

# Stadt Thalheim/ Erzgebirge

## ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN „BERGHAUSWEG“  
(§ 13b BAUGB)



STAND:

Entwurf

04/2020

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ

# Stadt Thalheim/ Erzgebirge

## Bebauungsplan „Berghausweg“

Stand: 04/2020 (Entwurf)

Stadt: Thalheim/Erzgeb.

Landkreis: Erzgebirgskreis

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

### Stadt Thalheim

Hauptstraße 5

09380 Thalheim/Erzgebirge

E-Mail: [info@thalheim-erzgeb.de](mailto:info@thalheim-erzgeb.de)

Internet: [www.thalheim-erzgeb.de](http://www.thalheim-erzgeb.de)

---

Bürgermeister, Thalheim/Erzgeb.

### Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Sandra Schmeink, M. Sc. Raumplanung

Chemnitz, April 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

|                           |  |           |
|---------------------------|--|-----------|
| <b>1.</b>                 | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>  | <b>3</b>  |
| 1. 1                      | Lage und örtliche Situation  | 3         |
| 1. 2                      | Geltungsbereich des Bebauungsplanes  | 4         |
| 1. 3                      | Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie                                  | 4         |
| 1. 4                      | Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes                            | 6         |
| 1. 5                      | Nutzungsstruktur in der Umgebung   | 8         |
| 1. 6                      | Besitz- und Eigentumsverhältnisse  | 8         |
| 1. 7                      | Plangrundlage  | 9         |
| 1. 8                      | Verfahren  | 9         |
| <b>2.</b>                 | <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>  | <b>11</b> |
| <b>3.</b>                 | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>   | <b>13</b> |
| 3.1                       | Raumordnung, Landes- und Regionalplanung   | 13        |
| 3.2                       | Flächennutzungsplan  | 16        |
| 3.3                       | Fachplanungen  | 17        |
| <b>4</b>                  | <b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                      | <b>18</b> |
| 4.1                       | Planungsanlass und –erfordernis  | 18        |
| 4.2                       | Bedarfsbegründung  | 18        |
| 4.3                       | Planungsalternativen   | 26        |
| <b>5</b>                  | <b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>  | <b>28</b> |
| 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 | 32        |
| 5.6                       | Verkehrsflächen  | 33        |
| 5.7                       | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | 33        |
| 5.8                       | Flächenbilanz  | 34        |
| <b>6.</b>                 | <b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>  | <b>35</b> |
| <b>7.</b>                 | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>  | <b>43</b> |
| 7.1                       | Auswirkungen auf die Umwelt  | 43        |
| <b>8.</b>                 | <b>KOSTENTRAGUNG</b>   | <b>48</b> |
| <b>9.</b>                 | <b>HINWEISE</b>  | <b>49</b> |
| <b>Anlage</b>             |  | <b>51</b> |
| <b>Quellenverzeichnis</b> |  | <b>54</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1 Lage im Raum.....  | 3  |
| Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes .....                               | 4  |
| Abbildung 3 Bilder des Plangebietes .....  | 7  |
| Abbildung 4 Thalheim/Erzgeb. im Auszug Festlegungskarte LEP2013 .....            | 13 |
| Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung.....           | 15 |
| Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung ..... | 16 |
| Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2006 .....                              | 17 |
| Abbildung 8 Verlauf ELT-Leitung nach Umlegung .....                              | 38 |

## Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Thalheim/Erzgeb. und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2013 bis 2018 ..... | 19 |
| Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung von 2009 bis 2015.....   | 19 |
| Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2018.....  | 20 |
| Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis 1990-Prognos 2030.....   | 21 |
| Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2007 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 |

## Anlagen

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| Anlage 1 | Bestandserfassung April 2019   |
| Anlage 2 | Schreiben LRA 17.07.2017       |
| Anlage 3 | Geplanter Verlauf Entwässerung |

## Quellen:

- Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Berghausweg“, Thalheim/ Erzgeb. von Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (Stand: 29.08.2019)
- Ergebnisbericht Baugrund Abfall vom Ingenieurbüro Eckert (Stand: 13.09.2018)
- Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen für den geplanten Wohnbaustandort „Berghausweg“ vom Büro SLG (Stand: 16.04.2020).

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 1.1 Lage und örtliche Situation

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. liegt in den unteren Höhenlagen am nördlichen Rand des Erzgebirgskreises. Thalheim befindet sich am Fluss Zwönitz im Zwönitztal, ungefähr 5 km östlich der Stadt Stollberg und 15 km südlich von Chemnitz ist über die B180 zwischen Stollberg (B 169, A 72) und Burkhardtsdorf (B 95) sowie die S 257 in Richtung Zwönitz und Scheibenberg (B 101) in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.



Abbildung 1 Lage im Raum

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik hat Thalheim/Erzgeb. am 31. Dezember 2018 6.051 Einwohner. Das Territorium der Stadt umfasst 10,79 km².



## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 801/30, 801/31 (jeweils vollständig) und die Flurstücke 801/22 und 429/18 (jeweils teilweise) der Gemarkung Thalheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berghausweg“ befindet sich in der Stadt Thalheim/Erzgeb., die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Berghausweg.

Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal Sachsen 03/2019)

## 1.3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie

Laut dem Landratsamt Erzgebirgskreis (Schreiben vom 19.10.2017 Anlage 2) sind nach derzeitiger Aktenlage die Flurstück 801/30, 801/31 (ehem. 801/28) der Gemarkung Thalheim als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 88100213 mit der Bezeichnung „Deponie, Neubaugebiet“ im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Aus diesem Grund wurde im September 2018 ein Baugrundgutachten zur allgemeinen Bebaubarkeit des Plangebietes erstellt (s. Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Eckert vom 13.09.2018).

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das geplante Baufeld am Berghausweg in Thalheim/Erzgeb. regionalgeologisch im Bereich der kristallinen Schiefen des Erzgebirges (Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Antiklinale) liegt. Der tiefere Untergrund wird von

---

phyllitischen Tonschiefer gebildet, der teilweise mit Quarzit- und/oder Hornblendschiefer durchzogen ist. (s. Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Eckert vom 13.09.2018)

Der Felshorizont steht infolge von Verwitterungserscheinungen oberflächennah unterschiedlich verwittert an. Der Verwitterungsgrad ändert sich dabei mit zunehmender Teufe von vollständig verwittert über stark, mäßig und schwach verwittert bis zu frisch. Lokal können sowohl hochaufragende, schwach verwitterte bis frische Bereiche als auch tiefreichende vollständig verwitterte bis zersetzte Felspartien (z.B. im Bereich von tektonischen Beanspruchungen wie Störzonen, etc.) auftreten. [...] Allgemein wird der Felshorizont durch gravitativ verfrachtete Schichten des angrenzenden Hanges (Hangschutt bzw. Hanglehm) überlagert. Am Böschungsfuß der Deponie können auch geringmächtige, pleistozäne bis rezente Bachsedimente (z.B. Bachschotter, Schwemmsand, Auelehm) auftreten. (s. Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Eckert vom 13.09.2018)

Infolge der anthropogenen Beeinflussung des Baufeldes werden die natürlich gewachsenen Böden durch unterschiedlich mächtige, in der Zusammensetzung schwankende Auffüllungen überlagert und lokal begrenzt durch einen sehr geringmächtigen Mutterboden abgedeckt. (s. Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Eckert vom 13.09.2018)

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. 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.



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.

#### **1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet ist westlich (Sportpark) und südwestlich (Umzugs- bzw. An- und Verkaufsunternehmen, Schraubenhandel) von Gewerbe umgeben, zudem befindet sich südöstlich des Plangebietes eine Halle mit Heizkraftwerk, nördlich des Plangebietes sind Einfamilienhäuser und eine Waldcamping Anlage angesiedelt. Das Plangebiet selbst ist derzeit eine ungenutzte Freifläche. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Die Fläche des Geltungsbereiches wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich nicht zu vermuten, zudem liegt innerhalb des Plangebiets liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor, jedoch kann ein potentiell 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.

Um eine Betroffenheit auszuschließen wurde eine Artenschutzfachliche Risikoabschätzung (Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Berghausweg“, Thalheim/ Erzgeb. von Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (Stand: 29.08.2019)) vom Büro IGC erstellt.



Panorama des Plangebietes von West nach Ost



Blick nach Südosten



Blick nach Südwesten



Blick nach Nordosten



Blick nach Nordwesten

Abbildung 3 Bilder des Plangebietes

---

## 1. 5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Thalheim/Erzgeb.

Die Umgebung des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

- im Westen: Berghausweg (geschottert: Zufahrt zum Waldcamping/ Erzgebirgsbad) und westlich anschließend der Sportpark Thalheim,
- im Norden: Gehölze im Böschungsbereich, weiter nördlich Garten-/ Wochenendgrundstücke sowie Anlagen Waldcamping/ ehemaliges Erzgebirgsbad,
- im Osten: Wiesen- Gartenfläche unterhalb des Plateaus (außerhalb des Geltungsbereiches),
- im Süden: Grundstücke und Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“, asphaltierter Berghausweg, Gewerbe-/ Verkaufsflächen/ - Gebäude Möbelhaus/ Baumarkt.

(Vgl. Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan „Berghausweg“, Thalheim/ Erzgeb. von Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (Stand: 29.08.2019)).

Im Rahmen des früheren Vorhabens „Errichtung eines Caravan-Stellplatzes sowie eines Wohnhauses für den Platzwart“ wurde im Jahr 2017 das Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige Immissionsschutzbehörde um eine Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Stellungnahme vom 19.10.2017 (s. Anlage 2) wurde für Teilflächen des jetzigen Plangebietes festgestellt, dass die mit Geräuschemissionen verbundenen Nutzungen auf den benachbarten Grundstücken (Sportpark, Heizwerk und Handelseinrichtung) (...) keinen Hinderungsgrund darstellen, da sich bei allen drei Objekten bereits in geringerer Entfernung als das geplante Vorhaben bestehende Wohnhäuser befinden. Insofern wird davon ausgegangen, dass „gesunde Wohnverhältnisse bezüglich des Schallschutzes auf dem geplanten Gelände sowohl für Caravannutzer als auch dem Platzwart vorhanden“ (s. Anlage 2) sind.

## 1. 6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 801/30, 801/31 und 429/18 der Gemarkung Thalheim befinden sich in privaten Besitz. Das Flurstück 801/22 befindet sich im Besitz der Stadt Thalheim/Erzgeb.

---

## 1.7 Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Thalheim/Erzgeb., 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 m<sup>2</sup>, 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. 1,2 ha mit einer Baugrenze von etwa 0,61 ha. Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird somit unterschritten. Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt direkt an den westlich gelegenen Sportpark Thalheim sowie im Süden an gewerbliche Nutzung an. Somit schließt das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzgebung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06. Juni 2019 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Thalheim/Erzgeb. 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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587))
- **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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **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 2 Abs.1 4b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

### 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 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)
- **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 Thalheim/Erzgeb. ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Stadt im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt. Die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit Anbindung an die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Plauen - Hof ist ca. 8 km entfernt. Zudem liegt Thalheim/Erzgeb. in der Nähe der Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Annaberg-Buchholz. Das Oberzentrum Chemnitz befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

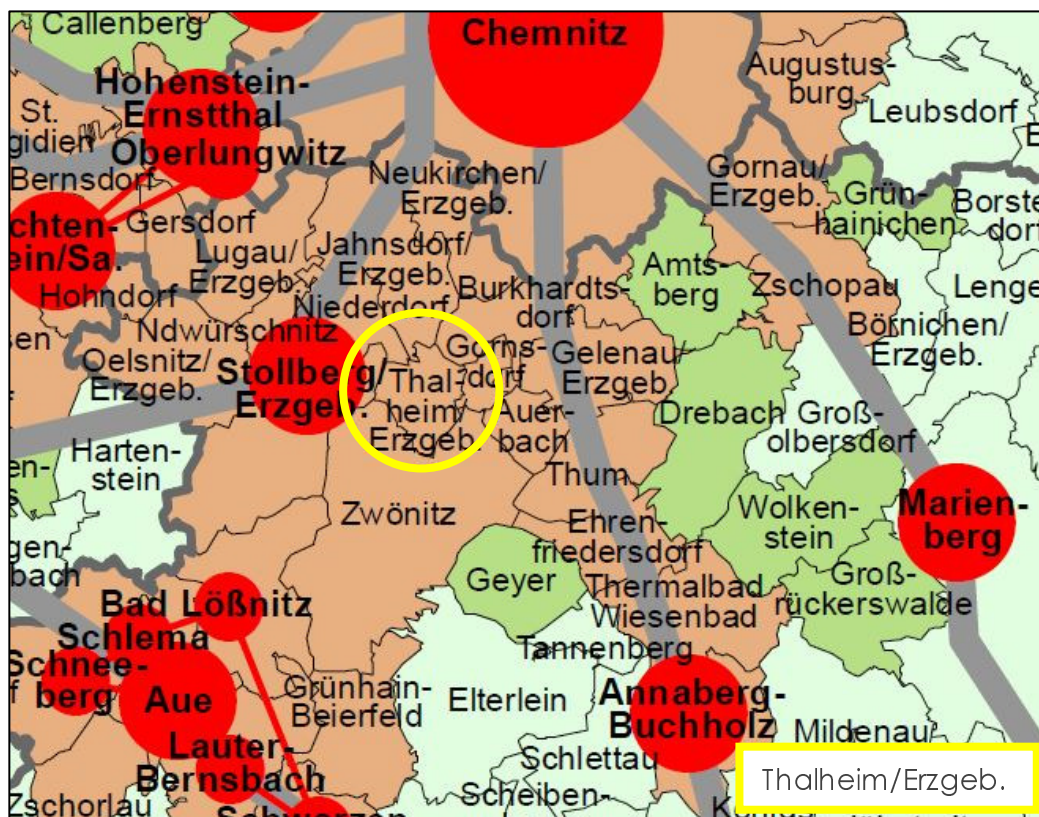


Abbildung 4 Thalheim/Erzgeb. im Auszug Festlegungskarte LEP2013

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.
- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 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. 850 m (Luftlinie) vom Stadtzentrum Thalheim entfernt. Die nächsten Versorgungseinrichtungen z.B. Discounter - Netto liegen in ca. 0,45 km Entfernung. Busverbindungen sind von den Haltestellen Stadtbadstraße sowie Erzgebirgsbad in die Nachbarkommunen Zwönitz, Gornsdorf, Burkhardtsorf, Jahnsdorf, Niederdorf sowie Stollberg vorhanden.

Der Bahnhof Thalheim/Erzgeb. liegt etwa 2,0 km entfernt, zurzeit besteht von dort eine Bahnverbindung im 60 Minuten Takt in das Oberzentrum Chemnitz. Ab 2019 soll mit dem Ausbau des Chemnitzer Modells Stufe 2 eine City-Bahn, voraussichtlich im 30-Minuten Takt, die Stadt Thalheim/Erzgeb. mit dem Oberzentrum Chemnitz verbinden.

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 als Grünfläche ausgewiesen.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 „Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau“ ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung / Einbeziehung von Flächen der Städte hin. In Karte 1 – Raumstruktur ist Thalheim/Erzgeb. gemeinsam mit Zwönitz als grund-zentraler Verbund ausgewiesen.

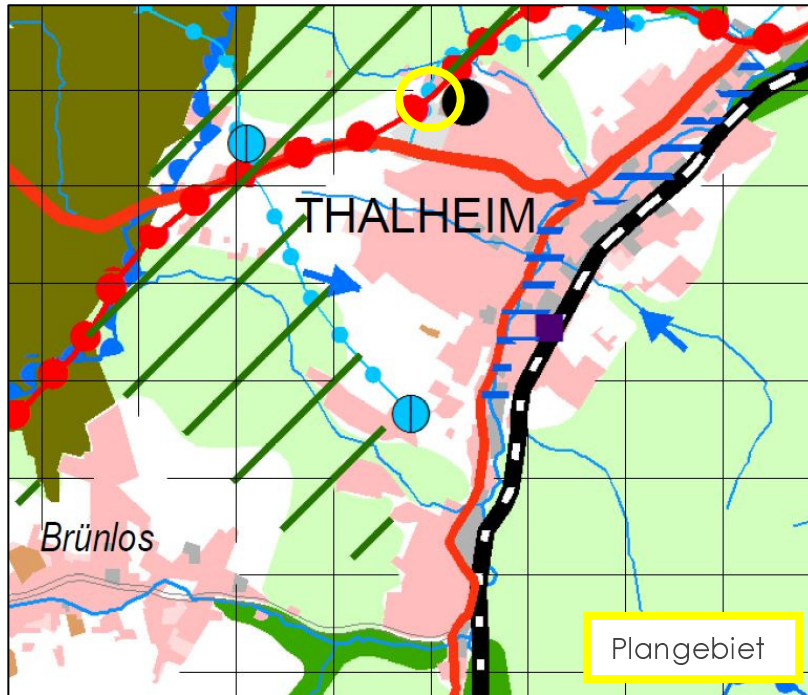


Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

In Karte 2 – Raumnutzung, wird deutlich, dass der Geltungsbereich des Plangebietes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete beinhaltet. Im nördlichen des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für den Neubau einer Bundesstraße ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wärmeversorgungsanlage mit mehr als >5 MW verzeichnet.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Naturpark Erzgebirge/Vogtland) sind durch die Planung nicht berührt.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen. Entsprechend der Karte 1.2 Raumnutzung ist das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz angrenzend an ein Vorranggebiet für den Neubau der Bundesstraße B180.



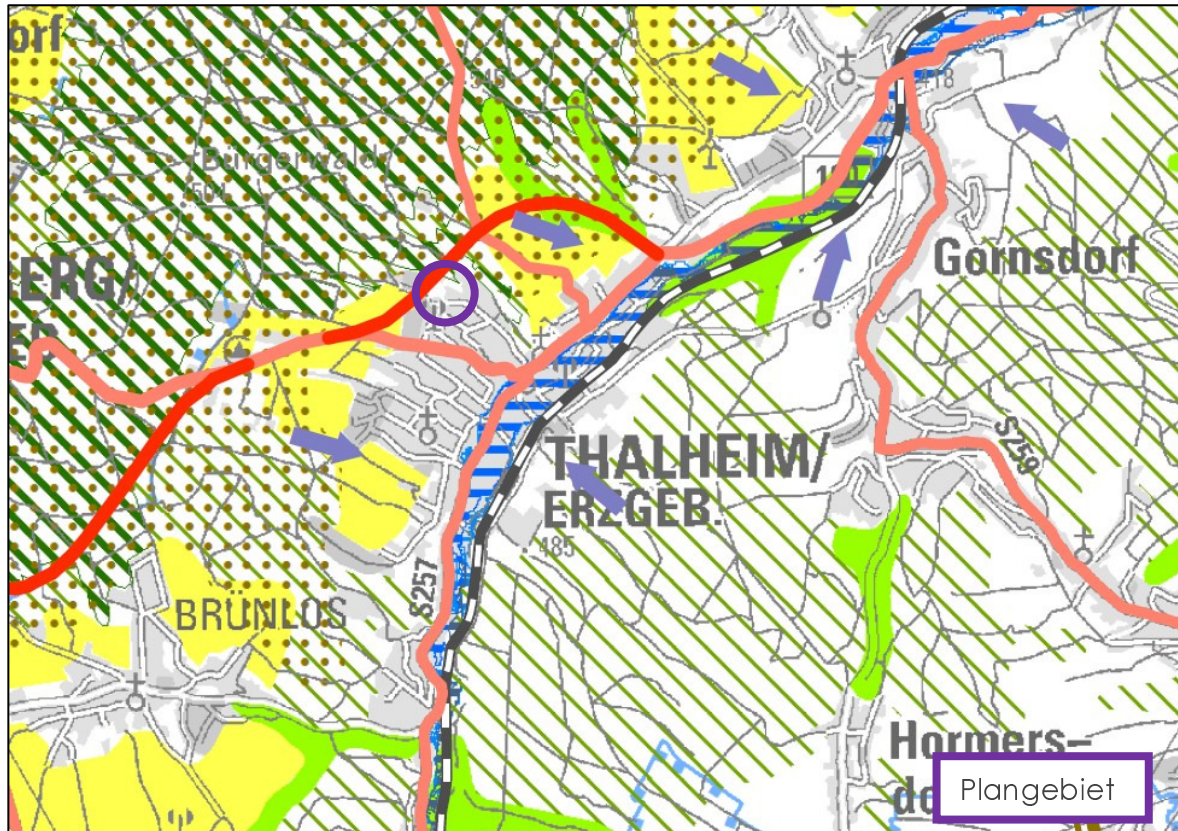


Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung

Wie in den Abbildungen 5 und 6 dargestellt liegt das Plangebiet im Randbereich der im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche, weshalb keine grundsätzlichen Widersprüche erkennbar sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thalheim/Erzgeb. wurde durch das Landratsamt Erzgebirge am 29. März 2006 genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20. Juli 2006 in Kraft. Die 1. bis 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 16.04.2008 wirksam. Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für Grünfläche gem. § 5 Abs. Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

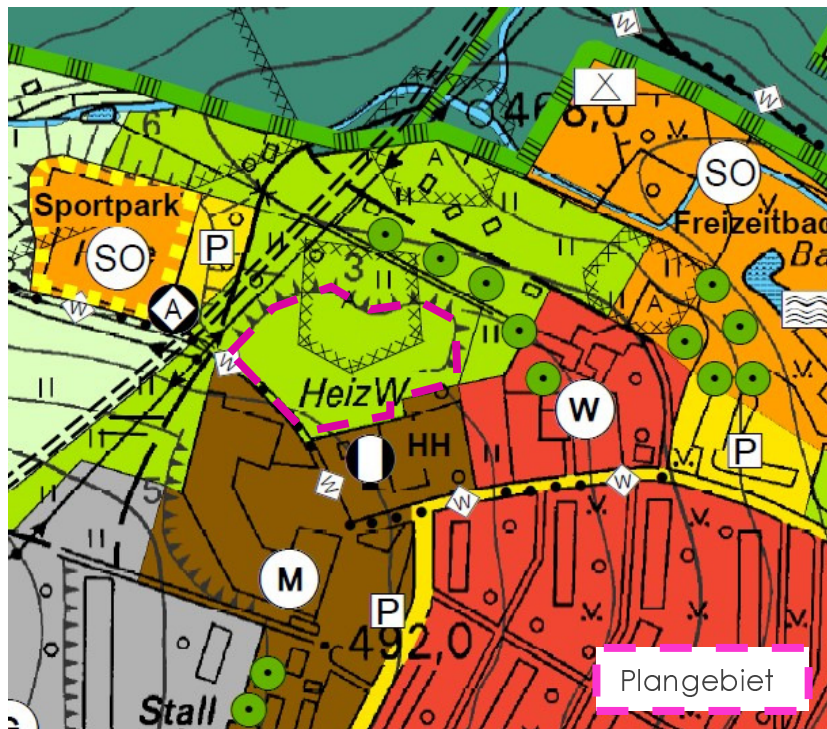


Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2006

Wie in der Abbildung 7 deutlich wird befinden sich Teile des Plangebietes auf Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Altbergbau).

Seitdem der Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim im Juli 2006 wirksam wurde, haben sich die Planungsprämissen für einzelne Teilflächen in den Städten und Gemeinden geändert. Insbesondere haben sich die Ansprüche und Entwicklungen im für das Gut Wohnen geändert, welches Inhalt des Plangebietes ist.

Der B-Plan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt, da er, wie im Flächennutzungsplan deutlich wird, an einen im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und der Geltungsbereich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

### 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 Thalheim/Erzgeb. 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.

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 m<sup>2</sup>, 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 Thalheim/Erzgeb. ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der B 180, der räumlichen Nähe zur A72 sowie dem Bahnanschluss in das Oberzentrum Chemnitz ein interessanter Wohnort. Die umliegenden ausgelasteten Wohngebiete tragen ebenfalls dazu bei, Thalheim/Erzgeb. 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 Thalheim/Erzgeb. verzeichnet seit 1990, ebenso wie der Erzgebirgskreis, einen kontinuierlich steigenden Bevölkerungsrückgang. Die Entwicklung der Bevölkerung in den Jahren 1990 sowie von 2013 bis 2018 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Thalheim/Erzgeb. und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2013 bis 2018

|             | <b>Thalheim/Erzg.</b> | <b>Erzgebirgskreis</b> |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Jahr</b> | <b>Einwohner</b>      | <b>Einwohner</b>       |
| <b>1990</b> | 9.172                 | 459.644                |
| <b>2013</b> | 6.617                 | 351.309                |
| <b>2014</b> | 6.540                 | 349.582                |
| <b>2015</b> | 6.457                 | 347.665                |
| <b>2016</b> | 6.285                 | 344.136                |
| <b>2017</b> | 6.127                 | 340.373                |
| <b>2018</b> | 6.051                 | 337.696                |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2018 war die Anzahl der Sterbefälle höher als die Anzahl der Geburten. In den Jahren 2016 und 2017 zeigten sich besonders hohe Wanderungsverluste durch Fortzüge. 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

| <b>Jahr</b>       | <b>Einwohner</b> | <b>Saldo Geburten/<br/>Sterbefälle</b> | <b>Saldo Zu- und<br/>Fortzüge</b> | <b>Veränderungen<br/>gesamt</b> |
|-------------------|------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>31.12.2013</b> | 6.617            | -33                                    | -60                               | -93                             |
| <b>31.12.2014</b> | 6.540            | -54                                    | -23                               | -77                             |
| <b>31.12.2015</b> | 6.457            | -55                                    | -27                               | -83                             |
| <b>31.12.2016</b> | 6.285            | -51                                    | -119                              | -172                            |
| <b>31.12.2017</b> | 6.127            | -56                                    | -102                              | -158                            |
| <b>31.12.2018</b> | 6.051            | -30                                    | -46                               | -76                             |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Altersgruppe der über 65 Jahre liegt der prozentuale Anteil der Stadt Thalheim/Erzgeb. über dem des Landkreises Erzgebirgskreis. Die Anteile der Bevölkerung in den Altersgruppen 0 - 15-jährigen und der 15 - 65 Jahre liegen jedoch leicht unter den durchschnittlichen Werten 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 31.12.2018

|             | Thalheim/Erzgeb. |             |             | Erzgebirgskreis |             |             |
|-------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|
|             | 0-15 Jahre       | 15-65 Jahre | Ü. 65 Jahre | 0-15 Jahre      | 15-65 Jahre | Ü. 65 Jahre |
| <b>EW</b>   | 720              | 3.367       | 1.964       | 43.201          | 195.168     | 99.327      |
| <b>in %</b> | 11,89            | 54,64       | 33,47       | 12,79           | 57,79       | 29,41       |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

### Bevölkerungsprognose bis 2030

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. hat zum Zeitpunkt des 31. Dezember 2015 6.457 Einwohner. Somit wurden die Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung veröffentlicht. In den Daten der Bevölkerungsberechnung wird deutlich, dass sich der positive Trend des Bevölkerungsrückganges fortsetzt und im Jahr 2030 eine Bevölkerung von 5.900 Einwohnern (Variante 1) oder 5.500 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 Thalheim/Erzgeb. und des Erzgebirgskreises dargestellt.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis 1990-Prognos 2030

|             | <b>Thalheim/Erzgeb.</b> |                             | <b>Erzgebirgskreis</b> |                             |
|-------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Jahr</b> | <b>Einwohner</b>        | <b>Verlust zu 1990 in %</b> | <b>Einwohner</b>       | <b>Verlust zu 1990 in %</b> |
| <b>1990</b> | 9.172                   |                             | 459.644                |                             |
| <b>2010</b> | 6.983                   | - 23,87                     | 368.167                | - 20                        |
| <b>2011</b> | 6.809                   | - 25,76                     | 359.103                | - 21,3                      |
| <b>2012</b> | 6.710                   | - 26,84                     | 355.275                | - 22,7                      |
| <b>2013</b> | 6.617                   | - 27,86                     | 351.309                | - 23,6                      |
| <b>2014</b> | 6.540                   | - 28,70                     | 349.582                | - 24                        |
| <b>2015</b> | 6.457                   | - 29,60                     | 347.665                | - 24,4                      |
| <b>2020</b> | 6.500                   | - 29,13                     | 345.900                | - 24,8                      |
| <b>2025</b> | 6.200                   | - 32,40                     | 329.200                | - 28,4                      |
| <b>2030</b> | 5.900                   | - 35,67                     | 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 Thalheim/Erzgeb., 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 Thalheim im Zeitraum von 2010 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 15,5% angesetzt. In Thalheim/Erzgeb. würden dann etwa 5.900 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. 43m<sup>2</sup> (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m<sup>2</sup> und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> für Einfamilienhaus und ca. 80 m<sup>2</sup> 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. 49 m<sup>2</sup> bis 2030 ansteigen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41 m<sup>2</sup> 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 Thalheim/Erzgeb. bis 2010 stabil. In den darauffolgenden Jahren 2011 bis 2013 sank die Anzahl der Baufertigstellungen leicht. Die rückläufigen Baufertigstellungen lassen sich auch durch das geringe Angebot an Bauflächen erklären. In den letzten Jahren wurden überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.



Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2007 bis 2015

| <b>Jahr</b>                     | <b>Einwohner<br/>Thalheim/Erzgeb.</b> | <b>Baufertigstellungen<br/>Neuer<br/>Wohngebäude</b> | <b>Baufertig-<br/>stellungen<br/>Wohngeb.<br/>mit 1-2 WE</b> | <b>Baufertigstellungen<br/>WE gesamt</b> |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| <b>31.12.2007</b>               | 7.231                                 | 5  | 5  | 5  |
| <b>31.12.2008</b>               | 7.081                                 | 4  | 4  | 4  |
| <b>31.12.2009</b>               | 6.978                                 | 6  | 6  | 7  |
| <b>31.12.2010</b>               | 6.983                                 | 7  | 7  | 8  |
| <b>31.12.2011</b>               | 6.809                                 | 4  | 4  | 4  |
| <b>31.12.2012</b>               | 6.710                                 | 4  | 4  | 4  |
| <b>31.12.2013</b>               | 6.617                                 | 2  | 2  | 2  |
| <b>31.12.2014</b>               | 6.540                                 | 4  | 4  | 4  |
| <b>31.12.2015</b>               | 6.457                                 | 1  | 1  | 1  |
| <b>Gesamt<br/>2007 - 2015</b>   |                                       | 37   | 37   | 37                                       |
| <b>Jahres-<br/>durchschnitt</b> |                                       | 4,6  | 4,6  | 4,6                                      |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der folgenden Tabelle 6 werden zudem die Anzahl neuer 1- und 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis dargestellt. Wie auch in Thalheim/Erzgeb. wird deutlich, dass die Anzahl der Baufertigstellungen bis zum Jahr 2011 stabil war und seitdem 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

| <b>Jahr</b>   | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Anzahl neuer<br/>1- u. 2<br/>Familienhäuser<br/>im<br/>Erzgebirgskreis</b> | 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 Thalheim/Erzgeb. 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 Thalheim/Erzgeb. durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

In der Stadt Thalheim/Erzgeb. kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in den Fällen avisierte Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebiet der Stadt Thalheim bzw. als real am Markt als verfügbare Baulücken angegeben.

Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebiet/Baulücken

| Bezeichnung/ Standort                                     | Verfügbare Reserven [Parzellen] | Gesamt (Fläche) | Bemerkungen                                    |
|---|---------------------------------|-----------------|--|
| VEP Nr.4 „Wohngebiet Morgenröthe“                         | 0                               | 1,0 ha          | Rechtskräftig seit 16.03.1996                  |
| VEP Nr. 6 „Jahnsdorfer Straße“                            | 0                               | 1,04 ha         | Rechtskräftig seit 21.10.1999                  |
| VEP Nr. 7 „Lessingstraße“                                 | 0                               | 0,50 ha         | Rechtskräftig seit 15.10.1998                  |
| Vorhabenbezogener BPL „Erweiterung Wohngebiet Salzstraße“ | 0                               | 1,1 ha          | Rechtskräftig seit 22.04.2004                  |
| BPL „Mischgebiet Stollberger Straße“                      | 0                               | 0,46 ha         | Rechtskräftig seit 17.04.2008                  |
| BP „Wohngebiet Tannenstraße“                              | 0                               | 10,0ha          | Rechtskräftig seit 28.02.1994                  |
| Erweiterung Wohngebiet Tannenstraße                       | 1                               | 1,3 ha          | 15 WE, davon bereits 14 verkauft, 1 reserviert |

Quelle: Stadtverwaltung Thalheim/Erzgeb.

Wie aus der vorhergehenden Tabelle deutlich wird, steht in der Stadt Thalheim/Erzgeb. nur eine freie Parzelle aus Bebauungsplänen der Innenentwicklung zur Verfügung. Im Hinblick auf den erforderlichen Bedarf der Stadt von etwa 4 WE pro Jahr, ist davon auszugehen, dass der Bedarf für Wohnbebauung bereits 2020 nicht mehr mit Flächen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Tannenstraße“, 2. BA ist am 22.12.2016 bekannt gemacht worden und somit in Kraft getreten. Im Geltungsbereich des 15 Parzellen umfassenden Planes sind bereits 14 Grundstücke verkauft und das verbleibende 15. Grundstück bereits reserviert, was für die Attraktivität des Standortes Thalheim/Erzgeb. spricht.

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen voraussichtlich 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 Thalheim/Erzgeb. daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

#### **4.3 Planungsalternativen**

Die Flurstücke 801/30, 801/31 und 429/18 der Gemarkung Thalheim befinden sich in privaten Besitz. Das Flurstück 801/22 befindet sich im Besitz der Stadt Thalheim/Erzgeb. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern.

Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Stadt Thalheim/Erzgeb. 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 Thalheim/Erzgeb. planerisch vorbereiten und gewährleisten andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit entgegen wirken zu können. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Stadt Thalheim/Erzgeb. und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

Aus Tabelle 7 der Begründung geht hervor, dass im rechtskräftigen Baugebiet Tannenstraße noch eine Parzelle zur Verfügung steht, welche jedoch bereits reserviert ist und somit nicht als öffentlich zugängliche Reserve für Wohnungsbau dienen kann. Die Ausweisung von Wohnbaufläche ist somit im Sinne des § 13b BauGB, welcher

Kommunen die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnraum bei ausgeschöpften Innenentwicklungspotentialen geben.

Auf der Homepage der Stadt (<https://www.thalheim-erzgeb.de>) werden zwei Grundstücke zum Verkauf angeboten, allerdings sind diese nur eingeschränkt bebaubar, da sich das Grundstück „Untere Hauptstraße“ anteilig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Zwönitz befindet und das Grundstück „an der Stollberger Straße“ entsprechend der schwierigen Umgebung und der zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen im unmittelbaren Kurvenbereich an der Stollberger Straße vorzugsweise für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist.

Laut Aussage der Stadt Thalheim/Erzgeb. wurden im Juni 2012 13 Grundstückseigentümer angeschrieben, die im Besitz von Baulücken waren/sind. Von diesen 13 Grundstückseigentümern haben sich lediglich 3 zurückgemeldet, wobei 1 Eigentümer mitteilte, dass sein Grundstück nicht zum Verkauf steht. Die beiden verbliebenen Grundstücke wurden in den Jahren 2013 und 2014 verkauft, so dass von diesen keines mehr zur Verfügung steht.

Das Flurstück Nr. 545/8 der Gemarkung Thalheim/Erzgeb. befindet sich in dem rechtskräftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Nr. 2 Tankstelle und Lebensmitteldiscountmarkt“. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Stadt Thalheim/Erzgeb. beabsichtigt, bislang erfolglos, mit den Eigentümern der Fläche in Kontakt zu treten. Die Grundstücke Zwönitztalstraße (Abzweig Hofackersiedlung) und Grundstück Hofackersiedlung befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die ehemalige Strumpffabrik in Thalheim, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, befindet sich, nachdem diese mit Fördergeldern abgerissen wurde noch in der Sperrfrist. Die Sperrfrist beläuft sich auf 10 Jahre und beginnt voraussichtlich im Jahr 2021, somit wäre die Fläche frühestens im Jahr 2031 anderweitig nutzbar und zurzeit nicht als potentielle Baufläche geeignet.

Aus diesem Grund verfügt die Stadt Thalheim/Erzgeb. gegenwärtig über keine rechtskräftige, verfügbare und zumutbare Baufläche, die sie als Standortalternative bereitstellen kann.

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. besitzt entsprechend §14 GG keinen Zugriff auf private Grundstücke und darf auf Grund des Datenschutzes auch keine Eigentümerdaten an unbefugte Dritte herausgeben.

---

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind im weiteren Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.

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.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die Kommune möchte insbesondere Wohnraum schaffen, um jungen Familien aus Thalheim/Erzgeb. die Möglichkeit zu geben in ihrem Heimatort mit dem Bau eines Eigenheimes sesshaft bleiben zu können, weshalb nicht störende Handwerksbetriebe als Nutzung ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind im weiteren Wohnumfeld vorhanden, sodass diese nicht Teil des Plangebietes werden sollen.

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 ein 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum 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.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen. 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.

## 5.4 Immissionsschutz

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Berghausweg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1-5 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Nutzung 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 ist 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)<sup>1</sup> bzw. 40 dB (A)<sup>2</sup> nachts

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm    2 Verkehrslärm

Um eine Überschreitung der Grenzwerte auszuschließen wurde durch die Stadt Thalheim/Erzgeb. eine Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen für den geplanten Wohnbaustandort „Berghausweg“ in 09380 Thalheim/Erzgeb. beim Büro SLG (Stand 16.04.2020) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden.

Da im vorliegenden Fall aufgrund der festgestellten Überschreitung des Immissionsrichtwertes „Nacht“ durch den Betrieb einer Heizungsanlage ohnehin Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden (vgl. Ausführungen im Punkt 7), ergibt sich der „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus dem maximal zulässigen Immissionsrichtwert für die Tageszeit

von 55 dB(A) zzgl. eines Wertes von +3 dB. Damit ergibt sich der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu: 58 dB(A). (s. Schallimmissionsprognose SLG)

➔ Dies entspricht einem **Lärmpegelbereich II** gemäß DIN 4109-1, Tab. 7 /15/.  
(s. Schallimmissionsprognose SLG)

| Spalte  | 1                          | 2   | 3  | 4  | 5                                       |
|---|----------------------------|---|--|--|---|
| Zeile   | Lärm-<br>pegel-<br>bereich | „Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel“<br>in dB | Raumarten  |  |   |
|   |                            |   | Bettenräume in<br>Krankenanstalten<br>und Sanatorien | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen,<br>Übernachtungsräu-<br>me in<br>Beherbergungsstä-<br>tten,<br>Unterrichtsräume<br>und Ähnliches | Büroräume<br>und Ähnliches <sup>a</sup> |
|   |                            |   | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB            |  |   |
| 1   | I                          | bis 55                                    | 35   | 30   | 30                                      |
| 2   | II                         | 56 bis 60                                 | 35   | 30   | 30                                      |
| 3   | III                        | 61 bis 65                                 | 40   | 35   | 30                                      |
| 4   | IV                         | 66 bis 70                                 | 45   | 40   | 35                                      |
| 5   | V                          | 71 bis 75                                 | 50   | 45   | 40                                      |
| 6   | VI                         | 76 bis 80                                 | <sup>b</sup>   | 50   | 45                                      |
| 7   | VII                        | > 80                                      | <sup>b</sup>   | <sup>b</sup>   | 50                                      |
| <sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, sind keine Anforderung gestellt. |                            |   |  |  |   |
| <sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.  |                            |   |  |  |   |

Quelle: Schallimmissionsprognose SLG Stand 16.04.2020

Zur Minimierung des Schalleintrages in das geplante Wohngebiet ist auf Kosten des Vorhabenträgers des B-Plane-Gebietes „Berghausweg“ ein Schalldämpfer in die Abgasführung der Heizung einzubauen. Der Schalldämpfer muss eine Einfügdämpfung von  $D_e = 10$  dB besitzen und eine ausreichende Einfügdämpfung bei  $f_{T_{erz}} = 250$  Hz besitzen, damit die Geräuschquelle zu irrelevanten Geräuschimmissionen im Plangebiet führt. Diese Maßnahme ist aus schalltechnischer Sicht als verhältnismäßig anzusehen. (s. Schallimmissionsprognose SLG Stand 16.04.2020)

---

## **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.

Wie in den Maßnahmen der Artenschutzfachlichen Risikoabschätzung werden folgende Maßnahmen genannt:

- Erhalt von Gehölzen (wie z.B. angrenzende Gehölze im Böschungsbereich des Plateaus – nach aktuellem Planungsstand so bereits vorgesehen: Geltungsbereich grenzt Gehölze aus/ erfasst [abgesehen von einem einzelnen jungen Spitz-Ahorn] keine Gehölze) und Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zu den angrenzenden Gehölzen (Kronenbereich = Wurzelbereich)
- Ist die Fällung des o.g. einzelnen jungen Spitz-Ahorns (kein Höhlenbaum) unvermeidbar, ist um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG auszuschließen, folgende Maßnahme erforderlich: Aktuell sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern von Vogelarten zwar nicht nachgewiesen, sind aber zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. in der nächsten Brutsaison) möglich. Fällung des Einzelbaums (sofern unvermeidbar) daher von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
- Ist im Bereich des Grenzverlauf des Geltungsbereichs die Beseitigung dichter Hochstaudenbestände (auch Neophyten-Dominanzen wie insbesondere Staudenknöterichbestände) notwendig ist um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG auszuschließen, folgende Maßnahme erforderlich: Aktuell sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern von Vogelarten zwar nicht nachgewiesen, sind aber zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. in der nächsten Brutsaison) möglich. Beseitigung der o.g. Vegetationsbestände von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Bzgl. des Staudenknöterichs ist das Handlungsdokument „Staudenknöterich“ (UNB Chemnitz: Bö/ Ku, 2019) zu empfehlen (siehe Anlage 2: hier u.a. Hinweise bzgl. notwendiger Artenschutzbelange wie z.B. die regelmäßige Fortführung einer begonnenen Mahd).

Um die genannten Maßnahmen zu erfüllen werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

Pro Grundstück sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird, zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellt, eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB festgesetzt.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Teile des Plangebietes werden über die vorhandene Straße Berghausweg erschlossen. Die sich im hinteren Bereich des Plangebietes befindlichen Grundstücke werden über eine Stichstraße mit einer einseitigen Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug erschlossen

Somit kann das Plangebiet im Havariefall von 3-achsigen Müllfahrzeugen sowie Rettungsfahrzeugen ohne Hindernis befahren werden.

## **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 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. Da sich in der Umgebung keine Prägende Dachform ausgeformt hat, werden zur Dachneigung keine Festsetzungen getroffen.

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 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.

## 5.8 Flächenbilanz

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Berghausweg dargestellt.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>                                       | <b>6.721 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet WA                                 | 6.095 m <sup>2</sup>       |
| darunter Baugrenze -Baufeld 1                             | 1.595 m <sup>2</sup>       |
| darunter Baugrenze -Baufeld 2                             | 2.035 m <sup>2</sup>       |
| darunter Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern | 334 m <sup>2</sup>         |
| Straßenverkehrsfläche                                     | 626 m <sup>2</sup>         |
| darunter Planstraße                                       | 520 m <sup>2</sup>         |
| darunter Straße Berghausweg                               | 101 m <sup>2</sup>         |

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von 4-5 Einzelhäusern möglich.

## **6. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in der Straße Berghausweg.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) betrieben. Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerstgebirge (ZWW) betrieben. Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH). Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen. Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Eine Vorabfrage bezüglich der Erschließung des Standortes mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) hat ergeben, dass „die Versorgung des (..) Standortes mit Trinkwasser (..) durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage möglich“ ist. Der Trinkwasseranschluss erfolgt dabei von der Versorgungsleitung DN 150 St im Berghausweg.

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.

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.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerstgebirge (ZWW) betrieben. Laut Stellungnahme vom 17. Mai 2019 kann „Die schmutzwasserseitige Erschließung der geplanten Bebauung "Berghausweg" (..), gegebenenfalls mit Hilfe geeigneter Hebeanlagen, über den sich im Straßenbereich

der Stadtbadstraße befindenden öffentlichen Mischwassersammler DN 400 B erfolgen. Der genaue Anbindepunkt wäre dabei noch abzuklären. Es können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Mischwassersammler zugeführt werden.“

In einer zweiten Stellungnahme vom 05. September 2019 wurde nach erneuter Prüfung festgestellt, dass die für den Berghausweg aufgezeigte „Schmutzwasserentwässerung mit Vollabschwemmung über den sich im Straßenbereich befindenden Mischwassersammler DN 400 B nicht möglich ist. Die Abwasserentsorgung muss im Teilanschluss erfolgen und setzt für die Grundstücke, gemäß Erlass des SMUL vom 4. Oktober 2007 i. V. m. der Kleinkläranlagenverordnung, rechtsbereinigt mit Stand vom 8. August 2013, zur Vorbehandlung der anfallenden Abwässer eine vollbiologische Kleinkläranlage voraus.“

„Alternativ könnte die Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal der unterhalb der Stadtbadstraße liegenden Wohnblöcke erfolgen. Bei dieser Variante wäre eine Vollabschwemmung möglich. Allerdings müssten für die Durchleitung entsprechende Leitungsrechte vorhanden sein. Des Weiteren bedarf es einer Prüfung, ob die vorhandenen Kanäle für den Mehreintrag an Schmutzwasser ausreichend dimensioniert sind.“

„Für beide Varianten ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWW gemäß der in unserem Schreiben vom 17.05.2019 getroffenen Aussagen zu schließen.“

Laut Aussage des privaten Vorhabenträgers ist für das Flurstück 801/25 eine Entsorgung von Schmutzwasser sowie Oberflächenwasser der Flurstücke 801/30 und 801/31 über eine bereits vorhandene dezentrale vollbiologische Kläranlage auf dem Flurstück 801/25 geplant und möglich. Beide Flurstücke, sowie die vollbiologische Kläranlage befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers.

Zudem saniert der ZWW im 3. Quartal 2020, im unteren Abschnitt der Stadtbadstraße seine Kanäle. Dadurch wird es möglich, das Oberflächenwasser direkt in die Stadtbadstraße, wahrscheinlich sogar ohne Drosselung, in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Menge wird im Zuge des Bauantrages durch den ZWW per Bescheid bestimmt.

Das Regenwasser muss dezentral schadlos Richtung Bach verbracht werden. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf

nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Für die Regenwasserableitung in den Bach „Pfarrgrund Wasser“ sind die entsprechenden Durchleitungsrechte zu sichern.

Da die Flurstücke 801/30, 801/31 und 801/22 sich im Besitz der Vorhabenträger befinden sind die Durchleitungsrechte für Regenwasser durch diese sichergestellt.

Der exakte Einleitpunkt wird noch bestimmt, sobald die Vermessung vorliegt. Unter Umständen wird durch ein fehlendes natürliches Gefälle eine Druckleitung notwendig. Die konkrete Entscheidung erfolgt im Zuge der Planung der Erschließung. Die Einleitung erfolgt aber definitiv in den Mischwasserkanal (Oberflächenwasser).

Das Abwasser wird in den Abwasserkanal unterhalb des Neubaublocks gegenüber eingeleitet. Die Kapazitäten sind laut Aussage der Stadt Thalheim/Erzgeb. ausreichend. Der konkrete Einleitpunkt wird durch den ZWW noch final festgelegt. Das Flurstück 429/18 wird vollständig über seine privaten Grundstücke. (Regen- und Abwasser) entwässert. Unter Umständen wird durch ein fehlendes natürliches Gefälle eine Druckleitung notwendig. Die konkrete Entscheidung erfolgt im Zuge der Planung der Erschließung. Der geplante Verlauf wird in der Anlage 3 (geplanter Entwässerungsverlauf) dargestellt.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitnetz Strom mbH. Laut Stellungnahme vom 20.05.2019 befinden sich „im angegebenen Baubereich Kabelanlagen der Nieder- und Mittelspannungsebene der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) (..)“. Laut der Stellungnahme soll „die geplante Erschließung (..) aus dem vorhandenen Kabelverteiler „Berghausweg“ erfolgen.“

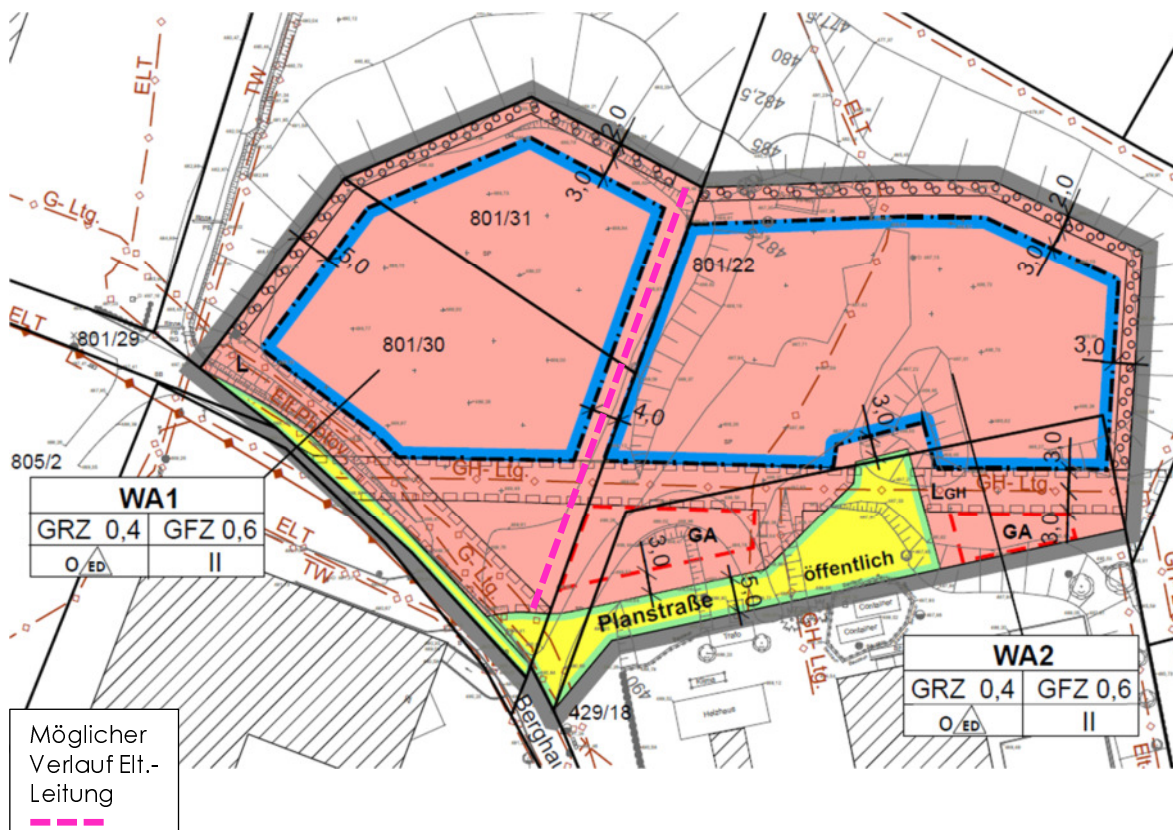
Laut Stellungnahme von Eins Energie vom 24. Mai 2019 verläuft „in der betreffenden Fläche des Flurstücks 801/22 befindet sich das 1 kV-Stromabführungskabel der BHKW-Anlage, welches für den Betrieb der Anlage und damit für die Sicherung der Wärmeversorgung des Wohngebietes der Wohnungsgesellschaft unverzichtbar ist. Möglichkeiten einer alternativen Verlege- und Anbindungsvarinate an das Stromnetz der Mitnetz müssen allumfassend geprüft werden, bzw. sind die vorgeschriebenen Mindestabstände für Bebauungen einzuhalten. Aktuell besteht ein Gestattungsvertrag für den Betrieb des Kabels.“



Laut Stellungnahme von Eins Energie vom 24. Mai 2019 verläuft in der betreffenden Fläche des Flurstücks 801/22 ein 1 kV-Stromabführungskabel der auf dem Flurstück 429/18 verorteten BHKW-Anlage, welches für den Betrieb der Anlage und damit für die Sicherung der Wärmeversorgung des Wohngebietes der Wohnungsgesellschaft unverzichtbar ist. Möglichkeiten einer alternativen Verlege- und Anbindungsvarinate an das Stromnetz der Mitnetz müssen allumfassend geprüft werden, bzw. sind die vorgeschriebenen Mindestabstände für Bebauungen einzuhalten. Aktuell besteht ein Gestattungsvertrag für den Betrieb des Kabels.

Durch die Flurstücke 429/18 sowie 801/22 verläuft zur Zeit, laut Stellungnahme von Inetz (v. 27.05.2019) eine 10kV Leitung. Für die Stromtrasse gibt es einen Gestattungsvertrag für die Benutzung der entsprechenden Grundstücke, dieser wurde durch die Stadt Thalheim zum 31.12.2020 gekündigt. Aus dieser Tatsache heraus ergibt sich, dass Eins Energie die Trasse stilllegen muss (Stellungnahme von Eins Energie vom 11.03.2020). Da jedoch eine Alternative gesucht wird die Lösung für die Stromeinspeisung zu realisieren, wird im Entwurf des Bebauungsplanes ein möglicher Leitungskorridor freigehalten (s. Abbildung 8). Dieser ist laut den Festsetzungen von Bebauung freizuhalten, der Pflanzkorridor wird ebenfalls unterbrochen.

Abbildung 8 Möglicher Verlauf ELT-Leitung nach Umlegung



Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS). Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gestattet eine ungehinderte Durchfahrt 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 geplanten Planstraße bzw. dem Berghausweg bereitzustellen.

### **Wärmeversorgung**

Auf dem Flurstück 429/18 befindet sich eine Biomethan BHKW Anlage, welche von Eins Energie betrieben wird. Laut Stellungnahme vom 24. Mai 2019 besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Wohngebäude auf den geplanten Grundstücken mit Wärmeenergie aus der Wärmeerzeugungsanlage zu versorgen. „Dabei wäre es wichtig, dass bei einer möglichen Erschließung mit Fernwärme alle zu errichtenden Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Da es sich um hocheffiziente KWK-Fernwärme aus erneuerbaren Energien handelt, bedarf es bei einer Fernwärmeerschließung eher keines größeren Mehraufwandes für die Bauherren zur Erfüllung der gesetzlich geforderten Energiekennwerte. Bedarfe für Heizung und Warmwasserbereitung können voll umfänglich gedeckt werden.“

### **Gasversorgung:**

Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen.

Laut der Stellungnahme der inetz GmbH vom 27. Mai 2019 wird der Planbereich durch die leitungsrechtlich gesichertere Gashochdruckleitung G 20-000, DN 200, DP 16. gequert. Parallel zum Berghausweg verläuft zudem im Flurstück 801/30 eine Netzanschlussleitung, in der Dimension d 90 PE für das Gebäude Berghausweg Nr. 3.

- 
- Bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke ist zu beachten, dass die Gasleitungen einen Schutzstreifen besitzen:
    - HD-Leitung G 20-0000 6,0 m (3,0 m beidseitig der LA)
    - eND/ND-Leitung 2,0 m (1,0 m beidseitig der LA)

Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Die Abstände der Schutzstreifen wurden bei der Festlegung der Baugrenze des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.

- Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig.
- Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.
- Parallel zu der Gashochdruckleitung können Betriebskabel/Steuerkabel/LWL verlaufen.
- Parallel verlaufende Leitungen sind in nichtöffentlichen Grundstücken grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen. Eine Überlappung mit dem neu hinzukommenden Schutzstreifen ist zu vermeiden. In Sonderfällen kann entsprechend den örtlichen Gegebenheiten eine Überlappung zugelassen werden, wenn hierzu eine schriftliche Vereinbarung erwirkt wird. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung. Hierzu sind die betroffenen Trassenabschnitte zu markieren und zu benennen.
- Die Mindestabstände zu Anlagen von inetz in öffentlichen Grundstücken werden wie folgt festgelegt:
  - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen 2: 0,20 m
  - Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Parallellage 2: 0,40 m.
- Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von 2: 2,5 m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

- 
- Hochdruckgasleitungen von inetz sind in der Regel kathodisch geschützt. Sollte eine kreuzende Leitung ebenfalls als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen (doppelte Umhüllung, Erhöhung Mindestabstand) vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen (Straßenbahnen u.ä.).
  - Verlegearbeiten mit Kabelpflügen oder im Trenching-Verfahren sind im Leitungsbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen gesonderter schriftlicher Zustimmung von inetz.
  - Es können sich weitere, außer Betrieb genommene Leitungen von inetz im Baubereich befinden, welche nicht in den übergebenen Planunterlagen ersichtlich sind. Die stillgelegte ehem. Gashochdruckleitung kann bei Bedarf und nach Rücksprache aus dem Erdreich entfernt werden.
  - Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt. Die Mindestüberdeckung der Gashochdruckleitung darf 1,0 m nicht unterschreiten. Eine Überschüttung ist bis maximal 2,0 m möglich.
  - Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden. Im Ausnahmefall kann in Abstimmung mit inetz eine Lösungsvariante erarbeitet werden.

#### Hinweis:

- Im Baufeld können Gasleitungen und Anlagen anderer Rechtsträger oder Netzbetreiber vorhanden sein. Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht hinzuweisen. In diesem Zusammenhang werden von inetz aktuelle Planunterlagen übergeben. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter unseres Servicebereiches Erzgebirge, Standort Aue Telefon 03771/599-120 zwingend erforderlich.

---

Gasseitige Erschließung des geplanten Wohnungsbaustandes:

Laut Stellungnahme von inetz sind gegenwärtig keine grundlegenden Änderungen oder Planungen am Leitungsnetz von inetz vorgesehen, welche Einfluss auf die Entwicklung dieses Standortes haben könnten.

Der vorhandene Netzanschluss d 90 PE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann als Ausgangspunkt für eine gasseitige Erschließung genutzt werden. Eine detaillierte Prüfung erfolgt nach Bekanntgabe der benötigten Gesamtanschlussleistung. Ggf. besteht die Möglichkeit das vorgelagerte Versorgungsnetz im Bereich der Stadtbadstraße zu ertüchtigen und auf die Druckstufe DP 1,0 umzustellen.

Eine mögliche Trassenführung innerhalb des Bebauungsgebietes sollte sich an der verkehrstechnischen Anbindung der einzelnen Parzellen orientieren. Alle Netzanschluss- und Anschlussnutzungsverhältnisse müssen dem rechtlichen Rahmen der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV zum jeweils aktuellen Stand genügen.

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und eins/inetz erforderlich. Ansprechpartner stehen unter der Telefonnummer 0371 489-2990 oder 0371 489-2956 zur Verfügung.

---

## **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. In Teilen des Stadtgebietes der Stadt Thalheim/Erzgeb. befinden sich die Landschaftsschutzgebiete Hauwald-Querenbach (nördlich des Plangebietes) sowie Lohwald-Christelgrund (im östlichen Stadtgebiet). Die LSG werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist westlich (Sportpark) und südwestlich (Umzugs- bzw. An- und Verkaufsunternehmen, Schraubenhandel) von Gewerbe umgeben, zudem befindet sich südöstlich des Plangebietes eine Halle mit Heizkraftwerk, nördlich des Plangebietes sind Einfamilienhäuser und eine Waldcamping Anlage angesiedelt.

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).

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf aufgeschüttetem Boden, südlich von vorhandenen Gehölzstrukturen sowie des Bachlaufes, diese bleiben vom Planungsprozess unberührt.

#### **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 Thalheim/Erzgeb. 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.

Mit der Stadt Thalheim/Erzgeb. wurden Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, jedoch sind zur Zeit keine geeigneten Flächen verfügbar.

### **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.

Träger des Abwassers ist der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge. Mit diesem ist die Entwässerung des Plangebiets im Detail abzustimmen.

### **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 entgegengewirkt werden.

### **Auswirkung auf die Flora**

Im Rahmen des Bebauungsplaneverfahrens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde eine artenschutzfachliche Risikoabschätzung empfohlen, welche im August 2019 durch das Ingenieurbüro IGC durchgeführt wurde.

Im Ergebnis „der vorliegenden Risikoeinschätzung lässt sich prognostizieren, dass eine artenschutzrechtlich zulässige Gestaltung des Vorhabens, im B-Plan-Verfahren möglich ist. Voraussetzung ist, dass den o.g. artenschutzrechtlichen Risiken, mit einem entsprechenden Maßnahmenkonzept begegnet wird (vgl. Vorschlag Maßnahmen).

- Erhalt von Gehölzen (wie z.B. angrenzende Gehölze im Böschungsbereich des Plateaus – nach aktuellem Planungsstand so bereits vorgesehen: Geltungsbereich grenzt Gehölze aus/ erfasst [abgesehen von einem einzelnen jungen Spitz-Ahorn] keine Gehölze) und Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zu den angrenzenden Gehölzen (Kronenbereich = Wurzelbereich)
- Ist die Fällung des o.g. einzelnen jungen Spitz-Ahorns (kein Höhlenbaum) unvermeidbar, ist um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG auszuschließen, folgende Maßnahme erforderlich: Aktuell sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern von Vogelarten zwar nicht nachgewiesen, sind aber zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. in der nächsten Brutsaison) möglich. Fällung des Einzelbaums (sofern unvermeidbar) daher von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
- Ist im Bereich des Grenzverlauf des Geltungsbereichs die Beseitigung dichter Hochstaudenbestände (auch Neophyten-Dominanzen wie insbesondere Staudenknöterichbestände) notwendig ist um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG auszuschließen, folgende Maßnahme erforderlich: Aktuell sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern von Vogelarten zwar nicht nachgewiesen, sind aber zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. in der nächsten Brutsaison) möglich. Beseitigung der o.g. Vegetationsbestände von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Bzgl. des Staudenknöterichs ist das Handlungsdokument „Staudenknöterich“ (UNB Chemnitz: Bö/ Ku, 2019) zu empfehlen (siehe Anlage 2: hier u.a. Hinweise bzgl. notwendiger Artenschutzbelange wie z.B. die regelmäßige Fortführung einer begonnenen Mahd).

Laut grünordnerischen Festsetzungen, werden im Zusammenhang mit der Bebauung Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV-Artenliste zu entnehmen.

Im Plangebiet sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden.

Zum Schutz der vorhandenen Grünstrukturen, wurde der Geltungsbereich so gewählt, dass für die Durchführung des Vorhabens keine Bäume gefällt werden müssten, da diese außerhalb des Plangebietes liegen. Um zu den Vorhandenen Grünflächen außerhalb des Plangebietes einen Übergang zu schaffen wurde im nördlichen Bereich



des Plangebietes ein 2 m breiter Streifen zur Umgrenzung von Fläche n zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB festgesetzt.

### **Auswirkungen auf die Fauna**

Wie auch für die Flora, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde eine artenschutzfachliche Risikoabschätzung für die Fauna empfohlen, welche im August 2019 durch das Ingenieurbüro IGC durchgeführt wurde.

Im Ergebnis „der vorliegenden Risikoeinschätzung lässt sich prognostizieren, dass eine artenschutzrechtlich zulässige Gestaltung des Vorhabens, im B-Plan-Verfahren möglich ist. Voraussetzung ist, dass den o.g. artenschutzrechtlichen Risiken, mit einem entsprechenden Maßnahmenkonzept begegnet wird (vgl. Vorschlag Maßnahmen).

- Bei einem Abriss ist um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1–2 BNatSchG auszuschließen, folgende Maßnahme erforderlich: Abriss in September/Oktober außerhalb kritischer Quartierzeiten (Wochenstubenzeit/ Winterquartier) von Fledermäusen. (keine unselbstständigen Jungtiere/ keine winterschlafenden Fledermäuse in Quartieren, Vögel: Brutseason abgeschlossen)
- Um Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen ist eine Kompensationsmaßnahme erforderlich (in Abstimmung mit der UNB z.B. Fledermauskästen an neuen Gebäuden).

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft (inkl. Natura-2000-Gebiete). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG „Hauwald-Querenbach“ (ca. 100 m nördlich). Das nächstgelegene (nach § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG) registrierte gesetzlich geschützte Biotop ist eine magere Frischwiese (ca. 450 m östlich). (vgl. Gutachten IGC).

→ Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört** oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen.

### **Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist im Süden durch Wohnbebauung und im nördlichen Bereich von Kleingärten 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 Berghausweg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 4-5 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Nutzung 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)<sup>1</sup> bzw. 40 dB (A)<sup>2</sup> nachts

<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm      <sup>2</sup> Verkehrslärm

### **Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse**

Die Stadt Thalheim/Erzgeb. 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 Berghausweg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 8 bis 9 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, da die Verkehrszunahme aus der Wohn- und Gewerbenutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die Straße Berghausweg wird derzeit durch Anwohner umliegender Wohnbebauung sowie Kunden der Umliegenden Gewerbe Sportpark Thalheim, Möbel Dschungel sowie einen Schraubenhandel genutzt.

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 Thalheim/Erzgeb. 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) 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/m<sup>3</sup> 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.

- (5) Im Baufeld können Gasleitungen und Anlagen anderer Rechtsträger oder Netzbetreiber vorhanden sein. Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht hinzuweisen. In diesem Zusammenhang werden von inetz aktuelle Planunterlagen übergeben. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter des Servicebereiches Erzgebirge, Standort Aue Telefon 03771/599-120 zwingend erforderlich.

- 
- (6) 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 - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
  - (7) 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.
  - (8) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden 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) Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

# **ANLAGE 1:**

## **BESTANDSPLAN**

### **BEBAUUNGSPLAN „BERGHAUSWEG“**

**STAND JUNI 2019**

---

## **ANLAGE 2:**

### **SCHREIBEN DES LRA ERZGEBIRGSKREIS**

---

## **ANLAGE 3:**

### **GEPLANTER VERLAUF ENTWÄSSERUNG**



## QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Flächennutzungsplan der Stadt Thalheim/Erzgeb.
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Thalheim/Erzgeb.
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt [www.smul.sachsen.de/lfulg/](http://www.smul.sachsen.de/lfulg/)
- [https://www.statistik.sachsen.de/download/080\\_RegBevPrognose-PDF/PROG\\_Thalheim\\_Erzgeb\\_Stadt\\_14521620.pdf](https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose-PDF/PROG_Thalheim_Erzgeb_Stadt_14521620.pdf)
- <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2016&Ags=14521620>