

STADT OLBERNHAU

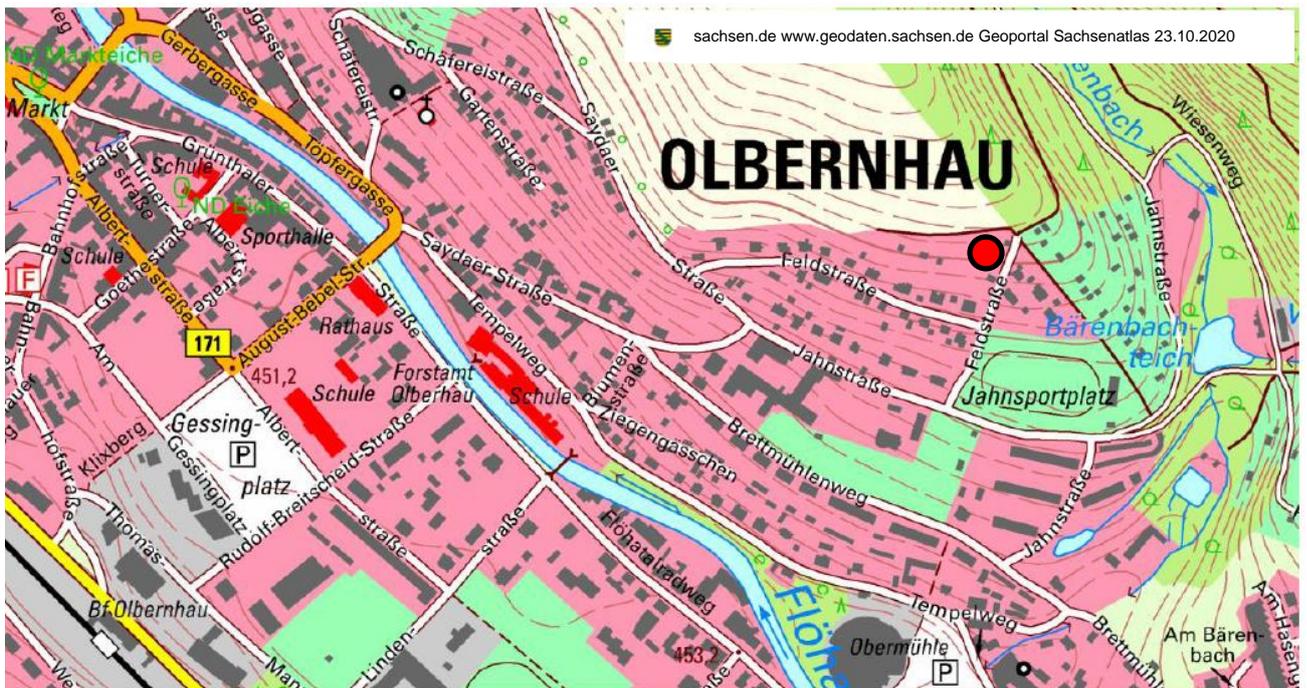
ERZGEBIRGSKREIS

Bebauungsplan Wohngebiet „Feldstraße Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43“

(B-Plan ohne Durchführung einer Umweltprüfung)

BEGRÜNDUNG

LAUT § 9 ABS. 8 BAUGB



Lageplan

BEARBEITUNGSSTAND

FASSUNG 04/2022

PLANVERFASSER:
BAUPLANUNGS- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DR. DIETMAR HÄSSLER
FELDSTRASSE 26
09526 OLBERNHAU

Bebauungsplan Wohngebiet „Feldstraße Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43“

Hinweis: B-Plan nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a Absatz 3 Nummer 1 bzw. BauGB § 2 Abs. 4 BauGB

Bearbeitungsstand: Entwurf in der Fassung 04/2022

Gemeinde: Stadt Olbernhau

Landkreis: Erzgebirgskreis

Landesdirektion Sachsen: Chemnitz

Bundesland: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan (B-Plan) besteht aus:

- o Teil A – Planzeichnung Maßstab 1 : 250
- o Teil B - Text

Die Begründung zum B-Plan (Fassung 04/2022) liegt bei.

PLANVERFASSER:

Bauplanungs- und Sachverständigenbüro

Dr. Dietmar Häßler

Feldstraße 26 09526 Olbernhau

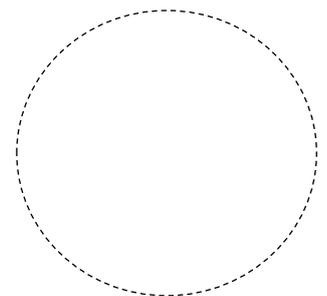
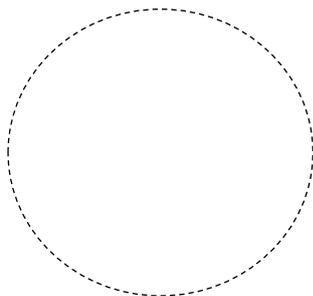
Telefon: +49 37360 71999

Telefax: +49 37360 72060

e-mail: haessler-bsb@t-online.de

Büroinhaber
Bauplanungs- und Sachverständigenbüro

Der Bürgermeister
Stadt Olbernhau



.....
Unterschrift

Stempel

.....
Unterschrift

Stempel

Inhaltsverzeichnis

Präambel	5
1. Anlass, Ziele, Zweck, Erfordernis, Verfahren und rechtliche Grundlagen der Planung	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Anlass der Planung	5
1.3 Ziele und Zweck der Planung	7
1.4 Planungserfordernis	8
1.5 Planungsverfahren	8
1.6 Rechtliche Grundlagen	8
1.7 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauprognose	9
2. Höherrangige und überörtliche Planungen	9
2.1 Raumordnung und Landesplanung	9
2.2 Regionalplanung	10
2.3 Flächennutzungsplan	11
3. Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes	11
3.1 Lage und Größe des Plangebietes	11
3.2 Geltungsbereich des Plangebietes	12
3.3 Geländeverhältnisse und Topographie	12
3.4 Geologie, Böden, Hydrologie, Fläche, Luft, Klima, Vegetation und Fauna	12
3.5 Naturschutz und Landschaftspflege	13
3.6 Kulturgüter und Sachgüter (Denkmalschutz)	13
3.7 Altlasten, Kampfmittel und Altbergbau	13
3.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
3.9 Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	14
3.10 Nutzungsstruktur in der Umgebung	15
3.11 Plangrundlage	16
4. Planinhalt	16
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.1.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen	17
4.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	17
4.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
4.2.2 Stellfläche für Abfallentsorgung	18
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	18
4.4 Erschließung des Vorhabengebietes	18
4.4.1 Verkehrsflächen	18
4.4.2 Technische Ver- und Entsorgung	18
4.4.3 Straßenbeleuchtung und Winterdienst	19
4.4.4 Löschwasserversorgung	19

5.	Flächenbilanz	19
6.	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Allgemeines	20
6.2	Verkehr	20
6.3	Immissionsschutz (Lärm)	20
6.4	Natur	20
7.	Hinweise zu Planung	20
8.	Hinweise zum Verfahren	21
9.	Datengrundlagen und Literatur	21
10.	Anlagen	23

Präambel

Die Stadt Olbernhau erlässt aufgrund § 2 (1) und § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. „Feldstraße Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43“

1. Anlass, Ziele, Zweck, Erfordernis, Verfahren und rechtliche Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Zur Stadt Olbernhau gehören die nahen Ortsteile Hirschberg, Oberneuschönberg, Rothenthal, Grünthal, Dörfel, Niederneuschönberg, Kleinneuschönberg, Reuckersdorf und Blumenau sowie die weiter entfernten Ortsteile Hallbach, Hutha, Schönfeld, Pfaffroda, Dittmannsdorf, Haselbach und Dörnthal.

Die Stadt Olbernhau liegt im Tal des Flusses „Flöha“, der von Süd-Ost nach Nord-West die Gemeinde durchfließt. Im Ortsbereich münden Bäche von mehreren Nebentälern in die „Flöha“.

Im Stadtzentrum erschweren topographische, geologische und hydrogeologische Gegebenheiten die Erschließung und Bebauung von Grundstücksflächen.

Die Stadt Olbernhau ist bezogen auf Raumordnung und Infrastruktur ein Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion. In Olbernhau sind zahlreiche Bildungsstätten, Institutionen, medizinische Einrichtungen, Handelsunternehmen sowie Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. /18/

Das Stadtzentrum von Olbernhau ist von der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet einzuordnen. Die an das Zentrum angrenzenden Stadtbereiche sind überwiegend als Mischgebiete sowie vereinzelt als Wohngebiete zu werten. /2/18/

Im Stadtzentrum von Olbernhau sind bebaute und unbebaute Grundstücke (z.B. Brachen, Baulücken) vorhanden, aber städtebaulich für kleine Wohnbauvorhaben, wie freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, wenig geeignet. /18/

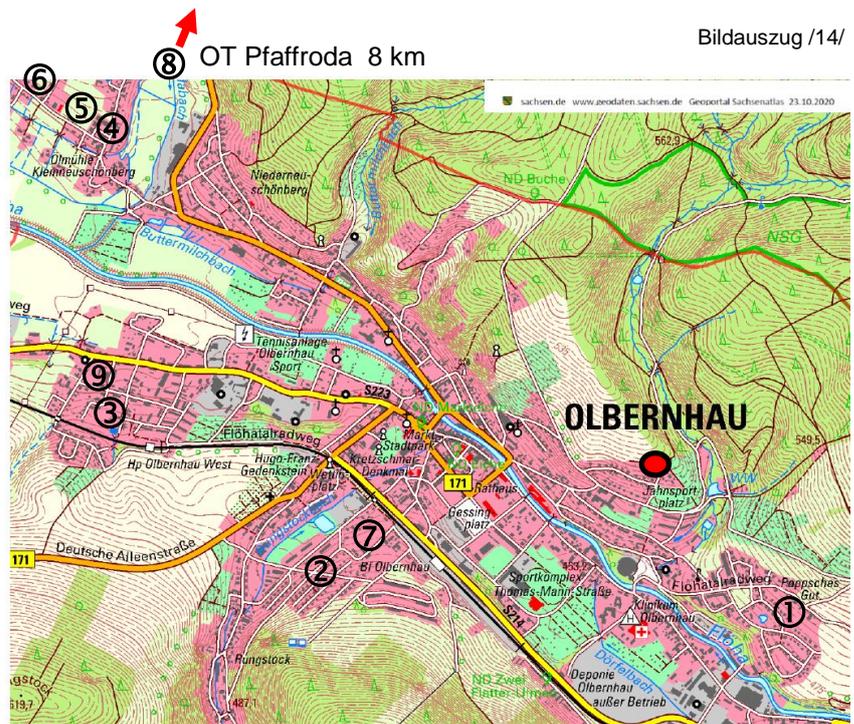
In zentrumsnahen Wohngebieten der Stadt Olbernhau sind unbebaute und gleichzeitig erschlossene Grundstücke rar.

1.2 Anlass der Planung

In der Stadt Olbernhau besteht eine Nachfrage an zentrumsnahen, unbebauten und erschlossenen Grundstücken, die sich in ruhiger Lage, an Einzelstandorten und am Südhang befinden sowie kleinere, individuelle Wohnbebauungen ermöglichen.

Laut Stadtverwaltung Olbernhau (Bauamt) sind Potentiale für eine Wohnbebauung [Einfamilienhäuser (EFH); Doppelhäuser (DH); Mehrfamilienhäuser (MFH)] mit entsprechend vorhandenen Bebauungsplänen (B-Plan) und Satzungen an folgenden Standorten vorhanden: /18/

- ① B-Plan Nr. 1 „Poppshes Gut“
- ② B-Plan Nr. 4 „Finkenaue / Hainberg“
- ③ B-Plan Nr. 12 „Ehemaliger Schlachthof“
- ④ B-Plan Wohnungsbau Kleinneuschönberg VEP „Drei Linden“
- ⑤ B-Plan Wohnungsbau Kleinneuschönberg „KNS-Straße“ in Planung
- ⑥ Außenbereichssatzung Kleinneuschönberg
- ⑦ B-Plan Wohnungsbau VEP „Altes Sägewerk“
- ⑧ B-Plan Wohnbau Paffroda „An der Fichtelwand“
- ⑨ Wohnbaugebiet „Siedlerstraße“
- ⑩ B-Plan Nr. 1 „Poppshes Gut“



Der B-Plan mit insgesamt 115 Bauplätzen ist seit 06.07.2006 in Kraft. Am Standort sind noch 4 Parzellen unbebaut und werden durch die Kommune vermarktet. Das Baugebiet befindet sich an einem gering geneigten Süd-West-Hang. Der Standort ist noch zentrumsnah.

② B-Plan Nr. 4 „Finkenaue / Hainberg“

Der B-Plan mit insgesamt 70 Bauplätzen ist seit 30.12.1999 in Kraft. Am Standort sind noch 20 Parzellen unbebaut. Nicht alle der Parzellen sind erschlossen und einige befinden sich in Privatbesitz. Aus verschiedenen Gründen sind voraussichtlich nur 5 Parzellen für den Bau von Einfamilienhäusern geeignet. Das Baugebiet befindet sich an einem steilen Nord-Ost / Nord-West-Hang. Der Standort ist noch zentrumsnah.

③ B-Plan Nr. 12 „Ehemaliger Schlachthof“

Der B-Plan mit insgesamt 22 Bauplätzen ist seit 17.07.1997 in Kraft. Am Standort sind noch 3 Parzellen für Einfamilienhäuser und 3 Parzellen für Mehrfamilienhäuser unbebaut. Das Baugebiet befindet sich unterhalb eines steilen Nord-Ost-Hanges und in Nähe einer Eisenbahntrasse. Der Standort ist abseits vom Stadtzentrum und den Versorgungszentren.

④ B-Plan Wohnungsbau Kleinneuschönberg / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Drei Linden“

Der B-Plan mit insgesamt 6 Bauplätzen im Ortsteil Kleinneuschönberg ist seit 29.01.1993 in Kraft. Der Standort ist ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Baugebiet befindet sich an einem gering geneigten Süd-West-Hang. Der Standort ist weit ab vom Stadtzentrum.

⑤ B-Plan Wohngebiet „An der Kleineuschönberg Straße“ (in Planung)

Das Plangebiet im Ortsteil Kleinneuschönberg grenzt nord-westlich an die Wohnbauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Drei Linden“ an. Das Gebiet umfasst private und unerschlossene Flächen. Die Planung sieht ca. 4 - 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser vor. Der Standort ist weit ab vom Stadtzentrum.

⑥ Außenbereichssatzung Kleinneuschönberg

Die Satzung gemäß § 35 (6) BauGB im Ortsteil Kleinneuschönberg ist seit 26.04.1996 in Kraft. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst überwiegend private sowie unerschlossene Flächen. Bebaubar und öffentlich erschlossen sind Flächen für etwa 5 Parzellen. Potentielle Wohnbauflächen sind weit vom Stadtzentrum entfernt.

⑦ B-Plan Wohnungsbau / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Altes Sägewerk“

Das Plangebiet grenzt südwestlich an das Wohngebiet B-Plan Nr. 4 „Finkenaue / Hainberg“ an. Der Standort ist zentrumsnah und hat ein Potential von 3 Bauplätzen. Die Bauplätze sind in privatem Besitz und die Bebauung der Parzellen ist zeitlich unbestimmt.

⑧ B-Plan „An der Fichtelwand“ OT Pfaffroda

Der B-Plan im Ortsteil Pfaffroda mit insgesamt 4 Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und 17 Bauplätzen für Einfamilienhäuser ist seit 24.06.1992 in Kraft. Der 8 km vom Stadtzentrum Olbernhau befindliche Standort ist mit 2 Mehrfamilienhäusern und 14 Einfamilienhäusern bebaut. Zwei dieser Einfamilienhäuser befinden sich auf Standorten von Mehrfamilienhäusern. Alle sechs noch freien Bauplätze sind in privatem Besitz und die Bebauung der Parzellen ist zeitlich unbestimmt.

⑨ Wohnbaugebiet „Siedlerstraße“

Das Baugebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich unweit vom B-Plan Nr. 12 „Ehemaliger Schlachthof“. Der Standort ist abseits vom Stadtzentrum sowie den Versorgungszentren und befindet sich in Nähe einer Hauptverkehrsstraße. Von vier Bauplätzen für Einfamilienhäuser ist noch ein kommunales Grundstück unbebaut. Das Grundstück ist derzeit in der Akquisition für die Bebauung.

Pos	Plan Nr.	B-Plan / Vorhaben- und Erschließungs-Plan / Sonstiges	unbebaute Bauplätze
①	1	„Poppisches Gut“	4
②	4	„Finkenaue / Hainberg“	5
③	12	„Ehemaliger Schlachthof“	3
④	VEP	„Drei Linden“ OT Kleinneuschönberg	0
⑤		„An der Kleinneuschönberger Straße“ OT Kleinneuschönberg (in Planung)	5*
⑥		Außenbereichssatzung OT Kleinneuschönberg	5*
⑦		„An der Fichtelwand“ OT Paffroda	5*
⑧	VEP	„Altes Sägewerk“	3*
⑨	---	Wohnbaugebiet „Siedlerstraße“	1
Summe			31

* Bauplätze befinden sich in Privatbesitz. (18 Stück)

☉ Fazit: Die Stadt Olbernhau hat in B-Plan- und Satzungsgebieten ein Potential von etwa 31 Bauplätzen für Wohnbebauungen. Ein Großteil der Bauplätze ist seit Jahren in Privatbesitz und die Bebauung ist zeitlich unbestimmt. Die Nachfrage von Bauplätzen an den Standorten ist aus verschiedensten Gründen unterschiedlich.

Ein Potential an zentrumsnahen und erschlossenen Grundstücken, die sich in ruhiger Lage, an Einzelstandorten und am Südhang der Stadt befinden sowie kleinere individuelle Wohnbebauungen ermöglichen, ist kaum vorhanden.

In Anbetracht von Bedarf und fehlendem Potential an Grundstücken mit vorgenannten Eigenschaften sind wohnbauliche Entwicklungsflächen, die zur Abrundung oder Verdichtung vorhandener Wohngebiete beitragen, städtebaulich verträglich und wünschenswert. Dies betrifft auch unmittelbar angrenzende, kleinere Außenbereichsflächen, die sich für wohnbauliche Entwicklung eignen.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung beizutragen sowie Baurecht für die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 zu schaffen.

Mit dem B-Plan wird bezweckt, eine attraktive Wohnbebauung (Wohnbaulandmobilisierung) auf den vorgenannten Flurstücken zu ermöglichen.

1.4 Planungserfordernis

Eine Planung ist erforderlich, weil die wohnbauliche Entwicklungsfläche dem (bebauungsnahen) Außenbereich zugehörig ist. /1/

Eine Planung ist ebenso notwendig, um städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde zu steuern, Rahmenvorgaben für Erschließung, Bebauung und Grünordnung der Entwicklungsfläche festzusetzen sowie Bau-recht zu erreichen.

1.5 Planungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Olbernhau hat am 11.10.2019 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Bauleitplanung (B-Plan) § 13 BauGB gefasst. (SR-03/2019-110). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Olbernhau Nr. 23/2019 am 26.10.2019 sowie im Amtsblatt der Stadt Olbernhau Nr. 4/2021 vom 27.02.2021. /9/20/

Der Beschluss beinhaltet die Einleitung eines Verfahrens zur Bauleitplanung (B-Plan) nach § 13b BauGB für das Gebiet „Feldstraße Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB.

Die Bauleitplanung (B-Plan) nach § 13b BauGB beinhaltet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren Paragraph § 13 des BauGB.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Die Fachkommission Städtebau hat am 28.09.2017 einen Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 und weitere Änderungen des Baugesetzbuches (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) beschlossen.

Darin sind wesentliche Neuregelungen / Änderungen im Baugesetzbuch benannt. Dazu gehört der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Den Gemeinden wird damit eine weitere Wohnbaulandmobilisierung ermöglicht. /1/

Demnach können Bebauungspläne für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn das Plangebiet an bebaute Bereiche anschließt. Dies betrifft insbesondere an den Ortsrand angrenzende Außenbereichsflächen. /1/

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S.1 BauGB gelten entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. /1/

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13a BauGB ist durch folgende drei wesentliche Kriterien bestimmt: /1/

A) Die Zulässigkeit eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der sich – wie in der in Bezug genommenen Regelung des § 13a Absatz 1 Satz BauGB – auf die Festsetzung der „zulässigen Grundfläche“ bzw. der „Größe der Grundfläche“ bezieht und (weniger als) 10.000 m² beträgt (§ 13b Satz 2 BauGB).

B) Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB muss des Weiteren an einen beplanten oder unbeplanten Innenbereich anschließen. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben, wenn das Grundstück auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll unmittelbar an bebaute Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) angrenzt.

C) Eine Anwendung des § 13b BauGB gilt zudem nur für Baupläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Bauleitplanung für die Grundstücke „Feldstraße FlSt. 697/41; 697/42; 697/43“ erfüllt die o.g. drei wesentlichen Kriterien für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB.

A) Die Vorhabenfläche von ca. 1.770 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m².

- | | |
|--|----------------------|
| • Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 1.767 m ² |
| • Wohnbaufläche (Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43) | 1.597 m ² |
| • Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (WR / max. Grundflächenzahl 0,4) | 638 m ² |

B) Die Grundstücke befinden sich am bebauungsnahen Ortsrand der Stadt Olbernhau und grenzen unmittelbar an den ungeplanten Innenbereich.

C) Die Grundstücke sind als Wohnbauland vorgesehen.

☉ Fazit: Der Nachweis für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt vor.

1.7 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauprognose

Die Stadt Olbernhau verzeichnet zwischen 1990 und 2017 einen Bevölkerungsrückgang von 32,2 % und liegt im Vergleich zu umgebenden Gemeinden im unteren Bereich. /17/18/

In den letzten Jahren ist der Bevölkerungsrückgang weiterhin rückläufig. Von 2015 bis 2017 beträgt der Rückgang ca. 4,7 %. Von 2018 bis 2035 wird ein Bevölkerungsrückgang von 18,4 % prognostiziert. /18/19/

Laut Zensus Datenbank waren 2011 in Olbernhau 673 Wohnungen leerstehend, damit gab es einen Leerstand von 11,9 %. Der überwiegende Anteil dieser Gebäude und Wohnungen ist vor 1948 Jahren errichtet. /18/

Der Anteil von Neubauten nach 1990 am Gesamtbestand beträgt lediglich 14,4 %. Ein Großteil der Neubauten ist auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen, die insbesondere bis 1995 und um 2000 entstanden sind. Um 2009 und 2013 wurden kaum Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Seit 2014 ist wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, der bei etwa 7 Häusern pro Jahr liegt. /18/

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäude- und Wohnungsbestand liegt in Olbernhau bei ca. 70 % bzw. bei 67 % des Gebäudebestandes und ist höher als bei vergleichbaren Städten der Region. /18/

Von den in Olbernhau vorhandenen 5.546 Wohnungen sind etwa 1.900 Wohnungen eigengenutzt. Daraus lässt sich ein selbstgenutzter Wohneigentumsanteil von ca. 34 % ableiten. /18/

Die vorgenannten Angaben geben jedoch keine Auskunft, wie sich Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand, Wohnungsnutzung, die Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern und deren Neubau auf die zahlreichen Ortsteile von Olbernhau verteilen und wie sich dies insbesondere für zentrumsnahe Bereiche darstellt.

Im Segment der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser wird zwecks Eigentumsbildung weiterhin Bedarf erwartet. Zudem ist ein Trend des Wohnens in der Stadt anstelle in Randbereichen zu verzeichnen. /18/

☉ Fazit: Um Bevölkerungsrückgang zu verringern, den Bestand an neuen Wohnbauten zu erhöhen und Wohneigentum zu mehren sind Bedingungen anzubieten, um Einheimische an die Stadt Olbernhau zu binden, Fortgezogene zur Rückkehr zu bewegen oder Zuzügler anzusiedeln. Wohnbaugrundstücke in attraktiver, zentrumsnaher Lage können dabei unterstützen. Ein Bedarf ist vorhanden sowie weiter zu erwarten.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Verfahren der Bauleitplanung (z.B. B-Plan) sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Freistaat Sachsen sind im Landesentwicklungsplan festgesetzt bzw. sind fortzuschreiben. Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 wird dem entsprochen. Aus selbigen ergeben sich u.a. die Regionalpläne.

Im Landesentwicklungsplan sind im Abschnitt 2.2 „Siedlungsentwicklung“ die Grundsätze und Ziele zum Siedlungswesen benannt. Folgende Ziele sind bei der Siedlungsentwicklung zu beachten und beim Planvorhaben zu berücksichtigen: /10/

Z 2.2.1.3 *„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“*

► Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m vom Stadtzentrum (Siedlungskern) mit seinen Versorgungseinrichtungen entfernt.

Z 2.2.1.4 *„Die Festsetzung neuer Baugebiete 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 im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgesetzt werden.“*

► Geeignete stadtnaher und erschlossene Grundstücke, die sich in ruhiger Lage, an Einzelstandorten und am Süd-West-Hang der Stadt befinden sowie kleinere individuelle Wohnbebauungen ermöglichen, sind kaum vorhanden.

► Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Z 2.2.1.9 *„Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.“*

► Das Plangebiet als kleine, angrenzende Außenbereichsfläche, die dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist, führt zur Abrundung bzw. Verdichtung des bebauten Ortsteils und nicht zur Zersiedelung der Landschaft.

Z 2.2.1.10 *„Die Siedlungsentwicklung ist auf Verknüpfungspunkte des ÖPVN zu konzentrieren.“*

► Die Verknüpfungspunkte des ÖPVN (Bus; Bahn) befinden sich im Stadtzentrum und somit unweit vom Plangebiet.

☉ Fazit: Das Planungsvorhaben steht den Vorgaben der Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Regionalplanung

In der Regionalplanung werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region.

Für die Stadt Olbernhau ist gegenwärtig der Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge des regionalen Planungsverbandes Chemnitz - Erzgebirge in seiner Fortschreibung von 2008 maßgebend. /11/

Im Regionalplan sind im Abschnitt 2.6 „Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau“ die Grundsätze und Ziele zum Siedlungswesen benannt.

Im Regionalplan ist die Stadt Olbernhau unter Abschnitt 2.6 und gemäß den Karten 1: „Raumstruktur“ und 7: „Siedlungsstruktur“ als Grundzentrum (Z 2.3.3) mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ (Z 2.4.1) und „Grenzübergreifende Kooperation“ (Z 2.4.4) sowie die Ortslage von Olbernhau als Versorgungs- und Siedlungskern (Z 2.3.6) ausgewiesen.

Im Regionalplan ist zudem im Abschnitt 2.7 „Räume mit besonderem landes- und regionalplanerischem Handlungsbedarf“ und Karte 6: „Grenznahe Gebiete“ die Stadt Olbernhau als „Gemeinde mit besonderen Belastungen“ ausgewiesen, die durch die Randsituation, wirtschaftliche Strukturschwäche bzw. eingeschränkte Entwicklungsbedingungen sowie durch höhenlagebedingte Klimaungunst benachteiligt ist.

G 2.7.1 *„In „Gemeinden mit besonderen Belastungen“ sind die lagebedingten Nachteile durch eine situationsgerechte Unterstützung von Maßnahmen zum Disparitätsabbau oder Attraktivitätsgewinn zu mildern.“*

► Das Plangebiet liegt städtebaulich in zentrumsnaher sowie landschaftlich attraktiver Wohnlage und kann dazu beitragen, den Siedlungsrückgang in der Gemeinde zu mildern.

☉ Fazit: Das Planungsvorhaben steht den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

Anmerkung: Die Regionalplanung ist in Überarbeitung und wird den Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ersetzen. Laut den derzeitigen Angaben (www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_verfahren.php) zum Verfahrensablauf der Aufstellung des Regionalplanes Region Chemnitz war die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Planentwurfes gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPlG in der Zeit vom 1. März 2016 - 30. April 2016. Aus- und Bewertung der Ergebnisse des Auslegungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 SächsLPlG (Abwägung) erfolgen seit Mai 2016.

Ob ggf. eine erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Planentwurfes notwendig ist und wann der Satzungsbeschluss erfolgen wird, ist offen.

Der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wird für die Bewertung des Planvorhabens daher nicht herangezogen.

2.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Olbernhau hat keinen gültigen Flächennutzungsplan (FNP), um für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. /12/

Das Vorhaben „Bebauungsplan“ ist daher nur aus dem noch keine Gültigkeit erlangten Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar.

Laut § 8 Abs. (4) BauGB kann vor einem gültigen Flächennutzungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird. /1/

Aufgrund der Nachfrage nach zentrumsnahen Bauflächen für individuelle, freistehende Wohnungsbauten ist ein Planungsbedarf gegeben. Das Vorhaben stellt auf Grund seiner kleinen Fläche räumlich eine untergeordnete Maßnahme dar, von der nicht zu erwarten ist, dass dies der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen wird.

Der B-Plan sieht eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vor, die sich städtebaulich in die angrenzende Bebauung einfügt. Das Vorhaben soll laut § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. /1/

☉ Fazit: Dem Planungsvorhaben steht nicht entgegen, dass selbiges nicht auf einem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde basiert.

3. Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Olbernhau nord-östlich vom Stadtzentrum. Das Stadtzentrum ist etwa 600 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist durch die „Feldstraße“ öffentlich erschlossen und dreiseitig von bebauten Grundstücken umgeben.

In Richtung Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche, den Wald des Gebietes „Bärenbach“ und Kleingärten an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.770 m². Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke haben eine Fläche von etwa 1.600 m².

3.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43; 697/64. Nicht alle genannten Flurstücke gehören komplett zum Geltungsbereich.

Flurstücksnummer	Im Geltungsbereich	Flurstücksfläche (m ²)
697/41 (Baugebiet)	komplett	776
697/42 (Baugebiet)	komplett	496
697/43 (Baugebiet)	komplett	325
697/64 (Feldstraße)	teilweise	170
Summe		1.767

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst etwa 1.770 m².

3.3 Geländeverhältnisse und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in Höhenlagen zwischen ca. 498,0 und 504,5 m ü. NHN. Das Gelände steigt von Süd nach Nord (Süd-Hang).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets steigt die Fläche deutlich an und erzeugt eine Böschung. Der Höhenunterschied beträgt etwa 2,5 m und bildet eine natürliche Abgrenzung zur nördlich davon beginnenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die süd-westlichen Geländeverhältnisse sind für eine Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik-, Solaranlagen) an baulichen Anlagen vorteilhaft. Dies kann zu sparsamer und effektiver Nutzung von Energie beitragen.



3.4 Geologie, Böden, Hydrologie, Fläche, Luft, Klima, Vegetation und Fauna

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich naturräumlich innerhalb des Erzgebirges.

Den geologischen Untergrund im Plangebiet bilden Festgesteine. /13/

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist durch Braunerden und Ranker / Regosol geprägt. /13/

Die Wahrscheinlichkeit von Radonkonzentrationen in der Bodenluft besteht. /13/

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Grundwasserdaten sind nicht bekannt. Schichtenwasser aus Gesteinsklüften ist nicht auszuschließen.

Im Plangebiet sind keine Bodenaufschlüsse vorhanden, um auf weitere Informationen zurückgreifen zu können.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Bis Mitte der neunziger Jahre waren auf den Flurstücken 697/41; 697/42; 697/43 mehrere Gartenlauben, Gewächshäuser, Frühbeete und mehrere Bungalows sowie zahlreiche teilbefestigte Wege und befestigte Freiflächen vorhanden. Diese bebauten Flächen haben schätzungsweise eine Fläche von insgesamt ca. 150 m² eingenommen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden fast alle baulichen Anlagen wegen Nichtnutzung sukzessive rückgebaut und die Flächen vorläufig zu Wiesen umgewandelt. Eine spätere Wiederbebauung der Flächen für Wohnbaunutzung wurde bereits seinerzeit nicht ausgeschlossen.

Mit der Wohnbebauung wird sich die bebaute Fläche auf den Grundstücken im Plangebiet vergrößern und die Bodenversiegelung zunehmen. Einem Neubauvorhaben ist dies immanent und lässt sich kaum vermeiden. Versickerungsfähige Oberflächen von Zufahrten, Stellplätzen u. Ä. können dazu beitragen die Bodenversiegelung zu mindern.

Luftqualität am Standort ist vom Grundsatz her überwiegend als gut bis befriedend einzuordnen. /13/

Bei Ostwind treten gelegentlich Geruchsbelästigungen auf, die nach chemischen Substanzen riechen. Diese Erscheinungen sind seit Jahrzehnten vorhanden und über deren Ursachen sowie gesundheitliche Auswirkungen wird ebenso lang konträr diskutiert. Gerüche von Abgasen aus Festbrennstofföfen angrenzender Wohnbebauung beeinflussen zeitweise die Luftqualität.

Das Klima im Plangebiet ist durch hohe Jahresniederschläge, niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen und Windoffenheit geprägt, die typisch für Mittelgebirgslandschaften sind. /13/

Aufgrund der Lage des Plangebietes am oberen Bereich eines Südhangs sind hohe Sonnenscheindauer und Windgeschwindigkeiten möglich. Hauptwindrichtungen sind Osten und Westen. Gelegentlich treten Inversionswetterlagen und Nebel auf.

Die derzeitige Vegetation im Plangebiet beinhaltet kalkarme Wiesenflächen mit Gehölzbeständen sowie Nadel- und Laubbäume. Im Einzelnen handelt es sich um drei mittelstämmige und zwei hochstämmige Laubbäume (z.B. Ahorn), einen mehrstämmigen Laubbaum, vier hochstämmige Nadelbäume (z.B. Fichte), einen mehrstämmigen Nadelbaum und vier Obstbäume (z.B. Apfel; Pflaume).

Die Nadel- und Laubbäume befinden sich an der oberen Böschungskante entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 697/41; 697/42. Entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 697/42; 697/43 zur Feldstraße sind mehrere Sträucher vorhanden.

Die Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 sind mittels Zaun umfriedet.

☉ Fazit: Auswirkungen des Planvorhabens auf Belange von Geologie, Böden, Hydrologie, Fläche, Luft, Klima, Vegetation und Fauna sind kaum zu erwarten.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge / Vogtland zugehörig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). /4/

Zu schützende Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 BNatSchG sind nicht vorhanden. /4/

Die eingezäunte Fläche des Baugebietes wird ähnlich wie angrenzende Wohngrundstücke seit Jahrzehnten als Gartenland sowie Grün- und Spielfläche genutzt und intensiv gepflegt. Entsprechend einer Plangebietsbegehung zu Flora und Fauna sind Hinweise oder Verdachtsmomente auf ein Vorkommen von strenggeschützten Pflanzenarten und Vogelarten nicht sowie auf ein Vorkommen von Fortpflanzung- bzw. Ruhestätten von Tieren kaum vorhanden. Hinsichtlich faunistischer Belange ist von regional üblicher Artenvielfalt auszugehen. /29/

☉ Fazit: Auswirkungen des Planvorhabens auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind nicht zu erwarten.

3.6 Kulturgüter und Sachgüter (Denkmalschutz)

Im Plangebiet befinden sich außer einem Bungalow kaum bauliche Anlagen. Kulturdenkmale im Sinne von § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sachgüter in Form von geschützten Landschaftsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. /6/

☉ Fazit: Auswirkungen des Planvorhabens auf Belange von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

3.7 Altlasten, Kampfmittel und Altbergbau

Ein Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln und Altbergbau sind für das Plangebiet nicht bekannt.

☉ Fazit: Auswirkungen des Planvorhabens auf Belange von Altlasten, Kampfmitteln und Altbergbau sind kaum zu erwarten (siehe auch Punkt 7. Hinweise)

3.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 des Plangebietes waren bis Anfang der 90iger Jahre der Kleingartenanlage „Bärenbachtal“ zugehörig und verpachtet sowie im Eigentum der Stadt Olbernhau.

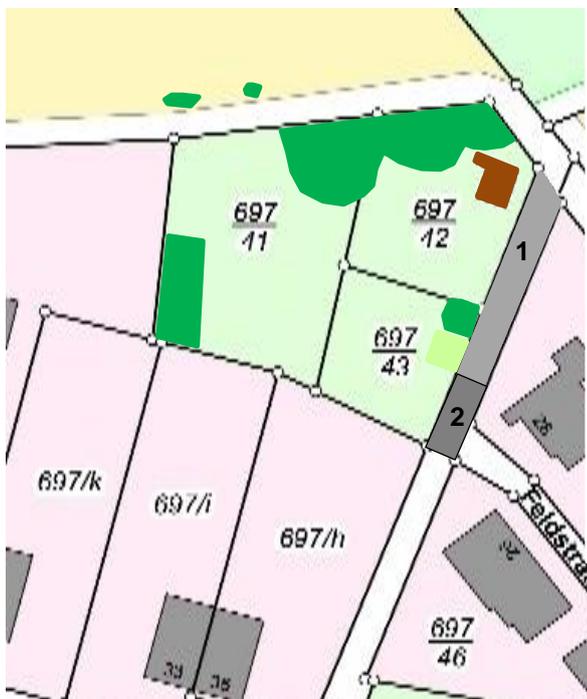
Die Flächen wurden von der Stadt Olbernhau an Pächter nach und nach verkauft. Die Flurstücke sind mittlerweile alle in Privateigentum einer Person. Beim Kauf wurde eine Nutzung der Flurstücke als Wohnbauland nicht ausgeschlossen.

Eigentümer der an die Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Flurstück 697/64) ist die Stadt Olbernhau.

3.9 Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes setzt sich aus Flächen von baulichen Anlagen, Grün- und Freiflächen sowie Flächen der Infrastruktur zusammen.

Bildauszug aus Flurkarte /15/ mit zusätzlichen Eintragungen



Flächentyp	Fläche m ²	Anteil %
Bauliche Anlagen (Bungalow; Terrasse; Weg)	41	2
Garten (Beete; Kompost)	21	1
Grünland (Wiese)	1.074	61
Gehölze (Bäume; Sträucher)	461	26
Verkehrsfläche 1 (Teilausbau)	122	7
Verkehrsfläche 2 (Vollausbau)	48	3
Gesamt	1.767	100

Blick nach Norden auf das Plangebiet



öffentliche Erschließung durch „Feldstraße“
beidseitig der Feldstraße bauliche Anlagen



angrenzende Wohnbebauung bis drei Vollgeschosse

Blick nach Süden



Blick nach Westen



n. ö. Wirtschaftsweg entlang der Anliegergrundstücke und steile Böschung als „natürliche Baugrenze“

3.10 Nutzungsstruktur in der Umgebung

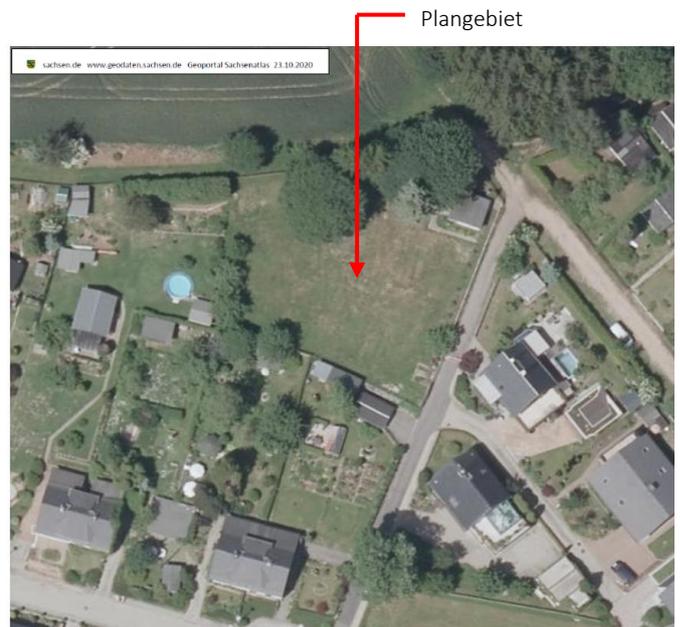
Das Plangebiet ist nach Osten, Süden und Westen von Wohnbauflächen umgeben.

In östlicher Richtung ist die Umgebung von Einzelhausbebauung sowie in südlicher und westlicher Richtung von Doppelhausbebauung geprägt. Auf den Wohnbauflächen sind auch bauliche Anlagen wie Garagen, Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Schwimmbad u.Ä. errichtet.

Nach Norden sind eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Waldgebiet sowie nach Nord-Ost eine Kleingartenanlage vorhanden.



Die öffentliche und befestigte Verkehrsfläche „Feldstraße“ grenzt östlich an die Flurstücke 697/42; 697/43. Mehrere teilversiegelte und unbefestigte Wirtschaftswege schließen sich nach Norden und Nord-Osten an die Flurstücke 697/41; 697/42 an.



Die „Feldstraße“ ist vom Stadtring und der angrenzenden Bundesstraße 171 mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Das Stadtzentrum mit seinen Bildungsstätten, medizinischen Einrichtungen, Institutionen, Geschäften und öffentlichen Nahverkehrsverknüpfungspunkten (Bus) mit Anschlüssen zu Ortsteilen der Stadt Olbernhau, zu umliegenden Gemeinde und Städten, zu den Großen Kreisstädten Marienberg, Zschopau und Annaberg-Buchholz und grenzüberschreitend nach Tschechien (Stadt Litvinov) sowie (Bus; Bahn) mit dem Anschluss zum Oberzentrum Chemnitz befinden sich in einem fußläufigen Bereich von 15 Minuten.

Innerhalb von wenigen Gehminuten sind Jahn-Sportplatz sowie Campingplatz und Kinderspielplatz in der „Bärenbach“ zu erreichen.

3.11 Plangrundlagen (Karten; Flächen- und Höhenangaben)

Die Plangrundlage bilden Karten aus www.geodaten.sachsen.de, Geoport.Sachsenatlas.de Stand 23.10.2020 /14/, ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Liegenschaftskarte 1 : 1000 mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO / erstellt am 15.10.2020 / Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen – Erzgebirgskreis /15/, eine vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Gerd Emmrich aus Marienberg am 03.06.2016 bereitgestellte dxf-Datei, aus der die Grundstücksgrenzen aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1000 ungeprüft entnommen sind /16/, den Notarverträgen der Grundstückskaufverträge sowie einzelne Messungen des Planverfassers.

4. Planinhalt

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind von der Art der baulichen Nutzung hauptsächlich Wohnbauflächen.

Um den angrenzenden Gebietscharakter zu übernehmen und städtebauliches Einvernehmen zu erzielen, wird die Grundstückfläche der Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und dient nach § 3 BauNVO Abs. 1 dem Wohnen. /2/

Die Festsetzung berücksichtigt den Schutz der Wohnfunktion auf den nachbarlichen Grundstücken und die Kapazitäten der Verkehrsflächen.

Mit der Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ wird der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauflächen entsprochen. /1/

A) Folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Baugebiet zulässig: /2/

- Wohngebäude

Gemäß § 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 Räume zulässig. In Wohngebäuden, die sich in „Reinen Wohngebieten“ befinden sind daher z.B. Büro-, Praxis-, Atelierräume möglich. /2/

B) Folgende Nutzungen können nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden: /2/

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

* im Wohngebäude integriert und untergeordnet, wie z.B. Fremdenzimmer, Ferienwohnung sowie ohne wesentlichen Gästeverkehr

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist zu begründen, die Gebietsverträglichkeit und die Übereinstimmung mit § 13b BauGB sind nachzuweisen. /1/

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. /2/

C) Folgende im Baugebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: /2/

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen
- sonstige Anlagen für soziale sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Verbot nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO von mehreren der nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichert, dass die Nutzung im Baugebiet nicht zuwider der umgebenden Bebauung ist. /2/

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für „Reine Wohngebiete“ die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Für das Baugebiet ist eine Obergrenze für die GRZ von 0,4 festgesetzt, weil die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen von bebauten Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dazugehörig sind. /2/

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für „Reine Wohngebiete“ die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Im Plangebiet soll u.a. der Bau eines Doppelhauses möglich sein. Für das Baugebiet ist eine Obergrenze für die GFZ von 0,6 festgesetzt. /2/

Die Nachbarbebauung hat zwei oder drei Vollgeschosse. /5/ Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, erfolgt gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt. /2/

4.1.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Die Bebauung an der Feldstraße, an der sich das Plangebiet anschließt, ist von offener Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern geprägt.

Die Art der festgesetzten Nutzung des Plangebietes als reines Wohngebiet für Einzelhäuser- und Doppelhäuser bedarf offener Bauweise und wird als solche daher festgesetzt.

Im Baugebiet sind maximal zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus geplant. Um in den Gebäuden Einliegerwohnungen zu ermöglichen, sind je Einzel- oder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

4.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Flurstücke 697/41; 697/42; 697/43 sind durch Baugrenzen festgesetzt, die sich aus der Erschließbarkeit des Grundstückes sowie den gesetzlichen Mindestabständen zu Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBauO) und zur Waldgrenze nach § 25 Abs. 3 Waldgesetz des Freistaates Sachsen (SächsWaldG) ergeben. /5/7/

Durch den zur nördlich angrenzenden Waldfläche erforderlichen Mindestschutzabstand von 30 m für bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie von Gebäuden ist die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen im Plangebiet wesentlich eingeschränkt.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Wald-Schutzbereiches sind allenfalls für unterirdische bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze und Freiflächen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nutzbar bzw. sofern durch die zuständige Behörde ein Benehmen für Ausnahmen erfolgt. /2/

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern durch die zuständige Behörde ein Benehmen dazu erfolgt.

Baulinien und Bautiefen werden für die polygonartige Fläche des Plangebietes nicht festgesetzt. /2/

4.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nord-östlich vom Plangebiet angrenzenden Flurstück 697/67 ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Ferngas) verlegt, deren Leitungsschutzstreifen das Plangebiet tangiert.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zukünftige Bebauung soll sich in die maßgebliche Umgebung einfügen und nicht verunstaltend wirken. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der zukünftigen Bebauung sind keine Festsetzungen (z.B. Baukörperform, Gebäudeausrichtung, Dachneigungen, Fassaden, Farbgebung, Werkstoffe etc.) vorgesehen, um Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen und Überregulierung zu vermeiden.

4.2.2 Stellfläche für Abfallentsorgung

Das Aufstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig. Am Tag der Abfallentsorgung sind die Behälter im Bereich der Wendestelle der Feldstraße unterhalb des Flurstückes 697/h bereitzustellen.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen des Erzgebirgskreises in der jeweils gültigen Fassung.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Nadel- und Laubbäume entlang der nördlichen Baugrenze befinden sich überwiegend auf einer Böschung. Insbesondere die hochstämmigen Nadelbaum und der westliche Laubbaum sind sturmgefährdet und bilden eine Gefahr für künftige Bauwerke. Gleiches gilt für den solitär-Nadelbaum neben dem Bungalow im nord-östlichen Teil des Plangebietes. Diese Bäume sind zur Fällung vorgesehen.

Die ebenfalls im nord-östlichen Teil befindlichen beiden hohen Laubbäume sowie die Obstbäume bleiben als Gebietseingrünung erhalten. Gleiches gilt für die Strauchpflanzungen entlang der Grenze zur Feldstraße.

Verbleibende Bäume und Sträucher stellen eine angemessene Begrünung des Baugebietes sicher. Bäume, Sträucher und Grünflächen sind zu pflegen und ggf. bei Notwendigkeit durch standortheimische Bäume, Gehölze o.Ä. zu ersetzen. Im Plangebiet ist die Anpflanzung von Bäumen durch den einzuhaltenden 30 m Schutzabstand zum Wald und den Leitungsschutzstreifen eingeschränkt. Für jeden zu fällenden Baum sind zwei standortheimische Wildgehölze entlang vom Feldrain des angrenzenden Flurstücks Nr. 697 / 67 zu pflanzen.

4.4 Erschließung des Vorhabengebietes

4.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes ist über die öffentliche Gemeindestraße „Feldstraße“ gesichert. Im Bereich des Flurstückes 697/43 ist die Straße auf einer Länge von etwa 11 Metern im vollausgebauten Zustand. Der Straßenquerschnitt beinhaltet Fahrbahn sowie Gehweg. Eine Zufahrt auf das Flurstück 697/43 ist möglich.

Der weitere Straßenbereich bis zur Grenze an das Flurstück 697/67 verbleibt im bisherigen Bauzustand. Seitens der Stadt Olbernhau erfolgen in diesem Bereich keine Straßenausbaumaßnahmen.

4.4.2 Technische Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser

Gemäß Schreiben der Erzgebirge Trinkwasser GmbH vom 14.10.2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine trinkwassertechnische Erschließung grundsätzlich möglich. Der zur Verfügung stellbare Mindestversorgungsdruck ist zu beachten. /22/

- Strom

Gemäß Schreiben der Stadtwerke Olbernhau vom 09.11. 2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine stromtechnische Erschließung möglich. /23/

- Erdgas

Gemäß Schreiben der Stadtwerke Olbernhau vom 15.10.2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine erdgas-technische Erschließung grundsätzlich möglich. /24/

- Fernsehen, Internet und Telefonie

Gemäß Schreiben der Firma Zenker Informationstechnik Olbernhau vom 09.11.2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine technische Erschließung für Fernsehen, Internet und Telefonie grundsätzlich möglich. /25/

- Abwasser, Oberflächenwasser

Laut Schreiben des Abwasserzweckverbandes Olbernhau vom 10.11.2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine abwassertechnische Erschließung prinzipiell möglich. /26/

- Abfallentsorgung

Aus verkehrstechnischen Gründen ist keine unmittelbar grundstücksnahe Abfallentsorgung möglich.

Die Abfallentsorgung (z.B. Müll; Papier; Verpackung) ist für Grundstücke, die sich oberhalb der Wendestelle der Feldstraße befinden (Häuser 26; 28; 30; 32) so geregelt, dass von den Hauseigentümern am Entsorgungstag die Entsorgungsbehälter an der Wendestelle unterhalb des Flurstückes 697/h bereitgestellt werden. Diese Verfahrensweise ist auch für das Plangebiet vorgesehen.

4.4.3 Straßenbeleuchtung und Winterdienst

- Straßenbeleuchtung

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Olbernhau vom 06.11.2020 ist eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Bereich „Feldstraße 28“ grundsätzlich möglich. Seitens der Stadt Olbernhau erfolgt keine Erweiterung der Straßenbeleuchtung. /27/

- Winterdienst

Im vollausgebauten Straßenbereich „Feldstraße“ erfolgt der Winterdienst durch die Stadt Olbernhau. Für den teilausgebauten Straßenbereich „Feldstraße“ entlang der Flurstücke 697/42; 697/43 ist kein kommunaler Winterdienst vorgesehen.

Der Winterdienst durch die Stadt Olbernhau entbindet die Eigentümer angrenzender Grundstück nicht von deren Anliegerpflichten.

4.4.4 Löschwasserversorgung

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Olbernhau vom 10.11.2020 ist für den geplanten Wohnbaustandort eine ausreichende Vorhaltung des Grundlöschwasserbedarfes über den Unterflur-Hydranten vor dem Haus „Feldstraße 10“ sowie durch das offene Gewässer „Bärenbacheich“ vorhanden. /28/

5. Flächenbilanz

Pos	Bezeichnung	Erläuterungen	m ²	%
1a	Reines Wohngebiet (WR)	Fl.-Nr. 697/41; 697/42; 697/43	1.597	90
1b		davon bebaubare Grundfläche bei GFZ 0,4 = 638 m ²	---	(32)
2	öffentliche Verkehrsfläche	Straße	170	10
3	Fläche des Plangebietes	gesamt (Geltungsbereich)	1.767	100

Die Flächenangaben basieren auf Daten der Planunterlagen (siehe Abschnitt 3.11).

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Allgemeines

Das Planvorhaben grenzt an ein Wohngebiet an, umfasst Grundstücksflächen von insgesamt ca. 1.600 m² und beinhaltet den Bau von maximal 2 Einfamilienhäusern oder einem Doppelhaus. Die damit verbundene Erweiterung an Wohnbaufläche ist bezogen auf die vorhandene Wohnbau-Gebietsstruktur unwesentlich.

6.2 Verkehr

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Feldstraße infolge der hinzukommenden Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Stellplätze oder Garagen für ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken des Planvorhabens möglich.

6.3 Immissionsschutz (Lärm)

Von hinzukommender Wohnbebauung sind Lärmimmissionen unvermeidbar. Die Wohnbaufläche ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) vorgesehen und übernimmt den Gebietscharakter. Unzuträgliche Lärmimmissionen sind weder für das Plangebiet noch für angrenzende Wohnbebauung anzunehmen.

6.4 Natur

Wenige Meter nord-östlich vom Plangebiet befindet sich eine Waldfläche mit zahllosen hochstämmigen Nadel- und Laubbäumen.

Für Natur und Landschaft am Standort sind die wenigen im Plangebiet wachsenden Nadel- und Laubbäume kaum von Belang. Nadelbäume sind zudem keine standortheimischen Bäume für eine Wohnbaufläche.

Abträgliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von der Bebauung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die unter Abschnitt 4.3 Grünordnerische Festsetzungen benannten Maßnahmen sind größtenteils in nächster Zeit aus Sicherheitsgründen sowieso notwendig und ohne Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Der § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB bestimmt für Bebauungspläne nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für das Verfahren nach 13b BauGB. /1/

7. Hinweise zur Planung

Im Bebauungsplan Teil B (Textteil) für das Plangebiet sind folgende allgemeine und spezielle Hinweise vermerkt:

1. Zur Abklärung von Baugrund und Geohydrologie sowie von Einflüssen durch Alt-Bergbau, Radon, Altlasten und Kampfmitteln wird empfohlen vor Beginn konkreter Bauplanungen durch jeweilige Fachkundige / Sonderfachleute entsprechende Erkundungen bzw. Untersuchungen ausführen zu lassen. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten, sind diese gemäß § 13 SächsKrWBodSchG anzuzeigen. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) sind zu beachten. /30;/ /31/

2. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Im Zuge der Baufeldfreimachung ist dies zu beachten. Die Vorschriften nach §§ 44 ff. BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind zu berücksichtigen. /4/

3. Die sich nach § 7 SächsVermG ergebenden Pflichten der Grundstückseigentümer und Besitzer sowie beauftragter Dritter, insbesondere bezüglich von Vermessungs- und Grenzmarken, sind zu beachten. /8/

4. Nach § 202 BauGB i.v.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG ist Mutterboden zu schützen. Im Baubereich ist selbiger sorgsam abzutragen, gesondert zu lagern und in einem nutzbaren Zustand zu halten sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen einer sinnvollen Verwertung zuzuführen./1/
5. Nach § 20 SächsDSchG besteht u.a. für Bauherren und bauausführende Firmen eine Anzeigepflicht von Bodenfunden. /6/
6. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 Meter von Wäldern entfernt sein. Die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten. /7/
7. Bauplanungs- und baurechtliche Begriffe sind im BauGB, BauNVO und SächsBO näher erläutert./1/; /2/; /5/
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet sind zu beachten. Vor Beginn konkreter Planung und / oder Bauarbeiten sind Leitungsauskünfte und Schachtscheine einzuholen. Sicherheitsabstände von baulichen Anlagen zu Medienleitungen (z.B. Gashochdruckleitung) gemäß den Angaben des Netzbetreibers sind zu beachten. /32/; /33/
9. Straßenausbaumaßnahmen und Erweiterung der Straßenbeleuchtung sind durch die Stadt Olbernhau nicht vorgesehen.
10. Aus verkehrstechnischen Gründen ist keine unmittelbar grundstücksnahe Abfallentsorgung möglich. Am Entsorgungstag sind die Entsorgungsbehälter an der Wendestelle unterhalb des Flurstückes 697/h bereitzustellen.

8. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Olbernhau hat am 10.10.2019 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Bauleitplanung (B-Plan) nach § 13 BauGB für das Gebiet „Feldstraße FlSt. 697/41; 697/42; 697/43“ gefasst.

Der Entwurf des o.g. B-Plans in der Fassung vom 12.11.2020 mit Teil A und B sowie der Begründung zwecks Auslegung wurde am 16.11.2020 der Stadtverwaltung Olbernhau übergeben.

9. Datengrundlagen und Literatur

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- /3/ Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde
- /4/ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020
- /5/ Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- /6/ Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist
- /7/ Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

- /8/ Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (SächsVermG) vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist
- /9/ Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist
- /10/ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) i.V. mit Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen 1(Landesentwicklungsplan 2013 - LEP2013) vom 14. August 2013
- /11/ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.
- /12/ Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Olbernhau / Teilkarte Ost / 01.03.2007 / Bauamt der Stadt Olbernhau
- /13/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 10 /2020
Umweltdaten digital; digitale geologische, hydrologische Karten; Bodenfunktionskarte; Luftmesswerte
- /14/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
www.geodaten.sachsen.de /Geoportal Sachsenatlas
- /15/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Liegenschaftskarte 1 : 1000 mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO / erstellt am 15.10.2020
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen – Erzgebirgskreis
- /16/ Gemarkungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Emmrich aus Marienberg am 03.06.2016
- /17/ Sächsische Staatskanzlei / www.demografie.sachsen.de / Daten und Fakten
- /18/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK November 2019 / Entwurf) Olbernhau
Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
- /19/ 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 /
Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen / 2020
- /20/ Amtsblatt der Stadt Olbernhau / Jahrgang 15 / Nr.23/19 vom 26.10.2019 sowie Jahrgang 17 / Nr. 4/21 vom 27.02.2021
- /21/ Landratsamt Erzgebirgskreis Abt. Forst: Stellungnahme vom 26.02.2020
- /22/ Schreiben der Erzgebirge Trinkwasser GmbH vom 14.10.2020 / Trinkwasser
- /23/ Schreiben der Stadtwerke vom 09.11.2020 / Strom
- /24/ Schreiben der Stadtwerke vom 15.10.2020 / Erdgas
- /25/ Schreiben der Firma Zenker Informationstechnik vom 09.11.2020 / Fernsehen, Internet, Telefonie
- /26/ Schreiben der Stadtwerke vom 10.11.2020 / Abwasser, Oberflächenwasser
- /27/ Schreiben der Stadtverwaltung vom 06.11.2020 / Straßenbeleuchtung
- /28/ Schreiben der Stadtverwaltung vom 10.11.2020 / Löschwasser
- /29/ Protokoll zur Plangebietsbegehung bezüglich Flora und Fauna / Wolfram Richter / 26.07.2021
- /30/ Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vom 27.06.2017 / geändert mit Bekanntmachung vom 03.01.2022

/31/ Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) vom 29.11.2018 / zuletzt geändert am 08.10.2021

/32/ Schreiben von inetz vom 15.04.2021 / Hochdruckgasleitung

/33/ Schreiben von BSB Häßler vom 15.06.2021 an inetz / Hochdruckgasleitung

10. Anlagen

1. Schreiben der Erzgebirge Trinkwasser GmbH vom 14.10.2020 / Trinkwasser
2. Schreiben der Stadtwerke vom 10.11.2020 / Strom
3. Schreiben der Stadtwerke vom 15.10.2020 / Erdgas
4. Schreiben der Firma Zenker Informationstechnik vom 09.11.2020 / Fernsehen, Internet, Telefonie
5. Schreiben der Stadtwerke vom 10.11.2020 / Abwasser, Oberflächenwasser
6. Schreiben der Stadtverwaltung vom 06.11.2020 / Straßenbeleuchtung
7. Schreiben der Stadtverwaltung vom 10.11.2020 und 17.06.2021 / Löschwasser
8. Protokoll zur Plangebietsbegehung bezüglich Flora und Fauna / Wolfram Richter / 26.07.2021
9. Schreiben von inetz vom 15.04.2021 / Hochdruckgasleitung
10. Schreiben von BSB Häßler vom 15.06.2021 an inetz/ Hochdruckgasleitung