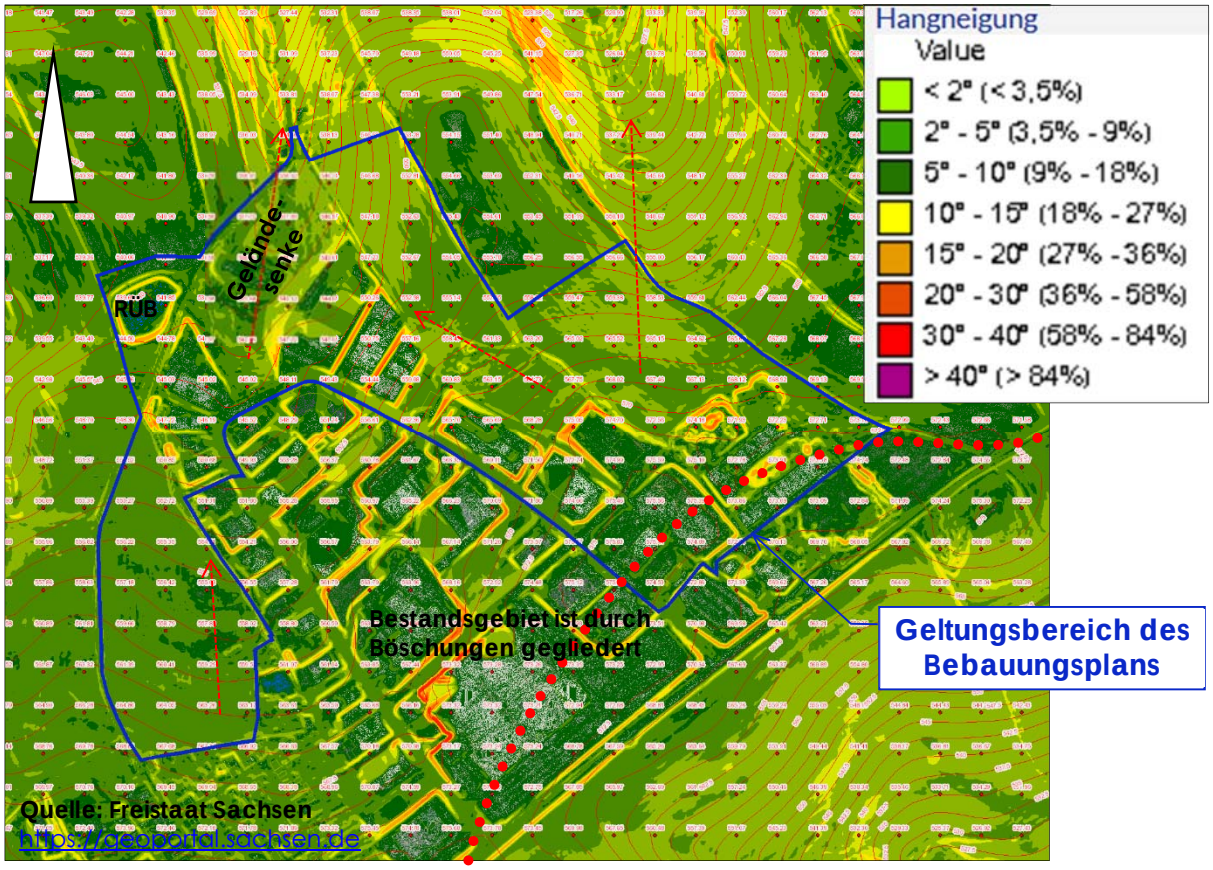


Abb. 4: Topgrafie des Plangebiets (Höhenlinien 2,5 m)

1.3.2 Geologischer Untergrund, Rohstoffe

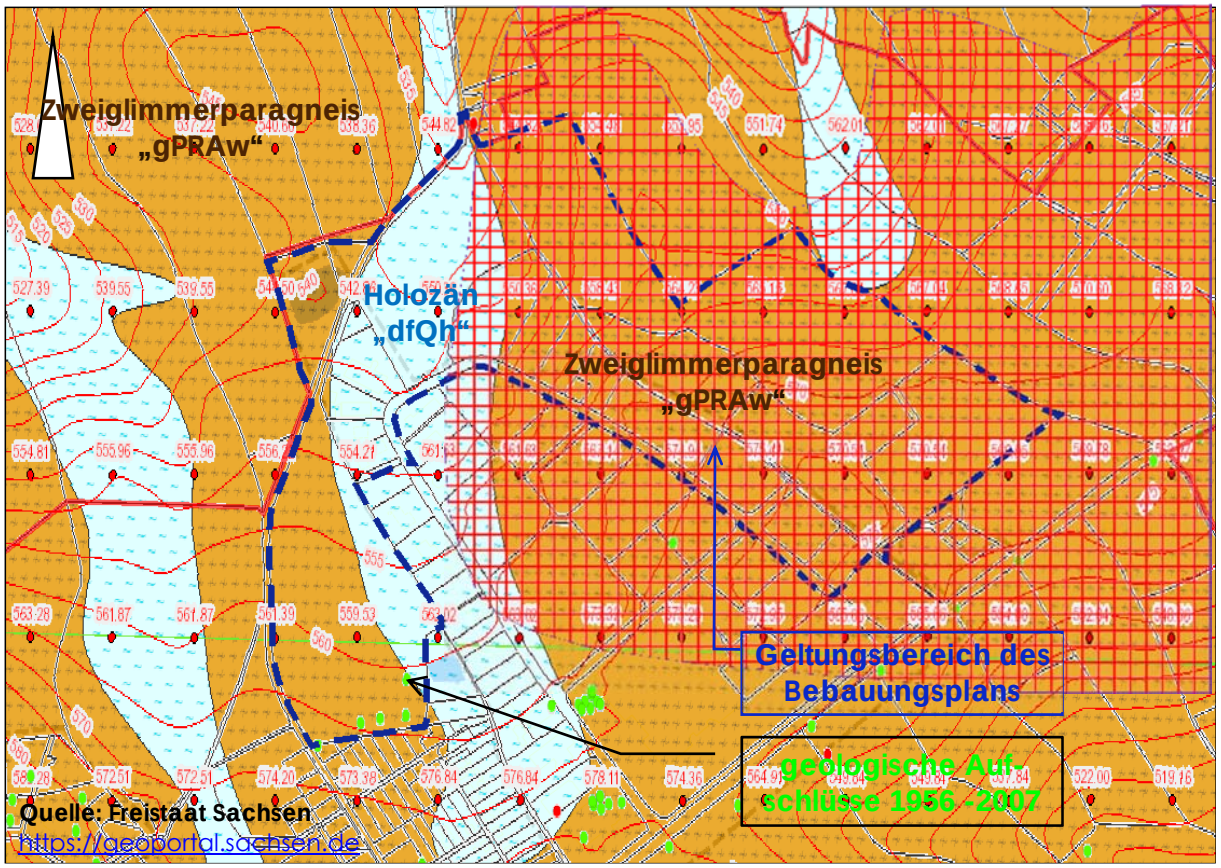


Abb. 5: Lage des Plangebiets in der GK50 und KOR50 des Freistaats Sachsen

Geolog. Großraum: Südostdeutsches Grundgebirge
Geolog. Raum: Fichtelgebirge/Erzgebirge
Geolog. Teilraum: Erzgebirgs-Zentralzone

Die Geologische Karte des Freistaats Sachsen (GK50) beschreibt einen seit 2,5 Mrd. Jahren entstandenen Zweiglimmerparagneis-Festgesteinsuntergrund aus dem Proterozoikum und Proterozoikum-Paläozoikum mit der → Lithografische Gruppe: Osterzgebirgische-Gruppe, mit der Formation: Annaberg-Wegefahrt-Formation (Symbol „gPRAw"). Jüngeren Datums sind die Bildungen kleiner Täler (Alluvionen, deluvial-fluviatil – Symbol „dfQh") aus dem Quartär (Holozän) anzutreffenden, und zwar mit Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z. T. über pleistozänen Solifluktionsdecken.

Das laut der Karte oberirdischer Rohstoffe (KOR50) vermutete und unverritzte Industriemineralvorkommen „Gneis Wiesa" ist mit einem roten Karomuster gekennzeichnet und wäre geeignet für Schotter, Splitt, Brechsande, Schotter, Splitt und Brechsande.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG). Ferner gelten die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).

Boden

Laut der digitalen Bodenkarte des LfULG (BK50) stehen im Umfeld der Planung folgende Böden an, welche im bebauten Bereich bereits anthropogen überprägt sind.

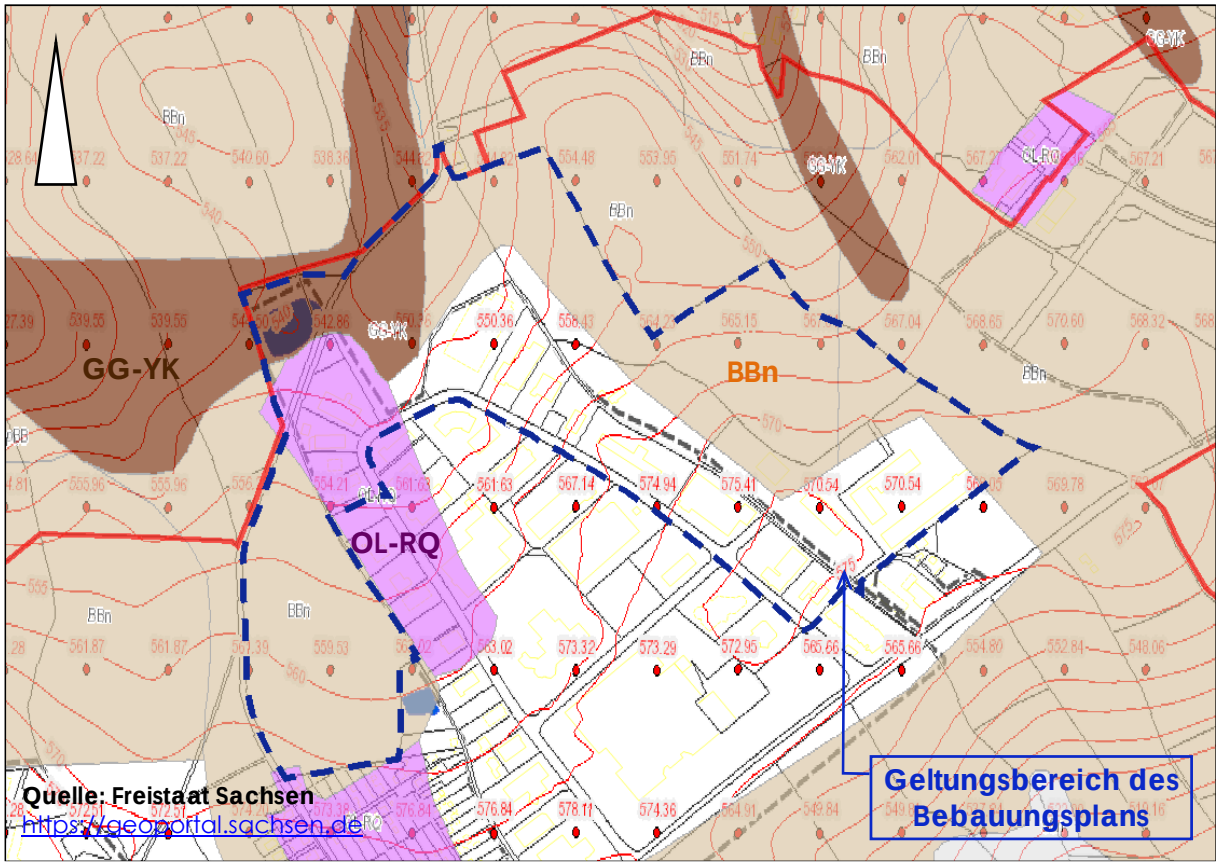


Abb. 6: Lage des Plangebiets in der BK50 des Freistaats Sachsen (Stand 05/2020)

Tab. 1: Bodenbeschreibung durch BK50

Bodentyp	**BBn**	**GG-YK**	**OL-RQ**
Substratmorphologische Einheit	Böden aus periglaziaeren Lagen über Fest- oder Lockergestein	Böden aus kolluvialen Sedimenten über Fest- oder Lockergestein	Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten
Leitbodenassoziation	Braunerden aus Skelettlehm über tiefem Sandskelett	Terrestrische anthropogene Böden aus Skelett führendem Lehm über Skelettlehm	Ah/C-Böden aus anthropogenem Lehmskelett
Legendeneinheit Kurztext der Leitbodenform	Braunerde aus periglaziaerem Gruslehm über tiefem verwittertem Sandschutt	Gley-Kolluvisol aus umgelagertem Grus führendem Lehm über periglaziaerem Gruslehm	Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt
Substrattyp	p-zl//c-sn(*Gn)	u-(z)l(Uuk,*Gn)/p-zl(*Gn)	oj-ln(l)
Substratmorphologische Einheit	S-2.12	S-11.2	S-13.0
Leitbodenassoziation	B: vl//sv	Y: (v)l/vl	R: o-lv
Leitbodenassoziation Bodentyp	B	Y	R

Bodentyp	BBn	GG-YK	OL-RQ
Leitbodenassoziation Substrattyp	vl//sv	(v)l/vl	o-lv
Begleitbodenformen der Legendeneinheit (Bodenformengesellschaft)	GG-BB: c-zl(*Gn)	YKn/GG: u-(z)u(Uuk)/p-zs(*Gn), YKn/GG-BB: u-(z)u(Uuk)/p-(z)s(*Gn)	OOp: oj-(^fe), OLn: oj-(l), YOn: om-(z)l(l)
Oberboden K-Faktor bei Humusgehalt von 2% und Korrektur Skelettvolumen	0,13	0,3	0,1
Oberboden K-Faktor Winderosionsgefährdung trockener Boden DIN 19706 (Stufe 6 für Moore)	2	1	1
Durchwurzelungspotenzial in dm, maximal bis Endtiefe Bodenprofil bzw. 1,5 m	12	8	12
Grundwasserstufe KA5 (-2 = GW unterhalb 2 m)	-2	4	-2
Vernässungsgrad KA5	0	3	0
Profilwert bis 1,2 und max. bis Wp, nutzbare Feldkapazität bei pF 1,8 in mm	131	175	108

Der Entwurf 09/2010 zum Landschaftsplan Annaberg-Buchholz gibt für die Gemarkungen der Stadt Annaberg-Buchholz an, dass die aus den Acker- und Grünlandzahlen resultierenden landwirtschaftlichen Vergleichszahlen (LVZ), sie geben die Von-Hundert-Zahlen des Standard-Ertragswertes an und stellen die relative Ertragsfähigkeit des Bodens eines Gebietes im Vergleich zum Standort mit LVZ 100 dar, bei 31 liegen.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit folgenden Konzentrationen erfasster Stoffe im Plangebiet in Abstufungen zu rechnen:

Tab. 2: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400

Element	Konzentration im Oberboden mg/kg
Arsen (As)	40 - < 80
Blei (Pb)	47 - < 165
Cadmium (Cd)	0,4 - < 0,8
Crom (Cr)	27 - < 74
Kupfer (Cu)	25 - < 55
Nickel (Ni)	16 - > 55
Zink (Zn)	140 - < 300
Quecksilber (Hg)	0,12 - < 0,33

Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten erwächst daraus nicht.

1.3.3 Hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet sind Oberflächengewässer in Form von Menschenhand angelegten Wassergräben im Bereich von Geländesenken, wo sich früher auch Teiche betrieben wurden, vorhanden. Zuletzt wurden kleine Tümpel in der nördlichen Feuchtwiesenbiotopfläche angelegt. Am Standort bestehen keine Restriktionen durch festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

Das silikatische, metamorphe Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter mit einer Durchlässigkeit von > 1E-9 bis 1E-7 dar. Neben dem Kluftgrundwasser im metamorphen Festgestein ist im Bereich von Hangflanken, gebunden an die stückig, teils rollig ausgebildete Verwitterungszone, über dem Festgestein (z. B. Hangschutt) temporär mit verstärktem Zutritt von oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss (interflow) zu rechnen. Die Grundwasserneubildung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Nach Trockenperioden werden ungesättigte Verhältnisse in diesem Horizont auftreten. Der Grundwasserabfluss erfolgt entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung natürlicher Vorfluter (lokale Druckentlastungszone), d. h. der seitlichen Zschopauzuflüsse.

Die anstehende Braunerde aus sandig-lehmiger Fließerde ist laut Bodenübersichtskarte (BÜK400) lokal schwach bis mittel vernässt, verfügt über eine mittlere, z. T. geringe Wasserleitfähigkeit und dient daher als Wasserspeicher, wenn er nicht vollständig austrocknet. Gemäß Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) 1: 100.000 der Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR (1980) steht auf den Böden vorwiegend Staunässe 6 – 10 dm unter Flur an. Die oberflächlich zu erwartenden Solifluktionsdecken und Verwitterungslehme sind erfahrungsgemäß für Versickerungsvorhaben ungünstig, das ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Bei Versickerung des Oberflächenwassers über die Bodenzone (versickerungsfreundliche Beläge) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Die Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK200) des Freistaats Sachsen bescheinigt der Grundwasserüberdeckung hier ein ungünstiges Schutzpotential.

1.3.4 Klimaverhältnisse

Im Raum Annaberg-Buchholz herrscht Mittelgebirgsklima des Erzgebirges. Grundsätzlich ist ein starker Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen, zu beobachten. Dabei überwiegen laut Schwanecke & Kopp (1971) feuchte bis mäßig feuchte, mäßig kühle, meist schwach kontinental beeinflusste Witterungsabschnitte. Das Plangebiet gehört zu den weniger feuchten und etwas wärmeren „mittleren feuchten Berglagen“ (Mf) mit einer Jahresmitteltemperatur T 5,8 – 6, °C und einem Jahresniederschlag ND 750 – 950 mm. Davon fallen rd. 31% in den Sommermonaten Juni – August. Vorherrschende Windrichtung ist West/Südwest. Nachfolgende Darstellungen sind das Ergebnis für Annaberg-

Buchholz modellierter Klimadaten der letzten 30 Jahre[3].

Temperatur [°C] Niederschlag [mm]

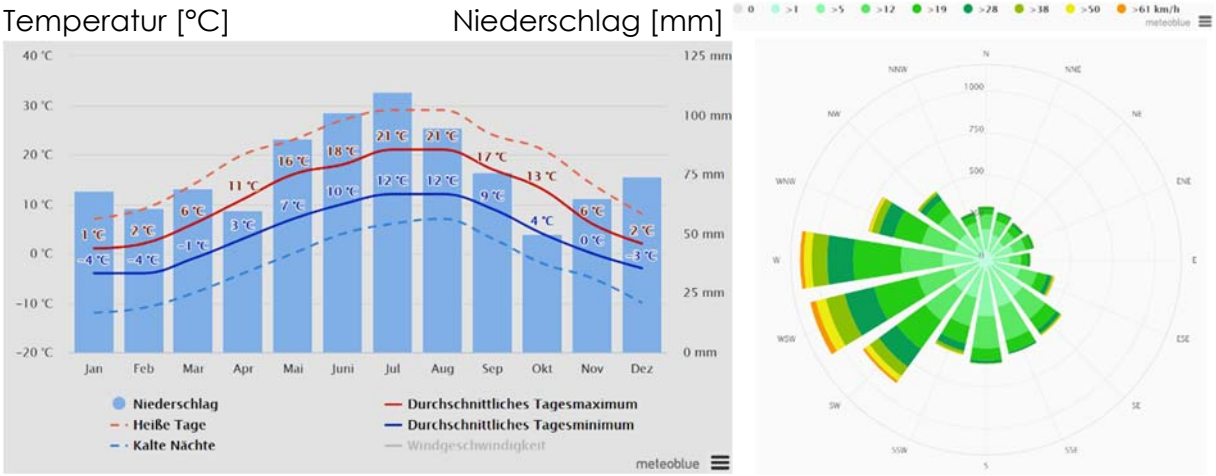


Abb. 7: Temperatur-Niederschlags-Diagramm / Windhäufigkeit und -geschwindigkeit

Beachtliche geländeklimatische Effekte bewirkt die Reliefgestalt. Der Standort ist windexponiert gelegen, was verstärkte Anfälligkeit für Winderosion bzw. auch Schneeverwehungen bedeutet.

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst. In Abhängigkeit von der Länge einzelner Achsenabschnitte, Gebäudekubaturen und -abständen sind Kamineffekte und partieller Kaltluftstau nicht auszuschließen.

1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Im Änderungsgebiet sind Teile der kommunalen Straßen Gewerbering und Pappelallee und jeweils die nach außen an diese anliegenden bebaute dominierend gewerblich genutzte Baugrundstücke bzw. das Regenüberlaufbecken vorhanden.
Im Erweiterungsgebiet handelt es sich überwiegend um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland –**AL**, Grünland – **GL**, Großstallanlagen) mit zumeist randlichen Gehölzen (Lesestein-Hecken). Teile des Erweiterungsgebiets neben den inzwischen verlassenen Stallanlagen im Osten werden bereits gewerblich durch einen Baubetrieb für Lagerhallen und -flächen genutzt. Im Norden des Plangebiets ist eine bisher dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich dienende, als Biotop amtlich kartierte und abgesehen von vorhandenen Gehölzflächenanteilen auch aktuell als landwirtschaftliches Grünland gelistete Feucht- und Nasswiesenfläche gelegen. Am Weg „Zum Feldrain“ gelegen ist ein Wohngrundstück mit großem Garten- und Grabelandanteil.

[3] Quelle: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/annaberg-buchholz_deutschland_2956005 [Aufruf 30.03.2021]

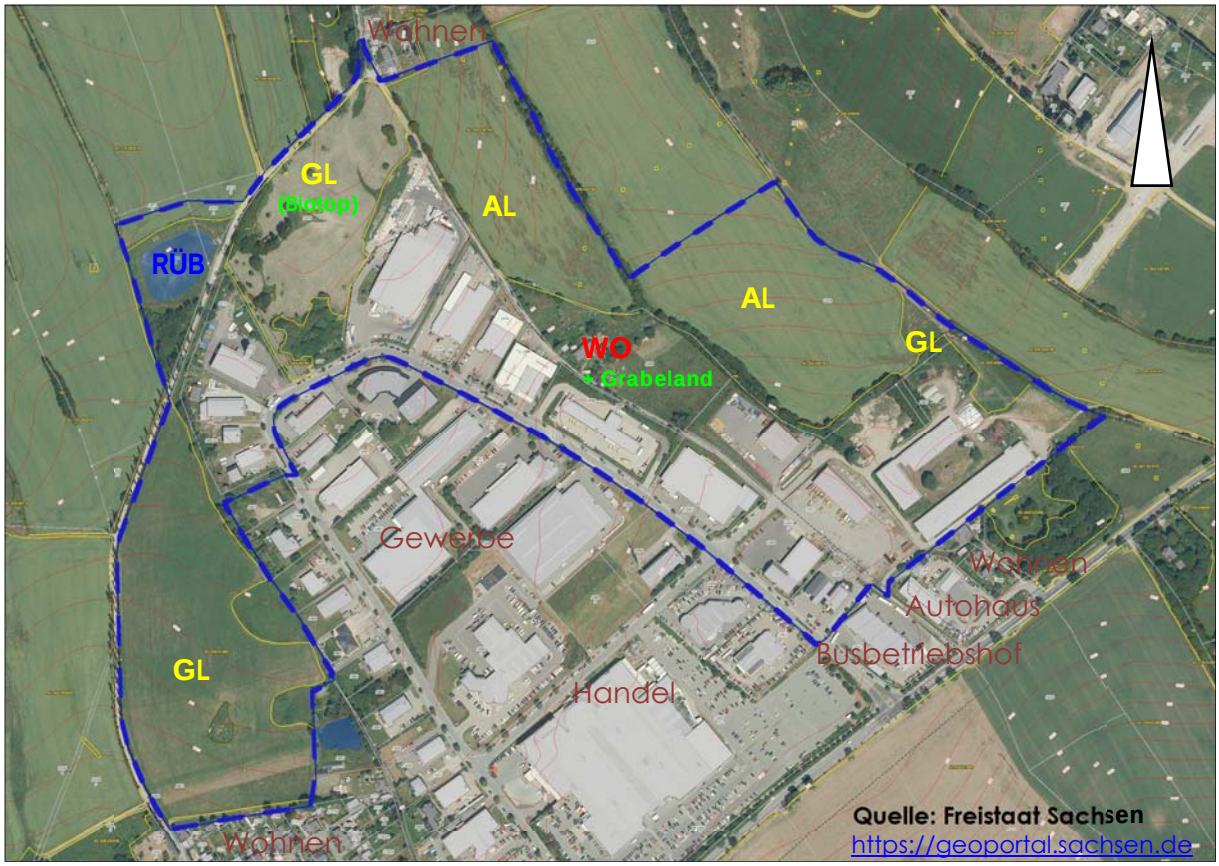


Abb. 8: Luftbild vom Juni 2019 und Feldblöcke 2021 (gelb)

Gutachterliche Erfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen erfolgten von März – Juni 2020. Auf einer Beratung der Stadt Annaberg-Buchholz mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte am 22.10.2020 eine Abstimmung der Anforderungen des Planvorhabens bezüglich des gesetzlichen Arten- und Biotopschutzes. Beides ist in der Anlage 3 dokumentiert.

Standortfotos vom März 2021

Abb. 9: ehemalige Stallanlagen

Abb. 10: Erweiterungsfläche nördl. Ställen

Abb. 11: Zufahrt Zum Feldrain

Abb. 12: Einzelanwesen Zum Feldrain

Abb. 13: Gewerbe rückwärtig Zum Feldrain

Abb. 14: Erweiterungsfläche Zum Feldrain

Abb. 15: Nasswiese „Vogelbrutgebiet“

Abb. 16: Regenüberlaufbecken AZV

Abb. 17: Pappelallee

Abb. 18: östliche Ausgleichsfläche

Auf einen Bestandsplan im Änderungsgebiet wurde ob der überschaubaren Situation verzichtet, aber die Erweiterungsflächen wurden mit einer Aktualität März 2021 für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Anlage 2 der Begründung dokumentiert. Es ergibt sich folgende Bestandsflächenbilanz ausgehend vom insgesamt bestimmungsgemäß ausgenutzten bestehenden Satzungsrecht im Änderungsgebiet bzw. vom Bestand im Erweiterungsgebiet im März 2021. Fachliche Grundlage sind die Kenntnisse aus der artenschutzfachlichen Flächenbegutachtung, eigene Erfassungen, die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (Stand 2005) sowie die Feldblöcke und Landschaftselemente Sachen (Stand 2021) aus dem Geoportal des Freistaats Sachsen.

Tab. 3: Flächenbilanz Satzungsrecht bzw. Bestand im März 2021

lfd. Nr.	**Flächenart rechtskräftiger BP im März 2021 – Änderungsgebiet**	**Fläche [m²]**	**Anteil von Gesamt [%]**
1	Mischgebiet	7.022	8,6
2	Gewerbegebiete	49.561	60,6
3	Versorgungsflächen (RÜB + Trafo)	2.137	2,6
4	Verkehrsflächen (Gewerbering + gepl. Anbindung, Pappelallee + Bereich RÜB)	12.174	14,9
5	Grünflächen (Bereich RÜB / Pappelallee)	10.929	13,4
	Summe:	**81.822**	**100,0**

lfd. Nr.	**Flächenart Bestand im März 2021 – Erweiterungsgebiet**	**Fläche [m²]**	**Anteil von Gesamt [%]**
1	Gebäude (vollversiegelt)	7.712	3,4
2	Gewerbe- und Lagerflächen, vollversiegelt	9.125	4,1
3	Gewerbe- und Lagerflächen, teilversiegelt	26.616	11,8
4	Straße, Wege – teilversiegelt	4.077	1,8
5	Ackerland, intensiv	71.717	31,9
6	Grünland, intensiv	53.839	23,9
7	Garten- und Grabeland	6.544	2,9
8	Böschungen / Grünstreifen (wegebegleitend)	1.081	0,5
9	Grünland, extensiv	19.352	8,6
10	Grünlandbrache	2.543	1,1
11	Gehölzsukzession	6.769	3,0
12	Feldgehölz	2.083	0,9
13	Feldhecken	3.950	1,8
14	Nasswiesen	9.721	4,3
	Summe:	**225.129**	**100,0**

1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Auf dem aktuellen Luftbild in Abb. 8 sind die maßgeblichen umgebenden Nutzungen dünn braun beschriftet. Im Südwesten am Wiesaer Weg ist eine Einfamilienhauswohnsiedlung (Anfänge liegen in einer Gartenstadt aus den 30er Jahren des 20. Jhd.) gelegen, die nördlich (Gemarkung Wiesa) und östlich (Gemarkung Annaberg an Zufahrt zum DDR-Landwirtschaftsstandort) gelegenen Einfamilienhäuser sind am Siedlungsrand eingestreut.

Die gewerbliche Siedlungsentwicklung am Standort erfolgte erst nach 2007. Die Quelle nachfolgender Abbildungen ist das Geoportal des Freistaats Sachsen unter https://geoportal.sachsen.de [Aufruf 15.04.2021].

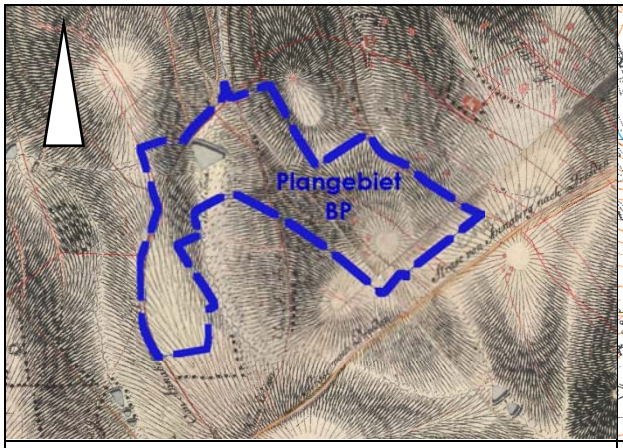


Abb. 19: Berliner Meilenblätter 1788

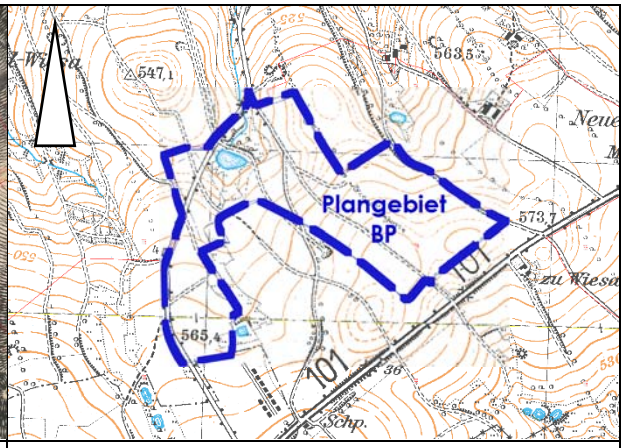


Abb. 20: Messtischblatt 1936

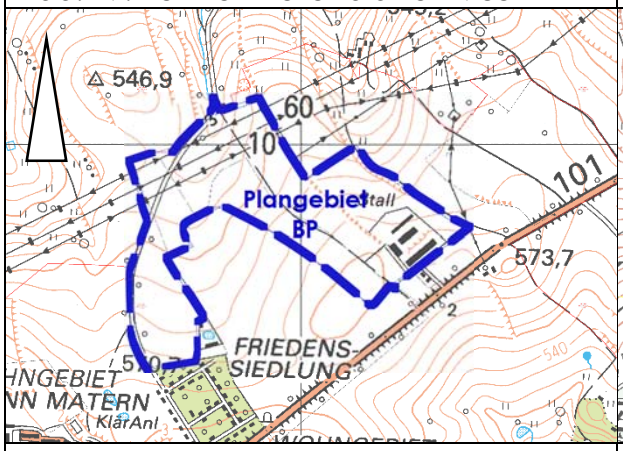


Abb. 21: TK25 Ausgabe DDR 1988

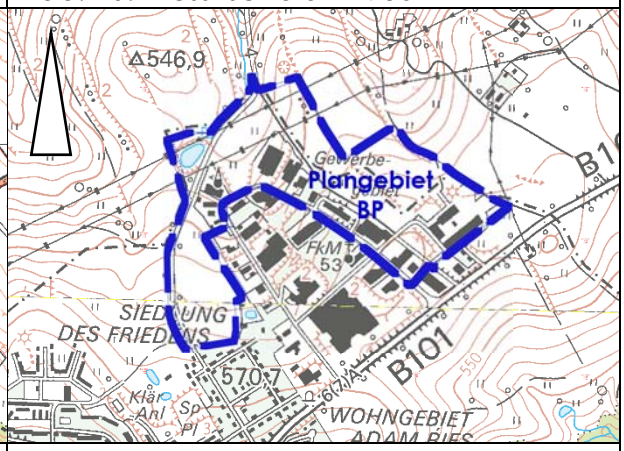


Abb. 22: TK25 Ausgabe BRD 1999

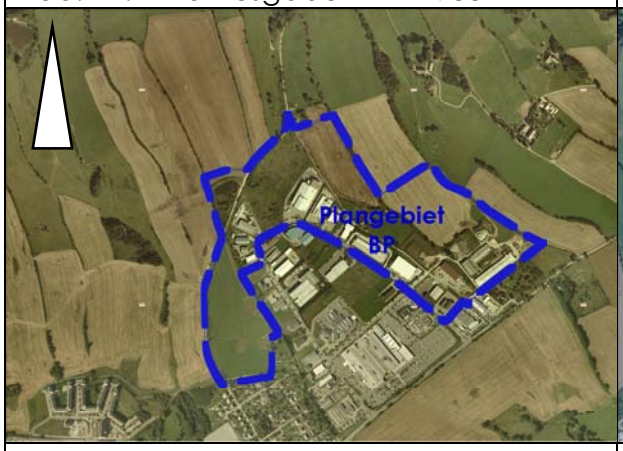


Abb. 23: Luftbild 2005

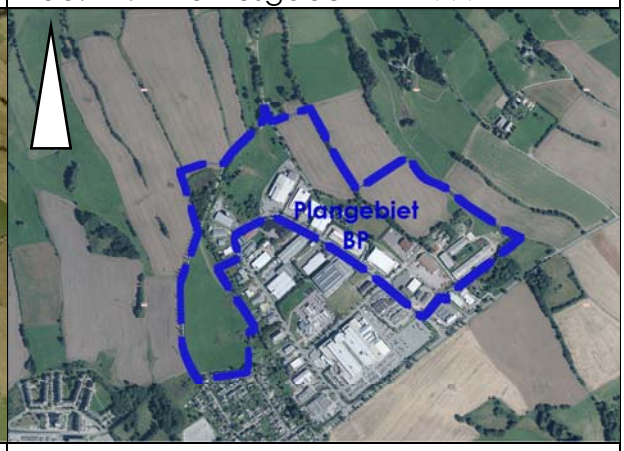


Abb. 24: Luftbild 2016

Umgebungsfotos von 2021

Abb. 25: Industriegebiet an der B 101

Abb. 26: Zufahrt ehem. Ställe von B 101

Abb. 27: Wohngebäude in Gem. Wiesa

Abb. 28: Löschteich mit Wassergraben

1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke der öffentlich gewidmeten Verkehrs- sowie vorhandenerer Versorgungsflächen, alle Acker- und Grünlandflächen sowie der aufgelassene Landwirtschaftsstandort (Stallanlagen) und sonstige unbebaute Grundstücke befinden sich in öffentlichem (Kommune, öffentliche Versorger), alle anderen Grundstücke in privatem Eigentum.

1.7 ALTLASTEN

Im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde Altablagerungen/ Altstandorte abgefragt. Gemäß der UAB-Stellungnahme befinden sich mit Stand März 2017 im Satzungsgebiet keine in der SALKA-Liste erfassten Altstandorte. Ferner sind keine in Zuständigkeit der Landesdirektion Sachsen befindlichen Deponien hier vorhanden. Generell gilt: Treten vor oder während der Bauarbeiten Verdachtsflächen oder Bodenbelastungen auf, ist das Sachgebiet Abfall/Altlasten/Bodenschutz des LRA Erzgebirgskreis zu informieren.

1.8 DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand stellt das Plangebiet eine von archäologischen Funden freie Fläche dar. In Anlage 7 zum Flächennutzungsplan – Denkmalkartierung sind ferner keine Kulturdenkmale im Satzungsgebiet erfasst.

Auf dem Satzungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind.

1.9 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Schutzgebiete nach dem europäischen Naturschutzrecht (NATURA2000), das sind Flora-Fauna-Habitat- (FFH) sowie Vogelschutzgebiete (SPA) und Fledermausquartiere, sind im Wirkumfeld der Planung nicht vorhanden. Sie liegen dafür zu weit entfernt, bzw. sind den Schutzobjekten näher gelegene andere potenzielle Störquellen deutlich relevanter.

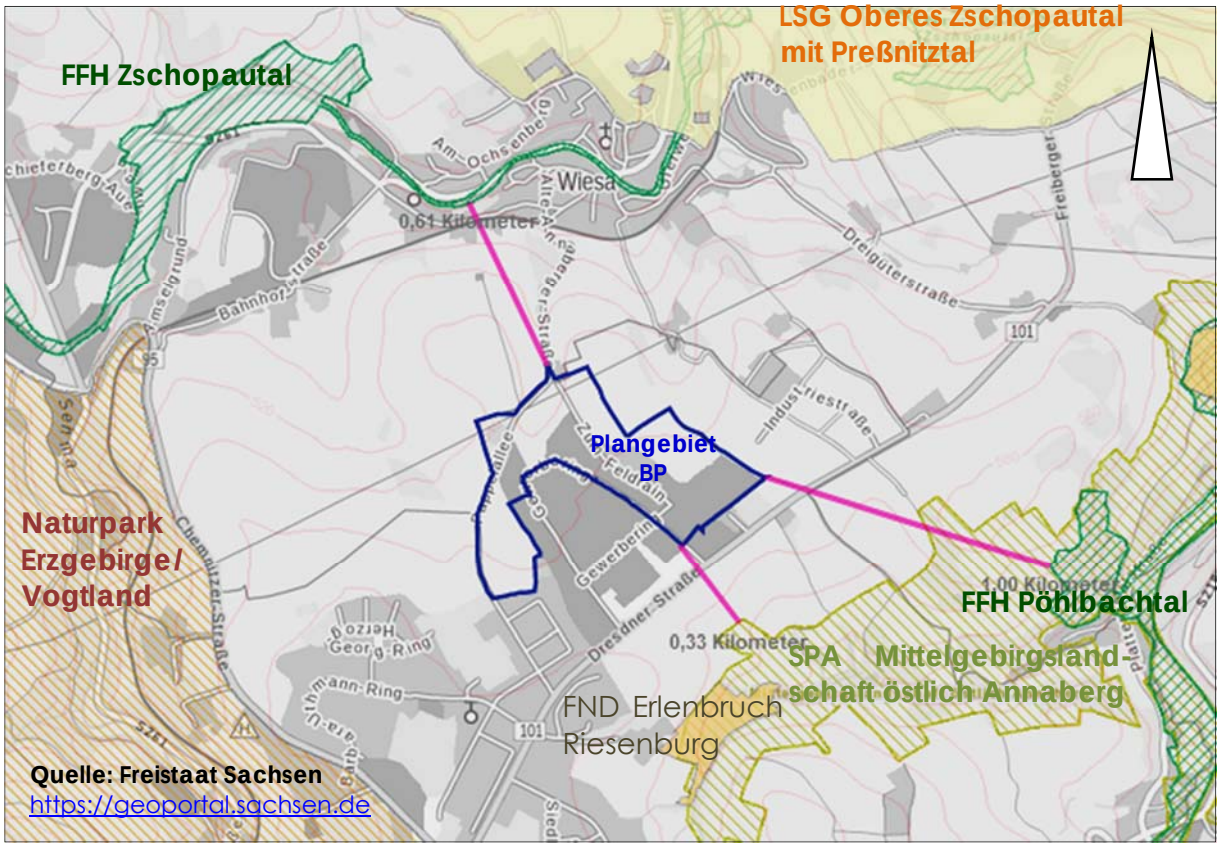


Abb. 29: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planumfeld

Biotop- und Artenschutz

Laut den Daten der landesweiten selektiven Biotopkartierung Sachsen der Waldbiotope (Herausgeber: Staatsbetrieb Sachsenforst, Stand: 10/2017) liegt im Plangebiet nördlich der Straße Gewerbering bis zur Pappelallee das Biotop Nummer 4 (BTPF_ID =

79936) als am 09.05.1997 erfasstes extensives Feuchtgrünland (§). Dieses ist nachrichtlich gekennzeichnet. An das Satzungsgebiet angrenzend wurden nördlich der Gartenstadt mit gleichem Datum ein naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer (§) auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1852 Gem. Annaberg sowie am 22.07.2011 östlich der ehem. Stallanlage bis zur Dresdner Straße (Teile von Fl.-Nr. 1908 Gem. Annaberg) eine magere Frischwiese kartiert. Laut Informationssystem Sächsische Natura 2000-Datenbank (IS SaND)[4] handelt es sich bei Letzterem um einen im Rahmen des FFH-Monitorings kartierten Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese, wobei die südöstlich der im FNP nachrichtlich dargestellten Biotopabgrenzung gelegene Teilfläche bereits damals der Gehölzsukzession anheimgefallen war und jetzt kein Wiesenbiotop erkennbar ist.
Die Erfassung von Steinrücken (§) im umgebenden Landschaftsraum erfolgte 1996 – 1997. Nicht auszuschließen ist, dass zumindest Teile der mit Feldgehölzen bestandenen Lesesteinränder ebenfalls Biotopstatus besitzen. Das stellt jedoch keine Kenntnislücke für die Planung dar, da der Erhalt entsprechender Strukturen festgesetzt werden soll. Die in der Anlage 3 enthaltenen Erfassungen der Avifauna und Fledermäusen zeigen die Nahrungs- bzw. Fortpflanzungshabitate auf.

Altbergbau / Bergbauberechtigungen / aktiver Bergbau / Rohstoffsicherung

Im gesamten Planbereich wurden über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt, das Plangebiet selber ist jedoch nicht von bekannten unterirdischen Hohlräumen berührt.

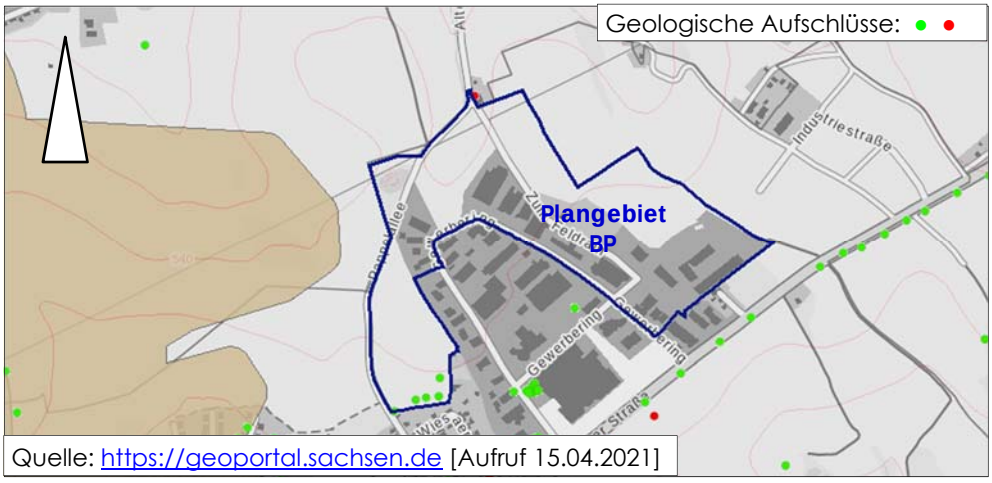


Abb. 30: Karte unterirdischer Hohlräume (braun)

[4] Quelle: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml;jsessionid=72294BF582B92406D70178875A85EBB3?mapId=b5ebcd38-9234-4f95-97eb-59d993969106&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=357639.6568796721%2C5605627.292519109%2C363019.917671039%2C5608431.753456609 [Aufruf 14.04.2021]

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt laut Abfrage beim Helmholtz-Zentrum Potsdam Deutsches GeoForschungsZentrum – GFZ[5] in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.

Radioaktivität und Radonschutz

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 18 (Annaberg-Buchholz). Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hatte gegen die diesen Bebauungsplan vorbereitende Flächennutzungsplanung keine Einwände erhoben. Im Rahmen der Einschätzung konkreter Einzelvorhaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen sein.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden ist. Seit 31.12.2020 ist gemäß Allgemeinverfügung zur Radongebietsausweisung (SächsABl. S. 1362 ff.) Annaberg-Buchholz ein Radonvorsorgegebiet.[6] Im groben 1 km x 1 km-Raster sind hier Radonkonzentrationen von 41 – 100 kBq/m³ in der Bodenluft in 1 m Tiefe vorhersehbar[7]. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. In der Stadt Annaberg-Buchholz. werden über dem Re-

[5] Quelle: http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/ [Aufruf 15.04.2021]
[6] Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-vorkommen-auswirkungen-und-schutz-10074.html [Aufruf 15.04.2021]
[7] Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png [Aufruf 15.04.2021]

ferenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 - 30 % erwartet[8]. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen verändert oder neu errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Weitergehende Regelungen gemäß §§ 153 – 154 StrlSchV sind beachtlich. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können sich die Bauherren an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden.

Bundesfernstraße B 101

Das Plangebiet liegt nicht direkt an die Bundesfernstraße B 101 an, sodass die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß § 9 FStrG nicht durch die Planung berührt werden. Ggf. ist in dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren zu prüfen, dass die Leistungsfähigkeit vorhandener Einmündungen bei einer bauabschnittsweisen Realisierung sichergestellt bleibt.

Wald

Im Satzungsgebiet selber bzw. im gesetzlichen Waldabstand dazu liegen keine Waldflächen. Die bisher unbebauten Grundstücke des Erweiterungsgebietes gehören zum Forstrevier Greifensteine, das übrige Plangebiet zum Revier Annaberg, beides dem Forstbezirk Neudorf zugehörig.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gelten die Abstandsforderungen entsprechend dem technischen Regelwerk. Es gilt der gesetzliche Bestandsschutz, d. h. die erforderlichen Schutzstreifen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In der Satzung sind Leitungsrechte zugunsten der verschiedenen Ver- und Entsorger festgesetzt, sofern nicht die Leitung selber in Verbindung mit dem Schutzstreifen gemäß dem technischen Regelwerk zeichnerisch festgesetzt wurde. Letzteres trifft auf die 110-kV-Freileitung der MITNETZ Strom GmbH zu, wo zusätzlich textlich festgesetzt wurde:

[1] Im Bereich der vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten 110-kV-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sind im zughörigen Leitungsschutzstreifen (parabolische Ausprägung) die Forderungen der DIN EN 50341-3-4 (VDI 0210) zu beachten.

[8] Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_grv_CDL_mR.jpg [Aufruf 15.04.2021]

1.10 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Stand Dezember 2020, ergänzt um:
- Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – Höhenangaben (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 (Stand 2015)
- Planzeichnung zum Bebauungsplan „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ in der Fassung der rechtskräftigen 1. Änderung, 40% transparent

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i. S. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Ziele und Grundsätze sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPlG im **Landesentwicklungsplan Sachsen**[9] vom 14.08.2013 (**LEP 2013**) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Für die Ab-

[9] Quelle: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html [Aufruf 15.04.2021]

leitung regionalplanerischer Zielvorgaben liegen derzeit zwei Planwerke vor, der wirksame Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge[10] (**RPCE 2008**) sowie der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz[11] (**RPRC-E**).

Relevante Kartendarstellungen sind:

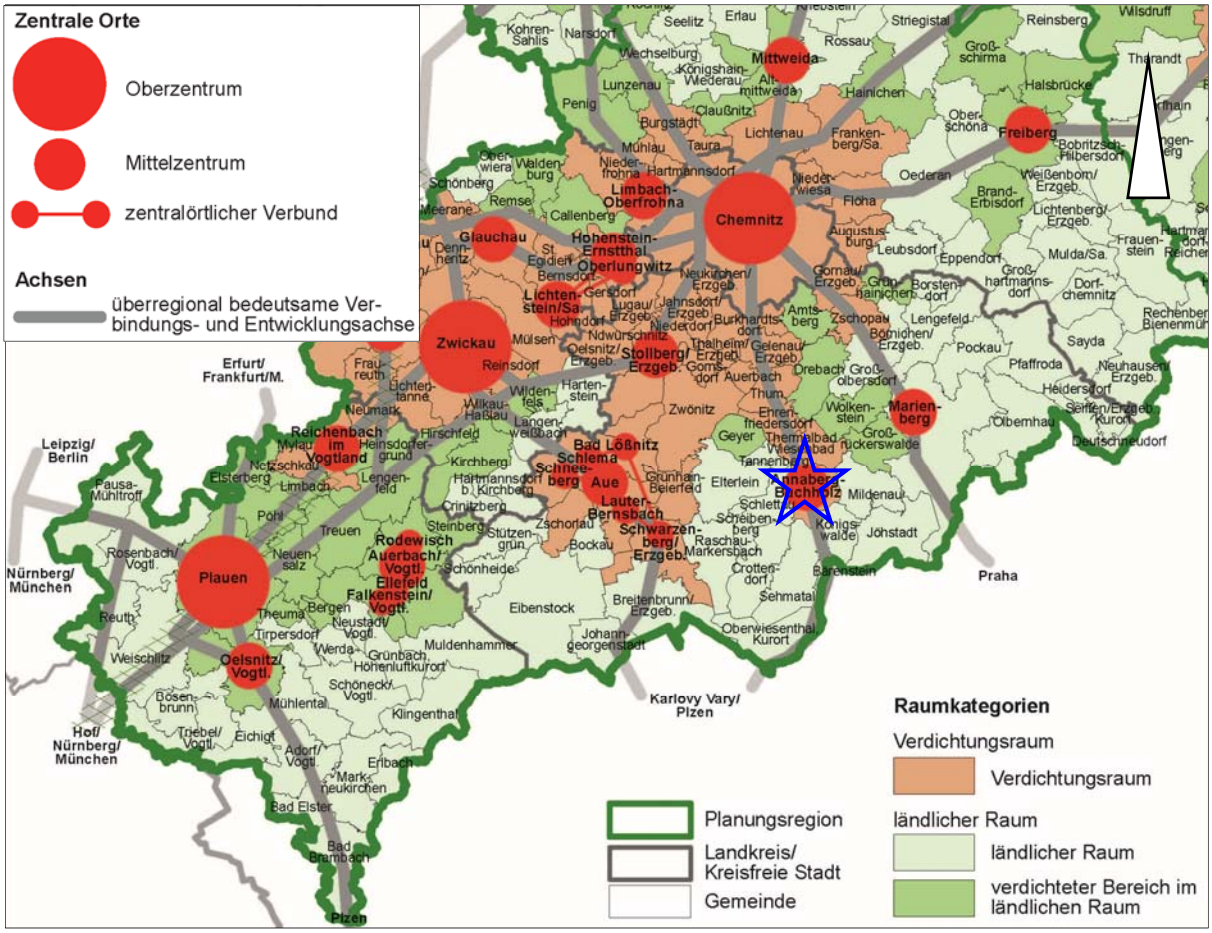


Abb. 31: Annaberg-Buchholz ☆ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013

Annaberg-Buchholz liegt demnach als ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Karlovy Vary – Plzen.

LEP-Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Bergbaufolgelandschaft – Altbergbau und grenznahes Gebiet

LEP-Karte 7 „Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes“: nördlich Ri. Zschopautal - Verbindungsbereiche in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen – Steinrücken im Komplex mit frischfeuchtem Grünland sowie Restwäldern und Heiden

[10] Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31.07.2008) unter https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_verfahren.php [Aufruf 15.04.2021]

[11] Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand 15.12.2015, nach Offenlage (§§ 9, 10 ROG, § 6 (2) SächsLPlG) in Teilen abgewogen, ebenda

LEP-Karte 9 „Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf“: Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen

Im RPCE 2008 (Karte 1 Raumstruktur) liegt Annaberg-Buchholz an den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen d), i) und n), im RPRC-E Karte 3 „Raumstruktur“ an den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen e), f) und h).

Gemäß RPRC-E Karte 1 „Raumnutzungskarte“ wird der Norden des Plangebiets von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz tangiert, generell sind die Ziele des Kulturlandschaftsschutzvorrangs standortkonkret auszuformen.

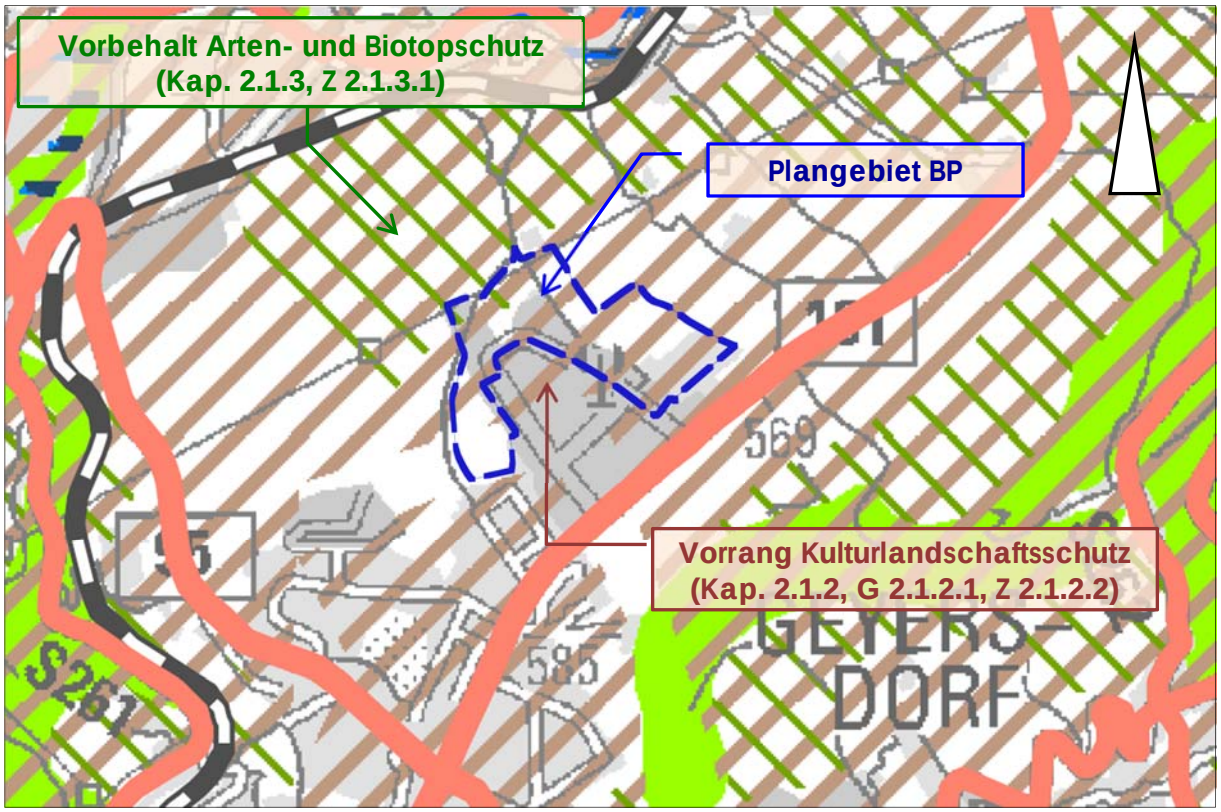


Abb. 32: Auszug Entwurf Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte

Hingewiesen wird darauf, dass im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplanplan RPCE 2008 ein die bauliche Flächenentwicklung prinzipiell ermöglichender Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe festgelegt ist (diagonale Karo-Schraffur).

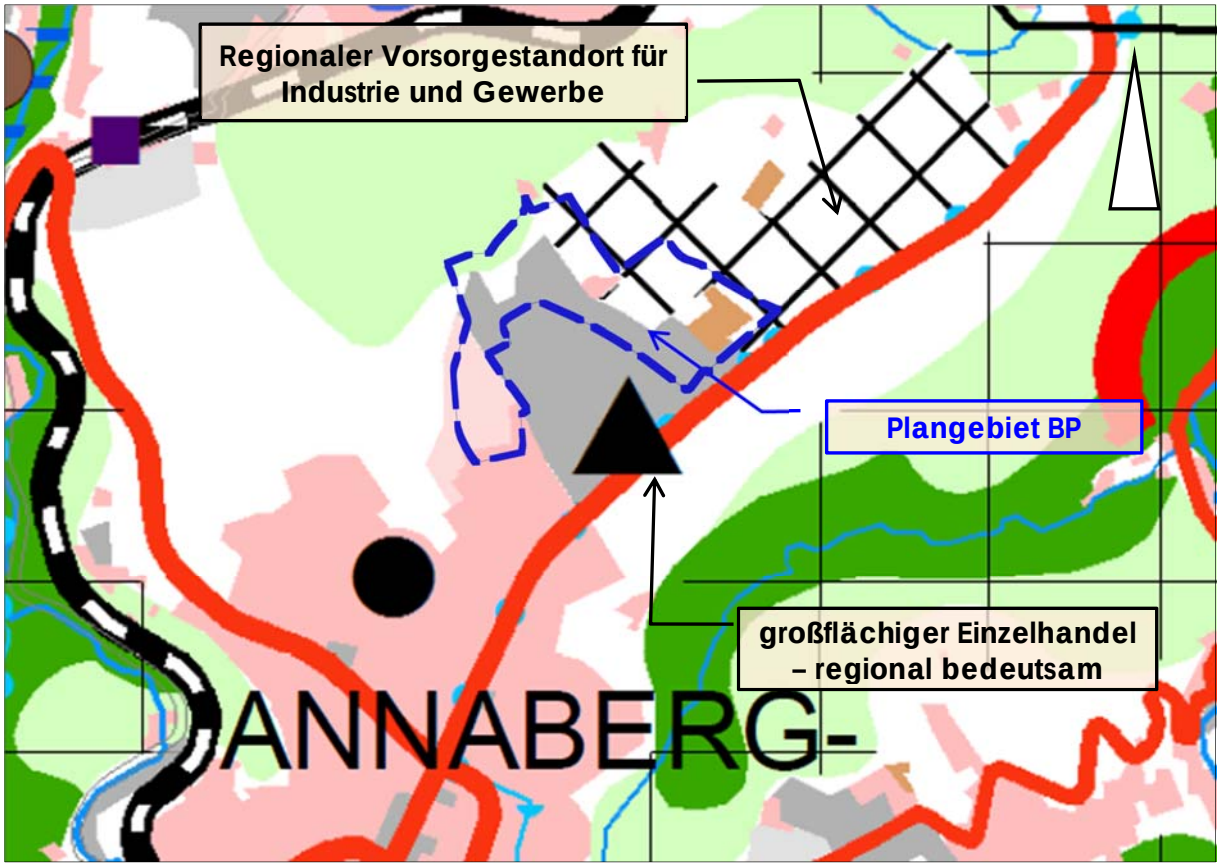


Abb. 33: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte

RPRC-E Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“: historische Kulturlandschaft besonderer Eigenheit - Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz

RPRC-E Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4), Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4), Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (Z 2.2.2.7)

RPRC-E Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“: Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderung (G 2.1.5.5), Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

RPRC-E Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse“: relevante und sehr relevante (Heckenstrukturen im Planumfeld) Räume

Relevante textlich formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung und deren Berücksichtigung bei der Planung:

LEP G 1.2.1 – Verdichtungsraumstärkung und **LEP Z 1.3.**1 – Entwicklung Zentraler Orte, hier insbes. **LEP Z 1.3.7: „**Mittelzentren sind die Städte Annaberg-Buchholz (…).Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“

→ Zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum sollen hinreichend Potentiale an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Dies soll zu einer Minimierung von Hindernissen für eine zukünftige Unternehmensansiedlung oder Unternehmenserweiterung beitragen. Das Eigenentwicklungsgebot gemäß **LEP Z 2.2.1.6** gilt insofern nicht, gleichwohl ist der Bedarf zu begründen (s. Pkt. I. 4.1 – Planungsanlass und -erfordernis).

LEP G 2.2.1.1 – Verminderung Freiflächenneuinanspruchnahme

→ Die Neuinanspruchnahme ist bedarfsgerecht. Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf Entsiegelung an anderer Stelle hingewirkt werden.

LEP Z 2.2.1.4 – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung

→ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in Annaberg-Buchholz spätestens bei Realisierung großer Teile des Industriegebiets an der B 101 keine ausreichenden, hochwassersicheren und immissionsschutzrechtlich geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Bauinvestitionen vorhanden. Für größere Hallenbauten und 3-Schicht-Produktion ist die Flächeninanspruchnahme unverzichtbar. Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen gewerblich genutzten Siedlungsbereich ist gegeben. Insofern handelt es sich um eine Flächenauffüllung innerhalb bestehender künstlicher Grenzen.

LEP Z 2.2.1.9 – Vermeidung Landschaftszersiedelung

→ Im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf die Chance zu einer effektiven Flächennutzung für die Erweiterung aus dem Bestand heraus sowie für größere Ansiedlungen im Lückenschluss zum Industriegebiet an der B 101 hingewiesen. Dies wurde im Flächennutzungsplanverfahren vorabgestimmt.

RPRC-E Z 1.2.3: Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.

→ Am Gewerbering und am Industriegebiet an der B 101 konzentriert sich die gewerbliche Siedlungsentwicklung der großen Kreisstadt. Auf der Straße Gewerbering ist bereits öffentlicher Busverkehr eingerichtet. In Abhängigkeit von den künftigen Ansiedlungen ist eine Angebotsausweitung möglich.

RPRC-E Z 1.2.5: Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere

durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

→ Eine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Funktionen in randstädtischen Bereichen findet nicht statt. Einzelhandel bleibt im Bestand erhalten, wird innerstädtisch entwickelt und im Satzungsgebiet per Festsetzung begrenzt.

RPRC-E Z 1.2.2: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

→ Die Anordnung der gegenständlichen gewerblichen Bauflächen erfolgt nach Alternativenprüfung im Flächennutzungsplan am Siedlungsrand, denn es stehen keine Potentiale in stärker integrierten Lagen zur Verfügung. Der städtebauliche Trennungsgrundsatz findet Beachtung, unüberwindliche Nutzungskonflikte bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt in verträglichem Maß.

RPRC-E Z 1.2.6: Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.

→ Im Stadtgebiet soll eine Nachnutzung von Flächen (1. Bahnhof Süd – gewerblich geprägter Standort im Umfeld des Bahn-Forschungscampus SRCC, 2. Gärtnerei am Erdbeerweg – Gewerbe, 3. OPEW-Gelände – Nahversorgungszentrum) stattfinden, gleichwohl sind an den Standorten keine gewerblich-industriellen Ansiedlungen in großen Hallenkörpern möglich.

RPRC-E Z 1.2.7: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, …
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

→ Die Ausweisung von Entwicklungsflächen mit dem Ziel neuer Baugebiete richtet sich nach dem ermittelten Bedarf. Unter Beachtung alternativer Potentiale können die Ausweisungen also als auf das unabdingbare Maß reduziert betrachtet werden.

RPRC-E Z 1.2.8: Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind insbesondere vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren, Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen.

→ Vorgenutzte Standorte sollen insbesondere im Rahmen der Entwicklungsflächen am Erdbeerweg und Bahnhof Süd genutzt werden, sie sind jedoch nicht für große Ansiedlungsvorhaben geeignet. Diskutiert werden könnte, unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme des geplanten Industriegebiets **GI2** an die Bedingung einer Mindestauslastung der Industriegebietsflächen im Bebauungsplan Industriegebiet an der B 101“ zu knüpfen. Im Übrigen obliegt der Verkauf dem kommunalen Flächenmanagement im Rahmen wirtschaftspolitischer Zielsetzungen.

RPRC-E G. 1.8.5: „Nach der Aufnahme der "Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge /Krušnohoří" in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes sollen die ausgewählten Objekte in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-) wirtschaftlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden“.

→ Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der Kern- und Pufferzone der Montanregion. Eine Beteiligung der zuständigen Belangträger soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z. B. landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörpergestaltungen, Heckenerhalt und Begrünungsmaßnahmen, sowie einen angemessenen naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich an diese Erfordernisse angepasst werden.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (**FNP**) in der Fassung vom Februar 2021 wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz am 29.04.2021 gefasst. Beabsichtigt ist, den Bebauungsplan aus dem künftig genehmigten FNP zu entwickeln. Die Planungsflächen sind weiß diagonal gekennzeichnet, der Regionale Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe mit Karo-Schraffur nachrichtlich gekennzeichnet.

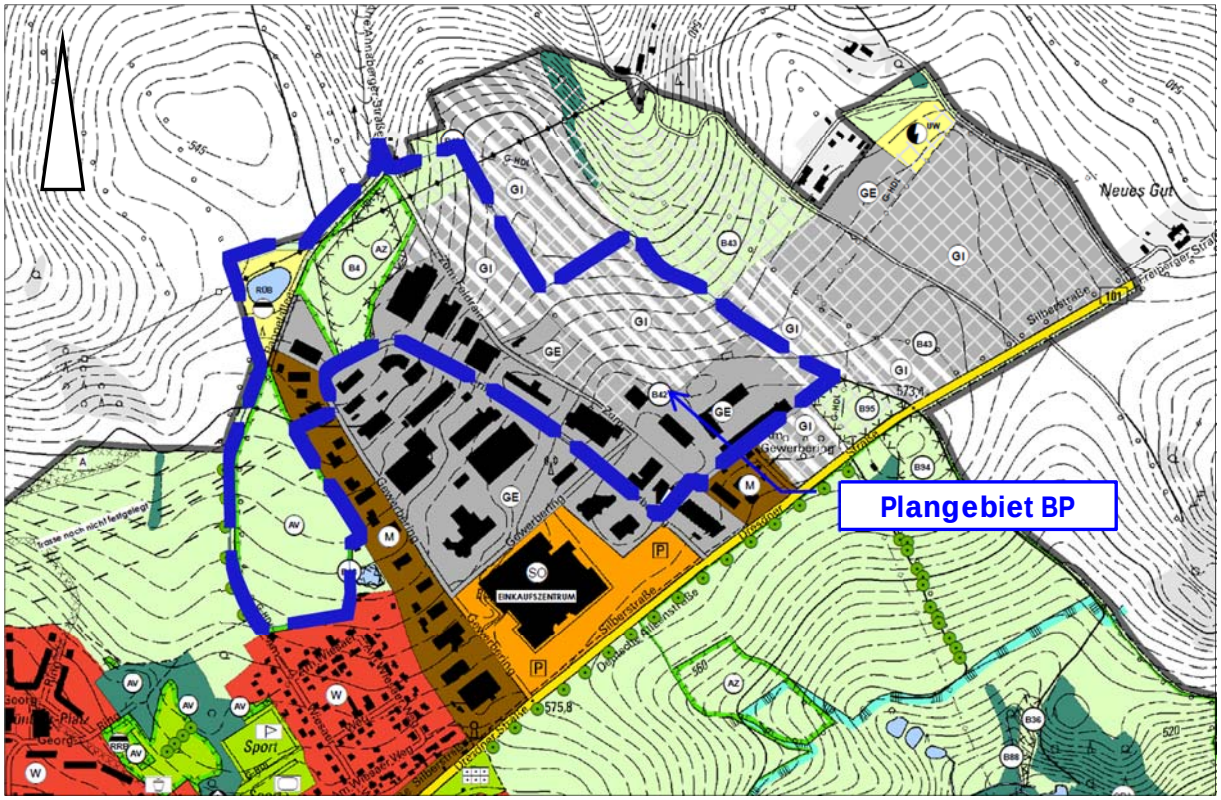


Abb. 34: Auszug Flächennutzungsplan 02/2021 mit Kennzeichnung Planungsflächen

Die gegenständliche Bebauungsplanung entspricht dem avisierten FNP vollumfänglich. Derzeit wird nicht von einer Genehmigungspflicht des Bebauungsplans ausgegangen, d. h. die Dringlichkeit der Planung ist nicht gesondert zu begründen.

3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

Der in der Anlage 1 dokumentierte Bebauungsplan „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ ist durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung seit dem 19.07.2006 in der Fassung der 1. Änderung für seinen 32,68 ha großen Geltungsbereich rechtskräftig. Die Ursatzung war seit dem am 27.11.1992 Grundlage zur Erschließung und Bebauung. Die nördlich angrenzende Feuchtwiese war faktisch eine im Grünordnungsplan zugeordnete Kompensationsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Annaberg-Buchholz vom Dezember 2017, aktualisiert Februar 2018, ist das Leitbild der Stadtentwicklung dargelegt. Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe am Standort Gewerbering und im Industriegebiet an der B 101 ist im INSEK verankert.

Beachtlich sind ferner das jeweils durch den Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz am 28.01.2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dessen am 28.01.2021 beschlossene Teilfortschreibung (Nahversorgungskonzept).

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des (nicht beschlossenen) Landschaftsplanes der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Stand Entwurf 09/2010, sowie der sonstigen Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Vorhandene Auswertungen des Landschaftsplanentwurfes (2010) werden insbesondere in Hinsicht auf Klima, Lebensraumpotential und das Schutzgut Landschaft einbezogen. Bei den Darstellungen ist zu beachten, dass der Bereich „Gewerbering an der B 101“ (Gewerbe 1) im Landschaftsplan nur partiell erfasst wurde und daher nur eingeschränkt in die Bewertungen einbezogen werden kann.

Ferner besteht ein Interkommunaler Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenpool (IGAP) Annaberger Land mit Stand 2010, hier wird insbesondere das Schwerpunktgebiet „Humpeltal“ im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz mit Teilflächen für Maßnahmen behandelt.
Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Vollzug des Bebauungsplans sind kommunale Satzungen und Zweckverbandssatzungen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung beachtlich.

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Anlass der Planung gemäß Aufstellungsbeschluss: „Auf Grund nicht mehr vorhandener Erweiterungsflächen der Industrie und Gewerbebetriebe am Standort und Schaffung von Ansiedlungsflächen in Annaberg-Buchholz ist der Gewerbering zu überplanen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Stallgebäude einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und der Industriestandort an der Dresdner Straße (B 101) zur Weiterentwicklung gelangen.“

Bedarfsbegründung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs drei Szenarien berücksichtigt:

Szenario 1 basiert auf der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV, Variante 1) und geht im Jahr 2035 von 16.850 Einwohnern bei einem Anteil von 52 % Personen im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung aus.

Szenario 2 basiert auf ebenso auf der 7. RBV (Variante 2) und geht im Jahr 2035 von 16.390 Einwohnern bei einem Anteil von 51 % Personen im erwerbsfähigen Alter.

Szenario 3 basiert auf dem stadtpolitischen Ziel von rund 20.000 Einwohnern im Jahr 2030. Vereinfacht wird die angestrebte Bevölkerungszahl auf das Jahr 2035 übertra-

gen. Zur Erreichung dieses Zieles, muss der Alterungsprozess der Stadtgesellschaft weniger stark ausgeprägt sein. Deshalb wird ein um drei Prozent höherer Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter als in Szenario 1 angenommen.

Für alle Szenarien wird eine Beschäftigungsquote von rund 60%, darunter ein Anteil der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten von rund 35% und ein Bruttobaulandbedarf von 150 bis 300 m² pro Arbeitsplatz angenommen. Im Ergebnis ergibt sich ein gesamtstädtischer Bruttobaulandbedarf zwischen 26,5 – 69,3 ha im Jahr 2035. Vor dem Hintergrund, dass

- die Szenarien lediglich die Wohnbevölkerung in Annaberg-Buchholz betrachten, obwohl die Stadt einen wesentlich positives Pendlersaldo aufweist und damit der Bedeutungsüberschuss des Mittelzentrums vernachlässigt wird und
- sich die Gewerbeflächenausweisung innerhalb aller Szenarios bewegt

ist davon auszugehen, dass weder mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung noch mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanerweiterung das ausgewiesene Angebot auf keiner Überschätzung des Bedarfs basiert.

Tab. 4: Bilanz gewerbliche Bauflächen: Angebot und Nachfrage

Position	ha
Flächenreserven	**15,8**
Bebauungsplangebiete	4,8
Gewerbeflächen im Bestand	4,5
Brachflächen	6,5
Entwicklungsflächen	**26,7**
Entwicklungsfläche Gewerbe 1 – Gewerbering an der B 101	18,5
Entwicklungsfläche Gewerbe 2 – Erdbeerweg	3,5
Entwicklungsfläche Gewerbe 3 – Bahnhof Süd	4,2
Entwicklungsfläche Mischbau 1 – Geyersdorfer Hauptstraße (Gesamtfläche 0,4 ha)	0,2
Entwicklungsfläche Mischbau 2 – Parkstraße (Gesamtfläche 0,7 ha)	0,3
Summe (Flächenreserven, Entwicklungsflächen)	**42,5**
ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2035	**26,5 bis 69,3**
gewerblicher Flächenausweisungsbedarf im FNP	**16 bis 26,8**

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans betreffenden Änderungen der städtebaulichen Ordnung und die Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen erfordern ein 2stufiges verbindliches Bauleitplanverfahren mit integrierter Umweltprüfung.

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Mit der Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans wird gleichfalls bestätigt, dass keine nach den Kriterien der Hochwassersicherheit, leichter Erschließbarkeit und immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeit geeigneten Alternativstandorte im Stadtgebiet Annaberg-Buchholz zur Verfügung stehen, insbesondere auch nicht im unverplanten Innenbereich. Das vorrangige Auffüllen bzw. Verdichten im zulässigen Umfang in bereits mit Planungsrecht belegten Gewerbegebieten erfolgt im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements.

Bezüglich der Bebauungs- und Erschließungsstruktur wurde eine bereits mit der Baurechtsbeschaffung für das Industriegebiet an der B 101 angelegte Erschließungsachse aufgenommen, um die Gebiete künftig verbinden zu können, wodurch mit dann 3 vollwertigen Anbindepunkten an die B 101 eine hohes Maß an Erschließungssicherheit geschaffen wird. Hierzu bestehen alternative Planungsmöglichkeiten höchstens im Detail.

Im Verfahren werden unter anderem Alternativen zur Plangebietsentwässerung nach den Kriterien der größtmöglichen Erschließungssicherheit, geringstmöglicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Wirtschaftlichkeit gutachterlich zu prüfen sein. Der hier begründete Vorentwurf unterstellt zunächst eine Möglichkeit, das vorhandene Regenüberlaufbecken so zu ertüchtigen, dass die Erweiterungsflächen mit an dieses angeschlossen werden können.

4.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Nutzung vorhandener und Schaffung neuer günstiger Erschließungsbedingungen für die Erweiterungsflächen;
- bedarfsgerechte Entwicklung von „Innen nach Außen“;
- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Handwerk / Gewerbe;
- Berücksichtigung Hochwasserschutz durch ausreichende Regenrückhaltung;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des Immissionsschutzes;
- städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes;
- Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt;
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 PLANINHALT

Für das rd. 22,5 ha große Erweiterungsgebiet und für rd. 8,2 ha des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Anlage 1 der Begründung) wird eine neue Satzung aufgestellt, daher nehmen im Änderungsgebiet nicht nur Grundzüge der bisherigen Planung betreffende neue sondern alle Festsetzungen am Verfahren teil. Bei Erlangung von Rechtskraft wird dann im Änderungsgebiet das bis dahin geltende Satzungsrecht komplett verdrängt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde darauf geachtet, derzeit rechtmäßig ausgeübte Nutzungen nicht zu beschneiden.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt als:

MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO	rd. **0,70 ha**	
GE1 – **GE6**	Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO	rd. **10,87 ha**	und
GI1 – **GI2**	Industriegebiete nach § 9 BauNVO	rd. **6,54 ha**.	

Eine Differenzierung / Zonierung nach dem Lärmemissionsverhalten ist für die im Erweiterungsgebiet gelegenen Baugebiete **GE5**, **GE6**, **GI1** (unterteilt) und **GI2** vorgesehen, wobei das Gutachten entsprechend Vorgaben aus dem mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verbundenen Scoping erst zum Planentwurf erstellt werden soll.

Durch einige Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll der Flächenverbrauch vorzugsweise zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die dafür gegeben werden kann. Die städtebaulichen Gründe werden nachfolgend im Einzelnen dargelegt:

[1] Im Mischgebiet **MI** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

→ Die Einschränkungen bezüglich Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen) galten bereits bisher. Der bisherige Ausschluss von Tankstellen erscheint angesichts der Bestandssituation im nun überplanten Mischgebietsteil nicht mehr regelungsbedürftig.

[2] Im Gewerbegebiet **GE5** sowie in den Industriegebieten **GI1** und **GI2** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:

- öffentliche Betriebe,
- öffentliche Tankstellen, ausgenommen Elektro-Ladestationen.

→ Diese Gebiete liegen abseits leistungsfähiger vorhandener oder festgesetzter öffentlicher Erschließungsanlagen, d. h. Nutzungen mit besonders hohen Anforderungen an die Erreichbarkeit sollen außen vor bleiben. Natürlich wäre auch bei den aus Klimaschutzgründen ausgesparten Elektro-Ladestationen auf Eignung der Zufahrtsmöglichkeiten besonders zu achten.

[3] In den Gewerbegebieten **GE5** und **GE6** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

→ Im Bestandsgebiet gilt ein solcher Ausschluss nicht und es gibt auch derlei Nutzungen am Gewerbering, aber im Erweiterungsgebiet soll dadurch vor allem das produzierende Gewerbe befördert werden. Ferner sind im Stadtgebiet Anlagen für sportliche Zwecke mit günstigerer Erreichbarkeit gelegen bzw. könnten bei Bedarf dort angesiedelt werden.

[4] Im Mischgebiet **MI** und in den Gewerbegebieten **GE1** – **GE6** sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

→ Damit ist der bereits bisher beabsichtigte Vergnügungsstättenausschluss per Festsetzung eindeutig abgesichert. Die städtebauliche Motivation liegt u. a. darin, nächtlichen Kfz-Verkehr und Nachtlärm allgemein auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

[5] In den Gewerbegebieten **GE5** und **GE6** sowie in den Industriegebieten **GI1** und **GI2** sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

→ Das gesamte Erweiterungsgebiet soll für produzierendes Gewerbe reserviert werden. Da der Standort abseits des Stadtzentrums und der dichten Wohnbebauung liegt, sollen keine weiten, das Kfz-Verkehrsaufkommen steigernden, Wege zu kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen geplant werden. Dies trägt zur städtebaulichen Ordnung in der Gesamtstadt bei, denn die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich erfolgt aufgrund begründeten gewerblichen Entwicklungsbedarfs am Standort „Gewerbering".

[6] In den Industriegebieten **GI1** und **GI2** ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

→ Hier gelten dieselben städtebaulichen Gründe, wie zu den Festsetzungen [3] bzw. [5] aufgeführt.

[7] In den Gewerbegebieten **GE1** – **GE6** sowie in den Industriegebieten **GI1** und **GI2** sind unzulässig:

- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

→ Die Errichtung fotovoltaischer Freiflächenanlagen ginge zumindest in großen Teilen zulasten derzeitiger Landwirtschaftsflächen, die damit zumindest mittelfristig dann auch nicht mehr für die Errichtung gewerblicher Bauten zur Verfügung stünden und eine unzureichende Vorsorge für produzierendes Gewerbe zu befürchten wäre. Besser wäre, von Anbeginn z. B. alle Hallendächer so zu errichten, dass Dach-PVA ohne statische Bedenken errichtet und verbrauchernah betrieben werden können. Eine untergeordnete Nutzung von Nebenflächen für PVA bleibt zulässig. Die Einzelhandelsbeschränkungen resultieren aus dem am 28.01.2016 vom Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz beschlossen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dessen am 28.01.2021 vom Stadtrat beschlossene Teilfortschreibung (Nahversorgungskonzept). Eine Unterversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich droht durch diese Einschränkung nicht.

[8] In den Gewerbegebieten **GE1** – **GE6** können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche verfügen.

→ Die flächenmäßige Beschränkung zulässiger Ausnahmen vom regelmäßigen Einzelhandelsausschluss wird regelmäßig durch die Raumordnungsbehörde sowie die

Industrie- und Handelskammer mitgetragen, sie entsprechen nach Einzelfallprüfungen der Lebenswirklichkeit. Dabei wird ein Maß von 200 m² als angemessene Obergrenze betrachtet, das sind etwa ein Viertel der Grenze, die bereits Großflächigkeit vermuten ließe. Temporäre Sondernutzungen, etwa Hausmessen oder Werksverkäufe als seltenes Ereignis werden davon nicht berührt. Im Übrigen wird auch bei einer Gebietserweiterung nicht von einem gebietsintern entstehenden Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen ausgegangen.

[9] In den Gewerbegebieten **GE5** und **GE6** sowie in den teils nach ihrem Lärmemissionsverhalten zusätzlich gegliederten Industriegebieten **GI1** und **GI2** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	**Gesamtgröße der Flächenlärmquelle** [m²]	**Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²**	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	**nachts** (22:00 – 06:00Uhr)
GE5	22.012	**xx**	**xx**
GE6	33.522	**xx**	**xx**
GI1.1	7.010	**xx**	**xx**
GI1.2	22.575	**xx**	**xx**
GI2	35.844	**xx**	**xx**

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

→ Das planerische Konzept der Lärmemissionskontingentierung für alle neu hinzukommenden Baugebiete unter der Situation angemessener Berücksichtigung rechtmäßig bestehender Vorbelastungen im Umfeld soll im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorabgestimmt werden, um dann zum Entwurf mit jeweils korrekten Gebietsumgriffen eine gutachterliche Berechnung vorzunehmen und auch festzusetzen.

[10] Im Industriegebiet **GI2** ist eine bauliche oder sonstige Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB unzulässig, solange die angefragte Flächengröße für Ansiedlungsvorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet an der B 101“ gleichwertig zur Verfügung gestellt werden kann.

→ Diese Festsetzung soll als Beitrag zum Flächensparen vor allem vor Realisierung der Planstraße B angewendet werden, weil die Erschließungsstraßen im Industriegebiet an der B 101 bereits anbaufähig hergestellt sind und vor einer Inanspruchnahme neuer

Flächen das Potenzial im Bestand genutzt werden soll. Die Prüfung der Gleichwertigkeit von Flächen kann nur anhand künftig beantragter Nutzungen und Bauvorhaben durch das kommunale Flächenmanagement erfolgen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Damit sich die Bauvorhaben gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen vorgesehen, die gleichzeitig auch eine hohe Nutzungsqualität (z. B. bezüglich Belüftung und Besonnung) befördern. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . . " (§ 16 (3) BauNVO)

Dabei waren unter anderem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in die Planungsentscheidung einzubeziehen. Die Intensität der Bodeninanspruchnahme lässt am ehesten per Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO regeln. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Obergrenze liegt nach § 17 BauNVO Im **Mischgebiet** bei einer **GRZ** von **0,6** und in den **Gewerbe- und Industriegebieten** bei einer **GRZ** von **0,8**. Da keine städtebaulichen Gründe für eine reduzierte GRZ erkennbar sind, wurde diese entsprechend festgesetzt, um eine sparsame Flächeninanspruchnahme zu befördern.

Die eigentliche Nutzungsdichte ergibt sich aus den nutzbaren umbauten Räumen. Die Geschosshöhe kann bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich ausfallen. Daher ist

letztlich die oberirdische Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild entscheidend. Weil die benötigten Grundflächen und Höhen einzelner Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte nicht bekannt sind, bietet sich die Festsetzung eines relativen Werts an. Dies ist die Baumassenzahl (**BMZ**) nach § 21 BauNVO, die angibt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. „Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln." Nebenanlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen bleiben unberücksichtigt. Als Obergrenze für die **BMZ** benennt § 17 BauNVO nur für Gewerbegebiete (**GE**), Industriegebieten (**GI**) und sonstige Sondergebiete den Wert **10,0** was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Auch für das Mischgebiet **MI** ist eine BMZ-Festsetzung zulässig und erscheint vor dem Hintergrund der bereits angesiedelten Handwerks- und Gewerbebetriebe städtebaulich nicht weniger gerechtfertigt, war im Übrigen hier auch schon bisher reglementiert.

Baugebiet: Art und Nr.	**GRZ**	**BMZ festgesetzt**	**entspr. in etwa vergleichmäßigter Baukörperhöhe** [m]	**festgesetzte Gesamthöhe** [m]
MI	0,6	4,0	5,0	12,0
GE1	0,8	6,0	7,5	12,0
GE2	0,8	6,0	7,5	12,0
GE3	0,8	6,0	7,5	12,0
GE4	0,8	6,0	7,5	12,0
GE5	0,8	8,0	10,0	12,0
GE6	0,8	8,0	10,0	12,0
GI1.1	0,8	8,0	10,0	12,0
GI1.2	0,8	8,0	10,0	12,0
GI2	0,8	10,0	12,5	15,0

Im Bestandsgebiet wurde die bisher höchstzulässige BMZ auf den vollen Einer aufgerundet, im Erweiterungsgebiet wurde die BMZ für die Gebiete **GE5**, **GE6** und **GI1** dem Gewerbegebiet GE im genehmigten BP „Industriegebiet an der B 101" entlehnt, denn Orts- und Landschaftsbildbelange sind etwa gleichwertig einzuschätzen. Ein durchgängiger 10 m hoher virtueller Baukörper würde bereits durch mittelgroße Bäume (10 – 20 m Höhe) in der Randeingrünung vollständig in das Landschaftsbild eingebunden.

Lediglich im direkt an der Planstraße B gelegenen **GI2** wird die Obergrenze angesetzt, wie im „Industriegebiet an der B 101“ auch bereits rechtskräftig.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind die tatsächlichen Gesamtgebäudehöhen wichtig, da bei unterschiedlicher Verteilung der zulässigen Gesamtbaumasse möglicherweise störende Einzelvorhaben zulässig wären. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass z. B. die Lagerhaltung in automatisierten Hochregallagern eine effektive Baulandauslastung und kurze Wege in den technologischen Produktionsketten befördern können. Im Bestandsgebiet waren bisher Traufhöhen auf max. 8,0 m begrenzt, bedenkt man mögliche unterschiedliche Dachkonstruktionen wird nun die Gesamthöhe baulicher Anlagen als geeignetes Höchstmaß angesehen und festgesetzt. Das führte **regelmäßig** zu einer Begrenzung der **zulässigen Gesamthöhen auf 12,0 m**, so wie im BP „Industriegebiet an der B 101“ auch für das Gewerbegebiet vorgeschrieben. Lediglich im Industriegebiet **GI2** wurde **H_{max}** auf **15,0 m** begrenzt, das liegt immer noch 5,0 m unter dem Höchstwert für Industriegebiete im BP „Industriegebiet an der B 101“. Bereits damals wurden Sichtfelder von städtischen Dominanten aus untersucht und die vermittelnde Höhe von 15,0 m gestattet z. B. noch die Errichtung von Kranbahnen für die Montage größerer Bauteile.

Für die Eindeutigkeit, praktische Anwendung und Nachprüfbarkeit der Höhenfestsetzungen wurde im Detail bestimmt:

[1] Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt. Soweit kein amtlicher Lage- und Höhenplan aus einer Vermessung vorliegt, ist das digitale Geländemodell (DGM) im Raster 20 m x 20 m des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Aktualität derzeit 2015, mit einer zulässigen Abweichung von ± 0,15 m maßgeblich.

→ Die Genauigkeit des digitalen Geländemodells (DGM) ist für die Bewertung der städtebaulichen Ordnung im Bebauungsplanverfahren ausreichend, treten später exakte Geländevermessungen hinzu, werden diese maßgeblich.

[2] Der obere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen **GH_{max}** ist die äußere Dachhaut am First, bei Flachdächern der obere Wandabschluss einer die Dachhaut überragenden Attika.

→ Auch der obere Bezugspunkt ist laut BauNVO eindeutig zu bestimmen.

[3] Die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie durch untergeordnete Bauteile,

z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um bis zu 1,40 m überschritten werden.

→ Dies wurde zur Vermeidung unbilliger Härten aber auch zur Förderung der alternativen Energiegewinnung als Beitrag zum Klimaschutz festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Geschossdefinition nach SächsBO – die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses wird vermieden.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE UND FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden." (§ 23 BauNVO)

Eine städtebaulich motivierte Raumkantenausbildung, etwa durch starre Baufluchten, steht nicht im Vordergrund, sondern die Schaffung eines möglichst offenen Bauangebots an die Bauherren. Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen halten in der Regel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen zu öffentlichen und privaten Grünflächen mit schützenswertem Gehölzbestand einen Abstand von 5,0 m ein. Lediglich an der bereits zu Lagerzwecken genutzten NW-Flanke des Mischgebiets **MI** und am Gewerbegebiet **GE1** sowie entlang von Leitungsrechtskorridoren wurde der Abstand auf 3,0 m reduziert.

Textlich wurde im Einzelnen folgendes festgesetzt:

[1] Die Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ist unter Einhaltung bauordnungsrechtlicher Mindestabstände ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig. Die Summe aller Vorbauten darf 1/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

→ Als bauordnungsrechtliche Abstandsfläche genügt gem. § 6 Abs. 5 S. 2 SächsBO in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m – das lässt sich auch mit dem Bebauungsplan erfüllen. Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die anteilige Begrenzung der Gesamtlänge zulässiger Baugrenzüberschreitungen resultiert aus dem untergeordnet sein etwa von bereichernden architektonischen Details, wie Hauseingänge, Treppenhäuser, Lichtbänder oder Erker.

[2] Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

→ Da das Bebauungsangebot recht großzügig ist, erübrigt sich Nebengelass, wie z. B. kleine Schuppen außerhalb der Baugrenzen zu platzieren.

[3] Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

→ Das unter [2] begründete gilt auch für Garagen und Carports. Offene Stellplätze sowie versorgungswichtige Nebenanlagen zur stadttechnischen Vorhabenanbindung sollen zulässig sein. Unter der Bedingung, dass dem andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, kann so z. B. ein Trafo jederzeit an einer von der öffentlichen Verkehrsfläche gut erreichbaren Stelle eingeordnet werden, wenn aufgrund der konkreten Versorgungsanfrage ein solcher eingeordnet werden muss.

[4] Im Mischgebiet **MI** ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

→ Diese passende Regelung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

[5] In Gewerbegebieten **GE1** – **GE6** sowie in den Industriegebieten **GI1** und **GI2** ist die abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

→ Theoretisch mögliche Gesamtausdehnungen liegen bei kompletter Auslastung der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich über 50 m. Theoretisch sind in einigen Baugebieten Ausdehnungen bis zu etwa 150 m möglich, wenn die höhenmäßige Einordnung gelingt. Dadurch könnten auch längere technologische Fertigungslinien-überdacht errichtet werden. Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung beachtet werden.

Festsetzungen zur Stellung der Baukörper werden städtebaulich nicht für erforderlich gehalten, da sich eine straßenbegleitende, vorzugsweise hangparallele Gebäudeeinordnung schon aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus anbietet. Gleichzeitig sollen großflächige Bebauungen nicht ausgeschlossen. Die Offenheit könnte ggf. auch das solare Bauen erleichtern.

1.4 MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

[1] Im Industriegebiet **GI1** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 5.000 m² und im Industriegebiet **GI2** von 20.000 m² festgesetzt.

→ Beide Gebiete sind rückwärtig vorhandener Bebauung gelegen oder weisen große Grundstückstiefen ab der nächstgelegenen öffentlich festgesetzten Straßenerschließung auf. Vor allem mehrere Hinterliegergrundstücke mit komplizierten Wegerechtserfordernissen sollen so vermieden werden. Ferner bleibt so insbesondere des **GI2** für Bauherren mit größerem Flächenbedarf vorbehalten. Dieser Grenzwert liegt bei 80 % der für Industriegebiete im BP „Industriegebiet an der B 101“ festgesetzten Mindestflächengröße, ergänzt damit die Angebote beim kommunalen Flächenmanagement sinnvoll

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere verkehrliche Erschließung des Satzungsgebiets erfolgt ausschließlich über die Dresdner Straße (B 101) und dort vorhandene dem Stand der Technik entsprechend ausgebaute Straßeneinmündungen (2 x Gewerbering), die nicht im Geltungsbereich des zu begründenden Bebauungsplans liegen. Eine vorhandene, ebenfalls außerhalb des Satzungsgebiets gelegene Zufahrt zum ehemaligen Landwirtschaftsstandort ist nicht in geeigneter Weise ausgebaut und höchstens als Havariezufahrt nutzbar.

Die Pappelallee bzw. im Anschluss auf Wiesaer Seite die Alte Annaberger Straße stellen ungeachtet der öffentlichen Widmung keine taugliche äußere Erschließung für ein Gewerbegebiet dar und kommen maximal für die Landwirtschaft und Fahrzeuge bis 2,8 t in Betracht. Vor diesem Hintergrund möchte die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz die im Rahmen der Gewerbegebietsüberplanung zugesicherte Erschließung der Adressen Alte Annaberger Straße 7 und 9 aus dem Gewerbegebiet heraus umsetzen. Am geringsten ist der dafür notwendige Eingriff in den Bestand östlich an das Gewerbegebiet **GE1** angrenzend, denn hier verläuft bereits ein Mischwasserkanal zum Regenüberlaufbecken (RÜB), welches dadurch auch eine sicherere verkehrliche Anbindung erhalten würde. Der Erschließungskorridor dafür ist insgesamt 8,0 m breit, davon entfallen auf einen Böschungsgrünstreifen zum **GE1** 2,5 m und 5,5 m für die neue öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A.

Im weiteren Verlauf kann zu den zu erschließenden Wohngrundstücken und einer stadttechnischen Versorgungsanlage der Stadtwerke Annaberg-Buchholz (SWAB) die

Pappelallee genutzt werden. Als Wendeanlage kann ein zweiseitiger Wendehammer dienen.

Abb. 35: vorhandene Wendemöglichkeit aus Ri. „Zum Feldrain“ gesehen

Die Planstraße B soll die Straße „Gewerbering“ mit der „Industriestraße“ (künftig) verbinden. Dem entsprechend wurde sie in der Achse trassiert und mit einem Gesamtquerschnitt von 12,25 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, und zwar mit einem vollwertigen Wendekreis für Sattelzüge gemäß Bild 60 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 am (derzeit festsetzbaren) Straßenende ausgestattet.

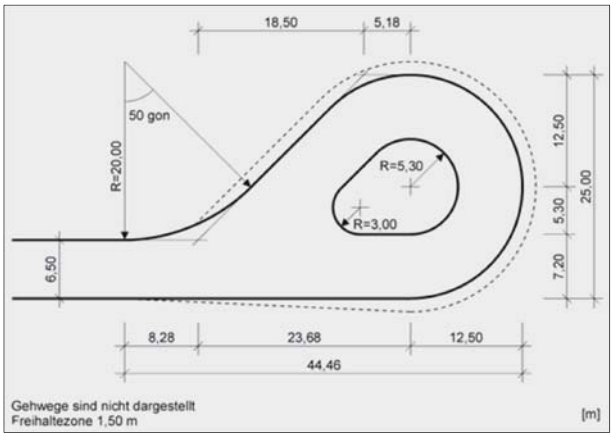


Abb. 36: Wendekreis Sattelzug

Südlich des Mischgebiets **MI** wurde bisher ein 8,3 m breites Grundstück für eine Straßentrasse Richtung Westen zur Pappelallee freigehalten. Auch im kommunalen Flächennutzungsplan (s. Abb. 34) ist die Absicht der Stadt, hier eine Trasse für eine zusätzliche Straßenanbindung zur B 95 insbesondere zur Entlastung des Knotens B 95 / B 101 (Feldschlösschen) freizuhalten, dokumentiert, aber nicht näher fachplanerisch untersetzt. Unstrittig ist jetzt bereits die Zweckmäßigkeit umwegarmer Fuß- und Radwege zwischen dem Wohngebiet Barbara-Uthmann-Ring und dem Gewerbegebiet. Dem entsprechend wurden ein 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zwischen der Straße Gewerbering und der Pappelallee festgesetzt, beidseitig ergänzt um Verkehrsgrünstreifen, sodass insgesamt ein späteren Überplanungsmöglichkeiten nicht entzogener Korridor als öffentliche Fläche jetzt gesichert wird.

Die Aufteilung des Straßenraums ist ausdrücklich kein Satzungsbestandteil. Als in der Detailplanung bei geringen Anpassungen anzuwendende Richtlinien stehen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 2006 zur Verfügung. Hingewiesen wird darauf, dass die Vergabe von Fördermitteln an den Nachweis der Einhaltung weiterer Vorgaben gebunden sein kann.

1.6 LEITUNGEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR DIE STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet sind eine öffentliche Fläche für die Elektroenergieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), und zwar das mit einem Trafo bestandene Flurstück Fl.-Nr. 1877 der Gem. Annaberg und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung **RÜB** – Regenüberlaufbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zeichnerisch festgesetzt. Letzteres soll unter geringfügiger flächenmäßiger Erweiterung gegenüber dem derzeitigen Rechtsplan an die aktuell geltenden wasserrechtlichen Vorgaben auch für aus dem Erweiterungsgebiet stammende Einleitungen nach dem Stand der Technik ertüchtigt werden. Dazu hat die Stadt Annaberg-Buchholz eine ingenieurtechnische Fachplanung mit Variantenuntersuchung beauftragt.

Einzige lagemäßig festgesetzte (im Plan schwarz) Versorgungsleitung ist die vorhandene 110-kV-Freileitung der MITNETZ Strom GmbH samt ihrem beidseitig der Leitungsachse je 21,5 m breiten Schutzstreifen. Alle anderen bekannten Leitungsverläufe wurden als Hinweis (braun) dargestellt, wobei für die Lagekorrektheit nicht garantiert wird. Für sämtliche in ihrem Bestand geschützten Versorgungsanlagen und -leitungen gelten die Schutzstreifen und Sicherungspflichten entsprechend dem jeweiligen technischen Regelwerk. Näheres ist durch die spätere Erschließungsplanung abzustimmen. Geh-, Fahr und Leitungsrechte werden gesondert begründet.

1.7 GRÜNFLÄCHEN

Im Satzungsgebiet wurden als öffentliche Grünflächen die vorhandene Ausgleichsfläche (**A1**) samt angrenzendem Pflanzstreifen zur Straße Gewerbering und die geplanten Ausgleichsflächen (**A2** und **A3**) sowie der zu erhaltende begrünte Wassergraben zwischen dem Gewerbegebiet **GE1** und der Pappelallee festgesetzt. Alle anderen Grünflächen sind private und dienen fast vollständig dem Erhalt von Lesesteinhecken oder der Anpflanzung von Hecken zur Randeingrünung.
Ohne die gesondert festgesetzten Verkehrsgrünflächen mitzurechnen, ergibt sich so ein Grünflächenanteil von 30,9% am gesamten Plangebiet.

1.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Prinzipiell besteht das Ziel, den Umfang grundbuchmäßig zu sichernder Rechte möglichst gering zu halten.

[1] Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen.

→ Auf diese textliche Festlegung soll bereits bei der Erschließungsplanung geachtet werden, damit eine sichere und wirtschaftliche Erschließung Im Vollzug Bebauungsplans erfolgen kann. Gerade im Zusammenhang mit der eventuellen Entstehung von Hinterliegergrundstücken und angesichts der topgrafischen Verhältnisse werden vorhersehbar wichtige Trassenkorridore außerdem zeichnerisch festgesetzt.

[2] Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt:

F Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft

L Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit vorhandenem Leitungsbestand sowie für die zur Gebietserschließung notwendigen Leitungen, darunter z.B.

LMITNETZ , Linetz, LAZV Vorgaben zum Entwurf im Detail formulieren!

Eine Überbauung, Geländeveränderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten Flächen ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger zulässig.

→ Die Leitungsrechte sind regelmäßig verbunden mit Nutzungsbeschränkungen. Die konkret erforderlichen Rechte sind im Beteiligungsverfahren so konkret wie möglich abzustimmen, da letztlich Grundstücke damit belasten werden, was je nach konkreter Situation auch eine Wertminderung darstellen kann.

1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

In der bisher rechtskräftigen Bebauungsplansatzung gibt es keine speziellen vor Immissionen schützenden Regelungen (vgl. Anlage 1). Das heißt, bei Einzelvorhaben geht es vorrangig um die Einhaltung von Lärm-Immissionsrichtwerten im Misch- bzw. den Gewerbegebieten selber bzw. der nächstgelegenen Wohnbebauung:

Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
GE	65 dB (A)	50 dB(A)	55 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
2) Verkehrslärm

Derzeit bestehen keine offensichtlichen Nutzungskonflikte.

Da aktuelle gesetzliche Vorgaben im jetzigen BP-Verfahren dem Stand der Technik folgend umgesetzt werden müssen, wurde eine unter Pkt. II. 1.1 – Art der baulichen Nutzung begründete Lärmemissionskontingentierung in die Satzung aufgenommen. Mit der möglichen Intensivierung bereits vorhandener Nutzungen und der erheblichen Ausweitung emittierender Flächen steigt der Ordnungsbedarf sowohl für die noch nicht bebauten Gewerbegebietsteile, als auch für die Industriegebiete. Das Satzungsverfahren kann die städtebauliche Ordnung diesbezüglich langfristig sichern.

1.10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Frage des Umgangs mit anfallendem Regenwasser spielt angesichts der Herausforderungen des Klimawandels eine zunehmende Rolle, zumal mehrere Unterlieger des Plangebietes im Falle eines Versagens vor hochwasserschützender Maßnahmen planbetroffen wären. Daher sind Maßnahmen zur Minimierung oberflächigen Regenwasserabflusses und eine fachgerechte Regenwasserentsorgung vorgesehen:

[1] Pkw-Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

→ Begründete Einzelfälle könnten z. B. darin bestehen, dass ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich wird.

[2] Spätestens vor Beseitigung bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorhandener Objekte auf Vorkommen besonders oder streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen.

→ Diese Forderung ergibt sich aus den Erfassungen zum Artenschutz im Jahr 2020. Da die Heckenstrukturen erhalten bleiben, dürften vor allem Baumaßnahmen im Umfeld der aufgelassenen Ställe, Gebäudenischen im Bestand, Baumhöhlen, usw. diesbezüglich relevant sein, wobei der geplante Eingriffszeitpunkt eine Rolle beim Prüfumfang spielt.

[3] Aus den Gewerbegebieten **GE5** und **GE6** sowie den Industriegebieten **GI1** und **GI2** ist zum Schutz öffentlicher Abwasserentsorgungsanlagen ein höchstzulässiger Drosselabfluss von 15 l/s*ha bei Starkniederschlagsereignissen festgesetzt. Der Drosselabfluss ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.

→ Eine Verlagerung des Nachweises auf das dem Bebauungsplan nachgeordnete Verfahren ist prinzipiell zulässig. Im Bebauungsplanverfahren selber muss nur sichergestellt werden, dass eine regelkonforme Regenwasserentsorgung möglich ist. Das ist hier mit der wasserrechtlich genehmigten Planung der vorhandenen Abwasseranlagen für das Änderungsgebiet prinzipiell gegeben. Die Stadt strebt an, entsprechend rechtskräftigen Baugenehmigungen / Bauanzeigeverfahren gültige Einleitungsrechte der privaten Grundstücksnutzer nicht nachträglich zu begrenzen. Diskutiert werden kann, ob im Änderungsgebiet ggf. für neue genehmigungspflichtige Bauvorhaben eine Deckelung von Einleitungsrechten noch festgesetzt wird. Aus Gründen der Erhaltung des gemeindlichen Friedens, müsste dann evt. diese Regelung in einem (gesonderten) Bebauungsplanänderungsverfahren auch auf die jetzt nicht überplanten Gebietsteile des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgeweitet werden.
Für das Erweiterungsgebiet ist die Begrenzung des Drosselabflusses auf 15 l/s*ha bei Starkniederschlagsereignissen entsprechend einer frühzeitig vorgenommenen Abstimmung der Stadt Annaberg-Buchholz mit dem AZV Oberes Zschopau- und Sehmatal auch Maßgabe zur fachplanerischen Variantenuntersuchung mit dem noch offenen Ergebnis zum Ausbau des vorhandenen RÜB. Die Untersuchungen erfolgen unter Ansatz der wasserrechtlichen Vorgaben dem aktuellen Stand der Technik entsprechend, z. B. unter Ansatz der maßgeblichen Regenereignisse nach KOSTRA-Atlas. Die hydraulischen Nachweise sollen die sachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der förmlichen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan entsprechen.
Die gesetzlichen Vorgaben (WHG und SächsWG) gebieten stets die vorrangige Prüfung der Vor-Ort-Versickerungsmöglichkeiten.

[4] Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage Regenüberlaufbecken (RÜB) sind innerhalb der mit **M1** gekennzeichneten Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Extensive Bewirtschaftung des RÜB samt Gehölzflächen,
- Ergänzung einer 10,0 m breiten Feldhecke am nördlichen Rand zur Feldflur,
- bei notwendiger Kapazitätserweiterung des RÜB Anlage als offenes naturnah gestaltetes Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 3 an mind. 30% der Uferlinie,
- kleintiergängiger Bodenabstand der Einzäunung von mind. 12 cm,
- wasserdurchlässige Zufahrtsbefestigung.

→ Eine möglichst naturnahe Gestaltung des RÜB ist aus Artenschutzgründen geboten. Je technischer ein Ausbau erfolgen würde, desto intensiver müsste man sich

um die Vermeidung von Tierfallen kümmern und eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Kauf nehmen. Ein nicht naturnaher Ausbau würde sich dann auch entsprechend bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung als zusätzlicher Kompensationsbedarf niederschlagen.

[5] Innerhalb der mit **A1** bezeichneten Fläche zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt sind biotopwerterhaltende Maßnahmen festgesetzt:

- extensive Pflege von Wiesenflächen durch 1 - 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts,
- alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd,
- zusätzlich zulässig sind Sukzessionsinseln mit Pflege durch Mahd alle 2 - 3 Jahre mit einer Schnitthöhe zwischen 10 – 20 cm,

→ Die Maßnahmefläche betrifft eine als Biotop erfasste Feucht-/ Nasswiese mit einzelnen Anpflanzungen gemäß dem Grünordnungsplan vom Oktober 2005 als quasi verbal-argumentativ zugeordnete Kompensationsfläche „Vogelbrutgebiet". Inzwischen sind auch im Bereich der Senke und eines früheren Teiches Tümpel angelegt. Um den Offenlandcharakter zu erhalten, zusätzliche Gehölzanpflanzungen würden über kurz oder lang zu Wald führen, daher sollten höchstens noch Sukzessionsinseln dazukommen.

[6] Innerhalb der mit **A2** und **A3** bezeichneten Flächen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt sind biotopwertsteigernde Maßnahmen vorzunehmen. Anhand einer vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fachplanung sind anzulegen:

- Extensivweide,
- Frisch-, Feucht- und Nasswiesen,
- temporäre Kleingewässer,
- Feldgehölzstreifen und
- Sukzessionsinseln.

→ Soweit das geboten ist, sollen genauere Vorgaben zum BP-Entwurf formuliert werden, u. a. mit der Absicht aus Artenschutzgründen Ersatzhabitate für die Feldlerche hier zu ermöglichen.

[7] Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden fällig mit der baulichen Inanspruchnahme bisher festgesetzter Ausgleichsflächen bzw. von Ergänzungsflächen.

→ Die Stadt Annaberg-Buchholz hat im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen entsprechend einem mit der Unteren Naturschutzbehörde inhaltlich abgestimmten Flächenpool für ein Öko-Konto dargestellt. Die Ausgleichsflächen A1 – A3 gehören dazu. Die Absicherung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen kann durch kommunales Flächeneigentum erfolgen oder durch Lasteneinträge im Grundbuch bei Veräußerung von Flächen an Private.

[8] Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen, ausnahmsweise sind sie auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.

→ Hier geht es um die vorhandenen potenziellen Feldlerchenhabitate. Es hängt u. a. von der Fruchtfolge ab, ob eine Ackerfläche zum Eingriffszeitpunkt überhaupt als Feldlerchenfortpflanzungshabitat in Betracht kommt.

[9] Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesogeochoren „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“ bzw. „Wolkensteiner Riedelland“) innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei mindestens 20 m² große Lerchenfenster (max. Dichte 1 Stk./ 0,5 ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor einer Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

→ Damit werden potenzielle Feldlerchenfortpflanzungshabitate bei tatsächlicher Flächeninanspruchnahme, die Ackerflächen sind zusammengenommen 7,17 ha groß, davon sind jedoch nur Teile für die Feldlerche als Fortpflanzungshabitat geeignet. Für die vertragliche Bindung bietet sich an, einen großen, leistungsfähigen Agrarbetrieb mit ausreichend Eigentums- und Pachtflächen im naturräumlichen Umfeld ins Benehmen zu setzen. Für den Ertragsausfall könnten Entschädigungen fällig werden, was je-

doch nach Angaben des Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V. vertretbare Ausmaße annimmt. „Bei zwei Fenstern mit zusammen 40 m²/ ha kann auf 0,4% der Fläche nicht geerntet werden. Der Ernteverlust beträgt dann ca. 2,50 bis 4 Euro pro Hektar.“[12] Dieser Quelle ist auch die Maßnahmebeschreibung entlehnt und an die konkrete Fallkonstellation angepasst. Alternativ kann natürlich auch weiter geprüft werden, ob die Ausgleichsfläche **A3** so entwickelt und bewirtschaftet werden kann, dass 2 Feldlerchenhabitate dabei entstehen.

[10] Vor Abriss bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen. Aus Artenschutzgründen sind Quartiermöglichkeiten (spalten- und höhlenreiche Gehölze sowie in und an vorhandenen Gebäuden) zu erhalten. Bei unvermeidbarer Beseitigung vorhandener Fortpflanzungs- oder Winterquartiere in und an Gebäuden bzw. von quartierträchtigen Gehölzstrukturen ist zum Ausschluss von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG adäquater Ersatz durch Anbringung von Nischenbrüter-/ Halbhöhlennistkästen, Fledermauskästen festgesetzt. Der Umfang entsprechender vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), d. h. Anzahl (Quantität) und Anbringungsorte (Qualität), sowie die Verfahrensweise (ggf. Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG notwendig) sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

→ Hier geht es u. a. um die vorhandenen Neuntöter-Habitate in Heckenstrukturen, aber auch um alle Baumhöhlen, Gebäudenischen usw. Die Frage von Gehölzbeseitigungen stellt sich festsetzungsbedingt nicht in großem Stile. Sollten dennoch einzelne Gehölze oder auch später noch entstehender Spontanaufwuchs zu beseitigen sein, gelten auch hier die Eingriffsverbote nach BNatSchG und SächsNatSchG unabhängig vom Satzungsrecht.

[11] Die entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden, damit der Biotopverbund zur freien Landschaft erhalten bleibt. Im Übrigen sind nur kleintiergängige Einfriedungen zulässig.

→ Hier geht es um den Erhalt einer größtmöglichen Durchlässigkeit des Gebiets für Wanderungsbewegungen von Kleinsäugern im gesamten Planumfeld, z.B. damit Populationen im Genaustausch bleiben können und Jagd- / Nahrungsreviere erhalten bleiben.

[12] Quelle: https://praxistipps.lbv.de/praxistipps/hilfe-fuer-die-feldlerche.html [Aufruf 16.06.2020]

1.11 ZUORDNUNG EXTERNER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit dem Vorentwurf sollen zunächst der erforderliche Umfang des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs ermittelt sowie realistisch in Frage kommende Kompensationsmaßnahmen vorabgestimmt werden. Nach gegenwärtigem Stand können mehrere biotopwertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden. Eine funktionsgleichwertige Kompensation wird derzeit unabhängig von allen rechnerischen Erwägungen nicht erreicht, weil einer umfänglichen Neuversiegelung keine entsprechenden Entsieglungsmaßnahmen im Naturraum entgegengestellt werden. Der Entsiegelungserlass des SMUL[13] vom 30.07.2009 fordert, stets genau zu prüfen, ob Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung erfolgen kann. Das würde die erheblich planbedingt beeinträchtigten Schutzgüter Boden und Wasser stärken, käme letztlich auch anderen Schutzgütern, wie Tiere, Pflanzen und Klima zugute.

Die Pflicht zur Suche nach Entsiegelungsmöglichkeiten andernorts dauert bis zur abschließenden Abwägungsentscheidung an. Eine erfolgreiche Suche würde bedeuten, die Flächen für Entsieglungsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB dem Eingriff per Festsetzung zuzuordnen.

1.12 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bei der Integration der grünordnerischen Belange wurde auf die unterschiedlichen Funktionen der begrünten Flächen eingegangen. Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll zeichnerisch für eine städtebaulich angemessene Randeingrünung des Vorhabens gesorgt werden. Dazu dienen einerseits der Erhalt vorhandener Feldhecken auf den Lesesteinrändern bzw. des Wasserlaufs **WL**, andererseits zeichnerische Pflanzfestsetzungen für Strauchhecken **SH** und neue Feldhecken **FH** aus Bäumen und Sträuchern. Letztere sind nur dort unterbrocken, wo bei der jetzt notwendigen stadttechnischen Erschließung oder bei evt. späteren Gebietserweiterungen Trassen vorhersehbar benötigt werden.

Der Erhalt von Straßen und Wegen begleitenden Bäumen am Gewerbering und der Pappelallee sowie neue Baumpflanzungen zur Ergänzung der Pappelallee (beidseitig außerhalb von Leitungsschutzstreifen) und an der Planstraße B (einseitig, wechselnd) wurden gleichfalls zeichnerisch festgesetzt. Das sichert im Sommer eine angenehme Verschattung der Wege.

[13] Quelle: https://www.natur.sachsen.de/download/Erlass_300709.pdf [Aufruf 28.04.2021]

Die Regelungen von Details erfolgt im Teil B – Text und sind zumeist selbsterklärend bzw. entsprechen sie im Planungsraum üblichen Maßnahmenbeschreibungen.

[1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FH) sind zur Feldheckenentwicklung im Biotopverbund je 120 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

- Pflanzgut: Bäume, Sträucher und Gebüsch entsprechend den „Empfehlungen für die Verwendung von Forstvermehrungsgut nach FoVG zur Ausbringung in der freien Natur gemäß § 40 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)“, Herkunftsgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland
- Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 80 cm, 3triebig, wurzelnackt
- Pflanzschema: vorzugsweise 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m, dabei Bäume 1. Ordnung nur in einer innenliegenden Pflanzreihe, Mindestabstand zur Landwirtschaftsfläche 0,75 m
- Krautsaumentwicklung auf Grundlage autochthonen Mähguts
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
- Monitoring: Kontrolle des Ausfalls nach 3 Jahren, bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren

[2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen (FH) sind über 30 Jahre alte unverjüngte Feldhecken fachgerecht zu verjüngen.

[3] Zu erhaltende und neu anzulegende Feldhecken sind nach folgendem Regime dauerhaft zu pflegen:

- zur Krautsaumpflege mäßig wüchsige Bestände alle 1 – 3 Jahre nach Bedarf mulchen und Gehölzinvasion beseitigen,
- mindestens 15 Jahre alte altersgleiche Heckenstrukturen abschnittsweise auf gleichzeitig max. 1/3 der Fläche alle 5 – 10 Jahre unter Einhaltung einer Ruhephase zwischen den einzelnen Arbeitsgängen von mindestens 3 Jahren, auf den Stock setzen,
- keine Verwendung von Düngern oder Pestiziden.

→ Mit den Festsetzungen [1] – [3] soll ein dauerhaften Bestandserhalt sicherndes Feldheckenpflegeregime fortgesetzt bzw. eingeführt werden.

[4] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Erhaltungsbindung für Bepflanzungen und Gewässer (WL) sind der vorhandene Wasserlauf in Verbindung mit die Abflussgeschwindigkeit reduzierender Gestaltung (ingenieurbiologischer Verbau) und begleitende Gehölze zu erhalten.

→ Der Vergleich mit historischen Karten zeigt, dass von Menschenhand an verschiedenen Stellen Wasserläufe angelegt wurden. Ein anzustrebender naturnaher Ausbau würde bei Eingriffen auch eine höhere Sicherheit für Unterlieger während Extremwetterereignissen befördern. Nördlich des Satzungsgebiets an der Alten Annaberger Straße erfolgten Geländeaufschüttungen und die Anlage steiler Gewässerböschungen, die ihre Erosionssicherheit erst noch unter Beweis stellen müssen.

[5] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (SH) sind ist eine 1reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Artenliste A im Pflanzabstand von maximal 1,50 m anzulegen.

→ Es handelt sich hier um einen schmalen öffentlichen Pflanzstreifen zwischen der Straße Gewerbering und der Ausgleichsfläche **A1**, die beidseitige öffentliche Verkehrsgrünanpflanzung entlang des Fuß- und Radweges zwischen Gewerbering und Pappelallee sowie private Randeingrünungen im Mischgebiet **MI**, im Gewerbegebiet **GE1** sowie des Wohngrundstückes an der Gemarkungsgrenze zu Wiesa.

[6] Die zeichnerisch dargestellten Einzelpflanzfestsetzungen für Bäume sind entsprechend den Artenlisten A oder B in der Pflanzqualität: Hochstamm StU 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe vorzusehen. Von den Standorten sind Abweichungen bis zu 8,0 m zulässig.

→ Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, gestattet aber auch die Verschiebung von Baumstandorten aus notwendigen Einfahrten, bis hin zur gegenüberliegenden Straßenseite.

[7] Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung zur erhaltender oder neu anzulegender Heckenstrukturen sicherzustellen.

→ Die Bezugsgröße (zumeist im Freien befindlicher ebenerdiger) Stellplätze ist gut geeignet, Flächen abwechslungsreich zu gliedern. 8 Mitarbeiter-Pkw-Stellplätze einschließlich Zufahrtsanteil entsprechen einer Fläche von rd. 160 m². Laubbäume können

das Zehnfache der Fläche die sie einnehmen durch ihre Blätter zur Photosynthese nutzen, was der CO_2-Aufnahme und Sauerstofferzeugung dient. Bäume verbessern mit ihren Blättern ferner die Luftqualität, indem sie Feinstaub oder andere für den Menschen gefährliche Stoffe aus der Luft filtern, und dienen als Windschutz und Schattenspender. Die Mindestbegrünung dürfte problemlos zu erreichen sein, da z.B. bei einem 1 ha großen Grundstück das Anpflanzen von 10 Bäumen zumutbar ist. Empfohlen wird eine Mischung aus groß- und mittelkronigen Bäumen.

[8] Ist eine Bepflanzung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich, ist es dem Bauherrn ausnahmsweise gestattet, die Pflanzungen an anderer Stelle nachzuweisen.

→ Falls die Grundstücksverhältnisse im Einzelfall die Erfüllung der Pflanzpflicht an Ort und Stelle nicht zulassen, wäre damit ein Ausnahmetatbestand gegeben und der entsprechende Ersatz dafür festgesetzt.

[9] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

→ Die dauerhafte Versorgung der Pflanzen kann so am ehesten sichergestellt werden. Vitale Bäume auch unter Klimastress-Bedingungen sind das Ziel der Begrünung.

[10] An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht nach von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

→ Die Festsetzung ist aus den Forderungen der RASt 2006 abgeleitet und dient der Verkehrssicherheit.

[11] Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.

→ Die für Mikroklima und ein jahreszeitlich abwechslungsreiches Landschaftsbild günstige Fassadenbegrünung soll befördert werden. Die Pflanzliste enthält eine geeignete Auswahl.

[12] Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

→ Diese Regelung schafft den Bauherren Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung. Hingewiesen wird auf das Regelwerk „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV – Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung.

Standortheimische Bäume und Sträucher sind gemäß den festgesetzten Artenlisten für Anpflanzungen (s. a. Anlage 4) zu bevorzugen. Gleichzeitig werden aber auch dekorative Züchtungen zur gebäudenahen Grundstücks- bzw. zur Straßenbegrünung nicht explizit ausgeschlossen. Die Artenlisten der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung (Anlage 1) finden zum Teil Beachtung, die Übernahme dort genannter Arten kann im Beteiligungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die jetzt festgesetzten Artenlisten entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtheit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Hingewiesen wird auf § 40 BNatSchG – Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete seit dem 01.03.2020. Maßgeblich ist das Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Vor diesem Hintergrund ist auch die Artennegativliste begründet.

Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d. h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar. Dennoch ist schon allein die Teilnahme am Verfahren Bestandteil des innergemeindlichen Willensbildungsprozesses. Ferner kann ein Abweichen von der Liste einen erhöhten Kompensationsbedarf im Einzelfall nach sich ziehen. Für zulässige Gründächer werden keine Vorgaben gemacht.

1.13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurden der durch die bisherige Praxis am Standort geprägte Geist des Ortes und die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Monotonie soll vermieden werden. Gleichzeitig kann das planerische Zurückhaltungsgebot eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird. Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

1.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[1] Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und / oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.

→ Dies dient der Verhinderung optischer Abriegelung mit Fernwirkung und der Auflockerung des Gesamteindrucks. Die ästhetische und ökologische Wirksamkeit von Fassadenbegrünung wird z. T. noch unterschätzt und soll unterstrichen werden.

[2] Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.

→ Zugelassen sind zur Beförderung des Einfügens in das Ortsbild sowie wegen möglicher Fernwirkungen im Landschaftsbild allein regionstypische Farben, wenn diese nicht vordergründig glänzen oder gar spiegeln. Das Einfügen von Gründächern in das Orts- und Landschaftsbild ist unstrittig. Die Gewinnung solarer Strahlungsenergie sowie moderne Wärme- und Energiegewinnungskonzepte sollen aus Gründen des Klimaschutzes nicht verhindert werden. Wenn z. B. die Statik von Dachkonstruktionen von Anbeginn auf die Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgelegt wird, lassen sich die Anlagen zumeist auch optisch gut integrieren.

[3] An Fassaden sind reinweiße, tiefschwarze und grelle Farbgebungen unzulässig.

→ Damit soll eine zurückhaltende, der natürlichen Umgebung angepasste Farbgestaltung gesichert werden. Das ist gleichzeitig ein Schutz vor modischen Überhöhungen gestalterischer Elemente.

1.13.2 Werbeanlagen

[1] In den Baugebieten sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m² Ansichtsfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

→ Die Firmenbezeichnung am Gebäude selber ist eine übliche Form der Werbung. Alternativ kommen auch Tafeln als selbstständige bauliche Anlage etwa an den Zufahrten zur räumlichen Orientierung oder auch Sammelaufsteller in Betracht. Zum Vergleich: eine klassische 18/1 - Großfläche (356 x 252 cm) ist knapp 9 m² groß und wäre evt. im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel relevant, welches mit diesem Bebauungsplan nicht überplant wird.

[2] Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen sind Blendwirkungen in Richtung der B 101 sicher auszuschließen.

→ Licht spielt eine zunehmende Rolle bei Werbung (selbstleuchtend oder angestrahlt), weil diese dadurch auch bei Dunkelheit wahrgenommen wird, ggf. auf den nie schlafenden (3-Schicht-)Betrieb verweist. Der Energieverbrauch dafür spielt angesichts sparsamer LED-Technik und der Möglichkeit der Energieerzeugung in Fotovoltaikanlagen und Speicherung vor Ort keine limitierende Rolle. Begleiterscheinung ist eine gewisse „Lichtverschmutzung", gleichzeitig erhöht sich das Sicherheitsempfinden für die Passanten. Eine Beunruhigung der Gesamtsituation wird nicht nur mit Blick auf die Landschaftsbildauswirkungen sondern auch auf die Fauna, insbesondere auch die Vogelwelt, durch den Plangeber abgelehnt. Der Lichteinsatz sollte so sparsam wie möglich erfolgen und auf jeden Fall sind Gefährdungen des Straßenverkehrs durch Blendungen mit Sicherheit auszuschließen.

1.13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

[1] Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

→ Hingewiesen wird auf die auch in der SächsBO verankerte allgemeine Begrünungspflicht unbebauter Grundstücksteile. Jede Begrünung dient gleichzeitig der Entlastung der Entwässerungssysteme.

[2] Unter Wahrung des Bestandsschutzes sind Arbeits- oder Lagerflächen in einem Streifen von 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Mindestens 2/3 dieser dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorfläche sind zu begrünen, davon mindestens die Hälfte mit Sträuchern der Artenlisten A oder B im Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu bepflanzen.

→ Auf die bisherige schematische zeichnerische Anpflanzfestsetzung des Streifens zwischen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Baugrenze wurde nunmehr verzichtet, die Umsetzung gelang in der bisherigen Praxis nur teilweise. Der attraktiven Gestaltung von Eingangssituationen und Vorflächen als Visitenkarte der Unternehmen soll dennoch Aufmerksamkeit geschenkt werden. Visuell und taktil den Menschen anregende kleinteilige Grüngestaltungen sind geeignet, auch große, anonym wirkende Baukörper nahbar zu machen. Zwischen Gebäudevorderseite und Straße dürfen auch die festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenraum hinein wirkend realisiert werden.

1.13.4 Einfriedungen

[1] Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der bauaufsichtlich festgesetzten Geländehöhe zulässig.

→ Die Zaunhöhe von 2,20 m gewährleistet bei Gewerbebetrieben ein ausreichendes Maß an Sicherheit (Versicherbarkeit). Bisher legte der Bebauungsplan keine

höchstzulässige Zaunhöhe fest. Unabhängig vom Bestandsschutz wird sie derzeit aber im Änderungsgebiet überall eingehalten.

[2] Einfriedungen der Baugrundstücke sind in einem Mindestabstand von 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

→ Unabhängig vom Bestandsschutz bestehender Zaunanlagen sollen neu Einfriedungen angemessen vor allem vom Gehweg- oder Fahrbahnrand zurücktreten. Dadurch kann der seitliche Sicherheitsraum dort liegen und es könnten Zaunkollisionen von Fahrzeugüberhängen beim Rangieren vermieden werden bzw. könnten ggf. Gehwege auch für Radverkehr (zum Industriegebiet an der B 101 freigegeben werden. Ferner erleichtern diese Flächen die Schneeablagerung im Winter. Da die Straßenquerschnittsaufteilung nicht festgesetzt wird, könnten auch Verkehrsgrünstreifen am Straßenraumrand liegen. In dem Falle könnte später auch von der Festsetzung befreit werden.

[3] Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

→ Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden. Mit kleinen Mauern oder Sockeln wird dabei höchstens abschnittsweise gerechnet, z. B. im Zusammenhang mit den Toreinfahrten oder an Geländeregulierungen.
Auf die Festsetzung einer Kleintiergängigkeit der Einfriedungen, etwa per Festsetzung eines Mindestbodenabstands von 10 cm, wurde im Bebauungsplan verzichtet, da erkennbar einige Gewerbe den Zutritt von Tieren auf ihr Gelände nicht gutheißen können. Das trifft z. B. auf die Lebensmittelbranche zu aber auch bei Abstellung von Kfz im Freien. Teilweise werden Zäune bis zu 0,5 m eingegraben, damit die Einfriedung z. B. von Füchsen nicht untergaben wird. Überall wo das möglich ist, sollte dennoch auf Kleintiergängigkeit der Einfriedungen geachtet werden und darauf, dass keine Tierfallen für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger entstehen.

Hingewiesen wird letztlich darauf, dass Befreiungen in begründeten Einzelfällen möglich sind. In der Formulierung als Angebotsbebauungsplan können gar nicht alle in Frage kommenden Anwendungsfälle abschließend bedacht werden.

1.14 FLÄCHENBILANZ

Tab. 6: Flächenbilanz Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Gewerbering“

Pos.	Flächenart	Fläche [m²]	Anteil von Gesamt [%]	Anteile der Teil-pos. [%]
1	Mischgebiet nach §6 BauNVO, darunter:	7.023,6	35,4%	100,0%
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	4.961,4	30,0%	70,6%
2	Baugebiete nach §8 BauNVO – Gewerbegebiete, darunter:	108.720,8	35,4%	100,0%
2.1	überbaubare Grundstücksfläche	92.230,3	30,0%	84,8%
3	Baugebiete nach §9 BauNVO – Industriegebiete, darunter:	65.428,4	21,3%	100,0%
3.1	überbaubare Grundstücksfläche	52.495,3	17,1%	80,2%
4	öffentliche Verkehrsflächen, darunter:	20.093,5	6,5%	100,0%
4.1	Straßenverkehrsflächen	17.865,5	5,8%	88,9%
4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	556,8	0,2%	2,8%
4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün	1.671,3	0,5%	8,3%
5	Flächen zur Ver- und Entsorgung, darunter:	10.926,8	3,6%	100,0%
5.1	Anlagen zur Abwasserentsorgung - Regenüberlaufbecken	10.896,8	3,6%	99,7%
5.2	Anlagen zur Elektroenergieversorgung - Trafo	30,0	0,0%	0,3%
6	Grünflächen gesamt, darunter:	94.757,9	30,9%	100,0%
6.1	öffentliche Grünfläche zum Erhalt des Wassergrabens an Pappelallee gem. §9(1) Nr.25b BauGB	929,5	0,3%	1,0%
6.2	öffentliche Grünflächen - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen **A1** - **A3** Extensivwiese - Feuchtbiotoperhalt/-entwicklung gem. §9(1) Nr.20 BauGB	83.266,6	27,1%	87,9%
6.3	öffentliche Grünfläche - Heckenanpflanzung Gewerbering gem. §9(1) Nr.25a BauGB	560,0	0,2%	0,6%
6.4	private Grünflächen der Randeingrünung (Heckenpflanzungen, Feldheckenerhalt und sonstige)	10.001,7	3,3%	10,6%
	Gesamt, darunter:	**306.951,0**	**100,0%**	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9(1) Nr.20 BauGB bzw. zum Ausgleich und Ersatz	94.163,3	30,7%	-
	Flächen für Anpflanzungen gem. §9(1) Nr.25a BauGB	5.942,2	1,9%	-
	Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und Gewässer gem. §9(1) Nr.25b BauGB	6.173,7	2,0%	-

2 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich- rechtlich gesicherten Bereichen verlegt werden. Der bekannte aktuelle Leitungsbestand wurde in der Planunterlage ohne Anspruch auf Richtigkeit vermerkt. Im Beteiligungsverfahren werden die Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Örtlicher Trinkwasserversorger ist die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW)), die am 14.03.2019 bzw. 09.11.2020 u. a. zu den gewerblichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan-Beteiligungsverfahren erklärte, dass eine Trinkwasserversorgung möglich ist. „Notwendige Erschließungen sind zwischen den Erschließungsträgern und der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" abzustimmen und vertraglich zu regeln.“

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig, wobei ein 300-m-Radius zum Nachweis gilt. Derzeit erkennbar vorhanden sind ein Oberflurhydrant am Gewerbering nahe der Trafostation sowie an der Pappelallee bereits in der Gemarkung Wiesa gelegen ein Löschwasserteich, sodass von einem gesicherten Grundschutz hier ausgegangen werden kann. Näheres obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung, wobei von einem Hydrantenstandort in der Planstraße B aus, bis Zum Feldrain liegt hier bereits eine TW-Leitung DN 150, das Erweiterungsgebiet gut abgedeckt werden könnte. Eventueller über den öffentlichen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf, zu ermitteln nach dem Arbeitsblatt W 405 DVWG, könnte den Bauherren zum Nachweis aus eigenen Löschwasserbehältern auferlegt werden. Die Zufahrten und Wendeflächen sind nach DIN 14090 herzustellen.

2.2 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Als überörtliche Versorgungsleitung quert die 110-kV-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), eine 100-prozentige Tochter der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) das Plangebiet. Die leitungsachsenparallele Schutzstreifendarstellung (B = 21,5 m) ist mit dem Leitungsträger vorabgestimmt. Maßgeblich für Nutzungsbeschränkungen sind der parabolisch ausgeschwungene äußere Leiter vor Ort sowie ein Radius von 15,0 m um die Maststandorte.

Die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Netz GmbH (SWAB) ist als Netzbetreiber für die

Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Stromtransport- und -verteilnetzes zuständig. Die SWAB ist über das Planvorhaben der Stadt informiert. Der bekannte Leitungsbestand ist auf der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Für einen eventuell erforderlichen Bau von Trafostationen (Flächenbedarf ca. 20 m²) könnten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im nachgeordneten Verfahren bestellt werden, falls in öffentlichen Grundstücken der Platz dafür nicht ausreichen würde.

Im Änderungsgebiet befinden sich bereits Leitungen und Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Stadt Annaberg-Buchholz. Die notwendige Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage soll durch die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG geplant und durchgeführt werden, die Bereitstellung der finanziellen Mittel muss mit dem Bauamt der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz abgestimmt werden.

2.3 GASVERSORGUNG

Im Satzungsgebiet befinden sich als Hinweise dargestellte Gas-Hochdruck und -Mitteldruckleitungen. Eine Gasregelstation der SWAB, dem zuständigen Netzbetreiber, befindet sich nördlich des Satzungsgebiets in der Gemarkung Wiesa an der Alten Annaberger Straße. Im Gelände der Fa. Rodag Food GmbH ist zudem ein Gasregelschrank gelegen. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass ein bedarfsgerechtes Gasverteilnetz auch im Erweiterungsgebiet die Gasversorgung sicherstellen kann, wenn im Vorfeld der Baumaßnahme die entsprechenden Verträge (Erschließungsvereinbarung oder Hausanschlussverträge) abgeschlossen werden.

2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Zuständiger Abwasserentsorger ist der AZV „Oberes Zschopau- und Sehmatal“ (AZV OZST), der ein Mischsystem mit Regenüberlaufbecken derzeit zur Gebietsentwässerung des Standortes Gewerbering betreibt. Das Schmutzwasser wird in der Zentralen Kläranlage Schönfeld vollbiologisch gereinigt. Der AZV regt generell an, die Regenwasserbewirtschaftung im Verbandsgebiet neu zu überdenken[14]. Ferner gebieten die gesetzlichen Vorgaben (WHG und SächsWG) stets die vorrangige Prüfung von Möglichkeiten Vor-Ort-Versickerung.

Für das Erweiterungsgebiet ist die textlich festgesetzte Begrenzung des Drosselabflusses auf 15 l/s*ha bei Starkniederschlagsereignissen entsprechend einer frühzeitig vorgenommenen Abstimmung der Stadt Annaberg-Buchholz mit dem AZV auch Maßgabe

[14] Quelle: https://www.azv-ozst.de/Joomla3/index.php/aktuelles/aktuelle-informationen-regenwasserbewirtschaftung [Aufruf 29.04.2021]

zur fachplanerischen Variantenuntersuchung mit noch offenen Ergebnis zum Ausbau des vorhandenen RÜB. Die Untersuchungen erfolgen unter Ansatz der wasserrechtlichen Vorgaben dem aktuellen Stand der Technik entsprechend, z. B. unter Ansatz der maßgeblichen Regenereignisse nach KOSTRA-Atlas. Die hydraulischen Nachweise sollen die sachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der förmlichen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan entsprechen.

Die wasserdurchlässige Bauweise zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen sowie Zugängen innerhalb der Baugrundstücke ist bauplanungsrechtlich festgesetzt. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, etwa wenn direkt angrenzend mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden muss. Unabhängig davon ist der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Erweist sich im Planvollzug, dass aufgrund des dann maßgeblichen anerkannten Stands der Technik, wie etwa die maßgeblichen Bemessungsregenereignisse, zusätzliche Regenrückhalteräume notwendig werden, so wären diese aufgrund folgender getroffener Festsetzung zulässig: „Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig."

Sollte das derzeit angestrebte Konzept einer zentralen Regenwasserrückhaltung in einem auszubauenden **RÜB** nicht aufgehen, käme für das Industriegebiet **GI2** in Betracht, ein zusätzlichen Regenrückhalteraum (**RRR**) sowie Ableitungsweg zu prüfen.

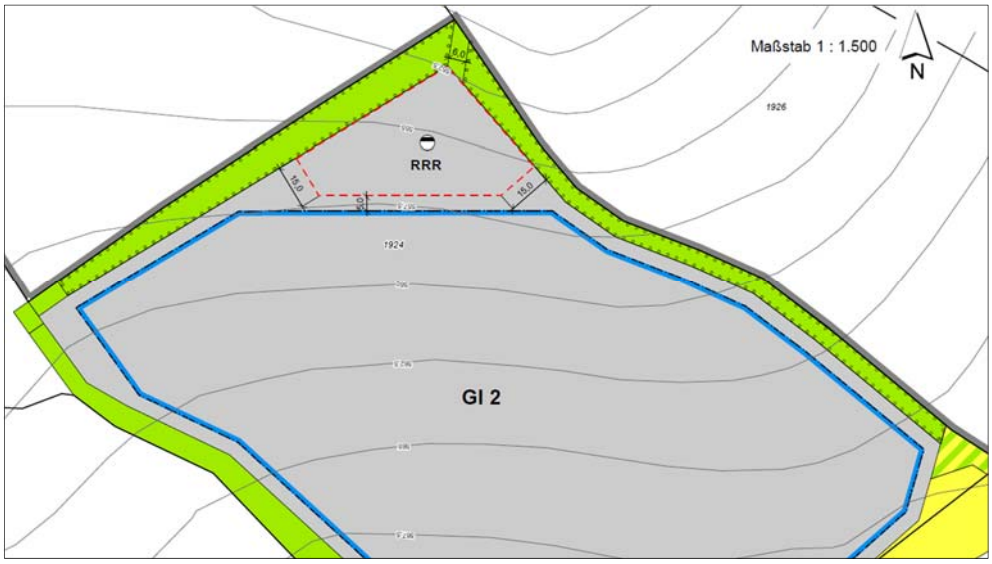


Abb. 37: Variante separate Regenrückhaltung für **GI2**

Die Überlegungen dazu könnten eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Gewerbeflächenentwicklung über den jetzigen Bebauungsplan hinaus einbeziehen.

Der Nachweis zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung hat unter Zugrundelegung der Arbeitsblätter DWA-A 117, DWA-A 118 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen.

2.5 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gestatten für 3-achsige Müllfahrzeuge eine ungehinderte Anfahrt bzw. das Wenden und damit eine reibungslose Entsorgung. In der Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen: BGV D 29 §§ 45,46, BGV C 27 §§ 9,16 und RAST 2006 sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2 – 96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen wird am Verfahren beteiligt.

2.6 TELEKOMMUNIKATION

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH sowie die Stadtwerke Annaberg-Buchholz GmbH (SWAB) unterhalten Telekommunikationsnetze in der Stadt Annaberg-Buchholz, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband-)Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird. Telekom und SWAB werden am Verfahren beteiligt.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der

menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) genannt. Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Vegetationslandschaft bodensaurer Buchen(misch)wälder grundwasserferner mäßig nährstoffversorgter Standorte. Hier ist das vorherrschend (unten grün) ein submontaner Eichen - Buchenwald, eine Höhenform der Hainsimsen-Eichen-Buchenwälder, mit folgenden wichtigen Arten der Baumschicht: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Eichen (Quercus petraea, Q. robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Weiß-Tanne (Abies alba) sowie zumeist schwach ausgebildeter Strauchschicht mit den wichtigen Arten: Schwarzer und Hirsch- Holunder (Sambucus nigra und S. racemosa), Hasel (Corylus avellana) und Faulbaum (Frangula alnus) neben Arten der Baumschicht (Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Sachsens, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2001). In der Auensituation treten zusätzlich als p.n.V. auf:

- Typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald (unten blau) und ein
- Montaner Sumpfdotterblumen-Erlenwald (unten gelb)

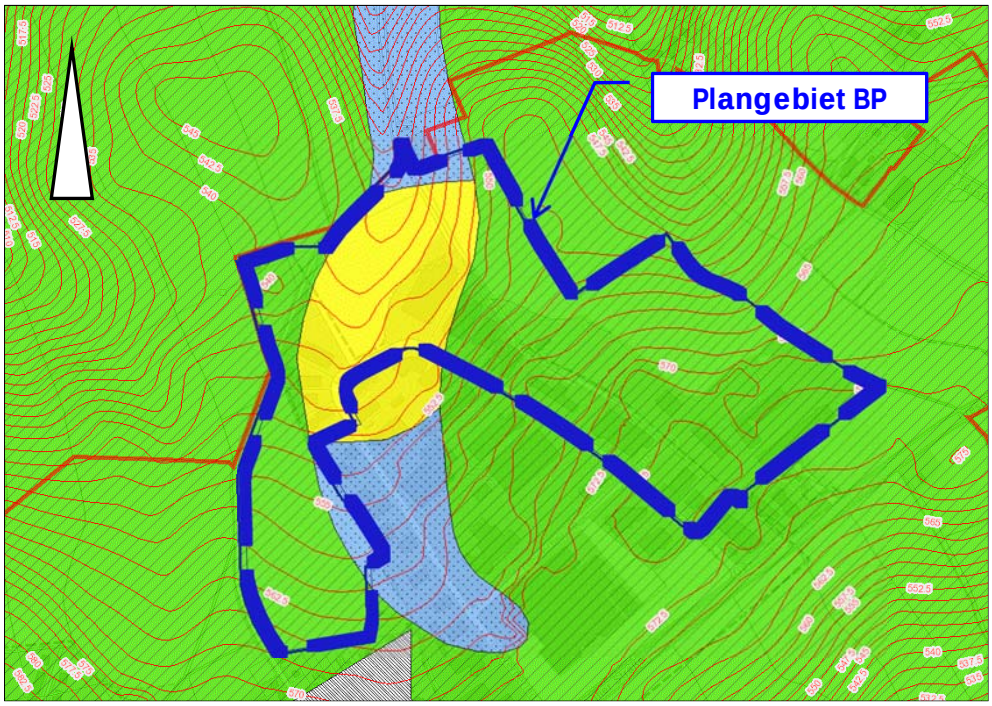


Abb. 38: potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) im Plangebiet

Bestandsbeschreibung und -bewertung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte in den Punkten I.1.3 bzw. I.1.4 enthalten. Die Flächenbilanz des Bestandes im Erweiterungsgebiet wurde bereits in Tab. 3 dargelegt. Im beigefügten Umweltbericht befinden sich eine

auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die Umwelt. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft insbesondere auch auf die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung zu.

Die Versieglungsbilanz offenbart den funktional nachhaltigsten Eingriff in den gegenwärtigen Bestand, wobei zu berücksichtigen ist, dass vor allem der erweiterungsbedingte Verlust von knapp 6 ha bisher unversiegelter und von rd. 1,6 ha bisher nur teilversiegelter Fläche zu prognostizieren ist.

Tab. 7: Versieglungsbilanz BP „Erweiterung und Änderung Gewerbering“

	Bestand [m²]	**Bestand [%]**	**Planung [m²]**	**Planung [%]**	**Veränderung [m²]**
Vollversiegelung	64.477	21,0%	139.917	45,6%	75.439
Teilversiegelung	39.000	12,7%	23.340	7,6%	-15.660
unversiegelte Flächen	203.474	66,3%	143.695	46,8%	-59.779

3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

An dem gut belüfteten Standort wurde eine Festsetzung über die Unzulässigkeit des Einsatzes von Brennstoffen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1-3, Nr. 5, 6 - 8, Nr. 11 und Nr. 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 105 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 132) für nicht erforderlich angesehen. Mit dieser aktuellen Verordnung soll ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Feinstaubemissionen aus Kleinfeuerungsanlagen erreicht werden. Bewirkt werden soll eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik zur Emissionsminderung durch eine neue Generation von Feuerungsanlagen sowie durch Sanierungsregelungen bei bestehenden Anlagen. Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist gegenüber dem unbebauten Ist-Zustand mit steigenden Immissionen zu rechnen. Die Beachtung des Lärmimmissionsschutzes soll per Emissionskontingentierung sichergestellt werden. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind die in Tab. 5 aufgeführten schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte im weiteren Planbereich maßgebend. Der Schutzanspruch von Außenbereichswohngrundstücken entspricht dem von Dorf- und Mischgebieten.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Stadt Annaberg-Buchholz kann:

- Regional und überregional bedeutsamen, nicht dem größflächigen Einzelhandel zuzurechnenden Unternehmen eine bauplanungsrechtlich abgestimmte Fläche für gewerblich-industrielle Bauinvestitionen anbieten,
- den Wirtschaftsstandort Annaberg-Buchholz und damit ein attraktives Arbeitsplatzangebot im Mittelzentrum langfristig sichern und
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Bei der Auswahl bauausführender Firmen aus der Region kann deren Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d.h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten sind zu beachten.

Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Konkret sind bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen gemäß § 50 Sächsische Bauordnung die §§ 4 und 8 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) in der Fassung vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1117) einzuhalten und ist Barrierefreiheit herzustellen. Bei der Ausführungsplanung sind entsprechend den o. g. gesetzlichen Grundlagen folgende DIN-Vorschriften einzuhalten:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- DIN 32975 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
- DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

Kampfmittel

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das Plangebiet kann gut an das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden werden, einerseits durch eine geplante kurze Fuß- und Radverbindung zum Barbara-Uthmann-Ring andererseits einen durchgehenden die B 101 begleitenden Fuß- und Radweg.

Abb. 39: Linienplan Stadtverkehr Annaberg-Buchholz (Quelle: http://www.vms.de)

Die Bushaltestellen der Bus-Stadtverkehrslinie C „Gewerbering“ und „RVE-Verkehrshof“ sind günstig gelegen, um eine Angebotsausweitung des Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung vorzusehen.

Das überörtliche Straßenverkehrsaufkommen dürfte sich durch zusätzliche Ansiedlungsvorhaben tendenziell vergrößern. Gleichzeitig werden spätestens seit 2018 nur gering steigende oder gar sinkende Verkehrsaufkommen im dem Autobahnnetz und deren unmittelbaren Zubringern nachgeordneten klassifizierten Straßennetz prognostiziert[15]. Dem im Juni 2019 beschlossenen Landesverkehrsplan 2030[16] liegt eine Landesverkehrsprognose 2030 vom Oktober 2017 bezüglich des DTV im Straßenverkehr zugrunde[17], der 24-Stunden-DTV wird am Plangebiet mit 5.000 Kfz/Tag angeben.

[15] Quelle: https://kleineanfragen.de/sachsen/6/15049-erkenntnisse-zur-aktuellen-und-zukuenftigen-verkehrsbelastung-auf-strassen-in-sachsen.txt [Aufruf 29.04.2021]
[16] Quelle: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/33981/documents/52382 [Aufruf 29.04.2021]
[17] Quelle: https://www.list.sachsen.de/download/LVPSN2030_Anlage_5-1_Format-A0_Prognose_2030_DTVw5.pdf [Aufruf 29.04.2021]

Erhebliche vorhabenbedingte innerörtliche Verkehrssteigerungen sind nicht zu erwarten. Vorsichtig geschätzt könnten im Erweiterungsgebiet für rd. 400 Arbeitsplätze Bauhüllen entstehen, der Quell- und Zielverkehr an den Einmündungen wird folglich zunehmen, erwartungsgemäß jedoch nicht zu den Zeiten des Spitzenverkehrsaufkommens, weil letzteres dem Öffnungsregime der großflächigen Handelseinrichtungen folgen dürfte. Ein Bedarf zu einer Einzelprognose oder einem Leistungsfähigkeitsnachweis wird im Verfahren für diesen Bebauungsplan ohne Detailkenntnisse nicht gesehen.

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Im Erweiterungsgebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft im Umfang von rd. 12,6 ha entzogen, dies ist prinzipiell mit dem Flächennutzungsplan bereits vorabgestimmt. Auch ist keine Existenzbedrohung des derzeitigen Landbewirtschafters infolge der Planung zu erwarten. Den gesamten Bereich früherer Stallanlagen, hat die Stadt Annaberg-Buchholz bereits erworben.

Andere landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld bleiben verkehrlich gleichwertig über vorhandene Wege erschlossen, bzw. ist im Norden des Satzungsgebiets zu Wiesaer Flur auch ein Wegerecht festgesetzt.

Der Außenbereichswohnstandort Zum Feldrain mit zugehörigem Garten- und Grabeland stellt für die gewerbliche Entwicklung ein Hemmnis dar, weil einerseits der Immissionsschutz zu gewährleisten ist und andererseits dem Grundstück Fl.-Nr. 1899 eine Scharnierfunktion zwischen dem Erweiterungsgebiet und dem Änderungsgebiet zukommt. Das ergibt sich sowohl aus für die künftige Entwässerungslösung maßgeblichen topografischen Verhältnissen als auch bei eventuellen späteren Erweiterungsabsichten entsprechend dem Flächennutzungsplan. Hier strebt die Stadt einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümern und Nutzern an.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

4.2 MAßNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Stadt Gebote zu erlassen, soll sie die

Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Stadt soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Plangebiet besteht spätestens im Vollzug Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen, so bei der Grundstücksteilung zur Sicherung der mit öffentlichem Nutzungszweck festgesetzten Flächen, darunter auch der Ausgleichsflächen, sollten diese nicht in öffentlichem Eigentum verbleiben. Die Maßnahmen können bei Verfestigung der Planung parallel vorbereitet werden.

Das baureif erschlossene Land kann später bedarfsgerecht geteilt bzw. können auch Grundstücke zusammengeführt werden. Der Bebauungsplan setzt die Teilung nicht fest.

4.4 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Stadt Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge können diese Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegt werden.

Die Kommune kann ggf. staatliche Fördermöglichkeiten entsprechend der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“[18] in Anspruch nehmen.

[18] Quelle: https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/18031-GRW-Infra#romIX [Aufruf 12.05.2021]

TEIL III UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Gewerbering“ wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Kommune die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

1.1 KURZDARSTELLUNGEN DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsanlass

In der Stadt Annaberg-Buchholz gehen Flächenreserven vor allem für Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe aber auch für gewerbliche Ansiedlungen am eingeführten Standort „Gewerbering“ zur Neige. Mit vollzogenem Erwerb der ehemaligen Stallanlagen kann, vollständig durch den Flächennutzungsplan gedeckt, ein weiterer Schritt zur Vereinigung mit dem „Industriegebiet an der B 101“ gegangen werden. Das erfordert ein 2stufiges verbindliches Bauleitplanverfahren mit integrierter Umweltprüfung.

Angaben zum Standort

Der insgesamt rd. 30,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet rd. 8,2 ha des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ sowie insgesamt rd. 22,5 ha Erweiterungsflächen, von denen rd. 42% auf Grünflächen und Verkehrsgrün entfallen.

Topografisch liegt das Plangebiet zwischen 533 - 576 m ü. NHN auf einem insgesamt durchschnittlich 6,5% in nördliche Richtung zum Zschopautal zunehmend abfallenden, durch Senken eingedellten Teil eines Geländesattels zwischen den Tälern der Zschopau und des Humpelbachs. Bedingt durch bisherige Geländearbeiten bestehen teils steile Böschungen.

Inhalt des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Bauflächen als Mischgebiet (**MI**) nach § 6 BauNVO, Gewerbegebiete (**GE**) nach § 8 BauNVO sowie als Industriegebiete (**GI**) nach § 9 BauNVO. In den Erweiterungsflächen

sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig, ferner sollen Lärmemissionskontingente festgesetzt werden. Vergnügungsstätten sind generell unzulässig, bezüglich des Einzelhandels gelten Einschränkungen im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Maß der baulichen Nutzung – sämtlich Höchstmaße:

GRZ: im **MI** eine GRZ 0,6; in den **GE** und **GI** GRZ 0,8

BMZ: im **MI** eine BMZ 4,0; in **Bestands-GE** BMZ 6,0; in **Erweiterungs-GE** und **GI1** BMZ 8,0; im **GI2** entspr. Obergrenzen gem. § 17 BauNVO BMZ 10,0

Gesamthöhen über mittlerem Gelände **GH_{Max}** regelmäßig 12,0 m, nur im **GI2** 15,0 m – dabei stets ausnahmsweise Überschreitung durch untergeordnete Bauteile um weniger als 1,4 m zulässig

1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Tab. 8: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen

Fachgesetz	**Berücksichtigung in der Planung**
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§ 1a Abs. 4 BauGB/ BNatSchG	- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) und Fledermausquartiere vorhersehbar nicht betroffen – FFH Zschopautal rd. 0,6 km nördlich, FFH Pöhlbachtal rd. 1 km südöstlich, SPA Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg rd. 0,3 km – alles durch Bebauung und Straße vom Vorhaben getrennt - Plangebiet außerhalb Naturpark Erzgebirge/Vogtland - FND Erlenbruch Riesenburg im SPA rd. 0,5 km südlich → keine Erwartung von Auswirkungen - LSG Oberes Zschopautal mit Preßnitztal–rd. 1 km nördlich - Biotope / potenzielle Biotope betroffen → Feuchtgebiet und Lesesteinhecken
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005, WHG	- durch vorhandene benachbarte Nutzungen keine erheblichen Störwirkungen auf Plangebiet zu erwarten - störanfällige Nutzungen in der Umgebung in Schallimmissionsprognose ermittelt → Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sichert gesetzlich zustehenden Immissionsschutz

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
	- Lärmeinwirkungen während der Bauzeit - Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Naturhaushalt und die Landschaft	
o **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	- Ackerland und Grünland (gem. Feldblöcken 2021) - Erhaltung und Entwicklung von Feuchtgebieten und Lesesteinhecken - Ausbildung einer Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen - Artenschutzmaßnahmen gem. gutachterlichen Empfehlungen - Eingriffskompensation im Erweiterungsgebiet bzw. bei Bedarf Zuordnungsfestsetzung externer Kompensationsflächen
o **Schutzgut Fläche und Boden**	
BauGB, BBodSchG,	- Neubebauung in Anbindung an vorhandene Siedlungsbebauungen → Auffüllung in Richtung des Industriegebiets an der B 101 im FNP abgestimmt - sparsamer Umgang mit Grund und Boden → Bebauungsdichte, -höhen sowie für **GI** Mindestgröße von Baugrundstücken - Mutterboden separat gewinnen und nachnutzen
o **Schutzgut Wasser**	
BauGB, WHG, SächsWG	- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - Erhalt / naturnahe Gestaltung oberirdischer Wassergräben - Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung - Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung und -ableitung
o **Schutzgut Luft und Klima**	
BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft	- Gewerbegebiet verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld - Anlagen für alternat. Energiegewinnung auf Dächern zulässig - Begrünungsfestsetzungen
o **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**	
BNatSchG, SächsNatSchG	- Einfügen geplanter Kubaturen in Orts- und Landschaftsbild (insbes. Höhenbegrenzung) - Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen – Heckengebiet

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
o **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**	
SächsDSchG	- Keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt → Meldepflichthinweis bei Auffinden von Kulturdenkmalen - Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht Existenz bedrohend
o **Wechselwirkungen der Schutzgüter**	
BauGB, BNatSchG	- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen - dank Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst - Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation

Berücksichtigte Fachpläne

Ziele und Grundsätze sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPlG im **Landesentwicklungsplan Sachsen**[19] vom 14.08.2013 (**LEP 2013**) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Für die Ableitung regionalplanerischer Zielvorgaben liegen derzeit zwei Planwerke vor, der wirksame Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge[20] (**RPCE 2008**) sowie der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz[21] (**RPRC-E**).

Landesentwicklungsplan LEP 2013

Benennung des Grundsatzes / Ziels LEP 2013 und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
LEP G 1.2.1 – Verdichtungsraumstärkung und **LEP Z 1.3.**1 – Entwicklung Zentraler Orte, hier insbes. **LEP Z 1.3.7**
→ Annaberg-Buchholz liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Annaberg-Buchholz – Karlovy Vary – Plzen. Die Sicherung vielfältiger zukunftsfähiger Arbeitsplätze stärkt den Verdichtungsraum nachhaltig, eine Bedarfsprognose liegt zugrunde.
G 2.2.1.1 – Verminderung Freiflächenneuinanspruchnahme
→ Die bedarfsgerechte Neuinanspruchnahme ist im Flächennutzungsplan (FNP - Vorentwurf) bereits vorabgestimmt. Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf

[19] Quelle: https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html [Aufruf 15.04.2021]

[20] Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31.07.2008) unter https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_verfahren.php [Aufruf 15.04.2021]

[21] Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand 15.12.2015, nach Offenlage (§§ 9, 10 ROG, § 6 (2) SächsLPlG) in Teilen abgewogen, ebenda

Entsiegelung an anderer Stelle hingewirkt werden. Hinzuweisen ist auf die Chance zu einer effektiven Flächennutzung im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Änderung von Teilen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans.
Z 2.2.1.4 – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung
→ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in Annaberg-Buchholz spätestens bei Realisierung großer Teile des Industriegebiets an der B 101 keine ausreichenden, hochwassersicheren und immissionsschutzrechtlich geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Bauinvestitionen vorhanden. Für größere Hallenbauten und 3-Schicht-Produktion ist die Flächeninanspruchnahme unverzichtbar. Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen gewerblich genutzten Siedlungsbereich ist gegeben. Insofern handelt es sich um eine Flächenauffüllung innerhalb bestehender künstlicher Grenzen.
LEP Z 2.2.1.9 – Vermeidung Landschaftszersiedelung
→ Im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf die Chance zu einer effektiven Flächennutzung für die Erweiterung aus dem Bestand heraus sowie für größere Ansiedlungen im Lückenschluss zum Industriegebiet an der B 101 hingewiesen. Dies wurde im Flächennutzungsplanverfahren vorabgestimmt.

weitere beachtliche LEP-Kartendarstellungen:

LEP-Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Bergbaufolgelandschaft – Altbergbau und grenznahes Gebiet

LEP-Karte 7 „Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes“: nördlich Ri. Zschopautal - Verbindungsbereiche in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen – Steinrücken im Komplex mit frischfeuchtem Grünland sowie Restwäldern und Heiden

LEP-Karte 9 „Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf“: Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen

Regionalplan - Kartendarstellungen

Im RPCE 2008 (Karte 1 Raumstruktur) liegt Annaberg-Buchholz an den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen d), i) und n), im RPRC-E Karte 3 „Raumstruktur“ an den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen e), f) und h).

Gemäß RPRC-E Karte 1 „Raumnutzungskarte“ wird der Norden des Plangebiets von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz tangiert, generell sind die Ziele des Kulturlandschaftsschutzvorrangs standortkonkret auszuformen.

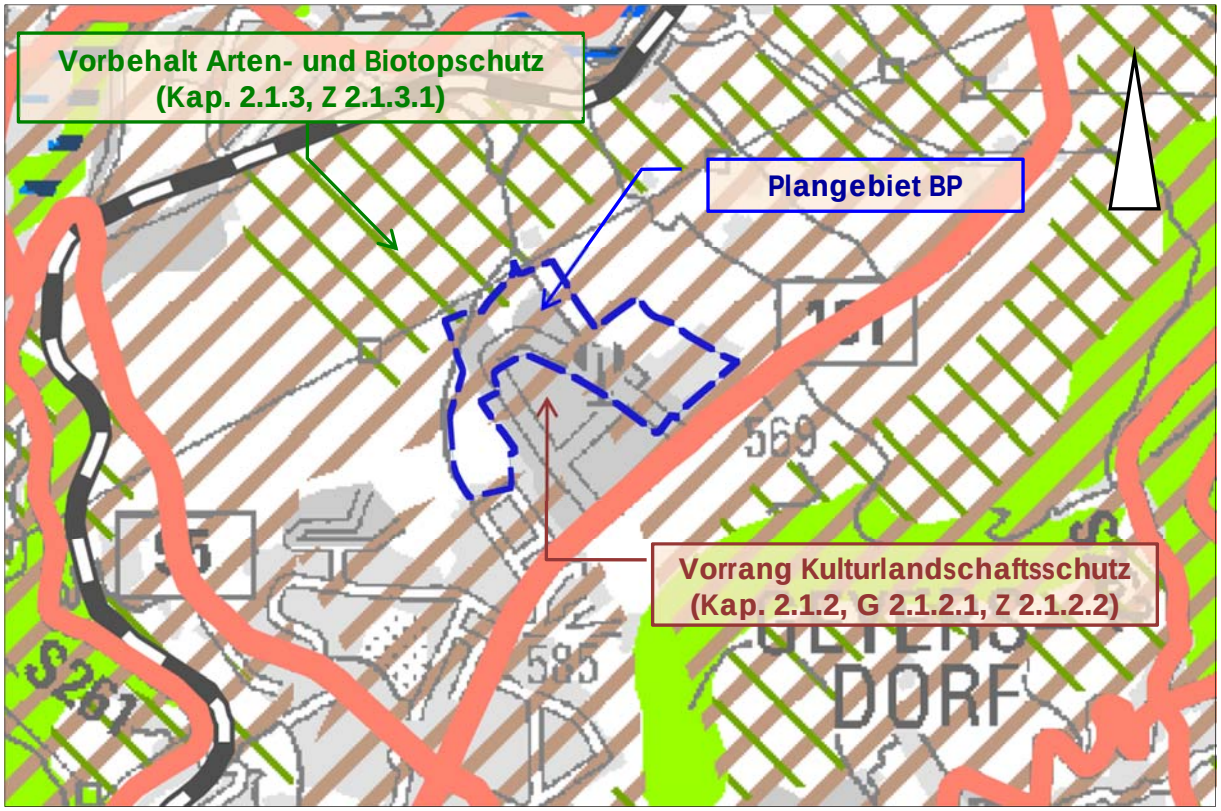


Abb. 40: Auszug Entwurf Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte

Hingewiesen wird darauf, dass im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplanplan RPCE 2008 ein die bauliche Flächenentwicklung prinzipiell ermöglichender Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe festgelegt ist (diagonale Karo-Schraffur).

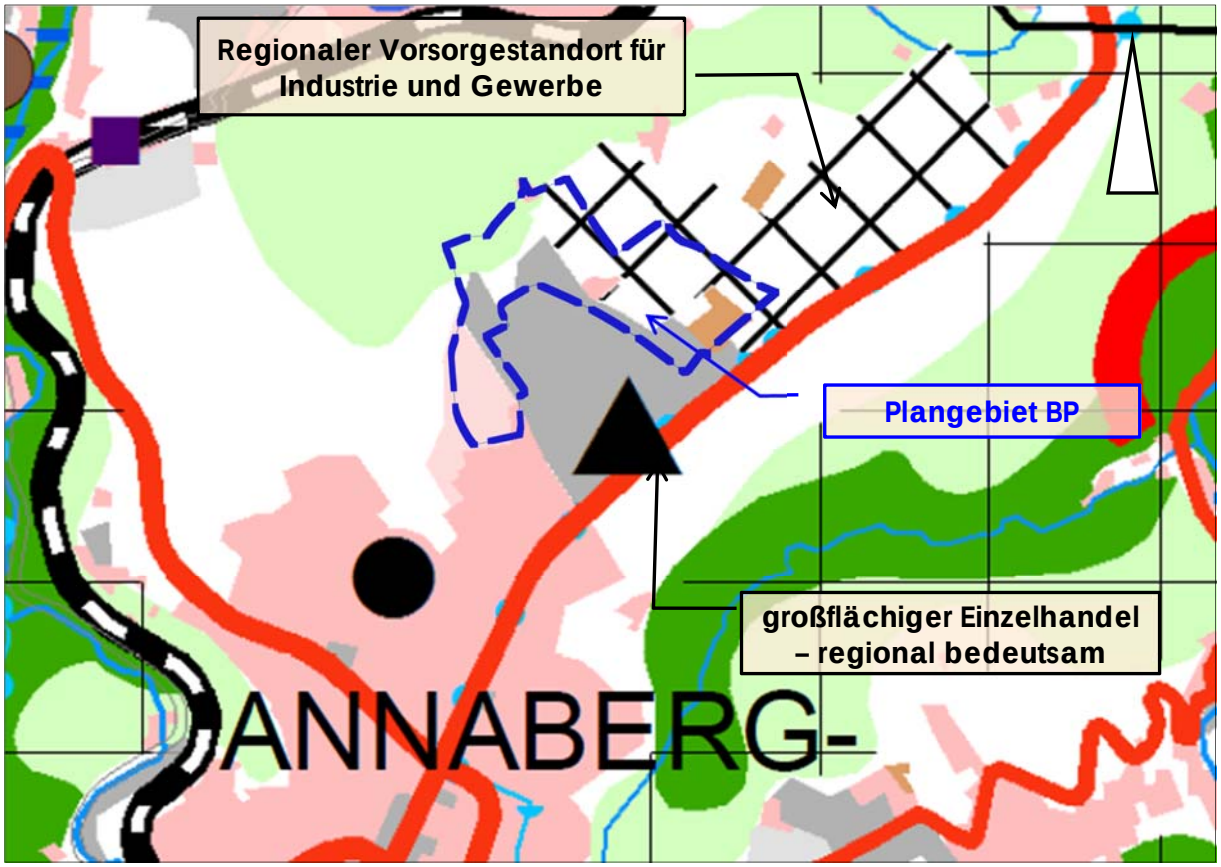


Abb. 41: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte

RPRC-E Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“: historische Kulturlandschaft besonderer Eigenheit - Hecken- und Steinrückenlandschaft um Annaberg-Buchholz

RPRC-E Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4), Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4), Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (Z 2.2.2.7)

RPRC-E Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“: Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderung (G 2.1.5.5), Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

RPRC-E Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse“: relevante und sehr relevante (Heckenstrukturen im Planumfeld) Räume

Regionalplan – textlich formulierte Ziele und Grundsätze

RPRC-E Z 1.2.3: Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.

→ Am Gewerbering und am Industriegebiet an der B 101 konzentriert sich die gewerbliche Siedlungsentwicklung der großen Kreisstadt. Auf der Straße Gewerbering ist bereits öffentlicher Busverkehr eingerichtet. In Abhängigkeit von den künftigen Ansiedlungen ist eine Angebotsausweitung möglich.

RPRC-E Z 1.2.5: Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

→ Eine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Funktionen in randstädtischen Bereichen findet nicht statt. Einzelhandel bleibt im Bestand erhalten, wird innerstädtisch entwickelt und im Satzungsgebiet per Festsetzung begrenzt.

RPRC-E Z 1.2.2: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der

weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

→ Die Anordnung der gegenständlichen gewerblichen Bauflächen erfolgt nach Alternativenprüfung im Flächennutzungsplan am Siedlungsrand, denn es stehen keine Potentiale in stärker integrierten Lagen zur Verfügung. Der städtebauliche Trennungsgrundsatz findet Beachtung, unüberwindliche Nutzungskonflikte bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt in verträglichem Maß.

RPRC-E Z 1.2.6: Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.

→ Im Stadtgebiet soll eine Nachnutzung von Flächen (1. Bahnhof Süd – gewerblich geprägter Standort im Umfeld des Bahn-Forschungscampus SRCC, 2. Gärtnerei am Erdbeerweg – Gewerbe, 3. OPEW-Gelände – Nahversorgungszentrum) stattfinden, gleichwohl sind an den Standorten keine gewerblich-industriellen Ansiedlungen in großen Hallenkörpern möglich.

RPRC-E Z 1.2.7: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, …
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

→ Die Ausweisung von Entwicklungsflächen mit dem Ziel neuer Baugebiete richtet sich nach dem ermittelten Bedarf. Unter Beachtung alternativer Potentiale können die Ausweisungen also als auf das unabdingbare Maß reduziert betrachtet werden.

RPRC-E Z 1.2.8: Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung sind insbesondere vor der Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, bereits baurechtlich genehmigte Gewerbegebiete in Anspruch zu nehmen, interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren, Handwerksbetriebe in ihrer Vielfalt und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe zu nutzen.

→ Vorgenutzte Standorte sollen insbesondere im Rahmen der Entwicklungsflächen am Erdbeerweg und Bahnhof Süd genutzt werden, sie sind jedoch nicht für große

Ansiedlungsvorhaben geeignet. Diskutiert werden könnte, unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB die Inanspruchnahme des geplanten Industriegebiets **GI2** an die Bedingung einer Mindestauslastung der Industriegebietsflächen im Bebauungsplan Industriegebiet an der B 101" zu knüpfen. Im Übrigen obliegt der Verkauf dem kommunalen Flächenmanagement im Rahmen der wirtschaftspolitischen Zielsetzungen.

RPRC-E G. 1.8.5: „Nach der Aufnahme der "Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge/Krušnohoří" in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes sollen die ausgewählten Objekte in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-) wirtschaftlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden".

→ Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der Kern- und Pufferzone der Montanregion. Eine Beteiligung der zuständigen Belangträger soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z. B. landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörpergestaltungen, Heckenerhalt und Begrünungsmaßnahmen, sowie einen angemessenen naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich an diese Erfordernisse angepasst werden.

Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (**FNP**) in der Fassung vom Februar 2021 wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz am 29.04.2021 gefasst. Die gegenständliche Bebauungsplanung entspricht dem avisierten FNP vollumfänglich. Die Planungsflächen sind weiß diagonal gekennzeichnet, der Regionale Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe mit Karo-Schraffur nachrichtlich gekennzeichnet.

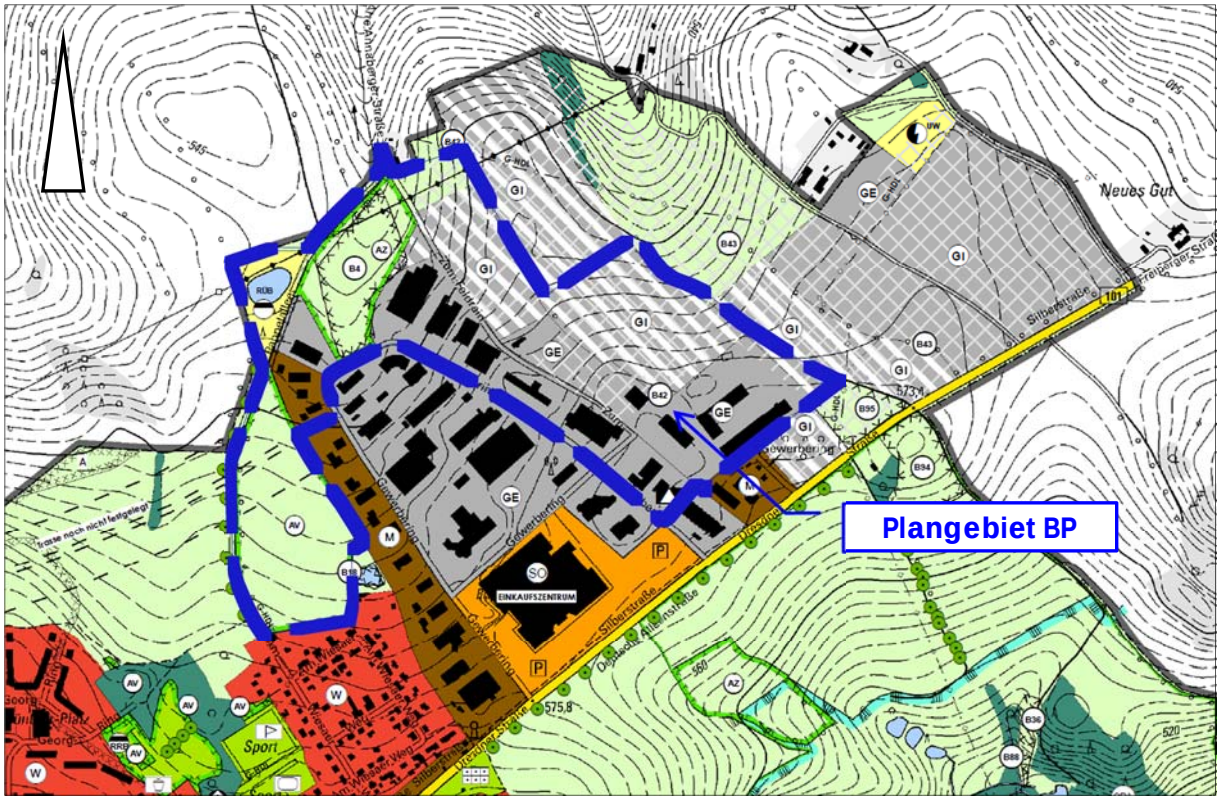


Abb. 42: Auszug Flächennutzungsplan 02/2021 mit Kennzeichnung Planungsflächen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Gemäß INSEK vom Dezember 2017, aktualisiert Februar 2018, entspricht die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe am Standort Gewerbering und im Industriegebiet an der B 101 dem Leitbild der Stadtentwicklung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Das vom Stadtrat am 28.01.2016 beschlossene EHK wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet.

Landschaftsplan

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des (nicht beschlossenen) Landschaftsplanes der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz, Stand Entwurf 09/2010, sowie der sonstigen Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Vorhandene Auswertungen des Landschaftsplanentwurfes (2010) werden insbesondere in Hinsicht auf Klima, Lebensraumpotential und das Schutzgut Landschaft einbezogen. Bei den Darstellungen ist zu beachten, dass der Bereich „Gewerbering an der B 101“ (Gewerbe 1) im Landschaftsplan nur partiell erfasst wurde und daher nur eingeschränkt in die Bewertungen einbezogen werden kann.

Interkommunaler Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenpool (IGAP)

Der IGAP Annaberger Land (Stand 2010) behandelt im Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz ausführlich Teilflächen für Maßnahmen im Schwerpunktgebiet „Humpeltal“.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach §2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (…) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden". Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (…) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen" (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (…);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i;
3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen;
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle.

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die

voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbaren Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (…) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Das **Basisszenario** beschreibt in Tab. 12 wie sich die derzeitige Nutzung **vor allem** des **Erweiterungsgebiets** in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt. Für das jetzige **Änderungsgebiet** erfolgt die Umweltprüfung dezidiert zu den geänderten Festsetzungen mit erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter und wird dann auch bei erwarteter Betroffenheit entsprechend dargelegt.
Zur Einordnung sind einige fachliche Bewertungsgrundlagen hilfreich. Gemäß den Bodenauswertungskarten des LfULG bestehen im Einzelnen geringe bis sehr hohe Bodenfunktionswertigkeiten. Auf Tab. 1: Bodenbeschreibung durch BK50 in der Begründung wird ergänzend verwiesen.

Tab. 9: Aussagen Bodenbewertungsinstrument des LfULG

Bodenfunktion	**maßgebliche Wertigkeit**	**Bewertungsstufe**
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	III
Wasserspeichervermögen des Bodens	mittel	III
Filter und Puffer für Schadstoffe	gering - mittel	II – III
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	mittel	KAK3
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	mittel – hoch	LK3 – LK4 (5 - <13 Vol.-%)
Erodierbarbarkeit des Bodens (K-Faktor)	gering – sehr hoch	II – V
besondere Standorteigenschaft	keine	-
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	-

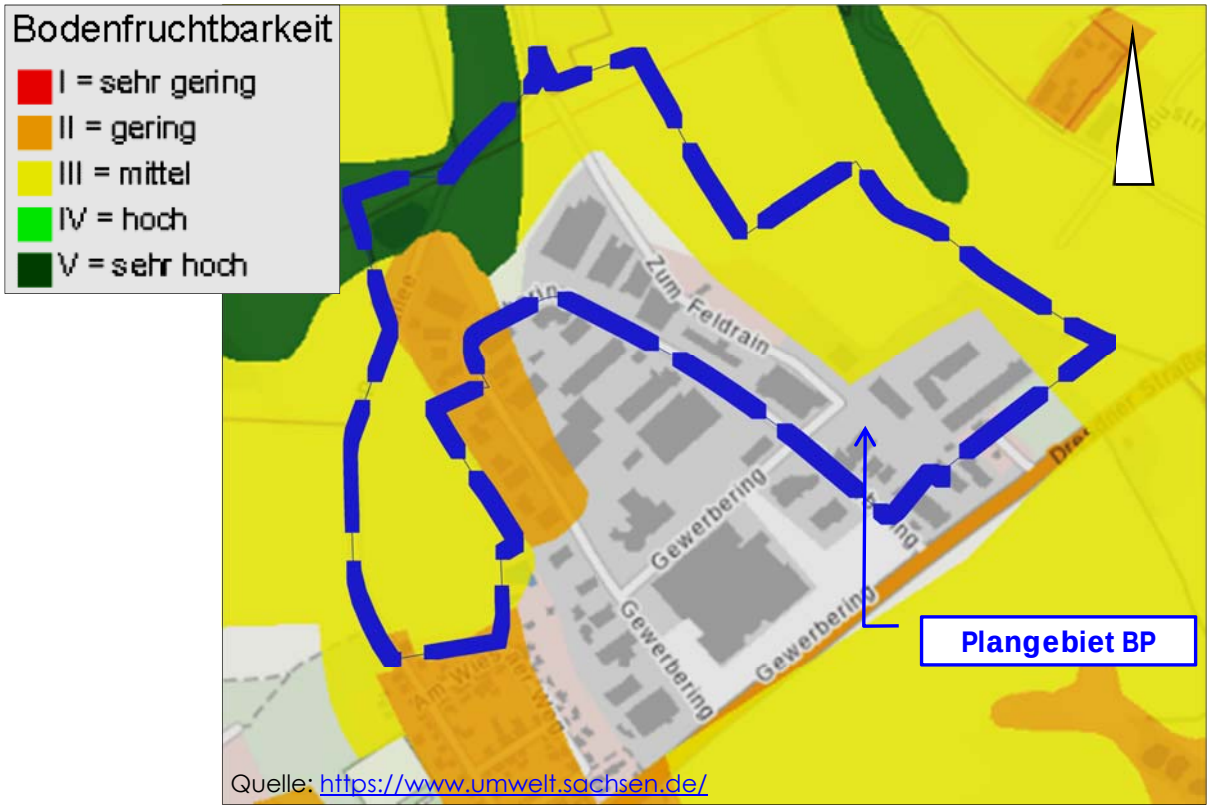


Abb. 43: Auszug Karte Bodenbewertungsinstrument – natürliche Bodenfruchtbarkeit

Berücksichtigt man die bereits im Geltungsbereich vorhandenen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versorgungsanlagen sowie das prinzipiell zu erhaltende Nasswiesenbiotop ergibt sich insgesamt eine mittlere Wertigkeit nach allen Bodenfunktionen, d. h. die Flächenumwidmung zu Bauland stellt im Zuge der Abwägungsentscheidung eine Option dar, wenn keine geeigneten Alternativen bestehen. Letzteres wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren geprüft.

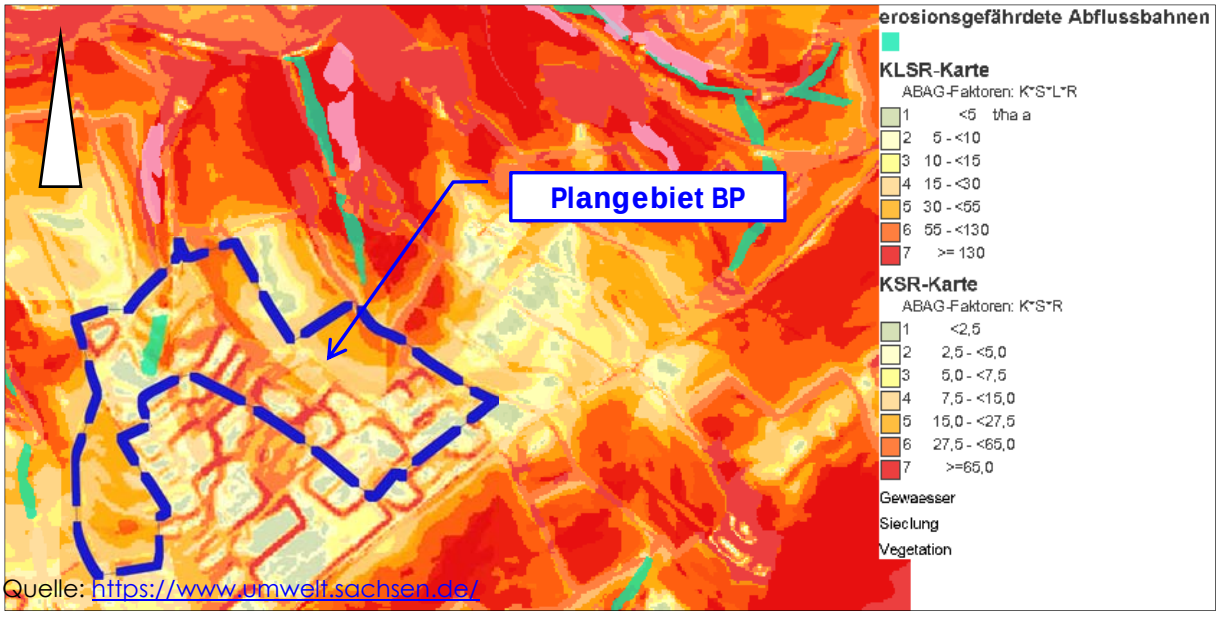
Altlasten sind am Standort nicht bekannt. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Erzgebirgskreis anzuzeigen.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit unten aufgelisteten Konzentrationen erfasster kritischer Stoffe im Plangebiet sowie im bereits bebauten Umfeld der Ortslage zu rechnen. Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten erwächst daraus nicht. Der gegenwärtige Erfassungsstand (TK25 Kartenblatt L5344 SW) basiert auf 251 – 500 Datensätzen (z. B. der bodenkundlichen Landesaufnahme, aus Studien- und Projektarbeiten sowie Gutachten). Die üblichen Hintergrundwerte (HGW), repräsentative Werte für allgemein verbreitete bzw. regionstypische Gehalte eines Stoffs oder einer Stoffgruppe in Böden, hat der Freistaat Sachsen veröffentlicht[22].

Tab. 10: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400

Element	**Konzentration im Oberboden[23] [mg/kg]**
Arsen (As)	40 - < 80
Blei (Pb)	74 - <165
Cadmium (Cd)	0,4 - < 0,8
Crom (Cr)	27 - < 74
Kupfer (Cu)	25 - < 55
Nickel (Ni)	16 - < 36
Zink (Zn)	140 - < 300

Bei der Planung beachtlich war die vom LfULG ermittelte partielle Erosionsgefährdung.



Quelle: https://www.umwelt.sachsen.de/

Abb. 44: Auszug Erosionsgefährdungskarte des LfULG

Das Planvorhaben liegt in einem Altbergbaugebiet. Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist aufgrund der bisherigen Standortkenntnisse nahezu auszuschließen.

[22] Quelle: https://www.boden.sachsen.de/hintergrundwerte-fur-stoffgehalte-in-boden-17544.html [Aufruf 06.05.2021]
[23] Quelle: https://www.umwelt.sachsen.de [Aufruf 06.05.2021]

Im Satzungsgebiet wird planbedingt erheblich in das bestehende Bodengefüge, die Boden-Wasser-Verhältnisse und in die Bodenfunktionen eingegriffen, wobei vorhersehbar 5,98 ha derzeit noch unversiegelter und 1,57 ha teilversiegelter Fläche zur Vollversiegelung gelangen könnten.

Tab. 11: Versieglungsbilanz BP „Erweiterung und Änderung Gewerbering“

	Bestand [m²]	**Bestand [%]**	**Planung [m²]**	**Planung [%]**	**Veränderung [m²]**
Vollversiegelung	64.477	21,0%	139.917	45,6%	75.439
Teilversiegelung	39.000	12,7%	23.340	7,6%	-15.660
unversiegelte Flächen	203.474	66,3%	143.695	46,8%	-59.779

Für den Fall der **Nichtdurchführung der Planung** wird prognostiziert, dass es zu **keiner vom Basisszenario abweichenden Entwicklung des Umweltzustandes** kommt.

Tab. 12: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)		**Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes**	**Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen**	**Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen**	**Ausgangszustand Plangebiet**	**Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet**
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Ackerland (unempfindlich) - Grünland (z. T. empfindlich) - Heckenriegel (empfindlich)	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft - Beunruhigung durch vorh. Gewerbe	- Gewerbe unbeeinträchtigt - Wohnen, Landwirtschaft gering beeinträchtigt	M	O
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Acker-/ Grünland, Hecken (empfindlich) - RRB (unempfindlich)	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O
	Schutzgut Wasser	- vorh. Wassergräben / Tümpel (empfindlich) - Nährstoffeintrag	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft, vorh. Gewerbe	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt - Belastung RW-Vorfluter	M	M
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Acker-/ Grünland, Hecken (unempfindlich) - vorh. Bebauung (Lawi, GE)	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch vorh. Gewerbebauten	- Landschaftsbild vorgeprägt durch vorhandenes Gewerbe, Stallbrache; RRB	M	M
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere, - derzeit unversiegelte Flächen gewährleisten Wasseraufnahmefähigkeit	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft, vorhandenes Gewerbe	- insgesamt keine erhebliche Betroffenheit / Empfindlichkeit	M	O
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt	- bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis keine Beeinträchtigung	- bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis keine Beeinträchtigung	O	X
c)	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Acker-/ Grünland, Hecken (unempfindlich)	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft, vorh. Gewerbe	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt , M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Tab. 12: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)		**Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes**	**Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen**	**Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen**	**Ausgangszustand Plangebiet**	**Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet**
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Acker-/ Grünland, Hecken (unempfindlich) - kein Denkmalverdacht	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung	O	O
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- vom Bestandsgebiet gehen Emissionen aus - Abwasser- und Abfallentsorgung geregelt	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft, vorh. Gewerbe	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (Biomasse)	- keine Beeinträchtigung	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- LP-Entwurf vorhanden, aber keine ableitbaren Bewertungen / Maßnahmen im Plangebiet	- nicht relevant	- nicht relevant	X	X
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (…) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Acker-/ Grünland, Hecken (unempfindlich)	- keine Beeinträchtigung bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z. B. Verbrennungsverbote)	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	O	O
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Acker-/ Grünland, Hecken und RRB (unempfindlich)	- geringe Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt und biologische Vielfalt durch Intensivlandwirtschaft, Gewerbe	- Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft unbeeinträchtigt	M	O
j)	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.“	- Acker-/ Grünland, Hecken (unempfindlich)	- nicht relevant - keine Störfallbetriebe vorhanden	- nicht relevant - keine Störfallbetriebe vorhanden	X	X

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt , M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Fazit Basisszenario

Im März 2021 ist festzustellen, dass auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis ausgeübter Nutzungen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Wasser im Plangebiet zum Teil bereits mit geringer Erheblichkeit beeinträchtigt sind, aus dem Plangebiet heraus die Umgebung höchstens bei Starkniederschlagsereignissen durch Überlastung des Vorfluters an der Alten Annaberger Straße eine besondere Empfindlichkeit aufweisen kann. Resultierende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind unbeachtlich, in der Wechselwirkung ist jedoch eine insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigung im Ausgangszustand festzustellen.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG INSBESONDERE DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Auch hier wird nachfolgend wieder eine tabellarische Form der Darlegung gewählt.

Tab. 13: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Intensivacker, Grünland, Hecken, ehem. Landwirtschaftsbauten, Gebäude- und Lagerflächen, Verkehrsflächen **Planung:** Misch, Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase **auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:**	**Betroffenheit** Bauphase	**Betroffenheit** Betriebsphase	**Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Schutzgut Tiere und Pflanzen	**M**	**M**	- überwiegend Bodenlebewesen / Säugetiere beeinträchtigt - Lerchen und Neuntöter-Fortpflanzungshabitate werden ersetzt (CEF-Maßnahme) - Pflanzfestsetzungen sichern neue, vernetzte Tierhabitate - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Schutzgut Fläche	**E**	**M**	- Außenbereichsinanspruchnahme mangels Alternativen entspr. FNP-Beschluss - Sparsame Flächeninanspruchnahme – Anbindung an bestehende Erschließung - bauabschnittsweise Realisierung möglich
Schutzgut Boden	**E**	**M**	- Bodenfunktionsverlust durch rd. 7,5 ha zusätzliche Vollversiegelung - Vorrangig Kompensation durch Entsiegelung wird weiter geprüft
Schutzgut Wasser	**E**	**M**	- Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt (Verlust rd. 6 ha unversiegelter Fläche) - Möglichkeiten dezentraler Versickerung vorrangig nutzen - Unterliegerschutz durch Nutzung des zentralen Regenüberlaufbeckens geplant
Schutzgut Luft und Klima	**O**	**O**	- keine Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation - Nutzung alternativer Energie zulässig - klimagerechte Bauweise
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	**M**	**M**	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - CEF-Maßnahme (Lerchenfenster, Neuntöter-Habitate) sonst Artenschutzregeln - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Landschaft	**X**	**O**	- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, insbes. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung - Randeingrünung, insbes. in Richtung der freien Landschaft
Biologische Vielfalt	**O**	**O**	- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste), Pflegemaßnahmen (bes. Hecken) - Habitatmosaik für Kulturfolger - extensive Bewirtschaftung aller Maßnahmeflächen

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend , M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 14: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)				
Bestand: Intensivacker / temporär Grünlandruhe, Bodenmiete, unverändert bleiben öffentliche Verkehrsflächen **Planung:** Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase **auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:**		**Betroffenheit**		**Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
		Bauphase	Betriebsphase	
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	**X**	**X**	- keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	**O**	**O**	- Beachtung Baustellenverordnung und Arbeitsstättenverordnung - bedarfsgerechtes Angebot an Arbeitsplätzen im Ort - Immissionsschutz sichert Nutzungsverträglichkeit mit Umgebung
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	**O**	**O**	- bedarfsgerechter Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche – nicht existenzbedrohend - Meldepflichthinweis § 20 SächsDSchG bei Bodenfunden
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	**O**	**O**	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts und des - Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	**X**	**O**	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind auf die Gestaltung der Gebäudes abgestimmt zulässig
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	**X**	**O**	- keine Landschaftsplan-Maßnahmeflächen beachtlich, daher Regelungen zum Einfügen des Vorhabens in Natur und Landschaft im Bebauungsplan - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	**O**	**O**	- Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	**M**	**M**	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend , M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 15: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
Bestand: Intensivacker, Grünland, Hecken, ehem. Landwirtschaftsbauten, Gebäude- und Lagerflächen, Verkehrsflächen **Planung:** Misch, Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase **infolge:**	**Betroffenheit** Bau-phase	Betriebs-phase	**Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	**M**	**M**	- geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs - Änderung von Nachbarschaften / Orts- und Landschaftsbild - Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	**E**	**M**	- Auch bei sparsamer Flächeninanspruchnahme dauerhafter Eingriff in Boden-Wasser-Regime - bauabschnittsweise Realisierung möglich - Anlage von Randeingrünung / Pflanzlisten festgesetzt - CEF-Maßnahme (u.a. Lerchenfenster) - Kompensationsmaßnahmen im Gebiet und ggf. extern zuordnen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	**M**	**O**	- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase (im Rahmen gesetzlicher Grenzwerte) - Beachtung des Stands der Technik in der Betriebsphase (Festsetzung Lärmemissionskontingentierung), dann keine Auswirkungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	**O**	**O**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	**X**	**O**	- keine Störfallbetriebe - Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	**X**	**O**	- im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt - im nahen Industriegebiet an der B 101 gelten hinreichende Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung, -kompensation - Teils festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen befördern bauabschnittsweise Erschließung und Bebauung

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend , M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase **infolge:**	**Betroffenheit** Bau-phase	Betriebs-phase	**Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	**X**	**O**	- Nutzung regenerativer Energie zulässig - Einhaltung Energieeinsparverordnung ENEV2017 - Zulässige Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO^2 - Bindung und Sauerstoffbildung bei
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	**O**	**O**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 16: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Prognose über Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bei Durchführung der Planung							
von → **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** **↓ auf**	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		**+**	**O**	**O**	**O**	**+**	**O**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	–		–	**O**	**O**	**O**	**O**
Fläche und Boden	–	**+**		**O**	**O**	**O**	–
Wasser	–	**O**	–		**O**	**O**	**O**
Luft und Klima	**O**	**+**	**O**	–		**O**	**O**
Landschaft und Landschaftsbild	**O**	**+**	–	**O**	**O**		**O**
Kultur- und sonstige Sachgüter	–	**O**	–	**O**	**O**	**O**	

Bewertungskategorien Wechselwirkungen in Prüfmatrix: (erwartete Wirkung der prognostizierten Änderung eines Schutzguts auf andere)

– –	erheblich negativ	++	erheblich positiv
–	negativ	+	positiv
		o	neutral

Fazit

Bei Vorhabendurchführung erfahren die Schutzgüter **Fläche, Boden und Wasser** versiegelungsbedingt **erhebliche Beeinträchtigungen**, letzteres **bereits in der Bauphase**, da der Ressourcenverbrauch nur mit erheblichem Aufwand umkehrbar ist, daher auch das Sachgut **landwirtschaftliche Nutzfläche** dauerhaft verloren geht. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern verstärken die Beeinträchtigungen allerdings nicht zusätzlich in erheblichem Maße. **Tiere und Pflanzen** erfahren geringe bis **mittlere Beeinträchtigungen**, da für große Flächen bereits eine intensivlandwirtschaftliche Prägung besteht. Vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahmen und Artenschutzvorgaben für den Vollzug des Bebauungsplans sichern Habitatkontinuität bzw. -ersatz.
Durch Festsetzungen zur Vorhabengestaltung sowie von **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** im Plangebiet werden Beeinträchtigungen minimiert bzw. dauerhaft kompensiert, was in obigen Bewertungen insbesondere auch für die Betriebsphase einkalkuliert ist.

Das Planvorhaben bewirkt bereits in der Bauphase erhebliche Beeinträchtigungen, welche jedoch bei Durchführung angemessener Kompensationsmaßnahmen, darunter zum Artenschutz als CEF-Maßnahme, ausgeglichen werden, sodass in der Betriebsphase keine erheblichen sondern höchstens geringe bis mittlere Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbleiben. Klimaschutzgerechtes an den Klimawandel angepasstes Bauen wird befördert.

3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Sind aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den

Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 200a BauGB modifiziert die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, sodass Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen umfassen und ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich erheblicher Umweltbeeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Ausgleichskonzept kann durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich können nach § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der Regelung in städtebaulichen Verträgen. Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG ist für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich. Der Ausgleich ist rechtlich zu sichern, zum Beispiel durch eine persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 i. V. m. § 1018 BGB) oder Reallast (§ 1105 BGB).

Auf der Grundlage von Bestands- und Planungsflächenbilanzen mit Darstellung des maßgeblichen Voreingriffs- und des prognostizierten Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung unter Anwendung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)[24], Fassung Mai 2009durchgeführt. Dabei wurde zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverluste bzw. –gewinne) unterschieden. Dabei ermittelt wurden **Werteinheiten** [WE] auf der **Basis** von **Flächenangaben in m²**.

[24] Quelle: https://www.natur.sachsen.de/download/Handlungsempfehlung_170709.pdf [Aufruf 04.05.2021]

Tab. 17: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Abkürzungserläuterung: AW – Ausgangswert (Wertstufen von 0 – 30)
PW – Planungswert

Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	AW	Fläche [m²]	Werteinheiten [WE]
1	Bestand & geltender BP - Vollversiegelung	0	64.477	0
2	Bestand & geltender BP - Teilversiegelung	2	39.000	78.000
3	Intensiv-Acker	5	71.717	358.585
4	Regenrückhaltebecken, gebäudenahe Abstandsgrünflächen, Verkehrsbegleitgrün	6	26.956	161.737
5	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	53.839	538.395
6	Garten- und Grabeland	10	6.544	65.438
7	Ruderal- und Staudenflur frischer bis feuchter Standorte / Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	15	9.312	139.678
8	Feldgehölze / Feldhecken	23	6.032	138.741
9	Extensiv-Feuchtgrünland	25	19.352	483.805
10	Extensiv-Feuchtgrünland mit Tendenz zur Nasswiese	27	9.721	262.471
Ges.			**306.951**	**2.226.849**
Biotopwert im Bestand [WE]				**2.226.849**

Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung

Nr.	Funktion	Minderung	Verlust	Nutzung / Biotoptyp	Fläche [m²]	Minderung [WE]
1	Boden-Wasser-Haushalt / Retentionsfunktion (hohe Bedeutung)		1,5	Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen	59.779	89.669
2	Boden-Wasser-Haushalt / Retentionsfunktion (hohe Bedeutung)	1,0		Vollversiegelung bisher teilversiegelter Flächen	15.660	15.660
3	biotische Ertragsfunktion (gering - daher Annahme Mindestsatz)		0,1	Nutzacker (AZ=27) und Nutzgrünland (GZ=28)	125.556	12.556
4	bioklimatische Ausgleichsfunktion (mittl. Bedeutung)	0,5		Zuwachs vollversiegelter Flächen	75.439	37.720
5	Ästhetische Funktion (regionales Heckengebiet)	0,5		Zuwachs vollversiegelter Flächen	75.439	37.720
Ges.						**193.324**
Funktionsbezogener Wertverlust [WE]						**193.324**
Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE]						**2.420.173**

(Hinweis: Folgende Funktionen werden angesichts der gewerblichen bzw. intensivlandwirtschaftlichen Nutzung der Eingriffsflächen als nicht relevant bewertet: Lebensraum-, Immissionsschutz-, Biotopentwicklungs-, Verbund-, Archiv-, Grundwasserschutz und rekreative Funktion.)

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	Anteil [%]	PW	Fläche [m²]	Wertein-heiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen	45,6	0	**139.917**	0
2	Teilversiegelte Flächen	7,6	1	**23.340**	23.340
3	Unversiegelte Flächen	46,8		**143.695**	
3.1	begrünte Flächen in der Nähe von Straßen und Gebäuden	13,3	3	40.684	122.053
3.2	Anpflanzung von Strauchhecken der Rand-eingrünung	0,8	20	2.319	46.373
3.3	Anpflanzung von Feldhecken	1,2	22	3.624	79.717
3.4	Erhalt von Feldhecken	1,7	23	5.244	120.617
3.5	Erhalt Wassergraben mit Uferbegrünung	0,3	20	930	18.591
3.8	Maßnahmeflächen **A2** und **A3** - artenreiche Extensivwiesen /-weiden, ggf. Anlage von 2 Feldlerchen-Fortpflanzungshabitaten	18,1	22	55.484	1.220.640
3.6	Maßnahmefläche **M1** - naturnahe Gestal-tung Regenrückhaltebecken (temporäres Kleingewässer)	2,5	23	7.628	175.437
3.7	Maßnahmefläche **A1** - Extensiv bewirtschaf-tete Nasswiesenfläche mit Sukzessionsinseln – Vogelbrutgebiet	9,1	26	27.783	722.357
Ges.		**100,0**		**306.951**	**2.529.125**
Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					**2.529.125**
Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE]					**-302.276**

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m²]	Wertein-heiten [WE]
1	Lebensraumfunk-tion	1,0	Neuanpflanzung von Hecken, Maßnahmeflächen **M1**, **A2**, **A3**	72.322,6	72.323
2	Immissionsschutz-funktion	0,5	Neuanpflanzung von Hecken	5.942,2	2.971
3	biotische Ertrags-funktion	0,5	wirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen **A2** und **A3**	55.483,7	27.742
4	Biotopentwick-lungsfunktion	1,0	Maßnahmefläche **A1** – Vogel-brutgebiet	27.783,0	27.783
5	Archivfunktion				0
6	Retentionsfunkt.	1,0	Neuanpflanzung von Hecken	5.942,2	5.942
7	Grundwasser-schutzfunktion	0,5	Neuanpflanzung von Hecken, Ausgleichsflächen **A1** - **A3**	89.208,8	44.604
8	bioklimatische Ausgleichsfunkt.	0,5	Neuanpflanzung von Hecken	5.942,2	2.971
9	Verbundfunktion	1,0	Neuanpflanzung von Hecken	5.942,2	5.942

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m²]	Wertein-heiten [WE]
10	Ästhetische Funk-tion	0,5	Neuanpflanzung von Hecken	5.942,2	3.031
11	rekreative Funk-tion				0
Ges.					**193.309**
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					**193.309**
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf gesamt [WE]					**15**

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in **WE**: **-302.261**
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in **Öko-Punkten**: **-30,2261**

Der Gesamtersatzbedarf mit negativem Vorzeichen bedeutet rechnerisch einen Überschuss. Das dürfte sich auch nicht grundlegend ändern, wenn die Beschreibungen kompensationswirksamer Maßnahmen im Zuge des Beteiligungsverfahrens im Detail noch anders formuliert werden. Der Überschuss ist methodenbedingt insbesondere dem niedrigen Biotopwert von Intensivacker im Ausgangszustand geschuldet und darf nicht darüber hinweg täuschen, dass ein praktisch nur sehr aufwändig umkehrbarer Eingriff in den Boden-Wasser-Haushalt geplant ist, der beim festgesetzten Eingriffsausgleich nicht funktionsgleichwertig ersetzt wird. Ferner wird aufgrund der geringen Bodenwertzahl der hier gegebene Verlust von Landwirtschaftsflächen zur regionalen Nahrungsmittelproduktion mit der niedrigsten Bewertung bilanziert. Eine funktionsgleichwertige Kompensation wird derzeit unabhängig von allen rechnerischen Erwägungen nicht erreicht, weil einer umfänglichen Neuversiegelung keine entsprechenden Entsieglungsmaßnahmen im Naturraum entgegengestellt werden. Der Entsiegelungserlass des SMUL[25] vom 30.07.2009 fordert, stets genau zu prüfen, ob Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung erfolgen kann. Das würde die erheblich planbedingt beeinträchtigten Schutzgüter Boden und Wasser stärken, käme letztlich auch anderen Schutzgütern, wie Tiere, Pflanzen und Klima zugute.

3.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Nr. 2c BauGB erfolgt „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden,

[25] Quelle: https://www.natur.sachsen.de/download/Erlass_300709.pdf [Aufruf 28.04.2021]

verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist."

Tab. 18: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	**Betriebsphase**
Vermeidung und Verhinderung	- geeignete Standortwahl für Vorhaben / Baustelleneinrichtung - Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße - hoher Grün- und Pflanzflächenanteil (über 1/3) im Plangebiet	- fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünten Flächen - kein Pestizid- und Tausalzeinsatz
Verringerung	- separate Mutterbodengewinnung und Wiedereinbau - weitest möglich versickerungsfähige Befestigungen - Regenwassermanagement - Beachtung Artenschutz	- Wasser und Energie sparende Gebäudebetreibung - Regenwassermanagement
Ausgleich	- Pflanzungen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen - wenn möglich externer Ausgleich durch Entsiegelung	- Nachpflanzungen bei Gehölzabgang - Pflege aller Ausgleichsflächen - jährlich zum Nachweis CEF-Maßnahme Lerchenfenster

3.2 EINGRIFFSAUSGLEICHSMAßNAHMEN IM PLANGEBIET

Dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

[1] Pkw-Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

[2] Spätestens vor Beseitigung bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorhandener Objekte auf Vorkommen besonders oder streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen.

[3] Aus den Gewerbegebieten **GE5** und **GE6** sowie den Industriegebieten **GI1** und **GI2** ist zum Schutz öffentlicher Abwasserentsorgungsanlagen ein höchstzulässiger Drosselabfluss von 15 l/s*ha bei Starkniederschlagsereignissen festgesetzt. Der Drosselabfluss ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.

[4] Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche der öffentlicher Abwasserentsorgungsanlage Regenüberlaufbecken (RÜB) sind innerhalb der mit **M1** gekennzeichneten Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Extensive Bewirtschaftung des RÜB samt Gehölzflächen,
- Ergänzung einer 10,0 m breiten Feldhecke am nördlichen Rand zur Feldflur,
- bei notwendiger Kapazitätserweiterung des RÜB Anlage als offenes naturnah gestaltetes Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 3 an mind. 30 % der Uferlinie,
- kleintiergängiger Bodenabstand der Einzäunung von mind. 12 cm,
- wasserdurchlässige Zufahrtsbefestigung.

[5] Innerhalb der mit **A1** bezeichneten Fläche zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt sind biotopwerterhaltende Maßnahmen festgesetzt:

- extensive Pflege von Wiesenflächen durch 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts,
- alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd,
- zusätzlich zulässig sind Sukzessionsinseln mit Pflege durch Mahd alle 2 – 3 Jahre mit einer Schnitthöhe zwischen 10 – 20 cm.

[6] Innerhalb der mit **A2** und **A3** bezeichneten Flächen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt sind biotopwertsteigernde Maßnahmen vorzunehmen. Anhand einer vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fachplanung sind anzulegen:

- Extensivweide,
- Frisch-, Feucht- und Nasswiesen,
- temporäre Kleingewässer,
- Feldgehölzstreifen und
- Sukzessionsinseln. → Vorgaben zum Entwurf im Detail formulieren!

[7] Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden fällig mit der baulichen Inanspruchnahme bisher festgesetzter Ausgleichsflächen bzw. von Ergänzungsflächen.

[8] Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen, ausnahmsweise sind sie auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.

[9] Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesogeochoren „Höhenrücken bei Annaberg-Buchholz“ bzw. „Wolkensteiner Riedelland“) innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei mindestens 20 m² große Lerchenfenster (max. Dichte 1 Stk./ 0,5 ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor einer Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

[10] Vor Abriss bzw. Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Objekte auf Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen und Hummelarten) vorzunehmen. Aus Artenschutzgründen sind Quartiermöglichkeiten (spalten- und höhlenreiche Gehölze sowie in und an vorhandenen Gebäuden) zu erhalten. Bei unvermeidbarer Beseitigung vorhandener Fortpflanzungs- oder Winterquartiere in und an Gebäuden bzw. von quartierträchtigen Gehölzstrukturen ist zum Ausschluss von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG adäquater Ersatz durch Anbringung von Nischenbrüter-/ Halbhöhlennistkästen, Fledermauskäs-

ten festgesetzt. Der Umfang entsprechender vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), d. h. Anzahl (Quantität) und Anbringungsorte (Qualität), sowie die Verfahrensweise (ggf. Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG notwendig) sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

[11] Die entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden, damit der Biotopverbund zur freien Landschaft erhalten bleibt. Im Übrigen sind nur kleintiergängige Einfriedungen zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

[1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FH) sind zur Feldheckenentwicklung im Biotopverbund je 120 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.

- Pflanzgut: Bäume, Sträucher und Gebüsch entsprechend den „Empfehlungen für die Verwendung von Forstvermehrungsgut nach FoVG zur Ausbringung in der freien Natur gemäß § 40 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)“, Herkunftsgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland
- Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 80 cm, 3triebig, wurzelnackt
- Pflanzschema: vorzugsweise 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m, dabei Bäume 1. Ordnung nur in einer innenliegenden Pflanzreihe, Mindestabstand zur Landwirtschaftsfläche 0,75 m
- Krautsaumentwicklung auf Grundlage autochthonen Mähguts
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
- Monitoring: Kontrolle des Ausfalls nach 3 Jahren, bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren

[2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen (FH) sind über 30 Jahre alte unverjüngte Feldhecken fachgerecht zu verjüngen.

[3] Zu erhaltende und neu anzulegende Feldhecken sind nach folgendem Regime dauerhaft zu pflegen:

- zur Krautsaumpflege mäßig wüchsige Bestände alle 1 – 3 Jahre nach Bedarf mulchen und Gehölzinvasion beseitigen,
- mindestens 15 Jahre alte altersgleiche Heckenstrukturen abschnittsweise auf gleichzeitig max. 1/3 der Fläche alle 5 – 10 Jahre unter Einhaltung einer Ruhephase zwischen den einzelnen Arbeitsgängen von mindestens 3 Jahren, auf den Stock setzen,
- keine Verwendung von Düngern oder Pestiziden.

[4] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Erhaltungsbindung für Bepflanzungen und Gewässer (WL) sind der vorhandene Wasserlauf in Verbindung mit die Abflussgeschwindigkeit reduzierender Gestaltung (ingenieurbiologischer Verbau) und begleitende Gehölze zu erhalten.

[5] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (SH) sind ist eine 1reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Artenliste A im Pflanzabstand von maximal 1,50 m anzulegen.

[6] Die zeichnerisch dargestellten Einzelpflanzfestsetzungen für Bäume sind entsprechend den Artenlisten A oder B in der Pflanzqualität: Hochstamm StU 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe vorzusehen. Von den Standorten sind Abweichungen bis zu 8,0 m zulässig.

[7] Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung zur erhaltender oder neu anzulegender Heckenstrukturen sicherzustellen.

[8] Ist eine Bepflanzung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich, ist es dem Bauherrn ausnahmsweise gestattet, die Pflanzungen an anderer Stelle nachzuweisen.

[9] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

[10] An Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht nach von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

[11] Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Kletter-gehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.

[12] Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Mit der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets wird gleichfalls bestätigt, dass keine nach den Kriterien der Hochwassersicherheit, leichter Erschließbarkeit und immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeit geeigneten Alternativstandorte in der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz zur Verfügung stehen, insbesondere auch nicht im unverplanten Innenbereich. Das vorrangige Auffüllen bzw. Verdichten im zulässigen Umfang in bereits mit Planungsrecht belegten Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements.

5 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind auch Wohngebiete vorhanden. Die Zulässigkeit störanfälliger Nutzungen ist in den benachbarten Gebieten im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung:

- geltender Gesetzlichkeiten,
- der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplansatzung,
- Erfassungen zum Biotopzustand und Artenschutz vom März – Juni 2020,
- Angaben aus Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus anderen Beteiligungen sowie
- der durchgeführten Standortbegehung im März 2021 erstellt.

Die Kenntnisse werden für eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als ausreichend angesehen, wobei das Scoping darin integriert wird. Vor der Entwurfsverfassung und einer förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen weitere fachgutachterliche Zuarbeiten vorliegen, wie:

- qualifizierter Artenschutzfachbeitrag (AFB)
- Erschließungsvorplanung (mit hydraulischen Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung) und
- Schallimmissionsprognose mit Lärmemissionskontingentierung.

6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Der Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die breite Öffentlichkeit ist in der Lage, Planzustand durch Einsichtnahme in Unterlagen und die sichtbare Planumsetzung zu kontrollieren und die Erfüllung einzufordern.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

- neues Satzungsrecht für ein rd. 8,2 ha großes, überwiegend bereits bebautes Änderungsgebiet (**MI**, **GE**, Verkehrs- und Versorgungsflächen) und
- rd. 22,5 ha großes Erweiterungsgebiet (**GE**, **GI**, Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen)

Nutzungsmaß

- **GRZ** 0,6 (MI) – 0,8 (GE, GI) **BMZ** 4,0 (MI), 6,0 – 10,0 (GE, GI)
- Gebäudehöhe **GH$_{Max}$** bis zu 12,0 m (MI, GE, GI) bzw. 15,0 m (GI)

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Eingriffsvermeidung durch Nachnutzung eines ehem. Landwirtschaftsstandorts
- bedarfsgerechte Bauabschnittsbildung
- Eingriffsminimierung durch versiegelungsarme Bauweise
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung max. Bauhöhen
- hoher Grün- und Pflanzflächenanteil – effektive Randeingrünung / Hecken
- naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich im Satzungsgebiet

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Zur verfahrensintegrierten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Tab. 19: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	**Umweltzustand**	**Auswirkungen der Planung**	
		Bauphase	Betriebsphase
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			
Fläche und Boden			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft und Landschaftsbild			
Natura 2000-Gebiete	nicht betroffen		
Mensch und seine Gesundheit			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Legende:

keine Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	geringe/mittlere Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind, unter der Voraussetzung einer dauerhaften Kompensation in der Bauphase unvermeidlicher Eingriffe in den Boden-Wasser-Haushalt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gesetzliche Vorgaben zum Immissionsschutz sowie zum Artenschutz sind dabei in jeder Phase zu beachten.

8 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBE-, MISCH- UND SONDERGEBIET AN DER B 101“

IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG SEIT 19.07.2006 RECHTSKRÄFTIG

[ABBILD AUSZUGSWEISE]

Das Original der Satzung ist zu den Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz einsehbar

BESTANDSERFASSUNG FÜR ERWEITERUNGSGEBIET

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG GEWERBERING“

Stand: März 2021

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

ARTENSCHUTZFACHLICHE GRUNDLAGEN

AUS ARTENSCHUTZRECHTLICHEM FACHBEITRAG

„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET B 101 ANNABERG“

Stand: 10/2020

Autor:

Ingenieurgruppe Chemnitz GbR

Hohensteiner Straße 45, 09117 Chemnitz

und

PROTOKOLL DER FRÜHZEITIGEN ABSTIMMUNG ZU UMWELT- UND ARTENSCHUTZRELEVANTEN BELANGEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AM 22.10.2020

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)

BÄUME 1. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM, 12/14 CM STU ODER HEISTER 125/150 CM HÖHE)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

BÄUME 2. ORDNUNG (MINDESTGRÖSSE: HEISTER 150/200 CM, STRAUCH 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT MIT BALLEN)

Betula pendula	(Gem. Birke)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Pyrus pyraster	(Wild-Birne)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Malus Sylvestris	(Wild-Apfel)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)

<u>Sträucher:</u>

Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Ribes uvacrispa	(Wilde Stachelbeere)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa scec.	(Wild-Rosen)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa tomentosa	(Fitz-Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Cytisius scoparius	(Besenginster)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME STRÄUCHER UND GEBÜSCH)

BÄUME (MINDESTGRÖSSE: HOCHSTAMM 16/18 CM, 3FACH VERPFLANZT, KRONENANSATZ IN MIND. 2,50 M HÖHE):

Acer platanoides „cleveland“	(Spitz-Ahorn)
Acer Platanoides „Globosum“	(Kugel-Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach-Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winter–Linde)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Prunus fruticosa „Globosa“	(Kugel-Kirsche)

STRÄUCHER (MINDESTGRÖSSE: 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deitzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)
Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

BODENDECKER:

Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Vinca major	(Großblättriges Immergrün)
Erica carnea	(Winterheide)
Cotoneaster „Saliatolius“	(Kriechende Felsmispel)
Hedera helix	(Efeu)
Calluna vulgaris	(Besenheide)
Hypericum calycinum	(Niedriges Johanniskraut)

ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenociccus quinquefolia 'Engelmannii'	(Wilder Wein)
Parthenociccus tricuspidata ' Veitchii'	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Schlingknöterich)
Solanum dulcamra	(Bittersüßer Nachtschatten)

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber-/Blau-/Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/Zypressengewächse

Die Pflanzen der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bodenbeschreibung durch BK50 10
Tab. 2: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400 11
Tab. 2: Flächenbilanz Satzungsrecht bzw. Bestand im März 2021 16
Tab. 4: Bilanz gewerbliche Bauflächen: Angebot und Nachfrage 33
Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte 47
Tab. 5: Flächenbilanz Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Gewerbering“ 61
Tab. 7: Versieglungsbilanz BP „Erweiterung und Änderung Gewerbering“ 67
Tab. 8: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen 73
Tab. 9: Aussagen Bodenbewertungsinstrument des LfULG 84
Tab. 10: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400 85
Tab. 11: Versieglungsbilanz BP „Erweiterung und Änderung Gewerbering“ 86
Tab. 12: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario 87
Tab. 13: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB 90
Tab. 14: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB 91
Tab. 15: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 92
Tab. 16: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern 93
Tab. 17: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 96
Tab. 18: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 99
Tab. 19: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung 106

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage von Annaberg-Buchholz (blau) im Raum und Straßennetz 3
Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Annaberg-Buchholz 5
Abb. 3: Lage des Plangebiets im Verhältnis zu bestehendem Baurecht 6
Abb. 4: Topgrafie des Plangebiets (Höhenlinien 2,5 m) 8
Abb. 5: Lage des Plangebiets in der GK50 und KOR50 des Freistaats Sachsen 8
Abb. 6: Lage des Plangebiets in der BK50 des Freistaats Sachsen (Stand 05/2020) 10
Abb. 7: Temperatur-Niederschlags-Diagramm / Windhäufigkeit und -geschwindigkeit 13
Abb. 8: Luftbild vom Juni 2019 und Feldblöcke 2021 (gelb) 14
Abb. 9: ehemalige Stallanlagen 14
Abb. 10: Erweiterungsfläche nördl. Ställen 14
Abb. 11: Zufahrt Zum Feldrain 15
Abb. 12: Einzelanwesen Zum Feldrain 15
Abb. 13: Gewerbe rückwärtig Zum Feldrain 15
Abb. 14: Erweiterungsfläche Zum Feldrain 15
Abb. 15: Nasswiese „Vogelbrutgebiet“ 15

Abb. 16: Regenüberlaufbecken AZV 15
Abb. 17: Pappelallee 15
Abb. 18: östliche Ausgleichsfläche 15
Abb. 19: Berliner Meilenblätter 1788 17
Abb. 20: Messtischblatt 1936 17
Abb. 21: TK25 Ausgabe DDR 1988 17
Abb. 22: TK25 Ausgabe BRD 1999 17
Abb. 23: Luftbild 2005 17
Abb. 24: Luftbild 2016 17
Abb. 25: Industriegebiet an der B 101 18
Abb. 26: Zufahrt ehem. Ställe von B 101 18
Abb. 27: Wohngebäude in Gem. Wiesa 18
Abb. 28: Löschteich mit Wassergraben 18
Abb. 29: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planumfeld 19
Abb. 30: Karte unterirdischer Hohlräume (braun) 20
Abb. 31: Annaberg-Buchholz ✯ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013 25
Abb. 32: Auszug Entwurf Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte 26
Abb. 33: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte 27
Abb. 34: Auszug Flächennutzungsplan 02/2021 mit Kennzeichnung Planungsflächen 31
Abb. 35: vorhandene Wendemöglichkeit aus Ri. „Zum Feldrain“ gesehen 45
Abb. 36: Wendekreis Sattelzug 45
Abb. 37: Variante separate Regenrückhaltung für **GI2** 64
Abb. 38: potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) im Plangebiet 66
Abb. 39: Linienplan Stadtverkehr Annaberg-Buchholz (Quelle: http://www.vms.de) 69
Abb. 40: Auszug Entwurf Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte 77
Abb. 41: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte 77
Abb. 42: Auszug Flächennutzungsplan 02/2021 mit Kennzeichnung Planungsflächen 81
Abb. 43: Auszug Karte Bodenbewertungsinstrument – natürliche Bodenfruchtbarkeit 84
Abb. 44: Auszug Erosionsgefährdungskarte des LfULG 85

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
- Regionalplan „Chemnitz – Erzgebirge“, Rechtsstand 07/2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Entwurfsstand 12/2015
- Geoportal Sachsenatlas auf http://geoportal.sachsen.de /
- Raumplanungsinformationssystem des Freistaats Sachsen auf http://rapis.sachsen.dePotentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Informationen / Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz
- Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen auf http://www.statistik.sachsen.de
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhaben „Erweiterung Gewerbegebiet B 101 Annaberg“, Arbeitsstand: 10/2020, Ingenieurgruppe Chemnitz GbR