

GEMEINDE: **GROßOLBERSDORF**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „AM HOHLWEG“

DIE GEMEINDE GROßOLBERSDORF BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND TEIL **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE I-II UND UMWELTBERICHT**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDE GROßOLBERSDORF
AM RATHAUS 8
09432 GROßOLBERSDORF
TELEFON: 037369 / 1410
FAX: 037369 / 141120
E-MAIL: BAUAMT@GROSSOLBERSDORF.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAßE 1
08280 AUE-BAD SCHLEMA
TELEFON: 03771/ 340200
FAX: 03771/ 3402040
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE, AUGUST 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	5
1.1	Allgemeines	5
1.2	Begründung der Notwendigkeit	5
1.2.1	Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose	7
1.2.2	Bedarfsnachweis	9
1.2.3	Wohnbauflächen in der Gemeinde Großolbersdorf (B-Pläne / Satzungen)	14
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	15
3	<u>PLANGEBIET</u>	16
3.1	Räumliche Einordnung	16
3.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	16
3.3	Nutzung / Bestand des Gebietes	18
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	19
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	19
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	20
4.3	Kartengrundlage	24
4.4	Natürliche Grundlagen / Schutzgüter	25
4.4.1	Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)	25
4.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
4.4.3	Schutzgut Wasser	40
4.4.4	Schutzgut Klima und Luft	41
4.4.5	Schutzgut Mensch	42
4.4.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	43
4.5	Technische Grundlagen	45
4.5.1	Verkehrliche Situation	45
4.5.2	Ver- und Entsorgung	46
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	51
5.1	Art der baulichen Nutzung	51
5.2	Maß der baulichen Nutzung	51
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	51
5.4	Verkehrsflächen	52
5.5	Grünflächen / Grünordnung	52
5.6	Flächen unter denen der Bergbau umgeht o. die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	53
5.7	Allgemeine Hinweise für energetische Optionen	53
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	55
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	55
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	55

7	<u>UMWELTBERICHT</u>	59
7.1	Einleitung	59
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	59
7.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	60
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	63
7.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	63
7.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	81
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	90
7.2.4	Alternativenprüfung	93
7.2.5	Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	93
7.3	Zusätzliche Angaben	94
7.3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	94
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	94
7.3.3	Zusammenfassung	95
7.3.4	Referenzliste der Quellen	95

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung	17
Abbildung 2:	Flächennutzung aktuell	18
Abbildung 3:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich und Höheneinordnung	19
Abbildung 4:	Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung	21
Abbildung 5:	Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000	25
Abbildung 6:	Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen	26
Abbildung 7:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich	27
Abbildung 8:	Auszug Hohlraumkarte	28
Abbildung 9:	Lageeinordnung des Thierig´s Hoffnung Stolln	29
Abbildung 10:	Alternative Zufahrtsmöglichkeit	45
Abbildung 11:	Lageeinordnung Zisternen für Löschwasserentnahme	49
Abbildung 12:	Standort zur Abholung für Abfallbehälter	50
Abbildung 13:	Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000	63
Abbildung 14:	Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen	64
Abbildung 15:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich	65
Abbildung 16:	Auszug Hohlraumkarte	66
Abbildung 17:	Lageeinordnung des Thierig´s Hoffnung Stolln	67

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentw. Großolbersdorf & Erzgebirgskreis 1995/ 2000/ 2005/ 2010-2021	7
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in Großolbersdorf von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2020	7
Tabelle 3:	Altersstruktur in Großolbersdorf von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2018	8
Tabelle 4:	Altersstruktur in Großolbersdorf von 2019-2035 (basierend auf 7. RBV)	9
Tabelle 5:	Bedarfsermittlung für Großolbersdorf bis 2035	13
Tabelle 6:	Übersicht bewilligte Bauanträge im Zeitraum von 2015-2022	13
Tabelle 7:	Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad	14
Tabelle 8:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	22
Tabelle 9:	ergänzende relevante Kartenauswertung d. Satzungsfassung RP Region Chemnitz	22
Tabelle 10:	Auszug aus der Artdatenbank	32
Tabelle 11:	Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	82

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage I:	Schalltechnisches Gutachten
Anlage II:	Grundstücksentwässerungskonzept (GEK)
Anlage-II-1	2024-06-04_STN-ZWA
Anlage-II-2	2024-06-20_STN-LRA

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Bebauungsplan Wohngebiet „Am Hohlweg“	1: 500

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ALLGEMEINES

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und zum anderen die Entwicklung eines Baugebietes mit 2-3 Grundstücken im Bereich der Fläche nördlich der Hauptstraße. Es handelt sich hierbei um eine Weiterentwicklung / Verdichtung der Ortslage straßenbegleitend direkt angrenzend an die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von privatem Wohnraum zu schaffen und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum verbunden mit dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum nachzukommen.

Durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann die Kommune ihren städtebaulichen Gestaltungswillen wirksam durchsetzen. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

1.2 BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT

Die Auswertungen basieren auf nachfolgender Datengrundlage:

- <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>

Bevölkerungsstand, Einwohnerzahlen

- Unterjährige Ergebnisse - Aktuelle Monatsdaten (Stand 03/2022) mit Excel zu Einwohnerzahlen nach Gemeinden (Großolbersdorf / Erzgebirgskreis 2021)
- Statistische Berichte - Bevölkerungsstand nach Kreisfreien Städten u. Landkreisen mit Excel zu *Aktueller statist. Bericht* (Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010 - 2020)

Bevölkerungsvorausberechnung – 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

- Regionalisierte Ergebnisse für Gemeinden mit Excel zu *Datenblatt* (Großolbersdorf 1995 / 2000 / 2005 / 2010 – 2018 sowie je 2 Varianten für 2019 – 2035)
 - Regionalisierte Ergebnisse für Kreise mit Excel zu *Datenblatt* (Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010 – 2018 sowie je 2 Varianten für 2019 – 2035)
- > zur Auswertung wurden die Daten für Variante 2 herangezogen

Fortzüge, Zuzüge

- Datenbank GENESIS – Wanderungen, Zu- und Fortzüge über die Gebietsgrenzen, Geschlecht, Gemeinden mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu Code: 12711-010Z
Inhalt: Zu-, Fortzüge u. Saldo (absolut) 1) über die Gebietsgrenze nach Geschlecht 2) auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2021) -> Gemeindeschlüssel (GS): 14521240
Zuzüge / Fortzüge / Saldo: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022, Stand: 05.10.2022 - 17:09:26

Geburten

- Datenbank GENESIS – Lebendgeborene, Geschlecht, Mehrlingsgeburten mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu *Code: 12612-010Z Inhalt: Lebendgeborene (absolut) nach Geschlecht auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2021)* -> GS: 14521240

Lebendgeborene: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022, Stand: 05.10.2022 - 17:16:47

Lebenserwartung, Sterbefälle

- Datenbank GENESIS – Sterbefälle, Gestorbene, Geschlecht, Gemeinden mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu *Code: 12613-010Z Inhalt: Gestorbene (absolut) nach Geschlecht auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2021)* -> GS: 14521240

Gestorbene: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022, Stand: 05.10.2022 - 17:20:06

- **https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/_node.html**

Fachbeitrag Datum 09.03.2021 - Raumordnungsprognose 2040

- Veröffentlichungen:

BBSR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2040; Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. BBSR-Analysen KOMPAKT 3/2021, März 2021

- Downloads von Daten:

Bevölkerungsentwicklung insgesamt im Zeitraum 2017 bis 2040 Download (XLSX, 244KB, Datei ist barrierefrei/ barrierearm)

Wohnungsmarktprognose 2030

- Veröffentlichungen:

BBSR (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030; BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2015, Mai 2015

- Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030: Daten, Karten, Grafiken

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html;jsessionid=4152D938D1BAA522510C6BC89A00E654.live21322?nn=2866908>

hier: Neubaubedarf – Tabellen XLSX

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose

Tabelle 1: Bevölkerungsentw. Großolbersdorf & Erzgebirgskreis 1995/ 2000/ 2005/ 2010-2021
(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Großolbersdorf	Verluste in % (Bezug auf 2010)	Erzgebirgskreis	Verluste in % (Bezug auf 2010)
1995	3.260		434.001	
2000	3.343		417.201	
2005	3.178		393.225	
2010	3.000		368.167	
2011	2.953	-1,57	359.103	-2,46
2012	2.930	-2,33	355.275	-3,50
2013	2.921	-2,63	351.309	-4,58
2014	2.917	-2,77	349.582	-5,05
2015	2.892	-3,60	347.665	-5,57
2016	2.860	-4,67	344.136	-6,53
2017	2.842	-5,27	340.373	-7,55
2018	2.816	-6,13	337.696	-8,28
2019	2.800 (V2)	-6,67	334.948	-9,02
2020	2.780 (V2)	-7,33	331.917	-9,85
2021	2.733	-8,90	328.695	-10,72

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Großolbersdorf von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2020
(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Saldo Geburten / Sterbefälle	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Zuzüge / Fortzüge
2010	3.000	27	26	1	69	121	-52
2011	2.953	21	33	-12	75	107	-32
2012	2.930	20	29	-9	66	81	-15
2013	2.921	14	26	-12	73	70	3
2014	2.917	23	27	-4	89	89	0
2015	2.892	24	24	0	63	88	-25
2016	2.860	23	40	-17	69	84	-15
2017	2.842	24	25	-1	83	100	-17
2018	2.816	31	28	3	79	108	-29
2019	2.800 (V2)	18	35	-17	70	73	-3
2020	2.780 (V2)	21	24	-3	54	74	-20

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen (siehe Tabelle 1) von Großolbersdorf zeigt, dass in den letzten 10 Jahren ein Verlust von ~ 9 % zu verzeichnen ist, welcher im Vergleich zum gesamten Erzgebirgskreis mit ~ 10,7 % niedriger ausfällt.

Ergänzend zu dieser Entwicklung ist die Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen sowie die Zu- und Fortzüge (siehe

Tabelle 2) zu sehen. Es ist abzulesen, dass die Anzahl der Sterbefälle tendenziell stetig höher liegen wie die Anzahl der Geburten. Weiterhin ist festzustellen, dass grundsätzlich mehr Fortzüge wie Zuzüge zu verzeichnen waren.

Es kann die Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken grundsätzlich als ein wesentlicher Schritt gegen die Wanderungsverluste und für die Steigerung der Attraktivität der Region für junge Familien angesehen werden.

Tabelle 3: Altersstruktur in Großolbersdorf von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2018

(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	unter 20 Jahre	in %	20 bis unter 65	in %	über 65	in %
1995	3.260	761	23,34	1.955	59,97	544	16,69
2000	3.343	700	20,94	2.055	61,47	588	17,59
2005	3.178	569	17,90	1.918	60,35	691	21,74
2010	3.000	478	15,93	1.804	60,13	718	23,93
2011	2.953	478	16,19	1.777	60,18	698	23,64
2012	2.930	484	16,52	1.743	59,49	703	23,99
2013	2.921	492	16,84	1.722	58,95	707	24,20
2014	2.917	503	17,24	1.676	57,46	738	25,30
2015	2.892	500	17,29	1.623	56,12	769	26,59
2016	2.860	515	18,01	1.577	55,14	768	26,85
2017	2.842	517	18,19	1.536	54,05	789	27,76
2018	2.816	518	18,39	1.531	54,37	767	27,24

Die Auswertung der Altersstruktur über die letzten 20/25 Jahre in Großolbersdorf (siehe Tabelle 3) verdeutlicht, dass die „Einwohner unter 20 Jahre“ im Mittel ~ 18 % ausmachen und der Prozentsatz tendenziell konstant leicht steigt und die „Einwohner 20 bis unter 65 Jahre“ ebenfalls fast 58 % der Gesamteinwohner ausmachen. Zusammen betrachtet ergibt das insgesamt 3/4 der Gesamteinwohner von Großolbersdorf, welche als potenzielle Interessenten für Wohnangebote (im Bestand und durch Neuausweisung) in Frage kommen.

Tabelle 4: Altersstruktur in Großolbersdorf von 2019-2035 (basierend auf 7. RBV)(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	unter 20 Jahre	in %	20 bis unter 65	in %	über 65	in %
2019 (V2)	2.800	520	18,57	1.500	53,57	790	28,21
2020 (V2)	2.780	510	18,35	1.490	53,60	790	28,42
2021 (V2)	2.733	510	18,66	1.460	53,42	800	29,27
2022 (V2)	2.740	510	18,61	1.430	52,19	810	29,56
2023 (V2)	2.720	510	18,75	1.410	51,84	800	29,41
2024 (V2)	2.700	510	18,89	1.380	51,11	810	30,00
2025 (V2)	2.680	520	19,40	1.350	50,37	810	30,22
2026 (V2)	2.650	520	19,62	1.330	50,19	810	30,57
2027 (V2)	2.630	510	19,39	1.320	50,19	810	30,80
2028 (V2)	2.600	500	19,23	1.300	50,00	800	30,77
2029 (V2)	2.580	490	18,99	1.290	50,00	790	30,62
2030 (V2)	2.550	490	19,22	1.280	50,20	790	30,98
2031 (V2)	2.520	480	19,05	1.260	50,00	780	30,95
2032 (V2)	2.490	480	19,28	1.240	49,80	780	31,33
2033 (V2)	2.470	480	19,43	1.210	48,99	770	31,17
2034 (V2)	2.440	480	19,67	1.210	49,59	760	31,15
2035 (V2)	2.410	470	19,50	1.200	49,79	740	30,71

Ende 2018 lebten insgesamt 2.816 Einwohner in Großolbersdorf, Ende 2035 werden es voraussichtlich 2.410 Einwohner sein. Insgesamt handelt es sich dabei um einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 von 14 %, was einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang pro Jahr von 0,82 % entspricht. In wie weit der prognostizierte Rückgang der Einwohner von unter 1 % im Vergleich der Jahre 2018/2035 als realistisch u. voll allem als gravierend zu bewerten ist, kann aktuell nicht beurteilt werden. Eine darauf basierende zwingende überschlägige Annahme, dass die Bevölkerungszahlen auch zukünftig als rückläufig zu bewerten sind und damit keine Ausweisung von neuen Wohngebieten erforderlich ist, kann jedoch nicht belegt werden.

1.2.2 Bedarfsnachweis

Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die **Raumordnungsprognose 2040** vorgestellt. Diese umfasst die *Bevölkerungsprognosen für die deutschen Kreise und kreisfreien Städte für den Zeitraum von 2017 bis 2040. Diese Broschüre informiert über die Methodik und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose. Sie beinhaltet die Ergebnisse der Prognoserechnung, Demografische Strukturen und Trends (Zunahme regionaler Disparitäten), Strukturen u. Trends der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen, Vergleich der BBSR-Prognose mit anderen Prognosen sowie Methodik und Annahmensetzung.*

Die wichtigsten Ergebnisse der Prognoserechnung 2017 bis 2040 im Überblick:

- *Geringer Bevölkerungsrückgang auf 81,9 Millionen Einwohner bzw. –1,0 %*
- *Anstieg der Zahl der Kinder u. Jugendlichen um 0,6 Mio. bzw. 3,8 %, infolge günstiger altersstruktureller Veränderungen u. der Zuwanderungen aus dem Ausland*
- *Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen um 5,5 Mio. bzw. –11,0 %*
- *Überdurchschnittl. Anstieg der Personenzahl im Rentenalter um 4,1 Mio. bzw. 23,0 %*
- *Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung um 1,6 Jahre auf 45,9 Jahre*
- *Die regionalen Trends der Vergangenheit sind auch die Trends der Zukunft. Regionen, die schon in der Vergangenheit geschrumpft sind und/oder peripher liegen, weisen gegenüber zentral gelegenen und wachsenden Regionen bis 2040 eine erheblich ungünstigere Entwicklung auf.*

Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die **Wohnungsmarktprognose 2030** vorgestellt. *Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Die entscheidenden Fragen nach der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage, nach dem notwendigen Wohnungsneubau und den Bedarfen in wachsenden Großstädten lassen sich folglich mit bundesweiten Eckdaten nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 in Verbindung mit den demografischen Prognosen des BBSR wichtige Informationsgrundlagen bereit. Die Publikation umfasst die zentralen Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. Sie beinhaltet die Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, die Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2030, den zukünftigen Wohnungsneubau bis 2030.*

Sie basiert auf der BBSR- Raumordnungsprognose und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035.

Nachfolgende grundlegende (allgemeine) Kernaussagen (z.T. nach neuen Bundesländern / ländliche Kreise gefiltert) lassen sich aus Wohnungsmarktprognose 2030 herauslesen:

Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung

- *Aktuelle Entwicklungen zeigen eine **deutlich wachsende Wohnungsnachfrage und die darauf reagierende Bautätigkeit**. Sie u. die Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes bilden die Basis für die Berechnungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage.*
- *die Zahl der Haushalte immer noch deutlich stärker steigt als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltgröße weiterhin sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte*
- *Bevölkerungsentwicklung in Deutschland: ... die ländlichen Kreise verlieren dagegen seit Beginn des Jahrtausends Einwohner, zuletzt aber mit abgeschwächtem Tempo ...*

- Merkmale des Wohnungsmarktes in Deutschland:

... während in den städtischen u. ländlichen Kreisen deutlich über die Hälfte der Haushalte im Eigentum wohnt ... In ländlichen Kreisen sind gut 50 % der Haushalte Hausbesitzer.

Die Merkmale Miete o. Wohneigentum, Geschosswohnung o. Wohnhaus in Verbindung mit dem Alter der Personen im Haushalt beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. So beträgt die durchschnittl. Wohnfläche pro Person rd. 43 m² (Zensus 2011). Im selbst genutzten Eigentum liegt sie mit 47 m² deutlich höher als in Mietwohnungen mit 38 m². Besonders hoch ist die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den Einpersonenhaushalten, wobei sich dieser Wert in Eigentümerhaushalten mit knapp 97 m² erheblich von den Mieterhaushalten mit 59 m² unterscheidet.

Es sind hierbei eher die älteren Einpersonenhaushalte, die eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme aufweisen, und weniger die jungen Singlehaushalte. Häufig entstehen die überdurchschnittlichen Werte aufgrund der passiven Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurück bleibt (Remanenzeffekt).

Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2030

- Die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung u. Haushalten bildet die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf bis zum Jahr 2030. Hierfür wird auf die Neuberechnungen der aktuell erscheinenden Raumordnungsprognose 2035 zurückgegriffen (BBSR 2015).
- Die Bevölkerungszahl wird gemäß BBSR-Bevölkerungsprognose bis 2030 um 1,7 Mio. abnehmen und damit um knapp 2,1% niedriger liegen als 2015. Die Bevölkerungsprognose erwartet dabei ... für Ostdeutschland ein Rückgang von 7,6 % berechnet.
- Dieser im **Prognosezeitraum leicht rückläufigen Bevölkerungszahl steht eine noch wachsende Haushaltszahl gegenüber. Dies ist für die Wohnungsnachfrage von hoher Relevanz, denn die Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage.** Das wirkt sich unmittelbar am Wohnungsmarkt aus. Die Zahl der Haushalte wird in der Prognose von 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500.000 zunehmen und 2030 um knapp 1,3 % höher liegen als 2015.
- Die kurz-, mittel- bis langfristigen Entwicklungen sind jedoch auch hier unterschiedlich: ... Ab 2021 wächst die Zahl der Haushalte noch um 0,1 % p.a. und erreicht ihren Höhepunkt mit knapp 41,5 Mio. Haushalten im Jahr 2025. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,1 % p.a. prognostiziert. Dabei bleibt die Zahl der Haushalte in den alten Ländern nahezu konstant, während sie in den neuen Ländern mit -0,5 % p.a. deutlicher zurückgeht.
- Insgesamt werden größere Haushalte mit mind. 3 Haushaltsmitgliedern in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung weiter abnehmen; insbesondere die Gruppe der größeren Haushalte

mit Kindern. Der „Geburtenberg“ der 1960er Jahre verlässt im Prognosezeitraum die Kohorte der größeren Haushalte ab 45 Jahre und ist im Prognosezeitraum immer stärker durch Personen im Alter ab 60 Jahren besetzt. Dementsprechend nehmen diese Haushaltstypen bis 2030 um ein knappes Viertel zu. Die Gruppe der kleinen Haushalte bis 45 Jahre bleibt dagegen in ihrer Quantität im Wesentlichen stabil.

Verhaltenstrends der Nachfrage: Wohnflächeninanspruchnahme und Eigentümerquote

- Die **Trendprognosen spiegeln den in Deutschland weiterhin weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum wider**. Durch den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentumsquoten (Struktureffekt) u. die erhöhte Eigentumsbildung bei einzelnen Haushaltstypen (Verhaltenseffekt) wird die **Eigentümerquote** in Deutschland **bis 2030** auf rund 50 % ansteigen. Mit einem **Anstieg** um fast 4 Prozentpunkte auf 52 % in den alten Ländern und **rund 8 Prozentpunkte auf 43 % in den neuen Ländern** wird von einer weiteren Verringerung der Ost-West-Unterschiede ausgegangen.
- Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Der Wohnflächenzuwachs verläuft in den alten und neuen Ländern einheitlich. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich um jeweils rund 5 m² ... auf 49 m² in den neuen Ländern. Gleichgerichtet entwickeln sich die Pro-Kopf-Wohnflächen der Mieterhaushalte mit einem Plus von rund 3 m² auf ... 41 m² in den neuen Ländern. Auffällig ist, dass die neuen Länder bei der Pro-Kopf-Wohnfläche gegenüber den alten Ländern nicht wie bei der Eigentümerquote aufholen können. Dies dürfte vor allem an den insgesamt kleineren Wohnungsgrößen im Wohnungsbestand der neuen Länder liegen.

Zukünftiger Wohnungsneubau bis 2030

- In Regionen mit jährl. Zuwachs der Wohnflächennachfrage wird diese Zunahme anhand von differenzierten regionalen Wohnungsneubaugrößen (z.B. 140 m² für ein Einfamilienhaus bzw. 80 m² für eine Geschosswohn.) in Neubaubedarfe umgerechnet. Dabei kommt neben dem Nachfragezuwachs auch die Komponente des Ersatzbedarfs zum Tragen.
- Die prognostizierten Neubaubedarfe werden vor Ort durch das Zusammenspiel weiterer nachfragerrelevanter Größen zu einer konkreten Nachfrage nach Wohnungsneubau.
- Der **berechnete Neubaubedarf** für das gesamte Bundesgebiet beläuft sich im Prognosezeitraum auf im Mittel 230 000 Wohnungen pro Jahr. ... Der künftige Bedarf an Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern ist insgesamt etwas höher** als an Geschosswohnungen. Das Verhältnis von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau liegt zwischen 2015 und 2030 relativ konstant bei 55 %.
- Die verstädterten und ländlichen Kreise weisen hingegen vergleichbar hohe einwohnerbezogene Nachfragewerte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf.
- Durchschnittlicher **jährlicher Neubaubedarf** von Wohnungen je 10.000 Einwohner 2015 bis 2020 liegt für den **Erzgebirgskreis bei 10 bis unter 20**

Explizit für den Erzgebirgskreis ergibt sich nachfolgender jährlicher Neubaubedarf ins-gesamt je 10.000 Einwohner (in Wohnungen je 10.000 Einwohner):

- 2015-2020 (Mittelwert) = 15 WE (Wohneinheiten)
- 2021-2025 (Mittelwert) = 13 WE
- 2026-2030 (Mittelwert) = 9 WE
- 2015-2030 (Mittelwert) = 13 WE

Tabelle 5: Bedarfsermittlung für Großolbersdorf bis 2035

(Quelle: N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

	2015-2020	2021-2025	2026-2030
Zeitraum	6 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Einwohner Großolbersdorf Prognose gemäß 7.RBV (V2) (siehe Tabelle 4)	Jahr 2020 = 2.780	Jahr 2025 = 2.680	Jahr 2030 = 2.550
Neubaubedarf je 10.000 EW / Jahr	15 WE	13 WE	9 WE
Neubaubedarf je Einwohner in Großolbersdorf / Jahr	4,2 WE	3,5 WE	2,3 WE
Neubaubedarf im angegebenen Zeitraum (5-6 Jahre)	25,0 WE	17,4 WE	11,5 WE
Flächenbedarf in Großolbersdorf / Jahr (Annahme 15 WE/ha = 670 m ² je WE)	0,28 ha	0,23 ha	0,15 ha
Flächenbedarf in Großolbersdorf im angegebenen Zeitraum (5-6 Jahre) (Annahme 15 WE/ha)	1,7 ha	1,2 ha	0,8 ha
Flächenbedarf in Großolbersdorf / Jahr (Annahme 10 WE/ha = 1.000 m ² je WE)	0,42 ha	0,35 ha	0,23 ha
Flächenbedarf in Großolbersdorf im angegebenen Zeitraum (5-6 Jahre) (Annahme 10 WE/ha)	2,5 ha	1,7 ha	1,1 ha

Explizit für die Gemeinde Großolbersdorf ergibt sich aus Tabelle 5, dass im Zeitraum von 2015 bis 2020 ein Neubaubedarf von 25,0 WE hätte umgesetzt werden können und in den jeweils nächsten 5 Jahren von 2021 bis 2025 ein Neubaubedarf von 17,4 WE und von 2026 bis 2030 ein Neubaubedarf von 11,5 WE realisiert werden kann. Insgesamt handelt es sich somit von 2015 bis 2025 um ~ **42,5 WE** und ab 2026 bis 2030 um **11,5 WE**.

Tabelle 6: Übersicht bewilligte Bauanträge im Zeitraum von 2015-2022

(Quelle: E- Mail Gemeindeverwaltung Großolbersdorf vom 02.08.2022)
EFH / ZFH = Ein-/Zweifamilienhaus

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6x EFH	7x EFH	7x EFH	3x EFH 1x ZFH	4x EFH	6x EFH	2x EFH	3x EFH
6 WE	7 WE	7 WE	5 WE	4 WE	6 WE	2 WE	3 WE
35 WE						5 WE	

Von Seiten der Gemeinde Großolbersdorf ist gemäß den bewilligten Bauanträgen im Zeitraum von 2015 bis 2020 (siehe Tabelle 6) belegbar, dass der Neubaubedarf von 25 WE ausgeschöpft wurde. Es wurden insgesamt 35 WE realisiert, was 10 WE mehr als rein rechnerisch im Bedarf ermittelt wurde, entspricht. Für das Jahr 2021/2022 liegen auch schon

5 bewilligte Bauanträge vor. Im Zeitraum von 2015 bis aktuell 08/2022 wurde damit ein Neubedarf von **40 WE bereits verwirklicht**.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass es ca. 1 Nachfrage pro Monat gibt. Dem gegenüber steht ein noch erforderlicher Wohnbedarf / Neubedarf von 14 WE bis 2030.

1.2.3 Wohnbauflächen in der Gemeinde Großolbersdorf (B-Pläne / Satzungen)

Nachfolgend eine Auflistung in der Gemeinde Großolbersdorf vorhandenen Planungen für Wohnen (Wohngebiete / Satzungen) und deren Auslastungen (Stand 09/2023).

Tabelle 7: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad

(Quelle: E- Mail Gemeindeverwaltung Großolbersdorf vom 02.08.2022)

Bauleitplanung	Auslastung	verfügbare WE
Teilbebauungsplan Hohndorf „Siedlungsstraße“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Heinzbankstraße“ (Mischgebiet)	Auslastung 85%; Anteil Wohnen vollständig umgesetzt	0 WE
B-Plan mit integriertem GOP „Wohngebiet am Siedlerweg“ OT Hopfgarten	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Vorzeitiger B-Plan für das Baugebiet „Siedlungserweiterung“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Klarstellungs- und Abrundungssatzung (1997 - gesamte Ortslage Großolbersdorf und Hohndorf)	Auslastung nicht bewertbar, da Flächenverfügbarkeit / Verkaufswille offen ist	/
Ergänzungssatzung E1 „Bereich der Grünauer Straße 28-30“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung E2 „Bereich der Hauptstraße 141-147“	Auslastung 20%	3-4 WE
Ergänzungssatzung E3 „Bereich der Dorfstraße 16B - 21“	Auslastung 0%	2 WE
Ergänzungssatzung E4 „Bereich der Scharfensteinerstraße“	Auslastung 50%	2 WE

Der Auslastungsgrad der Wohngebiete in Tabelle 7 verdeutlicht das aktuell (Stand 09/2023) in der Gemeinde Großolbersdorf 7-8 Wohneinheiten verfügbar sind.

Basierend auf dem durchgeführten Bedarfsnachweis und Bedarfsprognose ist für die Gemeinde Großolbersdorf nachweisbar, dass der Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum durch die Bereitstellung v. vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken mit gesicherter Erschließung kurzfristig nachzukommen ist.

2 PLANVERFAHREN

Es wurden vorab Leitungsträger (Mitnetz, inetz und ZWA – Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland) im Zeitraum von 05-06/2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren wird nach BauGB im **zweistufigen Verfahren** durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.06.2022 (Beschluss Nr. GR 207/06/22) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Großolbersdorf (amtliches Verkündungsblatt) vom 27.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Leitungsträger wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Vorentwurf wurde durch den Gemeinderat am 01.11.2022 (Beschluss Nr. GR 223/11/22) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Großolbersdorf hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 20.01.2023 über die Ziele der Planung u. deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Großolbersdorf (amtliches Verkündungsblatt) vom 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung u. die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 19.09.2023 (Beschluss Nr. GR 226/09/23) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 26.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.09.2023 bis 03.11.2023 auf der Internetseite der Gemeinde sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde.

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Großolbersdorf (amtliches Ver-

kündungsblatt) jeweils am 27.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Gemeinderat am 27.02.2024 (Beschluss Nr. GR 295/02/24) abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat wird die Satzung über den Bebauungsplan beschließen. Für die Gemeinde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit v. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) Absatz 1 gilt: *Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*

Es werden die Art u. das Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet mit Angabe einer Grundflächenzahl von 0,3), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie Verkehrsflächen (siehe hierzu auch Punkt 5.4 - Verkehrsflächen) festgesetzt. Es handelt sich somit um einen **qualifizierten Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

3 PLANGEBIET

3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde Großolbersdorf. Es befindet sich im mittleren Bereich des Gemeindegebietes.

3.2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 483/1, 483/2 und 483/3 (ehemals Flurstück 483 gesamt) und Teilflächen des Flurstückes 1101/1 der Gemarkung Großolbersdorf. Er umfasst eine Fläche von 4.488 m², wobei die vorhandene Hauptstraße mit einer Fläche von 690 m² enthalten ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, welche bereits im Bestand vorhanden ist.



Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022;
Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Angrenzend an die Fläche befinden sich im Norden Flächen für Landwirtschaft mit Pflegestützpunkt (Flurstück 481/5) [11] und im Süden Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Grünflächen (auf der gegenüberliegenden Straßenseite). Im Osten und Westen grenzen Grün- und Wiesenflächen untergliedert mit Einzel- und Gehölzgruppen an.

Im weiteren Umfeld erstreckt sich von Süden nach Norden der Ortskern von Großolbersdorf umschlossen von Grün-, Wiesen- und Ackerflächen untergliedert mit Einzel- und Gehölzgruppen.

3.3 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird.



Abbildung 2: Flächennutzung aktuell

(Quelle: private Aufnahmen am 05.10.2022)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches fallen von Nordost nach Südwest ab. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zw. 517,50 und 512,50 m ü. DHHN2016.



Abbildung 3: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich und Höheneinordnung

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022 und zu Höhenlinien 2,5m Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz** – in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 u. des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid d. Staatsministeriums für Regionalentwickl. vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz v. 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großolbersdorf liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).¹

¹ BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

Für die Gemeinde Großolbersdorf lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 8: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 5.1 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforderung – Naturhaushalt</p> <p>Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland) (Plankapitel 3.3)</p> <p> potenzielle Wassererosionsgefahr hoher bis sehr hoher Intensität</p> <p>Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz (Plankapitel 4.1)</p> <p> Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens</p> <p>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz (Plankapitel 4.3)</p> <p> Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung</p>

Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (RP RC)

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024 (RPI-G RC). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Großolbersdorf lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] ergänzende relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 9: ergänzende relevante Kartenauswertung d. Satzungsfassung RP Region Chemnitz

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</p> <p>Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet</p> <p> Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)</p> <p>Ku 4 = Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf</p>
	<p>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <p>Grundwasser (Kap. 2.2.1)</p> <p> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z.2.2.1.4)</p> <p>Hochwasser (Kap. 2.2.2)</p> <p> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Z.2.2.2.7)</p>

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p>Boden, Altlasten (Kap. 2.1.5)</p> <p> Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</p>
	<p>Karte 13 – Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <p> sehr relevante Räume</p> <p> relevante Räume</p>
	<p>Karte 14 – Siedlungsklima</p> <p> Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1)</p> <p> Frischluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p> <p> Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p> <p> Wirkungsraum / Siedlungsgebiet¹</p>

Weitere ergänzende Darstellungen zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge liegen nicht vor.

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 2 (RP CE) bzw. Karte 1.1 (Satzungsfassung RP RC) „Raumnutzung“ unmittelbar betroffen.

Die betroffenen regional planerischen Festlegungen werden in Tabelle 8 und Tabelle 9 dargestellt. Auch wenn diese formell durchaus bestehen, ist festzustellen, dass sie der Entwicklung des Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zu-

lässig. Auf dieser Grundlage wurde im Ziel Z 1.1.7 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz festgelegt, dass bei der Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenanordnung und Schwerpunktsetzung, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren ist.

Weiterhin wird im Grundsatz G 1.1.4 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz u.a. festgelegt, dass sich die Entwicklung der Siedlungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen soll. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- u. Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Ziel Z 1.1.10 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz verwiesen, wo bei der Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten ist, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird und im Erzgebirge die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung und Zerschneidung der Täler vermieden wird.

Das Maß der baulichen Entwicklung durch die Gemeinde wurde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachgewiesen, was unter Berücksichtigung der im Punkt 1 geführten Begründung der Notwendigkeit als hinreichend genau eingeschätzt wird. Weiterhin ist anzumerken, dass die Baufläche sich einerseits an eine bestehende Verkehrsfläche (Hauptstraße) anschließt und es sich andererseits um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt. Tendenziell wird damit einer weiteren Zersiedlung und Zerschneidung entgegengewirkt.

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern sind unter Punkt 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter erläutert / aufgeführt sowie in Verbindung mit Punkt 7.2.2 - Prognose bei Durchführung der Planung abgehandelt.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge und der Satzungsfassung des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für die Großolbersdorf mit Stand vom 26.06.2023 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0).

Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER

4.4.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte (Oberflächenkarte) zählt der Geltungsbereich zum Unterkambrium.²



Abbildung 5: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zum Vorhaben. Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Planungen die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:³

- Allgemeine Hinweise zur geologischen Situation im Plangebiet

Der oberflächennahe Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird von metamorphem Kristallingestein aus Glimmerschiefer (Biotitglimmerschiefer, feldspatreich) gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten Hanglehm bis Hangschutt überlagert.

Die Südgrenze des Plangebietes entlang der Hauptstraße kann aus hydrogeologischer Sicht die Bachau des Dorfbaches tangieren. In der Bachau werden oberflächennah Bachausedimente in Form Auelehm, Bachsand und -kies erwartet. Unbeachtlich oberflächlich lokal vorkommender anthropogener Auffüllungen wird die natürliche geologische Schichtung zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen.

- Hinweise zu Baugrunduntersuchung

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Insbesondere für eine wirtschaftlich und

² <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

³ STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren sowie zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

- Hinweise zur Regelung Geologiedatengesetz (GeoIDG):
Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen n. GeoIDG dem LfULG spät. 2i Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile u. Laboranalysen und spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen o. Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).
- Hinweise zur Übergabe von Ergebnisdaten:
Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.
- Hinweise Geologische Daten:
Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenblättern ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

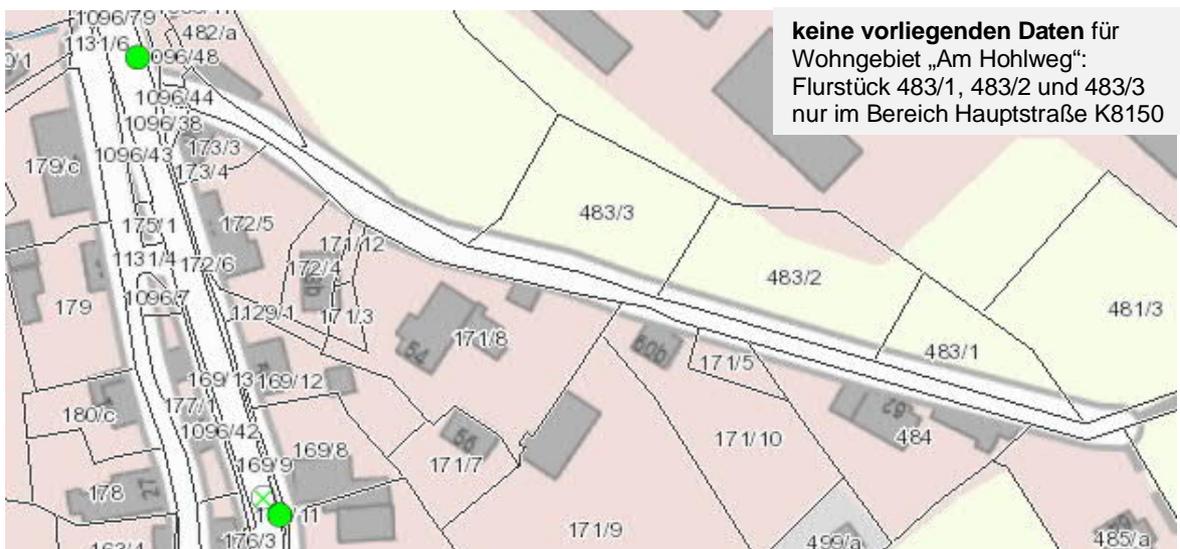


Abbildung 6: Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen

(Quelle: www.umwelt.sachsen.de; geologische Aufschlüsse in Sachsen)

Boden

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenform festgestellt werden: *Regosol aus gekipptem Grus führendem Lehm ueber gekipptem Schuttlehm – Boeden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie u. Bergbaugebieten (RQn 2006)*⁴. Weitere Leitbodenformen sind im Geltungs-bereich nicht vorhanden.

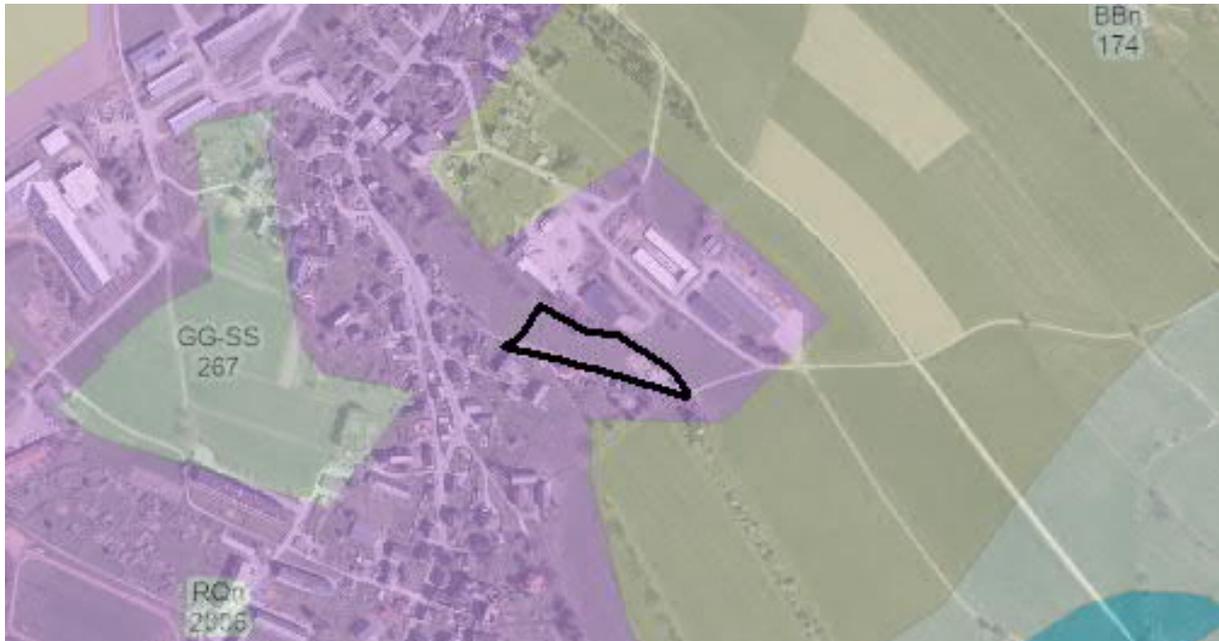


Abbildung 7: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022 und zu digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50); Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁵

Arsen:	40 - < 80 mg/kg	Kupfer:	25-<37 mg/kg
Blei:	50 - < 74 mg/kg	Nickel:	16 - < 25 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,08 - < 0,12 mg/kg
Chrom:	27 - < 45 mg/kg	Zink:	200 - < 300 mg/kg

Hinweise:⁶

- *Generell ist mit Grund u. Boden sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im*

⁴ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁵ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

nutzbaren Zustand zu erhalten u. funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes- Bodenschutzgesetz).

- *Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.*
- *Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßn. organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.*

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt ein Teilbereich des Geltungsbereiches innerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.



Abbildung 8: Auszug Hohlraumkarte

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022 und zu Hohlraumkarte; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Bergbauberechtigung:⁷

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

⁷ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236)

Altbergbau, Hohlraumgebiete:⁸

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im westlichen Teil des Flurstückes 483 ist der „Thierig's Hoffnung Stollen“ risskundig. Zw. Stollnmundloch und Bach ist zudem eine mit Platten abgedeckte Abzugsrösche verlegt. Im Jahre 2000 wurde der Stolln komplett verfüllt. Aktuelle Angaben zur Stollnwassernutzung liegen uns nicht vor. Eine Beschädigung oder Veränderung dieses Verwahrungsbauwerkes durch das Vorhaben ist zu unterbinden.

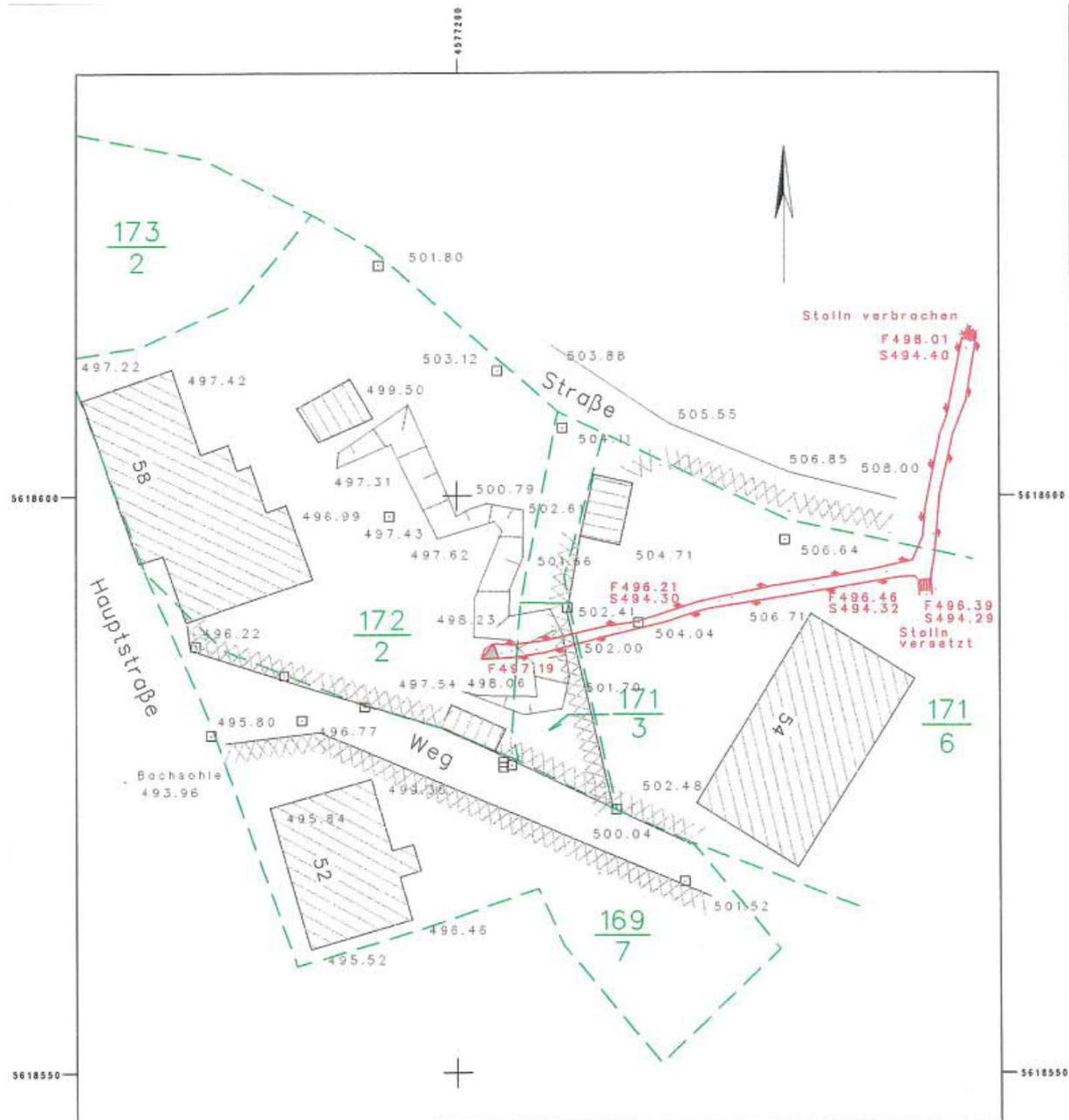


Abbildung 9: Lageinordnung des Thierig's Hoffnung Stolln

(Quelle: Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236))

⁸ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236)

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb weiterempfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Helden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28.02.2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität ⁹

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der

⁹ STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

- *In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach d. allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzl. Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten n. § 154 StrlSchV durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*
 2. *gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder*
 3. *Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder*
 4. *Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder*
 5. *Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.*

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- *In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.*
- *Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:*

*Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz*

Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

4.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird.

*Sollten Gehölzfällungen erforderlich sein, haben diese ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum zw. 1. Oktober u. 28./29. Februar zu erfolgen. Vor der Fällung sind die Gehölzstrukturen nochmals auf vorhandene Fortpflanzungs- u. Ruhestätten abzusuchen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren u. rechtzeitig vor Fällung der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Großolbersdorf über eine Baumschutzsatzung, was in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten ist.*¹⁰

*Durch den Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen Belange berührt.*¹¹

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTB-Q) 5344-2 und 5244-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet (Fläche liegt im Übergangsbereich von beiden MTB-Q) befindet, ausgewertet.¹² Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2022 abgerufen.

Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da aufgrund der bestehenden Strukturen / örtlichen Biotopausstattung es keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorkommens dieser Arten gibt.

Tabelle 10: Auszug aus der Artdatenbank
(Online iDA im MTB-Q 5344 NO und 5244-SO (Stand: 05.10.2022))

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere – Fledermäuse (im Zeitraum von 2005 bis 2016)			
Abendsegler	Nyctalus noctula	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Bartfledermaus indet.	Myotis mystacinus et brandtii	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH-Anhang II / IV	streng geschützt
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	FFH-Anhang IV	Streng geschützt
Zwergfledermaus i.e.S	Pipistrellus pipistrellus	FFH-Anhang IV	streng geschützt
Weitere Säugetiere – (im Zeitraum von 2005 / 2009 bis 2018)			
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	-	besonders geschützt
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris	-	besonders geschützt
Erdmaus	Microtus agrestis	-	-

¹⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

¹¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

¹² <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Feldhase	Lepus europaeus	-	-
Feldmaus	Microtus arvalis	-	-
Fischotter	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Gelbhalsmaus	Apodemus flavicollis	-	besonders geschützt
Maulwurf	Talpa europaea	-	besonders geschützt
Mufflon	Ovis gmelini	-	besonders geschützt
Reh	Capreolus capreolus	-	-
Rotfuchs	Vulpes vulpes	-	-
Rötelmaus	Myodes glareolus	-	-
Waldspitzmaus	Sorex araneus	-	besonders geschützt
Waschbär	Procyon lotor	-	-
Wildschwein	Sus scrofa	-	-
Zwergspitzmaus	Sorex minutus	-	besonders geschützt
Vögel (im Zeitraum von 2005 bis 2021)			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Bergfink	Fringilla montifringilla	-	besonders geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	besonders geschützt
Blässhuhn	Fulica atra	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos major	-	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Elster	Pica pica	-	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldschwirl	Locustella naevia	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	besonders geschützt
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	besonders geschützt
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	besonders geschützt
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	-	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	-	besonders geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	besonders geschützt
Grauspecht (S)	Picus canus	VRL-I	streng geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	-	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	-	streng geschützt
Haubenmeise	Parus cristatus	-	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	besonders geschützt
Hausperling	Passer domesticus	-	besonders geschützt
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	besonders geschützt
Höckerschwan	Cygnus olor	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Hohltaube	Columba oenas		besonders geschützt
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	besonders geschützt
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	besonders geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt
Kleinspecht (S)	Dryobates minor	-	besonders geschützt
Knäkente	Anas querquedula		streng geschützt
Kohlmeise	Parus major	-	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	-	besonders geschützt
Kranich	Grus grus	VRL-I	streng geschützt
Kuckuck	Cuculus canorus	-	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	besonders geschützt
Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	besonders geschützt
Raubwürger	Lanius excubitor		streng geschützt
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	besonders geschützt
Rauhfußbussard (G)	Buteo lagopus	-	Streng geschützt
Rauhfußkauz (E)	Aegolius funereus	VRL-I	Streng geschützt
Reiherente	Aythya fuligula	-	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	-	besonders geschützt
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	-	besonders geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	besonders geschützt
Rotmilan (G)	Milvus milvus	VRL-I	streng geschützt
Schafstelze	Motacilla flava	-	besonders geschützt
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	besonders geschützt
Schwarzspecht (S)	Dryocopus martius	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	Ciconia nigra	VRL-I	streng geschützt
Seidenreiher	Egretta garzetta	VRL-I	streng geschützt
Seidenschwanz	Bombycilla garrulus	-	besonders geschützt
Silberreiher	Egretta alba	VRL-I	streng geschützt
Singdrossel	Turdus philomelos	-	besonders geschützt
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	besonders geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	-	streng geschützt
Sperlingskauz (E)	Glaucidium passerinum	VRL-I	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Straßentaube	Columba livia f. domestica	-	besonders geschützt
Sumpfmeise	Parus palustris	-	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	besonders geschützt
Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	besonders geschützt
Tannenmeise	Parus ater	-	besonders geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	streng geschützt
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	besonders geschützt
Wachtel	Coturnix coturnix	-	besonders geschützt
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Waldkauz (E)	<i>Strix aluco</i>	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	-	besonders geschützt
Waldohreule (E)	<i>Asio otus</i>	-	streng geschützt
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	-	besonders geschützt
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	besonders geschützt
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	-	besonders geschützt
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	VRL-I	streng geschützt
Wespenbussard (G)	<i>Pernis apivorus</i>	VRL-I	streng geschützt
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	-	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	-	besonders geschützt
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	besonders geschützt
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	besonders geschützt

Anmerkungen:

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatSchG)

streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatSchG)

Grün = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung

Orange = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Bodenbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

FFH- Anhänge:

II = Tier- u. Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderl. sind

IV = streng zu schützende Tier- u. Pflanzenarten

Sonstiges:

E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel

F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

→ Säugetiere

Unter den insgesamt 30 Säugetieren sind **14 Fledermausarten** gelistet. Alle Arten zählen zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten und das Große Mausohr noch zusätzlich zu den FFH-Anhang II – Arten.

Es ist aufgrund der Lebensraumsprüche der Fledermäuse davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Maßnahme nicht beschädigt oder zerstört werden, da aufgrund der bestehenden Strukturen (zusammenhängende Wiesen-fläche, begrenzt im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Auf-wuchs durch Anflug v. Birken) davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- u. Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. - beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten ggf. durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Es stehen jedoch weiterhin das an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzende Offenland uneingeschränkt zur Verfügung. Es sind darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen inklusive der angrenzenden Bereiche ist der Gesamtbereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*¹³

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

→ Vögel - streng geschützte Arten

Von den ermittelten 103 Vogelarten zählen 23 zu streng geschützten Arten und / oder 13 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- Nabu Vogelportraits, abrufbar: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraits/>

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten. In der Umgebung (östlich liegende zusammenhängende Waldflächen im Bereich Heinzewald) sind grundsätzlich qualitativ und quantitativ bessere Habitatstrukturen/ -bedingungen vorhanden.

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet grundlegend nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

¹³ <https://www.artensteckbrief.de/>

- Der **Eisvogel** brütet in Steilufeln, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzeltellern umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebensraum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.
- Die **Knäkente** hält sich gerne an flachen Gewässern mit ausreichender Vegetation am Ufer und unter Wasser auf.
- Der **Kranich** bevorzugt Brutplätze in Feuchtgebieten verschiedenen Typs (Moore, Moorreste, Waldsümpfe, Nasswälder, Verlandungszonen von Teichen, Sukzessionsflächen ehemaliger Teiche, Nasswiesen, Seggenrieder, mit teilweise angrenzendem Wald). Das Nest ist meist im flachen Wasser, oft auf Kaupen, Wurzelstöcken, kleinen Inseln und ähnlichen Erhöhungen aufgesetzt.
- Der **Neuntöter** brütet in offenen und halboffenen Landschaften, die reich strukturiert und thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- und Reishäufen o. Brennesselbestände sein. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- und Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande von Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern.
- Der **Raubwürger** bevorzugt halboffene Landschaften wie Mooregebiete, Weideflächen o. Zwergstrauchheiden. Entscheidend ist ein Wechsel aus offenen Bereichen und einzelnen Gebüschern, Sträuchern und Bäumen, die als Ansitzwarte oder Niststätte dienen können.
- Der **Seidenreiher** bevorzugt Sümpfe und Verlandungszonen mit Büschen und Bäumen mit Nahrungssuche im Seichtwasser.
- Der **Silberreiher** ist ein Gastvogel. Sie leben in Schilfgürteln v. Seen u. Flüssen, im Herbst und im Winter sind sie auch auf Grünflächen anzutreffen. Vor allem Vögel aus östl. u. südöstlichen Ländern ziehen durch Deutschland o. überwintern hier (Zugverhalten).
- Für den **Schwarzstorch** und der **Weißstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.
- Zum Lebensraum der **Turteltaube** zählen lichte Kiefern-Heidewälder, Grenzbereiche von Wäldern zur offenen Flur, im Waldesinnern Randlagen zu Lichtungen, Kahlschlägen und Jungwald, halboffene Landschaft mit Waldresten und Flurgehölzen, Bergbaufolgelandschaften mit Vor- bzw. Jungwald, Immissionsgebiete der Kammlagen des Ost- und Mittelerzgebirges mit Vor- und Jungwald.

→ Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen

Von den ermittelten 103 Vogelarten zählen 80 zu besonders geschützten Arten.

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird, dar. Es wird damit aufgrund der Gebietscharakteristik ausschließlich auf die Bodenbrüter näher eingegangen.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – August
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli
Schafstelze:	Mai – Juli		

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine weitere Betroffenheit von Arten innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorliegt. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung, der intensiven Pflege / Mahd der Fläche durch den Grundstückseigentümer i. V. m. der anthropogenen Vorprägung der Umgebung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens weiterer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Die vorgenannten Auswertungen zu den für die Fläche charakteristischen und potenziell vorkommenden Arten (Säugetieren und Vögel) werden als hinreichend genau eingestuft, um eine artenschutzrechtliche Beurteilung sowie einen Ausschluss von Verbotstatbeständen abzu prüfen. Eine abschließende Einschätzung ist jedoch erst zum Zeitpunkt unmittelbar vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung möglich. Eine mehrfache Begehung

der Flächen zum jetzigen Zeitpunkt, kann den tatsächlichen Artenbestand zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht widerspiegeln, sondern lediglich, wie in der vorgenannten Auswertung, eine Abschätzung / Bewertung zu den potenziell möglichen Beeinträchtigungen geben u. geeignete Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen vorschlagen. In wie weit zusätzliche und / oder andere Maßnahmen bis hin zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist erst vor Baubeginn auf Basis des dann vorhandenen Artenbestandes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen / zu vereinbaren / festzulegen.

Artenschutzrechtliches Fazit

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- **Fledermäuse:**
 - angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
 - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
 - baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen
 - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 bis 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.
- **Vögel:**
 - Habitat- und Lebensraumansprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u.

- Spechtvögeln zählen sowie Eisvogel, Knäkente, Kranich, Neuntöter, Raubwürger, Seidenreiher, Silberreiher, Schwarzstorch, Weißstorch und Turteltaube
- für die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper, Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
 - Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

Die Ausführungen zum Artenschutz sind ausreichend dargelegt u. es werden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Änderungs- o. Ergänzungsbedarf ergibt sich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vollzug und die Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des BPL der Satzung aufstellenden Behörde, hier der Gemeindeverwaltung Großolbersdorf, obliegt. Dem vorliegenden Entwurf des BPL stehen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entgegen.¹⁴

4.4.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421169 „QG Großolbersdorfer Str., Scharfenstein“ für Grundwasser und Uferfiltrat etwa 0,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421183 „QG Krumhermersdorf/Bornwald, Großolbersdorf OT Hohendorf“ für Grundwasser und Uferfiltrat etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5420009 „Talsperren Neunzehnhain I und II“ für Talsperren etwa 1,2 km östlich des Plangebietes.¹⁵

¹⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 02.11.2023 [AZ: 614.521-23(275)-30010(Wa)]

¹⁵ WMS-Dienst Wasserschutzgebiete in Sachsen; online abrufbar unter geoportal.sachsen.de

*Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- o. Heilquellenschutzgebieten. Anthropogene Beeinträchtigungen von dem Plangebiet auf die Trinkwasserschutzgebiete/ öffentliche Trinkwasserversorgung können damit ausgeschlossen werden. Private Brunnen sind uns im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.*¹⁶

*Wasserbauliche Belange werden nicht berührt, es bestehen keine Einwände.*¹⁷

Von Seiten des Landratsamtes Erzgebirgskreis Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft wird auf erhebliche Wasserabflüsse in Bezug auf Starkregenereignisse und Schneeschmelze auf die Hauptstraße hingewiesen. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass der Baubereich im Norden durch Flächen für Landwirtschaft mit Pflegestützpunkt (Flurstück 481/5) und einen zu erhaltenden Gehölzstreifen begrenzt wird, wird für die Flächen im Baubereich von keiner grundsätzlichen erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Allgemeine Hinweise zur geologischen und hydrogeologischen Situation im Plangebiet:¹⁸

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Talgrundwasser innerhalb der Bachkiese und –sande zu erwarten. In der Bachaue ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Das Talgrundwasser steht erfahrungsgemäß mit dem Wasserstand im Vorfluter in hydraulischer Verbindung. Außerhalb der Talaue ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Das Talgrundwasser u. der Zwischenabfluss unterliegen jahreszeitlichen u. witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können in der Zwischenabflusseinheit auch ungesättigte Verhältnisse vorkommen. Die unverwitterten Festgesteine bilden aus hydrogeologischer Sicht einen Kluffgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluff- und Störungszonen.

4.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde Großolbersdorf wird dem Klimatyp „Wolkensteiner Riedelland“ zugeordnet.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 6,9°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 943 mm/a.¹⁹

Wie in der Karte 14 „Siedlungsklima“ in der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz ersichtlich, handelt es sich dem Grunde nach im Bereich des Vorhabens um einen Wirkungsraum / Siedlungsgebiet, das im Nordosten bis Südosten in eine Randfläche eines Kaltluftentstehungsgebiet übergeht.

¹⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasserschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

¹⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Wasserbau vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

¹⁸ STN Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

¹⁹ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

Die eigentlichen Flächen des Kaltluftentstehungsgebietes sind und bleiben die zusammenhängenden Ackerflächen um die Ortslage selber. Der Geltungsbereich selbst stellt damit prinzipiell eine abschließende Randfläche im Wirkungsraum / Siedlungsgebiet dar, welche von einem Kaltluftentstehungsgebiet begrenzt wird. Eine Beeinträchtigung der weiterführend ausgewiesenen Gebiete und der damit verbundenen Funktion im Naturhaushalt durch die Umsetzung des Vorhabens, wird damit als unwahrscheinlich angesehen.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz bezogen auf die in §§ 1 u. 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Es demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Hier wird beispielsweise auf die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und damit der begrenzenden Festlegung der zu überbauenden Maximalfläche und der Tatsache, dass die Restflächen zu begrünen sind, verwiesen. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Grünordnung in Form einer Baum- und / oder Strauchpflanzung auf den Einzelgrundstücken zur Verbesserung des Lokalklimas und der Bindung von Kohlenstoff bei.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die unter 5.7 - Allgemeine Hinweise für energetische Optionen verwiesen.

4.4.5 Schutzgut Mensch

Die Planung soll in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Technikstützpunkt realisiert werden. Das WA-Gebiet wird zwischen einem Dorfgebiet u. einem Gewerbegebiet eingeordnet. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Fall können Lärmbelastigungen für das geplante WA- Gebiet, aber auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Gewerbefläche nicht ausgeschlossen werden. Die Bedenken können durch Vorlage eines qualifizierten Schallschutzgutachtens ausgeräumt werden.²⁰

Die Bauernland Agrar AG betreibt angrenzend zu der für die Bebauung vorgesehenen Fläche einen Pflegestützpunkt. Die regelmäßige Arbeitszeit der Werkstatt ist Mo-Fr 7:00 - 16:00 Uhr. Während der Vegetationsperiode ist die Werkstatt auch am Wochenende frequentiert. Lärm- und Staubbelastung entsteht von der Werkstattarbeit und dem Ein- und Ausfahren von landwirtschaftlichen Maschinen. Grundsätzlich befürwortet die Bauernland AG Ihre Bebauungspläne. Mit den derzeit angrenzenden Nachbarn gibt es keine Schwierigkeiten bezüglich Lärm- oder Staubbelastung.²¹

²⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

²¹ Stellungnahme Bauernland Agraraktiengesellschaft Großsolbersdorf vom 27.04.2023

Ein entsprechendes Schalltechnischen Gutachten wurde erstellt und wird den Unterlagen als **Anlage I** beigelegt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: *Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Beurteilungszeitraum tags im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts werden ebenso im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten.* ²²

Das Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU aus Leipzig (Berichts- Nr. 2023-09432-01/01 vom 25.05.2023) wurde fachlich geprüft und als plausibel bewertet. Die v. benachbarten Technikstützpunkt des Landwirtschaftsbetriebes verursachten Geräuschemissionen auf dem geplanten WA-Gebiet unterschreiten nach den Ergebnissen des Gutachtens sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1. Somit stehen dem BPL immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht mehr entgegen. ²³

4.4.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches fallen von Nordost nach Südwest ab. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zw. 517,50 und 512,50 m ü. DHHN2016.

Angrenzend an die Fläche befinden sich im Norden Flächen für Landwirtschaft mit Pflegestützpunkt (Flurstück 481/5) und im Süden Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Grünflächen (auf der gegenüberliegenden Straßenseite). Im Osten und Westen grenzen Grün- und Wiesenflächen untergliedert mit Einzel- und Gehölzgruppen an.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich somit grundlegend an der umliegenden Bebauung, welche sich in Form von einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen darstellt und mit Wiesen und Einzel- und Gruppengehölzen untergliedert ist. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird sich damit grundsätzlich optisch in die umliegende Bebauung einordnen.

Es wird bei der Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- u. Bauformen darauf geachtet, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten und eine weitere Zersiedlung u. Zerschneidung der

²² Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten – Anlage I

²³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz vom 02.11.2023 [AZ: 614.521-23(275)-30010(Wa)]

Täler vermieden wird. In Bezug auf diesen Sachverhalt ist anzumerken, dass die Baufläche sich einerseits an eine bestehende Verkehrsfläche (Hauptstraße) anschließt und es sich andererseits um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt.

*Zahlreiche Hecken verlaufen auf den Flurgrenzen der Acker- und Nutzwiesenlandschaft und sorgen für eine Gliederung der Schläge. Die linearen Heckenstrukturen werden durch ein sanftes Relief mit weichen Übergängen in die Landschaft besonders betont.*²⁴

Eine Beeinträchtigung des Kulturlandschaftsschutzes in Bezug auf die „Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf“ ist nicht zu erwarten.

*Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen keine Einwände. Der Bedarf an Wohnbaufläche wurde in der Begründung unter Punkt 1.2.2 dargelegt.*²⁵

Denkmalschutz / Archäologie

*Unter Beachtung nachstehender archäologischer Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände. Folgende Punkte, laut Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie, sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:*²⁶

- 1. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. (= Gründe)*
- 2. Die archäologische Relevanz (Ortslage Großolbersdorf) des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzgesetzes sind (mittelalterlicher Ortskern D-88090-01). (= Auflage)*
- 3. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und dessen Telefonnummer benennen. (= Auflage)*
- 4. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren. (= Auflage)*

²⁴ Auszug aus dem Steckbrief Nr. 04 zu Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf in Bezug auf Kulturlandschaftsschutz (Entwurf RP Region Chemnitz)

²⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Landwirtschaft vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

²⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Denkmalschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]
i. V. m. Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 14.12.2022 (AZ: 2-7051/78/731-2022/29701)

Nach der Prüfung der Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen das Vorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände bestehen.²⁷

4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN

4.5.1 Verkehrliche Situation

Die Gemeinde Großolbersdorf ist verkehrlich über die Bundesstraßen B 174 und B 101 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, welche bereits im Bestand vorhanden ist. Die Abbildung 10 zeigt eine alternative Zufahrtsmöglichkeit zum Wohngebiet, welche im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zur Entlastung der Hauptstraße genutzt werden kann.

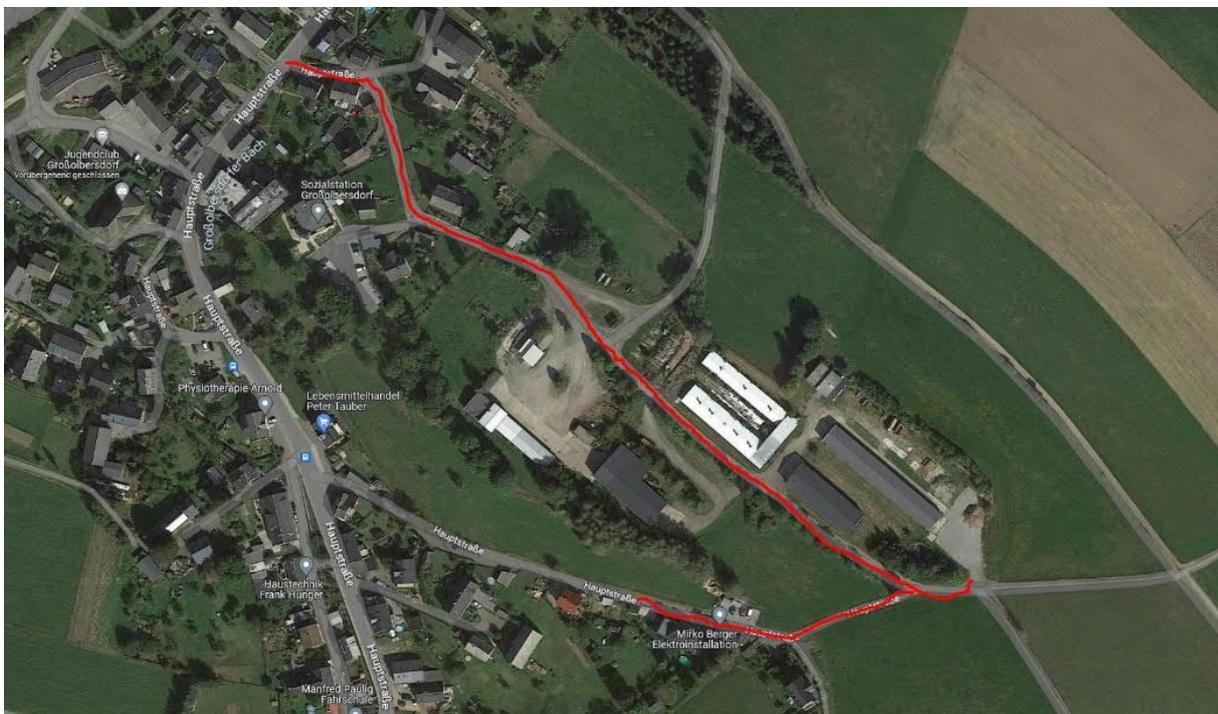


Abbildung 10: Alternative Zufahrtsmöglichkeit

(Quelle: Anwohner in der Hauptstraße)

Die Erforderlichkeit für den Neubau eines Gehweges wird aufgrund der örtlich beengten Verhältnisse (Nutzungen bis an die Hauptstraße heran) und der Tatsache, dass im Gesamtverlauf dieses Abschnittes der Hauptstraße kein Gehweg vorhanden ist, nicht gesehen. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich um eine Wohnstraße ohne Gehweg handelt, weil die Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz/24h) nicht überschritten wird.

²⁷ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 01.12.2022

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hat über neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. Dies ist vom Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Elektroversorgung und Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert. Von den Bauherren ist geplant die Erschließung des Gebietes durch Neuverlegung von Kabeln mit Anschluss an die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Leitungen sicherzustellen.

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches befinden sich 2 Niederspannungs-Stromleitungen (Fremdkabel).²⁸

Als Träger öffentlicher Belange stehen wir dem vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Im angrenzenden Bereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).²⁹

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung u. Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.³⁰

Gasversorgung

Wir teilen mit, dass wir dem Bebauungsplan weiterhin grundsätzlich zustimmen. Bezüglich der Gasversorgung hat sich auf Grund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen ergeben, dass eine gasseitige Versorgung des geplanten Wohngebietes nicht mehr möglich ist.³¹

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen.³²

²⁸ Stellungnahme Mitnetz Strom vom 12.05.2021 (PVV 09030/2021)

²⁹ Stellungnahme Mitnetz Strom vom 11.01.2023 (PVV 20292/2022, V99280)

³⁰ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.01.2023 (AZ: Ost13_2022_23722)

³¹ Stellungnahme inetz GmbH vom 14.12.2022 (AZ: NPQ/as - 1738/2022)

³² Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 01.12.2022 (Vorgang-Nr.: TG-V99334)

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Erschließung wird gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung der jeweilig geplanten Bauvorhaben (2x) EFH kann über die Schmutzwasserdruckleitung im Verkehrsraum Hauptstraße (Am Hohlweg) unmittelbar vor den benannten Grundstücken gesichert werden. Auf dem jeweiligen Baugrundstück wird ein Hauspump-werk/ System ZWA/ Kraftstromanschluss zu Lasten des jeweiligen Bauherrn notwendig. Über die Anschlussleitung/ Druckleitung wird das anfallende Schmutzwasser zur öffentlichen Kläranlage transportiert. Die Anschlusskosten/ Herstellungskosten zzgl. Baukostenzuschuss werden über eine Vorortabstimmung und dem dann nachfolgenden Preisangebot auf Basis der geltenden Vertrags- und Satzungsbedingungen zur Abwasserbeseitigung des ZWA Hainichen dem Bauherrn/ Anschlussnehmer benannt. Voraussetzung ist der Antrag auf Abwasserentsorgung mit einem grundstücksbezogenen Entwässerungskonzept durch den Bauherrn.

Die Regenwasserentsorgung für die benannten Baugrundstücke kann über den Oberflächenwasserkanal in der Hauptstraße erfolgen. Die Regenwasserableitung muss je Grundstück über eine zu ermittelnde Regenwasserrückhaltungsanlage/ Drosselung auf 1 l/s Ablaufwert geplant und zu Lasten des Bauherrn gebaut werden. Bezugsgrößen für die notwendigen Rückhalteanlagen sind die geplanten befestigten Flächen im abschließenden Ausbauzustand Grundstücksgestaltung des jeweiligen Baugrundstücks u. der Bemessungsregen nach geltendem KOSTRA- Atlas Großsolbersdorf. Die Bestätigung der Regenwasserableitung und die Baufreigabe erfolgt erst nach Prüfung u. Freigabe des Grundstücksentwässerungskonzeptes (GEK) seitens des ZWA und der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt.³³

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis Sachgebiet Baurecht u. Siedlungswasserwirtschaft (E-Mail vom 06.12.2023) und dem ZWA **folgender Vorgehensweise zugestimmt:**

1. Abwägungsbeschluss mit Verweis auf Erstellung GEK
2. Erstellung GEK und Einreichung beim Zweckverband und LRA
3. Satzungsbeschluss nach Prüfung und Freigabe GEK
4. Genehmigung und Bekanntmachung Genehmigung zum B-Plan

Der Umfang des GEK wurde mit E-Mail vom 11.01.2024 durch den ZWA vorgegeben:

- Das GEK muss die Schmutzwasserableitung v. den Anfallstellen in der Hausinstallation bis zum Übergabepunkt zur öffentlichen Abwasseranlage/ Schmutzwasser planerisch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen. Der Übergabepunkt ist der Grundstückskontrollschacht/ hier Abwasserhauspumpwerk an der Grundstücksgrenze im Baugrundstück.

³³ Stellungnahme ZWA Hainichen vom 31.08.2023 i. V. m. vom 16.11.2023

- Beim Regenwasser sind alle notwendigen befestigten Flächen, von welchen Regenwasser/ Abwasser schadfrei vom Grundstück abgeleitet werden muss, in Fläche u. Befestigungsart im angedachten Endausbauzustand darzustellen. Mit dem Bemessungsregen/ KOSTRA Atlas kann dann die Regenmenge ermittelt werden, welche von den Flächen abgeleitet werden muss, wie groß das Rückhaltevolumen sein muss, so dass die Einleitmenge gedrosselt 1 l/ s nicht überschritten wird.

Mit Beginn des Regenereignisses muss bis zur völligen Entleerung gedrosselt abgeleitet werden, so dass das Rückhaltevolumen wieder vollständig zur Befüllung für d. nächsten Niederschlag zur Verfügung steht.

Im beiliegenden Antrag zur Abwassereinleitung sind in gleichlaufende Hinweise zu den notwendigen Anlagen für die Antragseinreichung benannt. Die Anlagen/ Planungsunterlagen zum Antrag sollten in der Sache fachlich zweifelsfrei erkennbar dargestellt sein.

Das Grundstücksentwässerungskonzept wurde erstellt und mit E-Mail vom 04.04.2024 beim Landratsamt (LRA) Erzgebirgskreis SG Siedlungswasserwirtschaft sowie dem ZWA eingereicht. Mit Schreiben vom 20.06.2024 (AZ: 72312-2023-650) wurde von Seiten des LRA und mit E-Mail vom 04.06.2024 von Seiten des ZWA dem GEK zugestimmt. Das GEK und die Rückmeldung werden den Unterlagen als **Anlage II, Anlage II-1 und Anlage II-2** beigelegt.

Im Ergebnis wurde final abgestimmt:

- Die Regenwasserentsorgung kann über den Oberflächenwasserkanal in der Hauptstraße erfolgen. Die Regenwasserableitung muss je Grundstück über eine zu ermittelnde Regenwasserrückhaltungsanlage/ Drosselung auf 1 l/s Ablaufwert geplant u. zu Lasten des Bauherrn gebaut werden.
- Es ergeben sich erforderliche Retentionsräume von 10,1 m³ (aufgerundet 11 m³) für das Grundstück "West", 11,5 m³ (aufgerundet 12 m³) für das Grundstück "Mitte" und 4,1 m³ (aufgerundet 5 m³) für das Grundstück "Ost". Üblicherweise wird wie praktiziert auf volle m³ aufgerundet - aus planerischer Sicht sind durch den berücksichtigten Zuschlagfaktor jedoch auch 10 m³ für das Grundstück West bzw. 4 m³ für das Grundstück Ost denk- bzw. vertretbar.
- Kombinierte Anlagen aus Retentionsraum (vorgenannten Kubaturen; Regenwasser läuft bis zum entsprechenden Wasserstand gedrosselt aus) und Speicherraum (analog Regentonnen - rechnerisch immer voll) sind grundsätzlich möglich.
- Die konkreten Festlegungen zu den grundstücksbezogenen Abwassereinleitgenehmigungen werden dann mit den vorliegenden Anträgen der jeweiligen Bauherren und den zugehörigen Grundstücksentwässerungskonzepten/ Planungen nach den Vertragsbedingungen Abwasser des ZWA Hainichen getroffen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert.

Von den Bauherren ist geplant die Erschließung des Gebietes durch Neuverlegung von Leitungen mit Anschluss an die in der Hauptstraße / auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Leitungen sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist möglich (Versorgungsleitung 125 PE 100, Versorgungsdruck SP ca. 7 bar). Die Standortstellungen (Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung) und die Hausanschlüsse können durch die Bauherren bei uns beantragt werden. Ob zur Erschließung zusätzliche Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, lässt sich erst entscheiden, wenn die Parzellierung des Grundstücks festgesetzt ist. Diese Erschließung ist dann zwischen dem Erschließungsträger und der ETW GmbH vertraglich zu regeln.³⁴

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; ≤ 3 Vollgeschosse; $0,3 \leq \text{GFZ} \leq 0,7$). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 48,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 13,33 l/s entspricht.

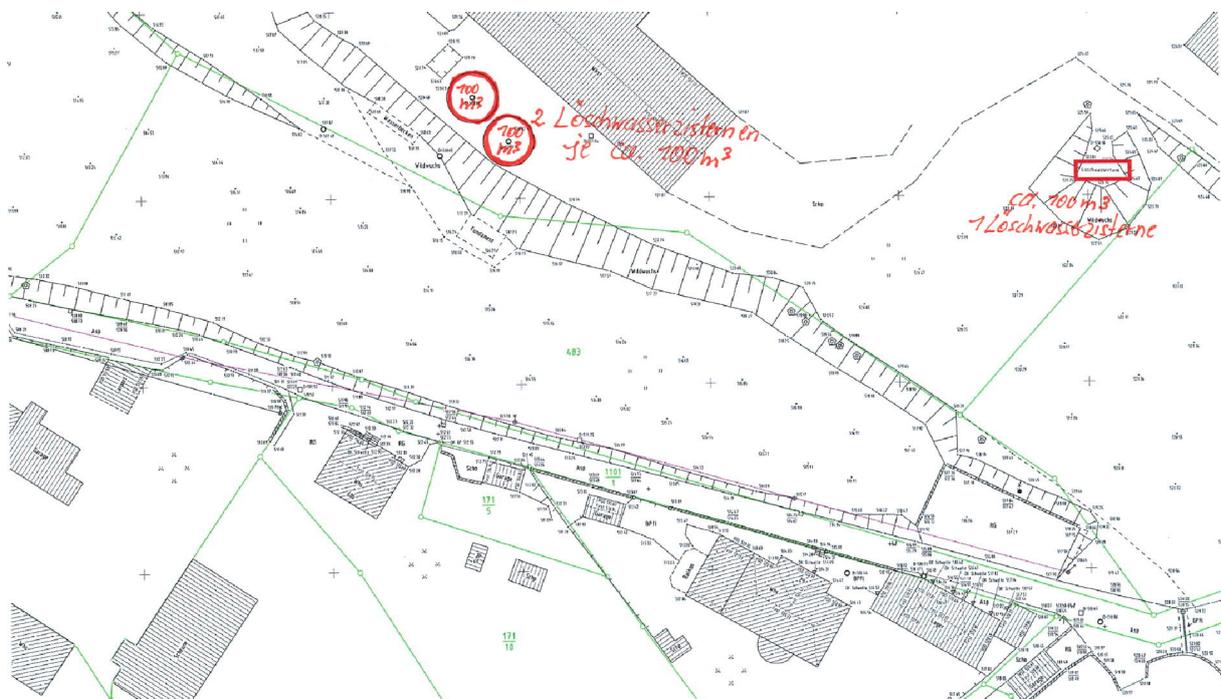


Abbildung 11: Lageeinordnung Zisternen für Löschwasserentnahme

(Quelle: Stellungnahme Gemeinde Großobersdorf vom 23.03.2023)

³⁴ Stellungnahme Erzgebirge Trinkwasser GmbH vom 30.11.2022 (AZ: P/BT-gu)

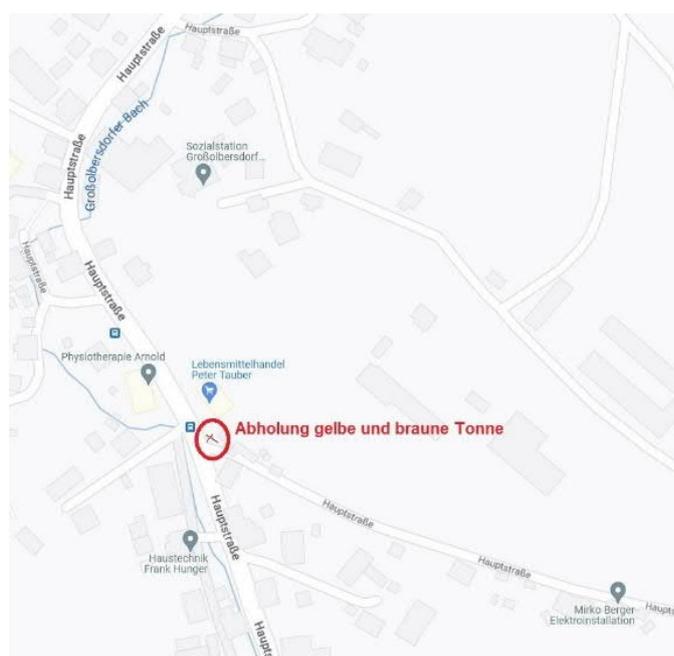
Die Löschwasserversorgung wird in der Begründung ausführlich behandelt und kann so akzeptiert werden. Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.³⁵

Für die Löschwasserversorgung zum Wohngebiet stehen 3 Zisternen mit jeweils ca. 100m³ Fassungsvermögen zur Verfügung. Die Zisternen befinden sich unmittelbar im Umkreis (ca. 15 m und 40 m) vom geplanten Wohngebiet. Somit wird die Löschwasserversorgung als ausreichend betrachtet.³⁶

Abfallentsorgung

Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

Sind keine geeigneten Sammelplätze und Wendeanlage vorhanden oder sind diese durch parkende Autos, Schneeablagerungen bzw. durch andere Hindernisse blockiert, müssen die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste, für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbare, Straße zur Entsorgung bereitgestellt werden.³⁷



Von Seiten der Anwohner in diesem Abschnitt der Hauptstraße wurde mitgeteilt, dass die gelbe u. braune Tonne bisher auch schon an der Hauptstraße nahe Lebensmittelhandel Peter Tauber abgeholt werden (siehe Abbildung 12). Die Anfahrt der Grundstücke erfolgt hier nicht. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Abholung der schwarzen u. blauen Tonne auch bisher schon (als Sonderfahrt) mit einem kleinen Fahrzeug am Grundstück erfolgt.

Abbildung 12: Standort zur Abholung für Abfallbehälter

(Quelle: Anwohner in der Hauptstraße)

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Bauausführung die geforderten Mindestabstände der einzelnen Versorgungsleitungen untereinander mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

³⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Brandschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

³⁶ Stellungnahme Gemeinde Großolbersdorf vom 23.03.2023
(AZ: Gü-Sch P:/Stellg. Löschwasservers. B Plan am Hohlweg.23.odt)

³⁷ Stellungnahme Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen vom 04.01.2023

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16- 20 BauNVO)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,3 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m, bezogen auf das anstehende Bestandsgelände im Bereich des geplanten Gebäudes (gemessen an der straßenseitigen Vorderkante), festgesetzt.

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich somit grundlegend an der umliegenden Bebauung, welche sich in Form von einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen darstellt und mit Wiesen und Einzel- und Gruppengehölzen untergliedert ist. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage ordnet sich damit grundsätzlich optisch in die umliegende Bebauung ein.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 3,00 m zur Straße und zu den angrenzenden Nutzungen auf (Flurstück 192/5, 481/5 und 481/3).

Eine Festsetzung nur zu den zulässigen Hausformen nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB ohne Festsetzung der Bauweise ist unwirksam (vgl. VGH München Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Venualtungsgerichtshof, Urteil vom 22.06.2004 - 1 N 02.1684). Da aber eine konkludente Festsetzung der offenen Bauweise im Weg der Auslegung klar zu ermitteln ist, kann die Festsetzung zur offenen Bauweise im Wege der redaktionellen Ergänzung erfolgen.

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um keine neue öffentliche Verkehrsfläche, da die Hauptstraße bereits im Bestand vorhanden ist. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nachrichtlich vom Bestand übernommen, es erfolgen somit auch keine weiteren Festsetzungen zur Verkehrsfläche.

5.5 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 23 Bäume (Solitärgehölze, Gehölz-gruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen, dies entspricht je angefangene 165 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch in Summe 195 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 20 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze und Heckenstrukturen auf dem Grundstück sind hierbei anrechnungsfähig.

Die Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Anrechnungsfähig sind die empfohlenen Arten (Artenliste A und B).

Begründung:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist unter Punkt 6.2 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert.

empfohlene und anrechnungsfähige Arten: **Artenliste A** - Bäume u. Sträucher

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Strauchnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix in Arten	Weiden
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu empfohlenen und anrechnungsfähigen Arten: **Artenliste B** - Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Die Bäume sind in einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vollzug und die Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des BPL der Satzung aufstellenden Behörde, hier der Gemeindeverwaltung Großolbersdorf, obliegt. Dem vorliegenden Entwurf des BPL stehen Belange von Natur-schutz und Landschaftspflege nicht entgegen. ³⁸

5.6 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT O. DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Begründung:

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt ein Teilbereich des Geltungsbereiches innerhalb von Gebieten, wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.³⁹

5.7 ALLGEMEINE HINWEISE FÜR ENERGETISCHE OPTIONEN

Bezugnehmend auf § 1 und § 1a BauGB und die darin dargelegten Aufgaben / Grundsätze der Bauleitplanung i. V. m. den (ergänzenden) Vorschriften zum Umweltschutz werden nachfolgend einige Anregungen / Diskussionsinhalte vorgestellt, welche im Zuge der Um-

³⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 02.11.2023 [AZ: 614.521-23(275)-30010(Wa)]

³⁹ <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

setzung der (Einzel-) Vorhaben durch die Bauherren als mögliche Gestaltungsspielräume in Bezug auf eine sparsame und effiziente Nutzung von Grund und Boden / Schutzgütern herangezogen werden können:

- Errichtung von kompakten Baukörpern
- Südorientierung von Baukörpern unter Berücksichtigung der Besonnung (passive und aktive Sonnenenergienutzung)
- Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Installation von PV-Anlagen, Luftwärmepumpen)
- optimale Dachausrichtung für eine Solaranlage (= südlich mit einer Dachneigung von 30 Grad; Neigungen von unter 25 oder über 60 Grad können den Stromgewinn aus der Solaranlage um bis zu 10 % verringern)
- Verwendung von Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (*= ist die gleichzeitige Umwandlung von Energie in mechanische o. elektrische Energie und nutzbare Wärme innerhalb eines thermodynamischen Prozesses. Die parallel zur Stromerzeugung produzierte Wärme wird zur Beheizung und Warmwasserbereitung o. für Produktionsprozesse genutzt. Der Einsatz der KWK mindert den Energieeinsatz u. daraus resultierende Kohlendioxid-Emissionen.* ⁴⁰⁾)
- Verwendung von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Wärmedämmungsmaßnahmen (Außenwände mit hohem Dämmwert, Dämmung Zwischendecken)
- Berücksichtigung von Wärmebedarfswerte
- Dach- und Fassadenbegrünungen u.a. zu positiven Wirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt sowie zur Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen
- flächensparende Grundstücknutzung unter Vermeidung von Flächenversiegelungen

Eine potenziell mögliche Umsetzung / Nutzung der beispielhaft genannten Maßnahmen wird von Seiten der Bauherren mit den jeweiligen Architekten geprüft. Nach aktueller Gesetzesgrundlage sollten diese Punkte auch unter den Maßgaben der Energieeinsparungsverordnung i. V. m. der Erstellung eines Energiepasses / Energieausweises gesehen werden, welche in der Regel im Zuge der Einreichung des Bauantrages bzw. der Inbetriebnahme nachzuweisen sind.

Es sollte damit den aktuellen Erfordernissen des Boden- und Klimaschutzes mit Maßnahmen Rechnung getragen werden und der Verlust an Lebensraum für Mikroorganismen nicht nur möglichst gering gehalten, sondern auch möglichst ersetzt werden. Einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas sollte darüber hinaus weiter entgegengewirkt und Heiz- sowie Kühlungskosten sollten effizient eingespart werden.

⁴⁰⁾ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/kraft-waerme-kopplung-kwk#kwk-stromerzeugung>

6 FLÄCHENBILANZ

6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zu den eingriffsrelevanten Inhalten, welche zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können, zählen:

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
 - Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3
 - Ausbildung Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
 - Festsetzung 2 Vollgeschosse zulässig
 - Festsetzung einer maximale Traufhöhe von 8,00 m bezogen auf das anstehende Bestandsgelände im Bereich des geplanten Gebäudes
 - Pflanzung von in Summe 23 Bäumen (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) oder alternativ in Summe 195 m Hecke mit mittlerer Breite von 2,5 m innerhalb der Wohngebietsflächen; Kombination aus Baum- u. Heckenpflanzung möglich
 - Begrünung nichtüberbaubarer Flächen

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Prüfung Entsiegelungsflächen

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind bei der Prüfung und Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen zur Entsiegelung i. V. m. der Rekultivierung und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen hinreichend zu berücksichtigen. Auf die Beachtung des Grundsatzes G 2.2.1.1 – Verminderung von Flächeninanspruchnahme im Landesentwicklungsplan 2013 i. V. m. dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009 wird verwiesen.⁴¹

Nach Rücksprache mit der Gemeinde sind keine Flächen / Maßnahmen / bauliche Anlagen im Gemeindegebiet vorhanden, welche den vorgenannten Kriterien entspricht und welche im Besitz der Gemeinde sind bzw. auf welche ein freier Zugriff besteht bzw. welche herrenlos sind.

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Großolbersdorf, sodass ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vorliegt.⁴²

⁴¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁴² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird an der Stelle verzichtet, da sich der Kompensationsbedarf allein aus der Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,3 im Vergleich zwischen Bestand und Planung in Höhe von 1.139 m² (3.798 m² * 0,3) ableiten lässt.

Da die Straßenverkehrsfläche (Fläche 690 m²) im Bestand bereits vorhanden ist, sind diesbezüglich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen auszuweisen.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergeben sich damit folgende Berechnungsansätze:

- Ermittlung Kompensationsbedarf:

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 (06.03.000) mit Biotop-Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Straße, Weg (vollversiegelt)
Code 95100 (11.04.100) mit Zustandswert Planung (ZW) 0

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 0 = „+6“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: 1.139 m² * DW „+6“

WE = + 6.834

- Festlegung Kompensation in Form von Gehölzpflanzungen (Bäumen und / oder Hecke):

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 (06.03.000) mit Biotop-Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Baumgruppe bzw. Einzelbäume (je Baum 20 m²)
Code 64 (02.02.400/430) Zustandswert Planung (ZW) 21
23 Bäume mit je Baum 20 m²

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 21 = „-15“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: (23 * 20 m²) * DW „-15“

WE = - 6.900

Wohngebietsfläche gesamt: 3.798 m²

3.798 m² / 23 Bäume = ~ 165 m²

ODER

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 (06.03.000) mit Biotop-Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Hecke / sonstige Hecke
Code 65300 mit Zustandswert Planung (ZW) 20
Länge 195 m und mittlere Breite von 2,5 m

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 20 = „-14“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: (195 m * 2,50 m) * DW „-14“

WE = - 6.825

Wohngebietsfläche gesamt: 3.798 m²

3.798 m² / 195 m Hecke = ~ 20 m²

Mit einer Pflanzung von in Summe **23 Bäumen** (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) kann der Eingriffsbedarf kompensiert werden. Dies entspricht je angefangene 165 m² Grundstücksfläche 1 Baum.

Alternativ können auch in Summe **195 m Hecke** mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 20 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke.

Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.

Der Eingriff lässt sich somit innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren.

empfohlene und anrechnungsfähige Arten: **Artenliste A** - Bäume u. Sträucher

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Strauchnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix in Arten	Weiden
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraister	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu empfohlenen und anrechnungsfähigen Arten: **Artenliste B** - Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Die Bäume sind in einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.

Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl unter dem Link auf Seite 24-25 zu verwenden: ⁴³

https://www.dvl.org/uploads/tx_tproducts/datasheet/DVL-Publikation-

[Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoeelze_in_Sachsen_01.pdf](#)

Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. ⁴⁴ Für die Pflanzung,

⁴³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁴⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sind im Kompensationsflächenkataster des Freistaates Sachsen zu erfassen. Der Eintrag hat selbstständig durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Wenden Sie sich diesbezüglich an die zuständige Sachbearbeiterin Frau Leonhardt (E-Mail: naturschutz@kreis-erz.de).⁴⁵

Die vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet und zielführend, um die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu kompensieren.⁴⁶

⁴⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁴⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf den Flurstücken 483/1, 483/2 und 483/3 (ehemals Flurstück 483 gesamt) und Teilflächen des Flurstückes 1101/1 der Gemarkung Großolbersdorf wird auf einer Fläche von 4.488 m² (Größe des Geltungsbereiches) ein Allgemeines Wohngebiet und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, welche bereits im Bestand vorhanden ist und innerhalb des Geltungsbereiches einer Fläche von 690 m² entspricht.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und zum anderen die Entwicklung eines Baugebietes mit 2-3 Grundstücken im Bereich der Fläche nördlich der Hauptstraße. Es handelt sich hierbei um eine Weiterentwicklung / Verdichtung der Ortslage straßenbegleitend direkt angrenzend an die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von privatem Wohnraum zu schaffen und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum verbunden mit dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum nachzukommen.

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,3 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine

maximale Traufhöhe von 8,00 m, bezogen auf das anstehende Bestandsgelände im Bereich des geplanten Gebäudes (gemessen an der straßenseitigen Vorderkante), festgesetzt.

Es sind Einzel- u. Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässig. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um keine neue öffentliche Verkehrsfläche, da die Hauptstraße bereits im Bestand vorhanden ist. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nachrichtlich vom Bestand übernommen, es erfolgen somit auch keine weiteren Festsetzungen zur Verkehrsfläche.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 23 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen, dies entspricht je angefangene 165 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch in Summe 195 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 20 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze und Heckenstrukturen auf dem Grundstück sind hierbei anrechnungsfähig.

Die Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Es werden Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großolbersdorf liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der

Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).⁴⁷

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Weiterentwicklung / Verdichtung der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Ergebnisse der Nachweisführung für Bedarf und Potenzial im Punkt 1.2 benannt werden.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (Hauptstraße) angeschlossen
- bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Klarstellungs- und Abrundungssatzung (1997)

Es gibt für die gesamte Ortslage Großolbersdorf und Hohndorf eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die Abbildung 4 verdeutlicht, dass der Geltungsbereich d. Bebauungsplanes (Flurstück 483) nördlich an das Satzungsgebiet angrenzt.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE)

Für die Gemeinde Großolbersdorf gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließl. der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (RP RC)

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 und des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024 (RPI-G RC). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

⁴⁷ BauGB - Auszug § 8 Abs.4 BauGB

Zusammenfassende Auswertung:

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 2 (RP CE) bzw. Karte 1.1 (Satzungsfassung RP RC) „Raumnutzung“ unmittelbar betroffen.

Die betroffenen regional planerischen Festlegungen werden in Tabelle 8 und Tabelle 9 dargestellt. Auch wenn diese formell durchaus bestehen, ist festzustellen, dass sie der Entwicklung des Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Auf dieser Grundlage wurde im Ziel Z 1.1.7 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz festgelegt, dass bei der Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenanordnung und Schwerpunktsetzung, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren ist.

Weiterhin wird im Grundsatz G 1.1.4 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz u.a. festgelegt, dass sich die Entwicklung der Siedlungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen soll. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- u. Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Ziel Z 1.1.10 der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz verwiesen, wo bei der Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten ist, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird und im Erzgebirge die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung und Zerschneidung der Täler vermieden wird.

Das Maß der baulichen Entwicklung durch die Gemeinde wurde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachgewiesen, was unter Berücksichtigung der im Punkt 1 geführten Begründung der Notwendigkeit als hinreichend genau eingeschätzt wird. Weiterhin ist anzumerken, dass die Baufläche sich einerseits an eine bestehende Verkehrsfläche (Hauptstraße) anschließt und es sich andererseits um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt. Tendenziell wird damit einer weiteren Zersiedlung und Zerschneidung entgegengewirkt.

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern sind unter Punkt 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter erläutert / aufgeführt sowie in Verbindung mit Punkt 7.2.2 - Prognose bei Durchführung der Planung abgehandelt.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge und der Satzungsfassung des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

→ Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte (Oberflächenkarte) zählt der Geltungsbereich zum Unterkambrium.⁴⁸



Abbildung 13: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zum Vorhaben. Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Planungen die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:⁴⁹

- Allgemeine Hinweise zur geologischen Situation im Plangebiet

Der oberflächennahe Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird von metamorphem Kristallingestein aus Glimmerschiefer (Biotitglimmerschiefer, feldspatreich) gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten Hanglehm bis Hangschutt überlagert.

Die Südgrenze des Plangebietes entlang der Hauptstraße kann aus hydrogeologischer Sicht die Bachaue des Dorfbaches tangieren. In der Bachaue werden oberflächennah Bachauensedimente in Form Auelehm, Bachsand und -kies erwartet. Unbeachtlich oberflächlich lokal vorkommender anthropogener Auffüllungen wird die natürliche geologische Schichtung zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen.

- Hinweise zu Baugrunduntersuchung

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Insbesondere für eine wirtschaftlich und

⁴⁸ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁴⁹ STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

→ Boden

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenform festgestellt werden: *Regosol aus gekipptem Grus führendem Lehm ueber gekipptem Schuttlehm – Boeden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie u. Bergbaugebieten (RQn 2006)*⁵⁰. Weitere Leitbodenformen sind im Geltungs-bereich nicht vorhanden.



Abbildung 15: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022 und zu digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50); Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁵¹

Arsen:	40 - < 80 mg/kg	Kupfer:	25-<37 mg/kg
Blei:	50 - < 74 mg/kg	Nickel:	16 - < 25 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,08 - < 0,12 mg/kg
Chrom:	27 -< 45 mg/kg	Zink:	200 - < 300 mg/kg

Hinweise:⁵²

- *Generell ist mit Grund u. Boden sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden.*

⁵⁰ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁵¹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁵² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten u. funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes- Bodenschutzgesetz).

- *Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.*
- *Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßn. organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.*

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt ein Teilbereich des Geltungsbereiches innerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.



Abbildung 16: Auszug Hohlraumkarte

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 19.05.2022 und zu Hohlraumkarte; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Bergbauberechtigung: ⁵³

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

⁵³ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236)

Altbergbau, Hohlraumgebiete: ⁵⁴

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im westlichen Teil des Flurstückes 483 ist der „Thierig's Hoffnung Stollen“ risskundig. Zw. Stollnmundloch und Bach ist zudem eine mit Platten abgedeckte Abzugsrösche verlegt. Im Jahre 2000 wurde der Stolln komplett verfüllt. Aktuelle Angaben zur Stollnwassernutzung liegen uns nicht vor. Eine Beschädigung oder Veränderung dieses Verwahrungsbauwerkes durch das Vorhaben ist zu unterbinden.

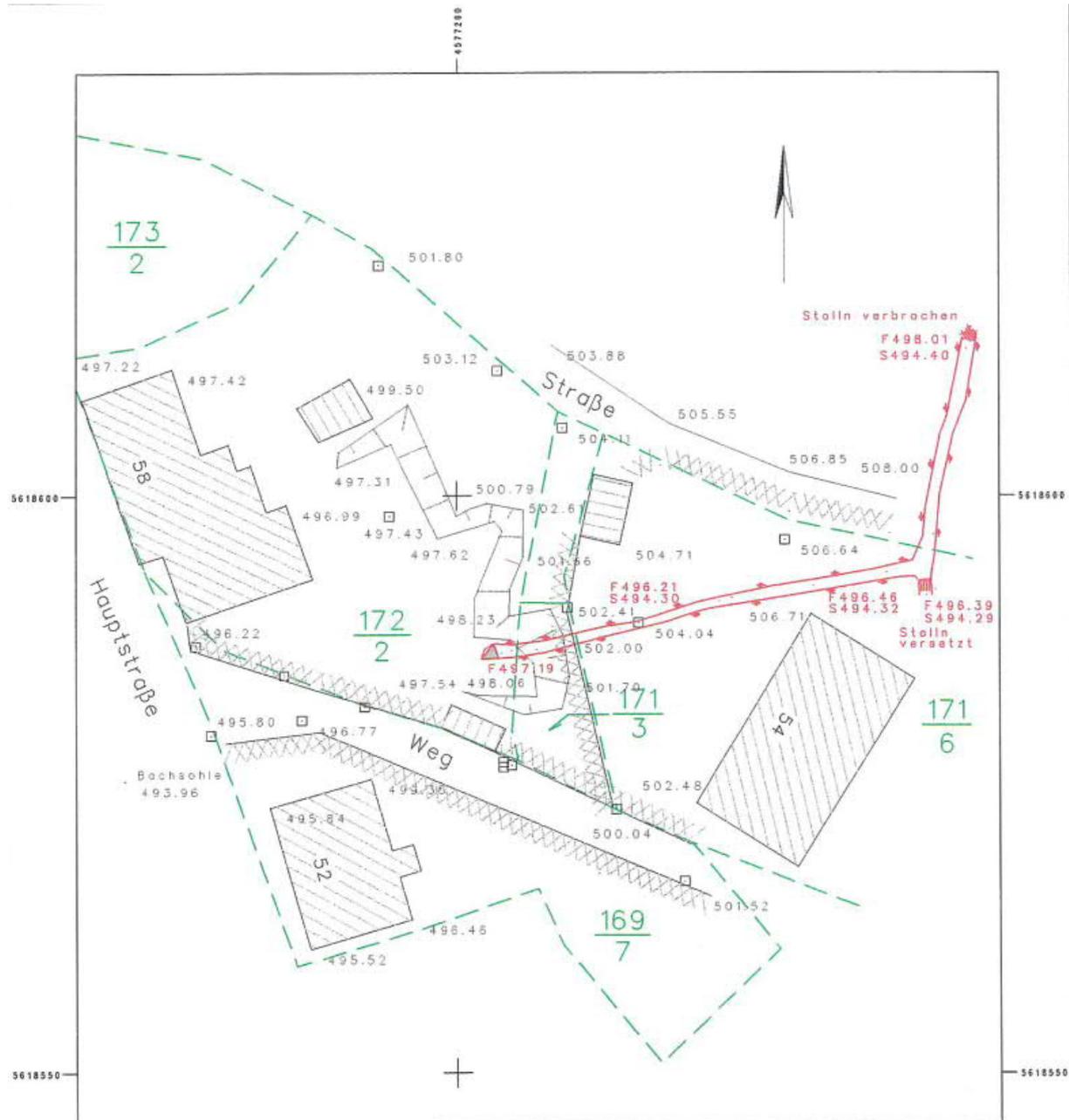


Abbildung 17: Lageeinordnung des Thierig's Hoffnung Stolln

(Quelle: Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236))

⁵⁴ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236)

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb weiterempfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Helden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28.02.2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität ⁵⁵

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der

⁵⁵ STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

- *In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach d. allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzl. Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten n. § 154 StrlSchV durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*
 2. *gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder*
 3. *Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder*
 4. *Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder*
 5. *Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.*

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- *In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.*

- *Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:*

*Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz*

Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentw.-plan 2013 Karte 6 zum Unteres Mittel Erzgebirge.

Realnutzung

Die vorherrschende Nutzung gemäß Biotypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) stellt sich in Form von Grünland, Ruderalflur (hier: Wirtschaftsgrünland mit angrenzenden Siedlung,

Infrastruktur, Grünflächen - Süden Einzel- und Reihenhaussiedlung und Norden landwirtschaftlicher Betriebsstandort) dar. ⁵⁶

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) stellt die Schlussgesellschaft der Vegetation in einem Gebiet dar, die unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn eine Einflussnahme durch den Menschen nicht bzw. nicht mehr gegeben wäre. Im Planungsgebiet würden demnach Submontaner Eichen-Buchenwald (Bodensaure Buchen (misch)wälder) ⁵⁷ entstehen.

Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird.

Sollten Gehölzfällungen erforderlich sein, haben diese ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum zw. 1. Oktober u. 28./29. Februar zu erfolgen. Vor der Fällung sind die Gehölzstrukturen nochmals auf vorhandene Fortpflanzungs- u. Ruhestätten abzusuchen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren u. rechtzeitig vor Fällung der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Großolbersdorf über eine Baumschutzsatzung, was in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten ist. ⁵⁸

Durch den Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen Belange berührt. ⁵⁹

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTB-Q) 5344-2 und 5244-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet (Fläche liegt im Übergangsbereich von beiden MTB-Q) befindet, ausgewertet. ⁶⁰ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2022 abgerufen Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da aufgrund der bestehenden Strukturen / örtlichen Biotopausstattung es keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorkommens diese Arten gibt.

⁵⁶ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁵⁷ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁵⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁵⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁶⁰ <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>

- **Säugetiere**

Unter den insgesamt 30 Säugetieren sind **14 Fledermausarten** gelistet. Alle Arten zählen zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten und das Große Mausohr noch zusätzlich zu den FFH-Anhang II – Arten.

Es ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Fledermäuse davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Maßnahme nicht beschädigt oder zerstört werden, da aufgrund der bestehenden Strukturen (zusammenhängende Wiesen-fläche, begrenzt im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Auf-wuchs durch Anflug v. Birken) davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- u. Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten ggf. durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Es stehen jedoch weiterhin das an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzendes Offenland uneingeschränkt zur Verfügung. Es sind darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen inklusive der angrenzenden Bereiche ist der Gesamtbereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra Lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*⁶¹

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

⁶¹ <https://www.artensteckbrief.de/>

- **Vögel - streng geschützte Arten**

Von den ermittelten 103 Vogelarten zählen 23 zu streng geschützten Arten und / oder 13 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- Nabu Vogelportraits, abrufbar: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraits/>

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten. In der Umgebung (östlich liegende zusammenhängende Waldflächen im Bereich Heinzewald) sind grundsätzlich qualitativ und quantitativ bessere Habitatstrukturen/ -bedingungen vorhanden.

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet grundlegend nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

- Der **Eisvogel** brütet in Steilufern, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzelstümpfen umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebensraum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.
- Die **Knäkente** hält sich gerne an flachen Gewässern mit ausreichender Vegetation am Ufer und unter Wasser auf.
- Der **Kranich** bevorzugt Brutplätze in Feuchtgebieten verschiedenen Typs (Moore, Moorreste, Waldsümpfe, Nasswälder, Verlandungszonen von Teichen, Sukzessionsflächen ehemaliger Teiche, Nasswiesen, Seggenrieder, mit teilweise angrenzendem Wald). Das Nest ist meist im flachen Wasser, oft auf Kaupen, Wurzelstöcken, kleinen Inseln und ähnlichen Erhöhungen aufgesetzt.
- Der **Neuntöter** brütet in offenen und halboffenen Landschaften, die reich strukturiert und thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- und Reisighaufen o. Brennesselbestände sein. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- und Hecken-

landschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande von Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern.

- Der **Seidenreiher** bevorzugt Sümpfe und Verlandungszonen mit Büschen und Bäumen mit Nahrungssuche im Seichtwasser.
- Der **Raubwürger** bevorzugt halboffene Landschaften wie Mooregebiete, Weideflächen o. Zwergstrauchheiden. Entscheidend ist ein Wechsel aus offenen Bereichen und einzelnen Gebüsch, Sträuchern und Bäumen, die als Ansitzwarte oder Niststätte dienen können.
- Der **Silberreiher** ist ein Gastvogel. Sie leben in Schilfgürteln v. Seen u. Flüssen, im Herbst und im Winter sind sie auch auf Grünflächen anzutreffen. Vor allem Vögel aus östl. u. südöstlichen Ländern ziehen durch Deutschland o. überwintern hier (Zugverhalten).
- Für den **Schwarzstorch** und der **Weißstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.
- Zum Lebensraum der **Turteltaube** zählen lichte Kiefern-Heidewälder, Grenzbereiche von Wäldern zur offenen Flur, im Waldesinnern Randlagen zu Lichtungen, Kahlschlägen und Jungwald, halboffene Landschaft mit Waldresten und Flurgehölzen, Bergbaufolgelandschaften mit Vor- bzw. Jungwald, Immissionsgebiete der Kammlagen des Ost- und Mittelerzgebirges mit Vor- und Jungwald.

- **Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen**

Von den ermittelten 103 Vogelarten zählen 80 zu besonders geschützten Arten.

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird, dar. Es wird damit aufgrund der Gebietscharakteristik ausschließlich auf die Bodenbrüter näher eingegangen.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – August
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli
Schafstelze:	Mai – Juli		

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine weitere Betroffenheit von Arten innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorliegt. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung, der intensiven Pflege / Mahd der Fläche durch den Grundstückseigentümer i. V. m. der anthropogenen Vorprägung der Umgebung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens weiterer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Die vorgenannten Auswertungen zu den für die Fläche charakteristischen und potenziell vorkommenden Arten (Säugetieren und Vögel) werden als hinreichend genau eingestuft, um eine artenschutzrechtliche Beurteilung sowie einen Ausschluss von Verbotstatbeständen abzu prüfen. Eine abschließende Einschätzung ist jedoch erst zum Zeitpunkt unmittelbar vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung möglich. Eine mehrfache Begehung der Flächen zum jetzigen Zeitpunkt, kann den tatsächlichen Artenbestand zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht widerspiegeln, sondern lediglich, wie in der vorgenannten Auswertung, eine Abschätzung / Bewertung zu den potenziell möglichen Beeinträchtigungen geben u. geeignete Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen vorschlagen. In wie weit zusätzliche und / oder andere Maßnahmen bis hin zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist erst vor Baubeginn auf Basis des dann vorhandenen Artenbestandes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen / zu vereinbaren / festzulegen.

- **Artenschutzrechtliches Fazit**

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert

3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- **Fledermäuse:**

- angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
- ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
- baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen
- bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 bis 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

- **Vögel:**

- Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u. Spechtvögeln zählen sowie Eisvogel, Knäkente, Kranich, Neuntöter, Raubwürger, Seidenreiher, Silberreiher, Schwarzstorch, Weißstorch und Turteltaube
- für die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper, Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

Die Ausführungen zum Artenschutz sind ausreichend dargelegt u. es werden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Änderungs- o. Ergänzungsbedarf ergibt sich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vollzug und die Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des BPL der Satzung aufstellenden Behörde, hier der Gemeindeverwaltung Großolbersdorf, obliegt. Dem vorliegenden Entwurf des BPL stehen Belange von Natur-schutz und Landschaftspflege nicht entgegen. ⁶²

Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421169 „QG Großolbersdorfer Str., Scharfenstein“ für Grundwasser und Uferfiltrat etwa 0,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421183 „QG Krumhermersdorf/Bornwald, Großolbersdorf OT Hohendorf“ für Grundwasser und Uferfiltrat etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5420009 „Talsperren Neunzehnhain I und II“ für Talsperren etwa 1,2 km östlich des Plangebietes. ⁶³

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- o. Heilquellenschutzgebieten. Anthropogene Beeinträchtigungen von dem Plangebiet auf die Trinkwasserschutzgebiete/ öffentliche Trinkwasserversorgung können damit ausgeschlossen werden. Private Brunnen sind uns im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. ⁶⁴

Wasserbauliche Belange werden nicht berührt, es bestehen keine Einwände. ⁶⁵

Von Seiten des Landratsamtes Erzgebirgskreis Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft wird auf erhebliche Wasserabflüsse in Bezug auf Starkregenereignisse und Schneeschmelze auf die Hauptstraße hingewiesen. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass der Baubereich im Norden durch Flächen für Landwirtschaft mit Pflegestützpunkt (Flurstück 481/5) und einen zu erhaltenden Gehölzstreifen begrenzt wird, wird für die Flächen im Baubereich von keiner grundsätzlichen erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Allgemeine Hinweise zur geologischen und hydrogeologischen Situation im Plangebiet: ⁶⁶

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Talgrundwasser innerhalb der Bachkiese und –sande zu erwarten. In der Bachaue ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu

⁶² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 02.11.2023 [AZ: 614.521-23(275)-30010(Wa)]

⁶³ WMS-Dienst Wasserschutzgebiete in Sachsen; online abrufbar unter geoportal.sachsen.de

⁶⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasserschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁶⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Wasserbau vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁶⁶ STN Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

rechnen. Das Talgrundwasser steht erfahrungsgemäß mit dem Wasserstand im Vorfluter in hydraulischer Verbindung. Außerhalb der Talaue ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Das Talgrundwasser u. der Zwischenabfluss unterliegen jahreszeitlichen u. witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können in der Zwischenabflusseinheit auch ungesättigte Verhältnisse vorkommen. Die unverwitterten Festgesteine bilden aus hydrogeologischer Sicht einen Kluftgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Gemeinde Großsolbersdorf wird dem Klimatyp „Wolkensteiner Riedelland“ zugeordnet.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 6,9°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 943 mm/a.⁶⁷

Wie in der Karte 14 „Siedlungsklima“ in der Satzungsfassung zum RP Region Chemnitz ersichtlich, handelt es sich dem Grunde nach im Bereich des Vorhabens um einen Wirkungsraum / Siedlungsgebiet, das im Nordosten bis Südosten in eine Randfläche eines Kaltluftentstehungsgebiet übergeht.

Die eigentlichen Flächen des Kaltluftentstehungsgebietes sind und bleiben die zusammenhängenden Ackerflächen um die Ortslage selber. Der Geltungsbereich selbst stellt damit prinzipiell eine abschließende Randfläche im Wirkungsraum / Siedlungsgebiet dar, welche von einem Kaltluftentstehungsgebiet begrenzt wird. Eine Beeinträchtigung der weiterführend ausgewiesenen Gebiete und der damit verbundenen Funktion im Naturhaushalt durch die Umsetzung des Vorhabens, wird damit als unwahrscheinlich angesehen.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz bezogen auf die in §§ 1 u. 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Es demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Hier wird beispielsweise auf die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und damit der begrenzenden Festlegung der zu überbauenden Maximalfläche und der Tatsache, dass die Restflächen zu begrünen sind, verwiesen. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Grünordnung in Form einer Baum- und / oder Strauchpflanzung auf den Einzelgrundstücken zur Verbesserung des Lokalklimas und der Bindung von Kohlenstoff bei.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die unter 5.7 - Allgemeine Hinweise für energetische Optionen verwiesen.

⁶⁷ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

Schutzgut Mensch

Die Planung soll in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Technikstützpunkt realisiert werden. Das WA-Gebiet wird zwischen einem Dorfgebiet u. einem Gewerbegebiet eingeordnet. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Fall können Lärmbelastigungen für das geplante WA-Gebiet, aber auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Gewerbefläche nicht ausgeschlossen werden. Die Bedenken können durch Vorlage eines qualifizierten Schallschutzgutachtens ausgeräumt werden.⁶⁸

Die Bauernland Agrar AG betreibt angrenzend zu der für die Bebauung vorgesehenen Fläche einen Pflegestützpunkt. Die regelmäßige Arbeitszeit der Werkstatt ist Mo-Fr 7:00 - 16:00 Uhr. Während der Vegetationsperiode ist die Werkstatt auch am Wochenende frequentiert. Lärm- und Staubbelastung entsteht von der Werkstattarbeit und dem Ein- und Ausfahren von landwirtschaftlichen Maschinen. Grundsätzlich befürwortet die Bauernland AG Ihre Bebauungspläne. Mit den derzeit angrenzenden Nachbarn gibt es keine Schwierigkeiten bezüglich Lärm- oder Staubbelastung.⁶⁹

Ein entsprechendes Schalltechnischen Gutachten wurde erstellt und wird den Unterlagen als **Anlage I** beigelegt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: *Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Beurteilungszeitraum tags im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts werden ebenso im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten.⁷⁰*

Das Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU aus Leipzig (Berichts- Nr. 2023-09432-01/01 vom 25.05.2023) wurde fachlich geprüft und als plausibel bewertet. Die v. benachbarten Technikstützpunkt des Landwirtschaftsbetriebes verursachen Geräuschimmissionen auf dem geplanten WA-Gebiet unterschreiten nach den Ergebnissen des Gutachtens sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1. Somit stehen dem BPL immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht mehr entgegen.⁷¹

⁶⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁶⁹ Stellungnahme Bauernland Agraraktiengesellschaft Großolbersdorf vom 27.04.2023

⁷⁰ Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten – Anlage I

⁷¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz vom 02.11.2023 [AZ: 614.521-23(275)-30010(Wa)]

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Die Fläche stellt sich grundsätzlich als eine zusammenhängende Wiesenfläche dar, welche im Norden durch einen zu erhaltenden Gehölzstreifen (größtenteils Aufwuchs durch Anflug von Birken) begrenzt wird.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches fallen von Nordost nach Südwest ab. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zw. 517,50 und 512,50 m ü. DHHN2016.

Angrenzend an die Fläche befinden sich im Norden Flächen für Landwirtschaft mit Pflegestützpunkt (Flurstück 481/5) und im Süden Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Grünflächen (auf der gegenüberliegenden Straßenseite). Im Osten und Westen grenzen Grün- und Wiesenflächen untergliedert mit Einzel- und Gehölzgruppen an.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich somit grundlegend an der umliegenden Bebauung, welche sich in Form von einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen darstellt und mit Wiesen und Einzel- und Gruppengehölzen untergliedert ist. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird sich damit grundsätzlich optisch in die umliegende Bebauung einordnen.

Es wird bei der Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- u. Bauformen darauf geachtet, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten und eine weitere Zersiedlung u. Zerschneidung der Täler vermieden wird. In Bezug auf diesen Sachverhalt ist anzumerken, dass die Baufläche sich einerseits an eine bestehende Verkehrsfläche (Hauptstraße) anschließt und es sich andererseits um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt.

*Zahlreiche Hecken verlaufen auf den Flurgrenzen der Acker- und Nutzwiesenlandschaft und sorgen für eine Gliederung der Schläge. Die linearen Heckenstrukturen werden durch ein sanftes Relief mit weichen Übergängen in die Landschaft besonders betont.*⁷²

Eine Beeinträchtigung des Kulturlandschaftsschutzes in Bezug auf die „Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf“ ist nicht zu erwarten.

*Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen keine Einwände. Der Bedarf an Wohnbaufläche wurde in der Begründung unter Punkt 1.2.2 dargelegt.*⁷³

⁷² Auszug aus dem Steckbrief Nr. 04 zu Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf in Bezug auf Kulturlandschaftsschutz (Entwurf RP Region Chemnitz)

⁷³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Landwirtschaft vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Denkmalschutz / Archäologie

*Unter Beachtung nachstehender archäologischer Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände. Folgende Punkte, laut Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie, sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:*⁷⁴

- 1. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. (= Gründe)*
- 2. Die archäologische Relevanz (Ortslage Großolbersdorf) des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzgesetzes sind (mittelalterlicher Ortskern D-88090-01). (= Auflage)*
- 3. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und dessen Telefonnummer benennen. (= Auflage)*
- 4. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren. (= Auflage)*

*Nach der Prüfung der Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen das Vorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände bestehen.*⁷⁵

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben und die Fläche als zusammenhängende Wiesenfläche weiter genutzt werden. Der nachfrageorientierten Weiterentwicklung / Verdichtung der Ortslage straßenbegleitend, durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, würde nicht entsprochen werden können.

⁷⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Denkmalschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]
i. V. m. Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 14.12.2022 (AZ: 2-7051/78/731-2022/29701)

⁷⁵ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 01.12.2022

7.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i zu beschreiben:

- 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*

unter anderem infolge Buchstabe aa bis hh:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*
- 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,*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- 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,*

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,
 hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Beschreibung 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. Weiterhin soll sie den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.⁷⁶

Tabelle 11: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

		§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh	aa									
	bb									
	cc									
	dd									
	ee									
	ff									
	gg									
	hh									

- keine erheblichen Umweltauswirkungen
 - kurzfristige Umweltauswirkungen (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) *
 - erhebliche Umweltauswirkungen
- * werden nachfolgend noch näher erläutert

⁷⁶ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

Erläuterungen zu kurzfristigen Umweltauswirkungen

Die von der Maßnahme auf Natur und Landschaft ausgehenden Wirkungen lassen sich unterscheiden in:

- räumliche und funktionale Aspekte:
 - sonstige temporäre Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen
 - stoffliche Emissionen
- zeitliche Aspekte:
 - baubedingte Auswirkungen
 - anlagebedingte Auswirkungen
 - betriebsbedingte Auswirkungen

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen
Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.
Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.
- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen
Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

-> Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme
- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für d. Erschließung mit Ver- u. Entsorgungsleitungen u. Anlagen der Regenwasserentsorgung sowie im Bereich der neu herzustellenden Gebäude, Nebenanlagen und innerer Erschließung.

Generell ist mit Grund u. Boden sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notw. Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie mögl. vermieden werden. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes- Bodenschutzgesetz).

Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßn. organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.⁷⁷

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im westlichen Teil des Flurstückes 483 ist der „Thierig's Hoffnung Stollen“ risskundig. Zw. Stollnmundloch und Bach ist zudem eine mit Platten abgedeckte Abzugsrösche verlegt. Im Jahre 2000 wurde der Stolln komplett verfüllt. Aktuelle Angaben zur Stollnwassernutzung liegen uns nicht vor. Eine Beschädigung oder Veränderung dieses Verwahrungsbauwerkes durch das Vorhaben ist zu unterbinden.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb weiterempfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.⁷⁸

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

⁷⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁷⁸ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022 (AZ: 31-4146/5326/3-2022/37236)

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- o. Heilquellenschutzgebieten. Anthropogene Beeinträchtigungen von dem Plangebiet auf die Trinkwasserschutzgebiete/ öffentliche Trinkwasserversorgung können damit ausgeschlossen werden. Private Brunnen sind uns im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.⁷⁹

Wasserbauliche Belange werden nicht berührt, es bestehen keine Einwände.⁸⁰

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

Sollten Gehölzfällungen erforderlich sein, haben diese ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum zw. 1. Oktober u. 28./29. Februar zu erfolgen. Vor der Fällung sind die Gehölzstrukturen nochmals auf vorhandene Fortpflanzungs- u. Ruhestätten abzusuchen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren u. rechtzeitig vor Fällung der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Großolbersdorf über eine Baumschutzsatzung, was in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten ist.⁸¹

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.

Für die besonders geschützten Vogelarten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper, Zaunkönig, welche offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen

⁷⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasserschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁸⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft - Wasserbau vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁸¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Eine abschließende Einschätzung ist jedoch erst zum Zeitpunkt unmittelbar vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung möglich. Eine mehrfache Begehung der Flächen zum jetzigen Zeitpunkt, kann den tatsächlichen Artenbestand zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht widerspiegeln, sondern lediglich, wie in der vor- genannten Auswertung, eine Abschätzung / Bewertung zu den potenziell möglichen Beeinträchtigungen geben u. geeignete Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen vorschlagen. In wie weit zusätzliche und / oder andere Maßnahmen bis hin zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist erst vor Baubeginn auf Basis des dann vorhandenen Artenbestandes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen / zu vereinbaren / festzulegen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz und unter Beachtung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fazit sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen sowie zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz u. unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

*Unter Beachtung nachstehender archäologischer Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände. Folgende Punkte, laut Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie, sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:*⁸²

- 1. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. (= Gründe)*
- 2. Die archäologische Relevanz (Ortslage Großolbersdorf) des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzgesetzes sind (mittelalterlicher Ortskern D-88090-01). (= Auflage)*
- 3. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und dessen Telefonnummer benennen. (= Auflage)*
- 4. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren. (= Auflage)*

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Anlagenbedingte Auswirkungen

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Boden:

Im Bereich für den Neubau der Gebäude, der Anlagen der Regenwasserentsorgung, der Nebenanlagen und der inneren Erschließung wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen. Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, was zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen führt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche Hauptstraße) wird ausschließlich nachrichtlich vom Bestand übernommen.

⁸² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Denkmalschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]
i. V. m. Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 14.12.2022 (AZ: 2-7051/78/731-2022/29701)

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:⁸³

- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach d. allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzl. Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten n. § 154 StrlSchV durchzuführen:
 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung u. Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind zu den genannten Verlusten keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigung zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 23 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen, dies entspricht je angefangene 165 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch in Summe 195 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 20 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich. Die

⁸³ STN Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.01.2023 (AZ: 21-2511/536/2)

Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze und Heckenstrukturen auf dem Grundstück sind hierbei anrechnungsfähig.

Die Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Anrechnungsfähig sind die empfohlenen Arten (Artenliste A und B) (siehe Punkt 7.2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen)

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Bei Einhaltung / Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m, bezogen auf das anstehende Bestands-gelände im Bereich des geplanten Gebäudes, festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich somit grundlegend an der umliegenden Bebauung, welche sich in Form von einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen darstellt und mit Wiesen und Einzel- und Gruppengehölzen untergliedert ist. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage ordnet sich damit grundsätzlich optisch in die umliegende Bebauung ein.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Betriebsbedingte Auswirkungen

Zusammenfassend kommt das Schalltechnische Gutachten (Anlage I) zu dem Ergebnis: *Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Beurteilungszeitraum tags im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts werden ebenso im gesamten Plan-gebiet die schalltechn. Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 eingehalten.*⁸⁴

⁸⁴ Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten – Anlage I

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden. Bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Geologie / Boden, Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- u. sonstige Sachgüter zu rechnen.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

*Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, 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.*⁸⁵

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTV E-StB und ZTV La-StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Altbergbau, Hohlraumgebiete

⁸⁵ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.

Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zum Ausgleich haben Priorität vor Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vorrangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

Prüfung Entsiegelungsflächen

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind bei der Prüfung und Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen zur Entsiegelung i. V. m. der Rekultivierung und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen hinreichend zu berücksichtigen. Auf die Beachtung des Grundsatzes G 2.2.1.1 – Verminderung von Flächeninanspruchnahme im Landesentwicklungsplan 2013 i. V. m. dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009 wird verwiesen.⁸⁶

Nach Rücksprache mit der Gemeinde sind keine Flächen / Maßnahmen / bauliche Anlagen im Gemeindegebiet vorhanden, welche den vorgenannten Kriterien entspricht und welche im Besitz der Gemeinde sind bzw. auf welche ein freier Zugriff besteht bzw. welche herrenlos sind.

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird an der Stelle verzichtet, da sich der Kompensationsbedarf allein aus der Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,3 im Vergleich zwischen Bestand und Planung in Höhe von 1.139 m² (3.798 m² * 0,3) ableiten lässt.

⁸⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023
[AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Da die Straßenverkehrsfläche (Fläche 690 m²) im Bestand bereits vorhanden ist, sind diesbezüglich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen auszuweisen.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergibt sich ein zu kompensierender Wert von **+ 6.834**.

Die **Kompensation erfolgt in Form von Gehölzpflanzungen** (Bäumen und / oder Hecke):

- Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 23 Bäumen (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen. Alternativ können auch in Summe 195 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden.
- Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.
- Die bereits vorhandenen Gehölze und Heckenstrukturen auf dem Grundstück sind hier-bei anrechnungsfähig.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- empfohlene und anrechnungsfähige Arten: Artenliste A - Bäume u. Sträucher

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Strauchnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix in Arten	Weiden
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraister	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- empfohlene und anrechnungsfähige Arten: Artenliste B - Obstbäume
Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten
- Die Bäume sind in einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mind. Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.
- *Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl unter dem Link auf Seite 24-25 zu verwenden:* ⁸⁷
https://www.dvl.org/uploads/tx_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoelze_in_Sachsen_01.pdf
- Die Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Für die Pflanzung, Pflege u. ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

⁸⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

Der Eingriff lässt sich somit innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren.

Die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sind im Kompensationsflächenkataster des Frei-staates Sachsen zu erfassen. Der Eintrag hat selbstständig durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Wenden Sie sich diesbezüglich an die zuständige Sachbearbeiterin Frau Leonhardt (E-Mail: naturschutz@kreis-erz.de).⁸⁸

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Altbergbau, Hohlraumgebiete
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.2.4 Alternativenprüfung

Unter Berücksichtigung der im Punkt 1.2 geführten Begründung der Notwendigkeit auf Basis der Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose, Bedarfsnachweis sowie der Auflistung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Großolbersdorf (B-Pläne / Satzungen) wurde die Nachweisführung für Bedarf u. Potenzial sowie das Nichtvorhandensein von alternativen Flächen hinreichend genau dargelegt.

Ergänzend wurde hierzu erläutert, dass es sich hierbei um eine Weiterentwicklung / Verdichtung der Ortslage straßenbegleitend direkt angrenzend an die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt.

Es wurden aufgrund des Vorgenannten keine alternativen Standorte übergeprüft.

7.2.5 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe 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)⁸⁹; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vor-

⁸⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 12.01.2023 [AZ: 614.521-22(269)-30010(pn)]

⁸⁹ BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

handenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen. ⁹⁰

Sachverhalt trifft nicht zu.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Es werden einleitend die wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes sowie der übergeordneten Fachpläne dargestellt. Die vorstehenden Ausführungen beinhalten weiterhin eine Analyse und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. deren Umwelterheblichkeit (Konfliktpotentiale, ökologische Risiken) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen, Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie von grünordnerischen Festsetzungen. Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet, einiger Stellungnahmen von Leitungsträger, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und zum Entwurf sowie die Anlagen I und II) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Altbergbau, Hohlraumgebiete
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

⁹⁰ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

7.3.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt, Geologie / Boden (u. Fläche), Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen, den Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie bei Einhaltung / Beachtung der weiteren aufgeführten Hinweise.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet:

- <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>
- https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/_node.html
- E- Mail Gemeindeverwaltung Großolbersdorf vom 02.08.2022 (bewilligte Bauanträge und Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad)
- Internetseite der Gemeinde Großolbersdorf zur Bauleitplanung / Satzung
https://www.grossolbersdorf.de/verwaltung_bauamt_wohnungswesen.php
- Stellungnahme Gemeinde Großolbersdorf vom 23.03.2023 zum Löschwasser
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz
- Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden)
- <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>
- <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>
- WMS-Dienste:
 - topographischen Karten (DTK10)
 - geologische Übersichtskarte
 - digitale Orthophotos
 - digitale Bodenkarte
 - Flurstücken und Gemarkungen
 - Hohlraumkarte
 - Höheninformationen / Höhenlinien
 - geochemische Karten
 - Schutzgebiete Sachsen
 - Wasserschutzgebiete
- Stellungnahmen Leitungsträger (Mitnetz, inetz u. ZWA – Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland) im Zeitraum von 05-06/2021
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (12/2022-01/2023 und 08/2023) und zum Entwurf (09-11/2023)

- Anlage I – Schalltechnisches Gutachten
- Anlage II – Grundstücksentwässerungskonzept (GEK)
- Anlage-II-1 – 2024-06-04_STN-ZWA
- Anlage-II-2 – 2024-06-20_STN-LRA
- Auszug aus dem Steckbrief Nr. 04 zu Hecken- und Waldhufendorflandschaft Großolbersdorf in Bezug auf Kulturlandschaftsschutz (Satzungsfassung RP Region Chemnitz)

Weitere Quellen waren:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- Nabu Vogelportraits, abrufbar: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraits/>
- http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php
- https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>
- Zuarbeit Gemeinde Großolbersdorf zur Lageeinordnung Regenwasserkanal in Hauptstraße (06/2023)
- Zuarbeit RRU zur TV-Inspektion des Regenwasserkanals mit Stand 19.10.2021

bestätigt:

Großolbersdorf, den 25.11.2024

Uwe Günther
Bürgermeister

Siegel