

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**WOHNGEBIET „AM HOHLWEG“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A ABS. 1 BAUGB**

PLANTRÄGER: GEMEINDE GROßOLBERSDORF  
AM RATHAUS 8  
09432 GROßOLBERSDORF  
TELEFON: 037369 / 1410  
FAX: 037369 / 141120  
E-MAIL: [BAUAMT@GROSSOLBERSDORF.DE](mailto: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](mailto:NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE)

**INHALTSVERZEICHNIS**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>VERFAHRENSABLAUF</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>   | <b>6</b>  |
| 4.1       | Einleitung  | 6         |
| 4.2       | Grundlagen  | 6         |
| 4.3       | Berücksichtigung der Umweltbelange  | 8         |
| <b>5.</b> | <b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> | <b>10</b> |
| 5.1       | frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  | 10        |
| 5.2       | Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf  | 13        |
| 5.3       | Abwägungsvorgang  | 14        |
| <b>6.</b> | <b>PLANUNGSAALTERNATIVEN</b>  | <b>15</b> |

## 1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von Nachfolgendem gibt:

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

## 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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.

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 m<sup>2</sup>, wobei die vorhandene Hauptstraße mit einer Fläche von 690 m<sup>2</sup> enthalten ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, welche bereits im Bestand vorhanden ist.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **3. VERFAHRENSABLAUF**

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 und 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 Verkündungsblatt) 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 Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 27.08.2024 (Beschluss Nr. GR 07/08/24) als **Satzung** beschlossen. Für die Gemeinde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes wurde beim Landratsamt Erzgebirgskreis zur Genehmigung einreicht, diese wurde mit Schreiben vom 13.11.2024 (AZ: 02487-2024-34) erteilt.

## **4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

### **4.1 EINLEITUNG**

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war 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).

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

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, selbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Er unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht, die im Rahmen der Vorabbeteiligung (der Leitungsträger) und der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf) sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

### **4.2 GRUNDLAGEN**

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Unterlagen vor:

- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>
- <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>
- <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
- <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](http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php)
- [https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_rc\\_93\\_satzungsbeschluss.php](https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php)
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>

- 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://www.dvl.org/uploads/tx\\_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation\\_Gebietseigenes\\_Saatgut\\_und\\_gebietseigene\\_Gehoeelze\\_in\\_Sachsen\\_01.pdf](https://www.dvl.org/uploads/tx_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoeelze_in_Sachsen_01.pdf)
- WMS-Dienste:
  - topographischen Karten (DTK10)
  - geologische Übersichtskarte
  - digitale Orthophotos (DOP)
  - digitale Bodenkarte
  - Flurstücken und Gemarkungen
  - Hohlraumkarte
  - Höheninformationen / Höhenlinien
  - geochemische Karten
  - Schutzgebiete Sachsen
  - Wasserschutzgebiete
  - geologische Aufschlüsse
- Stellungnahmen Leitungsträger (Mitnetz, inetz und ZWA – Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland) im Zeitraum von 05-06/2021
- Zuarbeit RRU zur TV-Inspektion des Regenwasserkanals mit Stand 19.10.2021
- Stellungnahme Gemeinde Großolbersdorf vom 23.03.2023 zum Löschwasser
- Zuarbeit Gemeinde Großolbersdorf zur Lageeinordnung Regenwasserkanal in Hauptstraße (06/2023)
- Stellungnahme Bauernland Agraraktiengesellschaft Großolbersdorf vom 27.04.2023
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (12/2022-01/2023 und 08/2023) und zum Entwurf (09-11/2023):
  - > STN Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2022
  - > STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 11.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Naturschutz vom 12.01.2023 und 02.11.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Forst vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Landwirtschaft vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Immissionsschutz vom 12.01.2023 und 02.11.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Siedlungswasserwirtschaft – Trinkwasserschutz vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Siedlungswasserwirtschaft – Wasserbau vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Denkmalschutz vom 12.01.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Brandschutz vom 12.01.2023
  - > STN Landesamt für Archäologie Sachsen vom 14.12.2022
  - > STN Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 01.12.2022
  - > STN Mitnetz Strom vom 12.05.2021 und 11.01.2023
  - > STN Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.01.2023
  - > STN inetz GmbH vom 14.12.2022

- > STN Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 01.12.2022
- > STN ZWA Hainichen vom 31.08.2023 i. V. m. vom 16.11.2023
- > STN Erzgebirge Trinkwasser GmbH vom 30.11.2022
- > STN Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen vom 04.01.2023
- 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)
- <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/kraft-waerme-kopplung-kwk#kwk-stromerzeugung>
- Baugesetzbuch
- VGH München Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.06.2004 - 1 N 02.1684

#### 4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Basierend auf den angegebenen Grundlagen erfolgte eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft zu den Schutzgütern:

- Boden / Geologie (und Fläche) mit anthropogener Vorbelastung (Abfall / Bodenschutz, Altablagerungen / Bergbau) und natürlicher Radioaktivität
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Fauna/Artenschutz und Schutzgebieten
- Wasser (Grund- u. Oberflächenwasser) mit umliegenden Trinkwasserschutzgebieten
- Klima und Luft
- Landschaft und Landschaftsbild mit Denkmalschutz / Archäologie
- Mensch mit Immissionsschutz

Es wurde ein **Schalltechnischen Gutachten** erstellt (= Anlage I zur Begründung).

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.“

Es wurde ein **Grundstücksentwässerungskonzept** (GEK) 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. (GEK und Rückmeldung = Anlage II, Anlage II-1 und Anlage II-2 zur Begründung).



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 und zu Lasten des Bauherrn gebaut werden.
- Es ergeben sich erforderliche Retentionsräume von 10,1 m<sup>3</sup> (aufgerundet 11 m<sup>3</sup>) für das Grundstück "West", 11,5 m<sup>3</sup> (aufgerundet 12 m<sup>3</sup>) für das Grundstück "Mitte" und 4,1 m<sup>3</sup> (aufgerundet 5 m<sup>3</sup>) für das Grundstück "Ost". Üblicherweise wird wie praktiziert auf volle m<sup>3</sup> aufgerundet - aus planerischer Sicht sind durch den berücksichtigten Zuschlagfaktor jedoch auch 10 m<sup>3</sup> für das Grundstück West bzw. 4 m<sup>3</sup> 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 grundstücksbezogenen Abwassereinleitgenehmigungen werden dann mit den vorliegenden Anträgen der jeweiligen Bauherren u. den zugehörigen Grundstücksentwässerungskonzepten/ Planungen nach den Vertragsbedingungen Abwasser des ZWA Hainichen getroffen.

Darauf aufbauend wurde durchgeführt:

- Prognose bei Nichtrealisierung der Planung (Status- Quo- Prognose) und
- Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

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.

Die Konfliktanalyse wurde für die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung des zeitlichen Aspektes durchgeführt:

- Baubedingte Auswirkungen:  
alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen
- Anlagenbedingte Auswirkungen:  
alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft; sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein
- Betriebsbedingte Auswirkungen:  
alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden

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 / 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
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.
- Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz und Kompensation

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der o.g. Aspekte keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### **5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

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.

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 und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Sachsen:

- es stehen keine Belange der Raumordnung entgegen
- Hinweis zum Kulturlandschaftsschutz besonderer Eigenart (konkret Hecken- und Waldhufendorflandschaft)
- Abstimmungsbedarf zw. angrenzendem Gewerbe u. potenzieller Immission mit Behörden

Planungsverband Region Chemnitz:

- Es bestehen keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht
- Hinweis auf Lage in einem Radonvorsorgegebiet und Allgemeinverfügung
- Konkretisierung textliche Festlegung aus der Regionalplanung bzgl. Siedlungsentwicklung sowie zitieren der relevanten Karten und Ziele / Grundsätze aus den Regionalplänen
- Hinweis auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte, aufgrund unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Anlage
- Hinweis auf Berücksichtigungsgebot nach Klimaschutzgesetz - Prüfung von nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf d. lokale Klima - Hinweise auf Steuerungsfunktion der Kommune bei Neubau v. Gebäuden / Anlagen – ggf. Festsetzungen zum Klimaschutz

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Baurecht: Höhenfestsetzungen konkretisieren
- Denkmalschutz:
  - keine Einwände
  - Hinweis auf Lage im archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern),
  - Anzeige Baubeginn, Genehmigungspflicht nach §14 SächsDSchG, Verweis auf STN LfA
- Flurneuordnung: keine Einwände
- Vermessung: keine Einwände
- Immissionsschutz:
  - Hinweis auf landwirtschaftlichen Technikstützpunkt
  - Vorlage eines qualifizierten Schallgutachtens
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:
  - grundsätzlich kein Bedenken
  - Prüfung / Erarbeitung zur Entsiegelung - Hinweis zum Entsiegelungserlass
  - schonender Umgang mit Grund und Boden
  - keine Altlastenverdachtsfläche
- Forst: keine Berührung forstrechtlicher Belange
- Naturschutz:
  - keine Schutzgebiete oder bekannte gesetzlich geschützte Biotope betroffen
  - Hinweis zur Eingriffsregelung und zu gebietseigenem Saatgut und Gehölze
  - Benennung zeitliche Umsetzung Kompensationsmaßnahmen
  - Hinweis zum Artenschutz – relevante Arten und ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweise zum Zeitpunkt von möglichen Gehölzfällungen
- Hinweis zum Kompensationsflächenkataster
- Landwirtschaft: keine Einwände
- Siedlungswasserwirtschaft:
  - kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
  - gesicherte Abwasserentsorgung ist nachzuweisen
  - Hinweise zu erheblichen Wasserabflüssen durch Starkregenereignisse und Schneeschmelze
- Wasserbau:
  - keine Einwände; wasserbauliche Belange werden nicht berührt
  - Hinweis zur ggf. Prüfung Regenwassereinleitmenge in Großolbersdorfer Bach
- Brandschutz:
  - Löschwasserversorgung akzeptiert
  - Abstimmung mit zuständiger Feuerwehr
  - Einholen Stellungnahme Gemeindewehrleitung
  - Herstellung Befahrung zu Gebäuden u. Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14090
- Senioren- u. Behindertenbeauftragte:
  - Hinweis zur Beachtung von gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit und öffentlichem Verkehrsraum
- Öffentlicher Gesundheitsdienst:
  - Erfordernis einer gesicherten, qualitätsgerechter und dem Stand der Technik entsprechenden Trinkwasser- u. Abwasserentsorgung
  - Hinweise zur Prüfung der Abstände zu Trinkwasserschutzgebieten
  - Hinweis auf landwirtschaftliches Gewerbe (Pflegetützpunkt) und einzuhalten Immissionsrichtwerte
  - Verweis auf Beachtung Hinweise zum Radonschutz u. zum Umgang mit kontaminiertem Boden im Zuge der Erschließung

#### Landesamt für Archäologie Sachsen:

- Hinweise zur Aufnahme von Auflagen, Gründen und Hinweisen aufgrund Lage im archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern)
- Anzeige des exakten Baubeginns mind. 3 Wochen vorher
- Genehmigungspflicht nach §14 SächsDSchG

#### Landesamt für Denkmalpflege: keine Einwände

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- keine grundsätzlichen Bedenken
- Hinweise zur natürlichen Radioaktivität, keine radioaktive Verdachtsfläche, Lage im Radonvorsorgegebiet, Anforderungen / allgemeine Hinweise zum Radonschutz
- Hinweise zu geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen, zu Baugrunderkundung, zur Regelung Geologiedatengesetz, Übergabe von Ergebnisdaten, zu Geologischen Daten

Sächsisches Oberbergamt:

- Hinweise zur Lage im Erlaubnisfeld „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) – keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- Hinweise zur Lage im Altbergbaugebiet
  - im westlichen Teil „Thierig’s Hoffnung Stolln“ risskundig, zw. Stollnmundloch und Bach ist abgedeckte Abzugsrösche – Beschädigungen / Veränderungen vermeiden
  - Vorhandensein nichtrisskundigen Grubenbauen an Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen
  - Empfehlung Untersuchung Baugruben auf Spuren von Altbergbau

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. Die Begründung wurde um die Anlage I – Schalltechnisches Gutachten ergänzt.

**5.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ZUM ENTWURF**

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 Verkündungsblatt) 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.

Nachfolgend eine Auflistung der Hauptträger mit Kurzfassung der Stellungnahme bzw. Auszug der wichtigsten Aspekte (wenn abweichend zur frühzeitigen Beteiligung) sowie der erbrachten Hinweise und Anregungen:

Planungsverband Region Chemnitz:

- Ergänzung v. Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ sowie ergänzenden Formulierungen in der zusammenfassenden Auswertung zur Regionalplanung

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf; z.T. Bestätigung zu eingearbeiteten Hinweisen / Sachverhalten
- Baurecht: Hinweis / Erfordernis zur gesicherten Regenwasserableitung

- Siedlungswasserwirtschaft: Hinweis / Erfordernis zur gesicherten Regenwasserableitung und Anzeigepflicht LRA sowie Zustimmung Zweckverband ZWA

#### Zweckverband Kommunale Wasserver- / Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland:

- Übergabe von Hinweisen und Forderungen zu aktuell örtlichen Rahmenbedingungen der öffentlichen Abwasserentsorgung

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.

Die Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Die Anlagen I zur Begründung ist identisch geblieben.

Es wurde ein Grundstücksentwässerungskonzept (GEK) erstellt u. mit E-Mail v. 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.

Die Begründung wurde um die Anlage II, Anlage II-1 und Anlage II-2 – GEK mit Rückmeldungen LRA und ZWA ergänzt.

### **5.3 ABWÄGUNGSVORGANG**

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Im Zuge der Abwägung wurden nachfolgende Sachverhalte geklärt und / oder redaktionell in die Satzung (Planzeichnung und / oder Begründung mit Umweltbericht) eingearbeitet:

- Ergänzung v. Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ sowie ergänzenden Formulierungen in der zusammenfassenden Auswertung zur Regionalplanung
- Fortschreibung Rechtsgrundlagen und Verfahrensschritte / Verfahrensvermerke
- Ergänzung Flurstücknummer 1101/1 auf Planzeichnung
- Ergänzung Zustimmungen der Trägern öffentlicher Belange zu Ausführungen / Sachverhalten in der Begründung
- Korrektur Schreibfehler zum „Thierig's Hoffnung Stollen“
- Hinweis / Erfordernis zur gesicherten Regenwasserableitung - folgende Vorgehensweise
  - 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

- Abstimmung, dass die wesentlichen Vorgaben aus dem noch zu erarbeitenden GEK als Hinweis in den Bebauungsplan (Satzungsfassung) aufzunehmen sind.
- Ergänzung Begründung um Anlage II, Anlage II-1 und Anlage II-2

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis mit nachfolgender Auflage erteilt: *„Im Bebauungsplan ist die Festsetzung zur offenen Bauweise zu ergänzen und in der Begründung entsprechend zu erläutern“*. Diese Auflage wurde redaktionell in der Planzeichnung ergänzt und in der Begründung wie folgt erläutert: *„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 Venualtungsgesichtshof, Urteil vom 22.06.2004 - 1 N 02.1684). Da aber eine konkludente Festsetzung der offenen Bauweise im Wege der Auslegung klar zu ermitteln ist, kann die Festsetzung zur offenen Bauweise im Wege der redaktionellen Ergänzung erfolgen.“*

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet o. bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

## **6. PLANUNGALTERNATIVEN**

Unter Berücksichtigung der geführten Begründung der Notwendigkeit auf Basis der Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose, Bedarfsnachweis sowie der Auflistung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Großolbersdorf wurde die Nachweisführung für Bedarf und 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.

**bestätigt:**

Großolbersdorf, den 18.12.2024

Uwe Günther  
Bürgermeister

Siegel