

Stadt Grünhain-Beierfeld

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AM MÜHLBERG“,
GEMARKUNG WASCHLEITHE

(§ 13b BAUGB)



STAND:

November 2020

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Stadt Grünhain-Beierfeld

„WOHNEN AM MÜHLBERG“, GEMARKUNG WASCHLEITHE

Stand: November 2020

Stadt: Grünhain-Beierfeld

Landkreis: Erzgebirgskreis

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld

August-Bebel-Straße 79

08344 Grünhain-Beierfeld

E-Mail: kontakt@beierfeld.de

Internet: www.beierfeld.de

Bürgermeister, Grünhain-Beierfeld

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Stadtplanerin M. Sc. Sandra Schmeink

Stadtplanerin M. Sc. Wilma Weigel

Chemnitz, November 2020

Geschäftsleitung

Urheberrecht

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

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1. 1	Lage und örtliche Situation	3
1. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1. 3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	5
1. 4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	7
1. 5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	8
1. 6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
1. 7	Plangrundlage	8
1. 8	Verfahren	9
2.	RECHTSGRUNDLAGEN	11
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	13
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	Fachplanungen	17
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	18
4.1	Planungsanlass und –erfordernis	18
4.2	Bedarfsbegründung	19
4.3	Planungsalternativen	26
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	29
5.4	Immissionsschutz	30
5.5	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
5.6	Verkehrsflächen	31
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
5.8	Flächenbilanz	34
6.	STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	35
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	38
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	38
8.	KOSTENTRAGUNG	43
9.	HINWEISE	44

Anlagen

Anlage 1	Bestandserfassung März 2019
Anlage 2	Aktennotiz Landkreis Erzgebirgskreis bzgl. Waldabstand (18.12.2018)
Anlage 3	Stellungnahme Landkreis Erzgebirgskreis bzgl. Waldabstand (12.12.2018)
Anlage 4	Kurzmitteilung der Stadt Grünhain-Beierfeld bzgl. Regenwasserableitung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Raum.....	3
Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 3 Bilder des Plangebietes.....	8
Abbildung 4 Grünhain-Beierfeld im Auszug Festlegungskarte LEP2013	13
Abbildung 5 Regionalplan Südwestsachsen Karte 1- Raumnutzung.....	15
Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.1 Raumnutzung	16
Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2006	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Grünhain-Beierfeld und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2010 bis 2015.....	19
Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung von 2009 bis 2015	19
Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2015	20
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2030.....	22
Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2008 bis 2015	24
Tabelle 6 Jährliche Anzahl neuer 1- u. 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis von 2007 - 2015.....	24
Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken.....	25

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage und örtliche Situation

Die **Stadt Grünhain-Beierfeld** befindet sich in zentraler Lage des Erzgebirgskreises, der zur Region Chemnitz im Freistaat Sachsen gehört. Die Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist über die B 101 zu erreichen. Grünhain-Beierfeld grenzt direkt nördlich und östlich an den Mittelzentralen Städteverbund Silberberg an. Schwarzenberg, Lauter und Löbnitz sind dabei die direkten Nachbarstädte.

Über das nördlich von Grünhain gelegene Zwönitz (8 km) und die Kreisstadt Stollberg (20 km) sind die BAB 72 AST Stollberg-West und das Oberzentrum Chemnitz (38 km) nahräumlich erreichbar. Der Autobahnzubringer für das mittlere Erzgebirge im Zuge der S 258 wird dabei zwischen Stollberg und Annaberg-Buchholz planmäßig ausgebaut. Über die S 270 ist die Stadt direkt mit Zwönitz und der S 258 verbunden. Die Fahrzeit bis zur BAB 72 beträgt derzeit ca. 30 min.

In südlicher Richtung ist die Stadt Schwarzenberg, der Mittelzentrale Städteverbund und die B 101 über die S 270 unmittelbar südlich des Stadtteiles Beierfeld erreichbar.



Abbildung 1 Lage im Raum

Zum 01.01.2005 haben sich die vorher selbstständige Stadt Grünhain und die Gemeinde Beierfeld, die bis dahin die VG Beierfeld-Grünhain bildeten, zur Stadt

Grünhain-Beierfeld zusammengeschlossen. Waschleithe im Oswaldtal im Osten des Territoriums gelegen, ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Grünhain-Beierfeld.

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik hat Grünhain-Beierfeld am 31. Dezember 2015 6.021 Einwohner. Das Territorium der Stadt umfasst 22,25 km².

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstückes 113/16 der Gemarkung Waschleithe. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Mühlberg“, OT Waschleithe befindet sich in der Stadt Grünhain-Beierfeld, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Mühlberg.

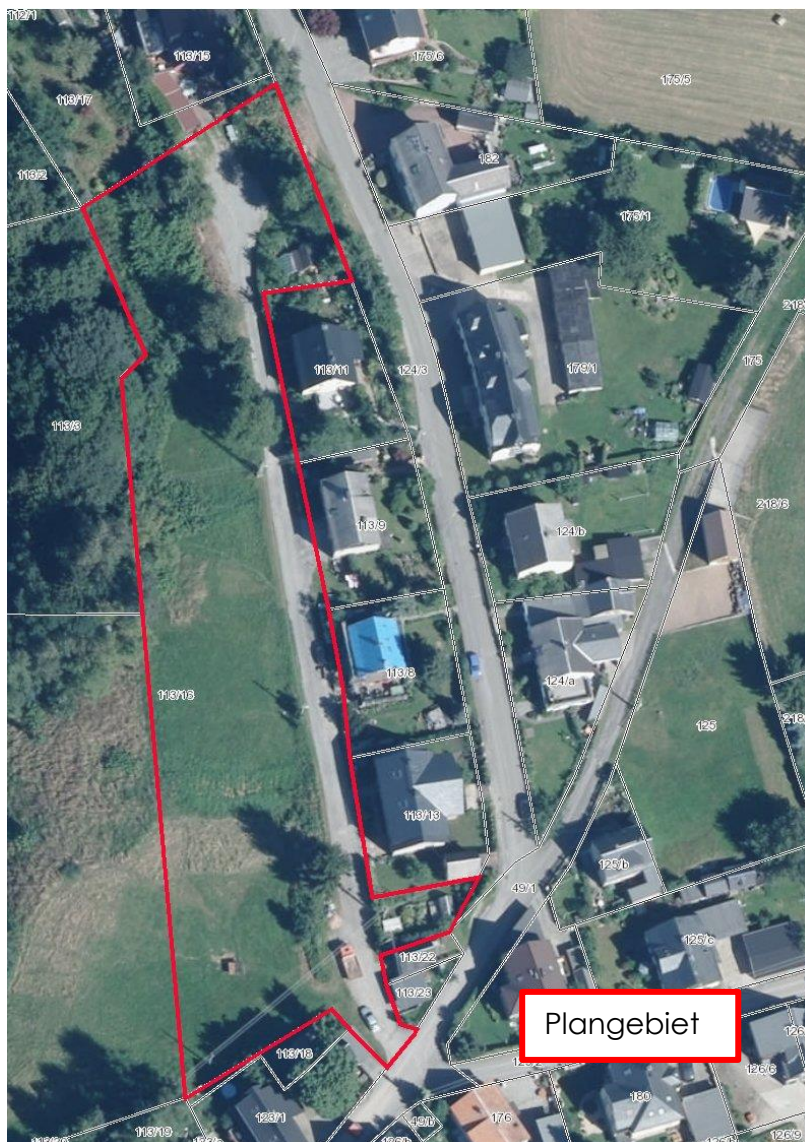


Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal Sachsen Stand 05.04.2019)

1.3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie

Gemäß der Bodenübersichtskarte BK 1:50.000 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), besteht die geologische Zusammensetzung des Leitbodens der Fläche aus Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand (Lockermaterial).

In seiner Stellungnahme vom 27.08.2019 schreibt das LfULG, bezüglich der geologisch-hydraulischen Situation: Der Festgesteinsuntergrund im Planbereich besteht aus metamorphen, schiefrigen Festgesteinen in Form von Glimmerschiefer und Gneis der Griebachformation aus der Zeit des Kambriums bis Ordoviziums. Diese liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone der Festgesteine kann lokal durch geringmächtigen, quartären Hangschutt oder Hanglehm überlagert werden. Hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass der oberflächennahe Grundwasserabfluss als Zwischenabfluss im Hangschutt und in der rolligen Verwitterungszone der Festgesteine dem morphologischen Gefälle nach Westen in Richtung natürlicher Vorflut folgt. Er unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Im Gneis- und Glimmerschimmer, als Kluftgrundwasserleiter, ist Grundwasser an hydraulisch wirksame Kluft- und Störungsbereiche gebunden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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. Bei

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (radonberatung@smul.sachsen.de).

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Laut der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 17. Juli 2019 befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabens „innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH (...).“ Jedoch sind Auswirkungen auf das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausschlagbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
- Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO)

vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Neubauten zu erlangen, empfiehlt das LfULG der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet stellt eine Fläche dar, die im nördlichen, östlichen sowie südlichen Teil durch angrenzende Wohnbebauungen geprägt ist. Im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG an. Vorhandene Bäume i.S.d. SächsWaldG befinden sich direkt nordwestlich angrenzend an das Plangebiet. Die Gehölze verlaufen teilweise direkt auf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplangebietes. Im Planentwurf wird die Abstandregelung zu den Bäumen gem. SächsWaldG berücksichtigt (siehe Anlage 2 und 3).

Weiterhin queren das Plangebiet Bestandfreileitungen. Nach Aussage der MITNETZ handelt es sich um bestehende Freileitungen für Strom. Zu allen Freileitungen wird der Mindestabstand eingehalten. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu stellen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine ungenutzte Grünfläche dar (siehe Abbildung 3). Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.





Abbildung 3 Bilder des Plangebietes

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich nicht zu vermuten, zudem liegt innerhalb des Plangebiets kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor, jedoch kann ein potentielles Aufkommen nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der guten Verbindung zur freien Landschaft und die Nachbarschaft zu Waldfläche wird jedoch davon ausgegangen, dass diese besser geeigneten Habitat Strukturen schon jetzt bevorzugt von standortrelevanten Arten genutzt werden, bzw. Ausweichmöglichkeiten bieten.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand im Ortsteil Waschleithe. Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Wohnnutzung sowie Grün- und Waldfläche. Eine grafische Darstellung der Nutzungsstruktur wird im Bestandsplan (s. Anlage 1) dargestellt.

1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 113/16 befindet sich im Besitz der Stadt Grünhain-Beierfeld.

1.7 Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Grünhain-Beierfeld, Stand März 2019.

Ein Nachtrag von Höhenlinien erfolgte auf Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand März 2019.

1.8 Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,52 ha. Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird somit unterschritten. Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde mit der Beschlussnummer SR-2014-2019/143/48 am 02. Juli 2018 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Grünhain-Beierfeld beschlossen. Die einzuhaltende Frist bis zum 31.12.2019 für die förmliche Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde somit eingehalten.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3

Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann entweder durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht notwendig. Ebenfalls entfällt die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Stadt Grünhain-Beierfeld ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Stadt im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt. Der nächstgelegene Ort mit zentralörtlicher Einstufung ist die Stadt Aue als Mittelzentrum im Verdichtungsraum in ca. 10 km Entfernung. Das Oberzentrum Zwickau liegt ca. 40 km und das Oberzentrum Chemnitz ca. 45 km entfernt.

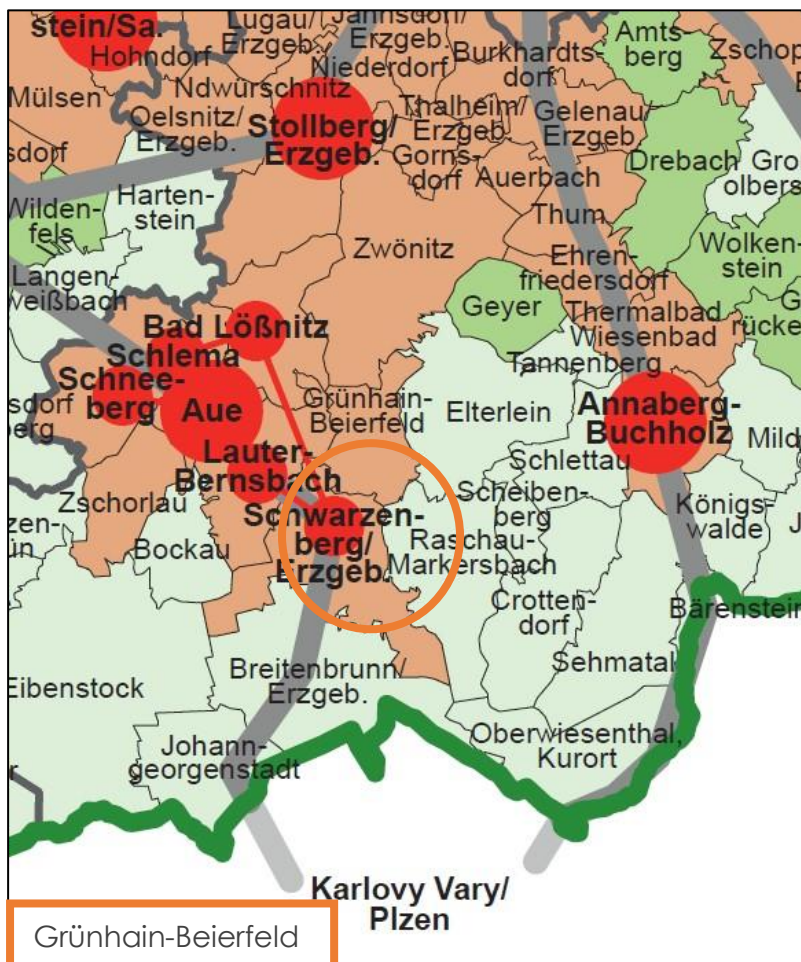


Abbildung 4 Grünhain-Beierfeld im Auszug Festlegungskarte LEP2013

Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu

beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Ziel 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Ziel 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt ca. 2.900 m (Luftlinie) vom Stadtzentrum Grünhain-Beierfeld entfernt. Die nächsten Versorgungseinrichtungen z.B. Supermarkt – Rewe Frischecenter liegen im Stadtzentrum von Beierfeld und sind in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Der Stadtteil Waschleithe ist in das regionale Nahverkehrssystem eingebunden. Über Buslinien bestehen Anschlüsse in die umliegenden Städte und Gemeinden. In Schwarzenberg besteht Zugang zum schienengebundenen Nahverkehr.

Neue Baugebiet, wie das Planvorhaben, sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die städtebauliche Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben. Das Plangebiet überschreitet weder vorhandene Siedlungskontexte noch bestehende Zäsuren im Freiraum.

Die Planung wirkt als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB gerade der Landschaftszersiedelung entgegen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche im östlichen Bereich als Wohnbauchfläche und im östlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. (S. Abb. 7)

Die Ziele des **Regionalplanes Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 10.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

Aussagen des Regionalplans stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Entsprechend der Darstellung Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplans Südwestsachsen ist der Siedlungsbereich komplett von einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) umgeben. Südlich und nordwestlich sind Landschaftsschutzgebiete gelegen. Das Plangebiet liegt im ausreichenden Abstand zu dem Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft sowie zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten.

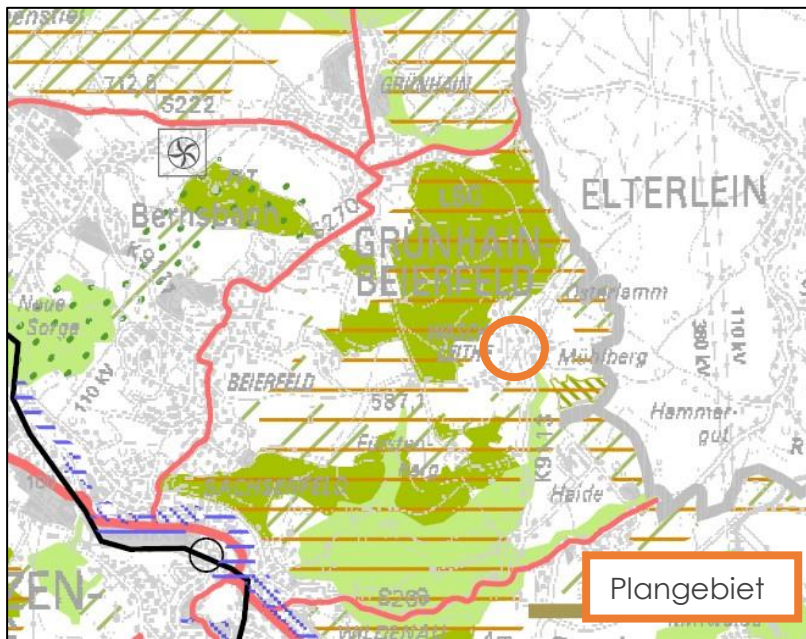


Abbildung 5 Regionalplan Südwestsachsen Karte 1- Raumnutzung

Karte A1-1 – Naturräumliche Gliederung: Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Unteren Mittelerzgebirge an.

Karte A1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG) sind durch die Planung nicht berührt. Die Ortslage Waschleithe ist von dem rechtskräftig festgesetzten LSG Oswaldtal umgeben.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen.

Auch in der Karte 1.1 Raumnutzung (vgl. Abb. 6) des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz erfolgten innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans keine der Planung entgegenstehenden Ausweisungen.



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Fläche für die Landwirtschaft 0,32 ha

M 1 : 5.000



Darstellung der Berichtigung des FNP

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Wohnbaufläche 0,32 ha

M 1 : 5.000

Ausfertigung gemäß § 4 (5) SächsGemO
Die Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Grünhain-Beierfeld mit Stand 09/2020 wird hiermit ausgefertigt.

Grundlage der Berichtigung des FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Mühlberg“. Die Darstellungen im FNP sind in der Planzeichenerklärung zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann in der Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld, August-Bebel-Straße 79, 08344 Grünhain-Beierfeld eingesehen werden.

3.3 Fachplanungen

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planungsanlass und –erfordernis

Anlass für die Aufstellung des B-Plans ist die Absicht der Stadt Grünhain-Beierfeld auf die gestiegene Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem Eigenheimstandorte, zu reagieren und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet (Flurstück 113/ 16) der Gemarkung Waschleithe befindet sich am westexponierten Talhang des Oswaldbaches. Einer Bebauung soll lediglich der obere, parallel zur Ortslage verlaufende Bereich unterzogen werden. Die hangabwärts gelegenen, steileren von Wiesen und Gehölzen geprägten Partien bleiben in dieser Form erhalten und werden folglich auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße Mühlberg. Der Ortsbereich Mühlberg soll im siedlungs- und erschließungsnahen Außenbereich um ca. 3 bis 4 Einfamilienhäuser erweitert werden.

Gemäß § 13b BauGB ist es möglich bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet ist, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufzustellen. Das Verfahren kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Mit dieser Novelle des BauGB ist es den Städten und Gemeinden möglich ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau zu beplanen. Für die zu beplanende Fläche sind die Voraussetzungen nach § 13b BauGB erfüllt, der Geltungsbereich des Plangebietes schließt an bebaute Flächen an, die Fläche soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

Die Stadt Grünhain-Beierfeld plant somit vorhandene Potenziale zur Verdichtung in verkehrlich und stadttechnisch erschlossenen Lagen zu nutzen. Diese Entwicklung ist aus gemeindlicher Sicht wirtschaftlich sinnvoll. Die umliegenden ausgelasteten Wohngebiete im Ortsteil Waschleithe tragen ebenfalls dazu bei, Grünhain-Beierfeld zu einem Lebens- und Wohnort zu festigen. Die konstante Nachfrage nach Bauflächen hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten.

4.2 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Grünhain-Beierfeld verzeichnet seit 1990, ebenso wie der Erzgebirgskreis, einen kontinuierlich steigenden Bevölkerungsrückgang. Die Entwicklung der Bevölkerung in den Jahren 1990 sowie von 2010 bis 2015 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt.

Es wird deutlich, dass die Stadt Grünhain-Beierfeld einen prozentual geringeren Bevölkerungsverlust als der Landkreis Erzgebirgskreis aufweist (s. Tabelle 4).

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Grünhain-Beierfeld und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2010 bis 2015

	Stadt Grünhain-Beierfeld	Erzgebirgskreis
Jahr	Einwohner	Einwohner
1990	7.247	459.644
2010	6.253	368.167
2011	6.120	359.103
2012	6.064	355.275
2013	6.022	351.309
2014	6.015	349.582
2015	6.021	347.665

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2015 war bis auf das Jahr 2013 die Anzahl der Sterbefälle höher als die Anzahl der Geburten. Im Jahr 2015 gab es einen positiven Saldo der Zu- und Fortzüge. Dementsprechend gab es im Jahr 2015 eine positive Veränderung der Bevölkerung Grünhain-Beierfelds von 6. Die Ausweisung von Bauland ist auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden. (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung von 2009 bis 2015

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Zu- und Fortzüge	Veränderungen gesamt
31.12.2009	6.354	-21	-63	-84
31.12.2010	6.253	-24	-77	-101
31.12.2011	6.120	-33	-23	-56
31.12.2012	6.064	-1	-57	-58

31.12.2013	6.022	2	-46	-44
31.12.2014	6.015	-6	-2	-8
31.12.2015	6.021	-18	24	6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Altersgruppe der über 65-Jährigen sowie der 0- 15 Jährigen liegt der prozentuale Anteil der Stadt Grünhain-Beierfeld unter dem des Landkreises Erzgebirgskreis. Der Anteil der Bevölkerung im Arbeitsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren liegt jedoch leicht über dem durchschnittlichen Wert des Landkreises. Besonders der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung und zu erhalten. Eine tabellarische Auflistung der Bewohner sowie dem prozentualen Anteil werden in der folgenden Tabelle 3 gegeben.

Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2015

	Stadt Grünhain-Beierfeld			Erzgebirgskreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	728	3.729	1.564	43.131	211.265	93.269
in %	12,09	61,93	25,96	12,4	60,7	26,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Bevölkerungsprognose bis 2030

Die Stadt Grünhain-Beierfeld hat zum Zeitpunkt des 31. Dezember 2015 6.021 Einwohner. Für Gemeinden ab 5.000 Einwohner und für ausgewählte Regionstypen wie zum Beispiel Planungsregionen stehen Datenblätter zur Bevölkerungsberechnung zur Verfügung, somit wurden die Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung für die Stadt Grünhain-Beierfeld veröffentlicht. In den Daten der Bevölkerungsberechnung wird deutlich, dass sich der positive Trend des Bevölkerungsrückganges fortsetzt und im Jahr 2030 eine Bevölkerung von 5.300 Einwohnern (Variante 1) oder 5.100 Einwohnern (Variante 2) erwartet wird.

Kernaussagen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

Langsamer Bevölkerungsrückgang

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen. Der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung werden weiter anhalten.

Effekte der Zuwanderung

Die Auswirkungen der Zuwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung sind schwer einzuschätzen. Das Statistische Landesamt hat in Variante 1 den Zuzug aus dem Ausland mit besonderen Annahmen berücksichtigt. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv. Grundsätzlich konzentriert sich die Abwanderung stärker in den jüngeren Altersgruppen. Es wandern mehr Frauen als Männer ab. Der Wegzug fokussiert sich regional auf ländliche und strukturschwache Regionen.

Steigendes Durchschnittsalter und Veränderung in den Altersgruppen in Sachsen

Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030. Veränderungen ergeben sich bei den Altersgruppen. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben.

Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Mio. Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt. Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Mio. Menschen steigen. Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.

Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern. Gemeinden mit 5.000 bis unter 15.000 Einwohnern verlieren zwischen 7 und 12 Prozent Einwohner. Bei Gemeinden mit 15.000 bis 25.000 Einwohnern wird es einen Rückgang zwischen 6 bis 11 Prozent geben.

In der folgenden Tabelle 4 wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Stadt Grünhain-Beierfeld und des Erzgebirgskreises dargestellt (Variante 1).

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2030

	Stadt Grünhain-Beierfeld		Erzgebirgskreis	
Jahr	Einwohner	Verlust zu 1990 in %	Einwohner	Verlust zu 1990 in %
1990	7.247		459.644	
2010	6.253	- 13,72	368.167	- 20,0
2011	6.120	- 15,55	359.103	- 21,3
2012	6.064	- 16,32	355.275	- 22,7
2013	6.022	- 16,90	351.309	- 23,6
2014	6.015	- 17,00	349.582	- 24,0
2015	6.021	- 16,92	347.665	- 24,4
2020	5.900	- 18,59	345.900	- 24,8
2025	5.600	- 22,73	329.200	- 28,4
2030	5.300	- 26,87	311.400	- 32,3

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Für den Landkreis Erzgebirgskreis wird in Variante 1 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 32,3 % angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Grünhain-Beierfeld, sieht sich die Stadt in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Stadt Grünhain-Beierfeld im Zeitraum von 2010 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 15,24 % angesetzt. In Grünhain-Beierfeld würden dann etwa 5.300 Einwohner leben. Die Rechengrundlage bildet die oben aufgeführte Tabelle 4.

Wohnungsbedarf

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten

stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen. Der Trend bleibt und geht weiter zu kleineren Haushalten für „junge“ und „alte“ Haushalte. Die Zahl der großen Haushalte wird weiter abnehmen.

Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m² (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m² und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m². Dies lässt sich auf die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zurückzuführen, welcher sich seit 2011 erhöht. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen, durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Gründe liegen mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners, der Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude und der Wohnungsbedarf durch Zuwanderung. Der Neubaubedarf liegt bei der Generation der geburtenstarken Jahrgänge der 1950 er und 1960 er.

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

Ein erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Bedarfsgrößen liegen bei ca. 140 m² für Einfamilienhaus und ca. 80 m² für Geschosswohnungsbau. Eine Zunahme der Eigentümerquote gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist zu verzeichnen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalte wird auf ca. auf 49 m² bis 2030 ansteigen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41 m² bis 2030 ansteigen. Eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Sektor Einfamilienhaus und Zwei-familienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Wie in der folgenden Tabelle 5 ersichtlich wird, ist seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 die Anzahl der Baufertigstellungen in der Stadt Grünhain-Beierfeld bis 2010 stabil. In den darauffolgenden Jahren 2011 bis 2013 sank

die Anzahl der Baufertigstellungen leicht und hat sich bis auf einen Ausreißer im Jahr 2015 bei etwa 3 bis 4 WE pro Jahr stabilisiert. Die etwas gestiegenen Baufertigstellungen lassen sich durch niedrige Zinsen erklären. In den letzten Jahren wurden überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2008 bis 2015

Jahr	Einwohner Grünhain- Beierfeld	Baufertigstellungen Neuer Wohngebäude	Baufertig- stellungen Wohngeb. mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.2008	6.438	6	4	6
31.12.2009	6 354	2	2	2
31.12.2010	6.253	4	4	4
31.12.2011	6.120	3	3	3
31.12.2012	6.064	3	3	3
31.12.2013	6.022	3	3	3
31.12.2014	6.015	2	2	2
31.12.2015	6.021	6	6	6
Gesamt 2008 - 2015		29	27	29
Jahres- durchschnitt		3,6	3,4	3,6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der folgenden Tabelle 6 werden zudem die Anzahl neuer 1- und 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis dargestellt. Bis auf das Jahr 2015 wird deutlich, dass wie auch in Grünhain-Beierfeld, die Anzahl der Baufertigstellungen bis zum Jahr 2011 stabil war und etwas abgenommen hat, sich jedoch konstant bei etwa 93 neuer Ein- und Zweifamilienhäuser stabilisieren konnte.

Tabelle 6 Jährliche Anzahl neuer 1- u. 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis von 2007 - 2015

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl neuer 1- u. 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis	98,6	97,0	97,5	97,3	98,5	93,8	97,0	93,5	93,5

Quelle: Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, INKAR, Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2018. © 2018 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 4 Eigenheimen im gesamten Stadtgebiet von Grünhain-Beierfeld gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten. Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Stadt Grünhain-Beierfeld durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

In der Stadt Grünhain-Beierfeld kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in den Fällen avisierten Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebieten der Stadt Grünhain-Beierfeld bzw. sind als real am Markt verfügbare Baulücken angegeben.

Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken

Bezeichnung/ Standort	Auslastung in %	Gesamt (Fläche) in ha	Verfügbare Parzellen	Bemerkungen
Am Moosbach	65	6,2	10	Rechtskräftig seit 10.10.1994
Am Schloßberg	80	1,6	4	Rechtskräftig seit 16.02.2000
An der Straße des Sports	85	2,2	4	Rechtskräftig seit 19.11.1998
Wohnbebauung Flurst. 668/3	80	0,36	1	Rechtskräftig Seit 20.02.2002

Quelle: Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld

Wie aus der vorhergehenden Tabelle deutlich wird, wurde letztmalig vor 17 Jahren Wohnbaufläche in Grünhain-Beierfeld ausgewiesen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich die ausgewiesenen Standorte für Wohnbebauung der Innenentwicklung in den Ortsteilen Grünhain sowie Beierfeld befinden. Im Ortsteil Waschleithe, dem Standort des Plangebietes, ist zurzeit keine Wohnbebauung ausgewiesen. Da die Bewohner der Ortslage sehr ortsgebunden sind, sowie die Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Waschleithe sehr hoch ist, handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet um eine maßvolle Erweiterung. Die Ausweisung von Wohnbaufläche ist somit im Sinne des §

13b BauGB, welcher Kommunen die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnraum bei ausgeschöpften Innenentwicklungspotentialen geben.

Insbesondere im Bebauungsplan „Am Moosbach“, welcher am 10. Oktober 1994 rechtskräftig geworden ist, sind noch Baulücken vorhanden. Jedoch ist nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld der noch unbebaute Bereich des Plangebietes nicht erschlossen, sodass eine Bebauung nur straßenbegleitend möglich wäre und sich somit das Plangebiet und die Anzahl möglicher Parzellen verringert. Des Weiteren ist die Nachfrage nach der in dem Gebiet vorhandenen Bauform des Reihenhauses in der Region zurückgegangen. Die Gemeinde prüft eine Teilaufhebung des B-Plans „Am Moosbach“.

Die Stadt Grünhain-Beierfeld kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen voraussichtlich, insbesondere im Ortsteil Waschleithe, nicht langfristig decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen. Um den bestehenden Baubedarf / der Nachfrage im Eigenheimsektor zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen Bauland anbieten zu können benötigt die Stadt Grünhain-Beierfeld daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

4.3 Planungsalternativen

Die Stadt Grünhain-Beierfeld ist im Besitz des Flurstückes 113/16, auf welchem sich das Plangebiet befindet. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern.

Für die Stadt Grünhain-Beierfeld besteht im Ortsteil Waschleithe eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung. Durch die geografische Lage des Ortsteiles ist eine Ausweisung an anderer Stelle nicht möglich.

Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Stadt Grünhain-Beierfeld dar. Insbesondere (jungen) bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Stadt Grünhain-Beierfeld planerisch vorbereiten und gewährleisten andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit

entgegen wirken zu können. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Stadt Grünhain-Beierfeld und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig. Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Mühlberg“ möchte die Kommune insbesondere den Ortsteil Waschleithe stärken und in diesem stark nachgefragten Wohnraum schaffen. Aus diesem Grund werden kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ausgeschlossen. Die Versorgung des Gebietes mit Einrichtungen welche kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen ist durch vorhandene Einrichtungen im Stadtgebiet gewährleistet, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVO wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In dem Baugebiet erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum 3 m eingeordnet werden sollen, aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird. Somit wird gewährleistet, dass in den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann. Zu den im Bestand bestehenden Freileitungen werden Mindestabstände von 2 m eingehalten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit besteht die Möglichkeit vor den Garagen und Carports noch weitere PKW-Stellplätze zu schaffen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhaus, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

Im Plangebiet sind im nordwestlichen Bereich Gehölzbestände, sowie Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG vorhanden. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude von Wald mindestens 30 Meter entfernt sein, in Ausnahmen kann der Abstand auf die maximal zu erwartenden Baumhöhen reduziert werden. Diese Regelung dient insbesondere der Vermeidung von Gefahren, die von Gebäuden für Wald und von Wald für Gebäude ausgehen. Unkontrolliert fallende Bäume und Baumteile dürfen Gebäude nicht beschädigen. Ausnahmen kommen nur dann in Betracht, wenn eine atypische Gefahrensituation vorliegt.

Da „sowohl im Bezug auf die Baumhöhen als auch auf die Topografie eine atypische Gefahrensituation vorliegt, ist eine Ausnahme vom Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zulässig“ (s. Anlage 2), dies wurde mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis abgestimmt. Im vorliegenden Fall besteht eine atypische Gefahrensituation, da zum einen geringe Endhöhen (25) des Waldbestandes auf Flurstück 113/3 erwartet werden und zum anderen das Bauvorhaben oberhalb des Steilhanges liegt, auf dem der Wald stockt. Die Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald ist demnach im vorliegenden Fall zulässig.

5.4 Immissionsschutz

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Mühlberg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca.

3-4 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen

Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1) einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe- Anlagen sind unzulässig. Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 3 m sind einzuhalten. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Errichtung von Anlagen maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm ² Verkehrslärm

5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum heimischer Art oder ein sonstiger standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12/14 cm zu pflanzen.

Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Kommune anzuzeigen.

5.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße von der vorhandenen Straße Mühlberg erschlossen. Im Bebauungsplan wird am Ende der Stichstraße eine einseitige Wendeanlage festgesetzt. Somit besteht im Havariefall für Rettungsfahrzeuge sowie 3-

achsige Müllfahrzeuge die Möglichkeit das Plangebiet ohne Hindernis befahren zu können.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Die Umgebung des Standortes ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt. Die geplante Bebauung stellt eine eigenständige Wohnanlage dar. Das Plangebiet liegt in Hanglage zu den Straßenräumen und entfaltet durch seine Lage im Gelände, Sichtwirkung im Landschaftsraum und im Stadtbild. Daher sind Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung notwendig. Satteldächer und geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 16° bis maximal 48° sind zulässig.

Das Baugebiet soll sich aber durch Festsetzung regionaltypischer Farben für die Dachdeckungsmaterialien in die Umgebung einfügen. Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Dieser Farbton prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für den Erzgebirgsraum.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten. Sowohl öffentliche als auch private Stellplätze und Wege innerhalb und außerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Straßenseitig sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, bis zu 1,25 m hohen Holzlattenzäunen oder mit Hecken kombinierten Stahlgitterzäunen zulässig, im Übrigen auch mit Strauchvorpflanzungen begrünte Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Einfriedungen entlang befahrbarer öffentlicher Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.8 Flächenbilanz

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Wohnen am Mühlberg“, Gemarkung Waschleithe dargestellt.

Gesamtfläche	5.163 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	3.759 m ²
darunter Baugrenze	1.378 m ²
darunter Erhalt	259 m ²
Grünfläche	281 m ²
Straßenfläche	1.123 m ²

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von 3 bis 4 Einzelhäusern möglich.

6. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Straße Mühlberg. Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum.

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) betrieben. Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH). Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals. Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen, im Ortsteil Waschleithe ist jedoch keine Gasversorgung vorhanden.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist über die Straße Mühlberg grundsätzlich möglich. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Falls zutreffend, sind vorhandenen Trinkwasserleitungen zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen.

In der Stellungnahme vom 25.07.2019 schreibt der ZWW: „In der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich bereits eine Versorgungsleitung 110x10,0 PE 100, von welcher die vorhandenen Wohngebäude Mühlberg 19 - 25 an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. Im Zuge der Verlegung der Versorgungsleitung 110x10,0 PE 100 wurden für die Erschließung der Baufläche bereits 5 Hausanschlussleitungen in das Baufeld verlegt, an welche die zukünftige Wohnbebauung angeschlossen werden kann.“

Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Nachweispflicht liegt gem. SächsBBRKG und VwVSächsBO bei der Gemeinde. Laut Stellungnahme des ZWW vom 25.07.2019 steht ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) betrieben. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer sind den öffentlichen Abwasserkanälen zuzuführen.

Der ZWW schreibt in seiner Stellungnahme vom 05.08.2019: „Der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) verlegte in Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) die öffentlichen Abwassersammler in der Straße am "Mühlberg" neu. Genaue Bestandsdokumentationen für den Bereich "Mühlberg 36 bis 48" werden noch erarbeitet und liegen dem ZWW noch nicht vor. Die schmutzwasserseitige Erschließung der geplanten "Wohnbebauung am Mühlberg", erfolgte bereits durch die Stadt Grünhain-Beierfeld. Die erforderliche Vereinbarung zwischen der Stadt Grünhain-Beierfeld und dem ZWW zur Durchführung, Finanzierung und späteren Übernahme des neu verlegten Schmutzwassersammlers im Bereich Mühlberg 19 bis 29 wird noch erarbeitet. Die Erschließungsstraße erhält einen öffentlichen Charakter. Die Erschließung im Bereich unterhalb des "Mühlberges 19 bis 29" muss im **Trennsystem** mit Anbindung an die neu errichtete öffentliche Kläranlage Waschleithe erfolgen. Der Schmutzwassersammler ist ausschließlich für die Ableitung von Schmutzwässern, einschließlich der Fäkalabwässer, geeignet. **Das anfallende Regenwasser darf nicht in den öffentlichen Schmutzwassersammler eingeleitet werden, es ist über eine private Regenwasserableitung anderweitig schadlos zu verbringen.** Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u. ä.) darf ebenfalls nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Das Versickern von im Wohngebiet anfallendem Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, welche der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Auf Nachfrage teilte die Gemeinde mit, dass eine Regenwasserableitung existiert: „Es existiert eine Regenwasserableitung, in welche das im B-Plan-Gebiet anfallende Regenwasser mit eingeleitet werden kann.“ (siehe Anlage 4).

Stromversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitnetz Strom mbH.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS). Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gestattet eine ungehinderte Durchfahrt mit geplanter einseitiger Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge und damit eine reibungslose Entsorgung. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Straße Mühlberg bereitzustellen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Am Standort selbst sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden. Der Ortsteil Waschleithe der Stadt Grünhain-Beierfeld wird vom Landschaftsschutzgebiet Oswaldtal umgeben. Das LSG wird durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist im nördlichen, östlichen sowie südlichen Bereich durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits vorgeprägt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG. In Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis ist eine Ausnahme von § 25 Abs. 3 SächsWaldG zulässig, so dass die Bebauung nicht 30 m Waldabstand einzuhalten hat. Durch die Bebauung an der Straße im nördlichen Bereich der Baufläche wird der größtmögliche Waldabstand erreicht.

Zudem wird im Bebauungsplan „Wohnen am Mühlberg“ die angrenzende Fläche an das Waldgebiet als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB), festgesetzt.

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Da es sich um ein Vorhaben zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b handelt, gilt die Bebauung der bis dahin unversiegelten Fläche als ausgeglichen im naturschutzfachlichen Sinne.

Mit dem Plangebiet erhält die Stadt Grünhain-Beierfeld baureife Grundstücke für die Befriedigung des Bedarfs an Einfamilienhäusern in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung stabilisieren. Die Baulandbereitstellung kann einen Beitrag zur positiven Beeinflussung des Bevölkerungsverlustes und der Altersstruktur der Stadt leisten.

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke.

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Bezüglich der Ableitung des Niederschlagwassers hat die Stadt mitgeteilt, dass eine Regenwasserableitung besteht, „in welche das im B-Plan-Gebiet anfallende Regenwasser mit eingeleitet werden kann.“ (siehe Anlage 4).

Träger des Abwassers ist der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge. Mit diesem wurde die Entwässerung des Plangebiets abgestimmt.

Laut dem Landratsamt Erzgebirgskreis, hat „die Waldfunktionenkartierung (..) für diesen Bereich eine besondere Hochwasserschutzfunktion ausgewiesen.“ (s. Anlage 2) Die ausgewiesenen Bereiche werden erhalten und von Bebauung freigehalten, so dass keine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes besteht.

Auswirkung auf Luft und Klima

Von Auswirkungen auf das Regionalklima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben. Den Auswirkungen soll durch, die in den

textlichen Festsetzungen beschriebene, gärtnerische Gestaltung sowie Anpflanzung von Gehölzen entgegen gewirkt werden.

Auswirkung auf die Flora

Im Plangebiet sind im nordwestlichen Bereich Gehölzbestände, sowie Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG vorhanden. Da „sowohl im Bezug auf die Baumhöhen als auch auf die Topografie eine atypische Gefahrensituation vorliegt, ist eine Ausnahme vom Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zulässig“ (s. Anlage 2), dies wurde mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis abgestimmt. Nach einem Ortstermin zur Betrachtung des Plangebietes mit dem Landratsamtes Erzgebirgskreis, „kann einer Bebauung bis etwa auf Höhe Flurstücksgrenze 113/11 und 113/9 zugestimmt werden. Dabei ist der größtmögliche Waldabstand einzuhalten.“ (s. Anlage 2)

Die Forstbelange werden im Bebauungsplan „Wohnen am Mühlberg“ berücksichtigt, so erstreckt sich die Baugrenze im nördlichen Bereich etwa bis zur Grenze der Flurstücke 113/11 und 113/9. Zu den Gehölzbeständen im nordwestlichen Plangebiet wurde ein Abstand von 15 m eingehalten. Der Abstand ergibt sich daraus, dass die vorhandenen Stämme der Gehölze sich auf der Grenze des Geltungsbereiches befinden und somit nur die Baumkronen in das Plangebiet ragen. Auf Grund der topografischen Strukturen, mit nach Westen abfallendem Gelände, sowie der Wuchshöhe von 25 m kann eine Ausnahme von § 25 Abs. 3 SächsWaldG hergestellt werden.

Der Bereich wird zudem als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB Waldabstand gem. § 25 SächsWaldG ausgewiesen. Die Bäume, welche sich im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sollen zudem erhalten werden, weiterhin sind in diesem Bereich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Im weiteren Planbereich sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt.

Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz- Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und 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- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

Auswirkungen auf die Fauna

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnah, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant (Ubiquisten). Biotope oder Habitate geschützter Tierarten wurden im Rahmen von Standortbegehungen im November 2018 sowie Februar 2019 nicht festgestellt.

→ Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört** oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen. Die Bereiche, in denen Wald i.S.d § 2 SächsWaldG im Plangebiet sowie Gehölze, welche als Lebensraum dienen können, vorhanden sind, werden durch die getroffenen Festsetzungen geschützt.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis bestätigt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2019, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im nördlichen, östlichen sowie südlichen Bereich durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits vorgeprägt. Da die sich die künftigen Kubaturen, nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, in diese Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

Auswirkungen auf Immissionen

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Mühlberg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 3 bis 4 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm ² Verkehrslärm

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Grünhain-Beierfeld kann:

- in Folge von Wohnbauvorhaben mit der Ansiedlung von Familien rechnen, was sich auf die Demografie und das Gemeinwesen insgesamt stabilisierend auswirkt,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Mühlberg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 2 bis 3 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die Straße Mühlberg wird derzeit durch die bisherigen Anwohner befahren.

Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben.

Auswirkungen auf den Bestand

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

Während der gesamten Bauzeit muss die Erschließungssicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben.

8. KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren im Regelfall der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Mindestanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Stadt Grünhain-Beierfeld Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Nutznießer der Planung zulässig.

9. HINWEISE

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.
- (3) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- (4) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (5) Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- (6) Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 7 und § 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG).
- (7) Auf die Pflicht zur Beachtung unabhängig von diesem Bebauungsplan geltender gesetzlicher Vorgaben im Wasser-, Wald-, Naturschutz- und Immissionsschutzrecht wird explizit hingewiesen. Der Bebauungsplan ersetzt nicht notwendige Genehmigungen, Erlaubnisse und Befreiungen.
- (8) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden vom LfULG Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2

empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

- (9) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Falle des Auffindens von Kampfmitteln unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde gemäß § 3 Kampfmittelverordnung darüber in Kenntnis zu setzen ist.
- (10) Pflanzungen sind unter Beachtung des § 9 Sächsisches Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) vorzunehmen.
- (11) Die Bauherren müssen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass bei Betrieb von technischen Aggregaten, wie z.B. einer Luft/Wasser-Wärmepumpe die gemäß den Festsetzungen des BP geltenden Immissionsrichtwerte nach dem BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm an der bestehenden und geplanten Bebauungen eingehalten werden.
- (12) Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet in welchem mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss.

BESTANDSPLAN
BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AM MÜHLBERG“,
GEMARKUNG WASCHLEITHE

STAND MÄRZ 2019

AKTENNOTIZ
LANDRATSAMT ERZGEBIRGSKREIS

STAND DEZEMBER 2018

STELLUNGNAHME DES LANDKREIS ERZGEBIRGSKREIS BZGL. WALDABSTAND (12.12.2018)

KURZMITTEILUNG DER STADT GRÜNHAIN-BEIERFELD BZGL. REGENWASSERABLEITUNG

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Flächennutzungsplan der Stadt Grünhain-Beierfeld
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose-PDF/PROG_Gruenhain-Beierfeld_Stadt_14521260.pdf
- <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2010&Ags=14521260>