

# **Stadt Thalheim/ Erzgebirge**

## **ERZGEBIRGSKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN „HAMMERGRUND“  
(§13b BAUGB)**



STAND:

09/2019

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ

# **Stadt Thalheim/ Erzgebirge**

## Bebauungsplan „Hammergrund“

Stand: 09/2019

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

## **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	7
1. 6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
1. 7	Plangrundlage	7
1. 8	Verfahren	8
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>12</b>
3. 1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	12
3. 2	Flächennutzungsplan	15
3. 3	Fachplanungen	16
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPANE</b>	<b>17</b>
4. 1	Planungsanlass und –erfordernis	17
4. 2	Bedarfsbegründung	17
4. 3	Planungsalternativen	25
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>26</b>
5. 1	Art der baulichen Nutzung	26
5. 2	Maß der baulichen Nutzung	27
5. 3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	27
5. 4	Immissionsschutz	28
5. 5	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5. 6	Verkehrsflächen	29
5. 7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
5. 8	Flächenbilanz	30
<b>6.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>37</b>
7. 1	Auswirkungen auf die Umwelt	37
<b>8.</b>	<b>KOSTENTRAGUNG</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>42</b>

**Anlagen**

Anlage 1 Bestandserfassung Januar 2019

**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 .....	12
Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung .....	14
Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung.....	15
Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2006 .....	15

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Thalheim/Erzg. und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2010 bis 2015 .....	18
Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung von 2009 bis 2015 .....	18
Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2015 .....	19
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognos 2030 .....	20
Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2007 bis 2015 .....	23
Tabelle 6 Jährliche Anzahl neuer 1- u. 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis von 2007 - 2015....	23
Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken .....	24

## 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.

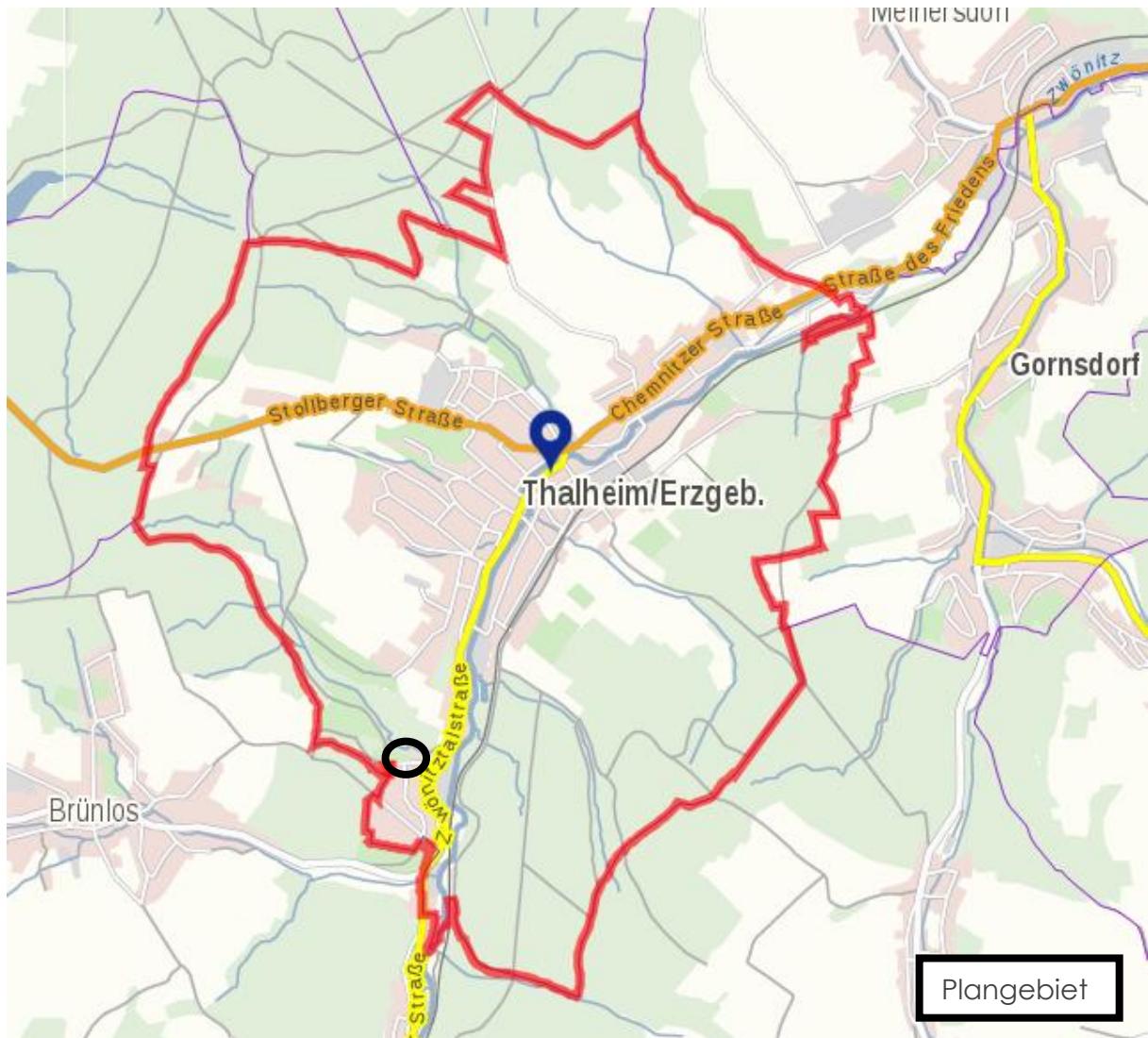


Abbildung 1 Lage im Raum

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik hat Thalheim/Erzgeb. am 31. Dezember 2015 6.457 Einwohner. Das Territorium der Stadt umfasst 10,79 km<sup>2</sup>.

## 1. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 606/24 und 606/25 der Gemarkung Thalheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hammergrund“ befindet sich in der Stadt Thalheim/Erzgeb., die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Hammergrund.

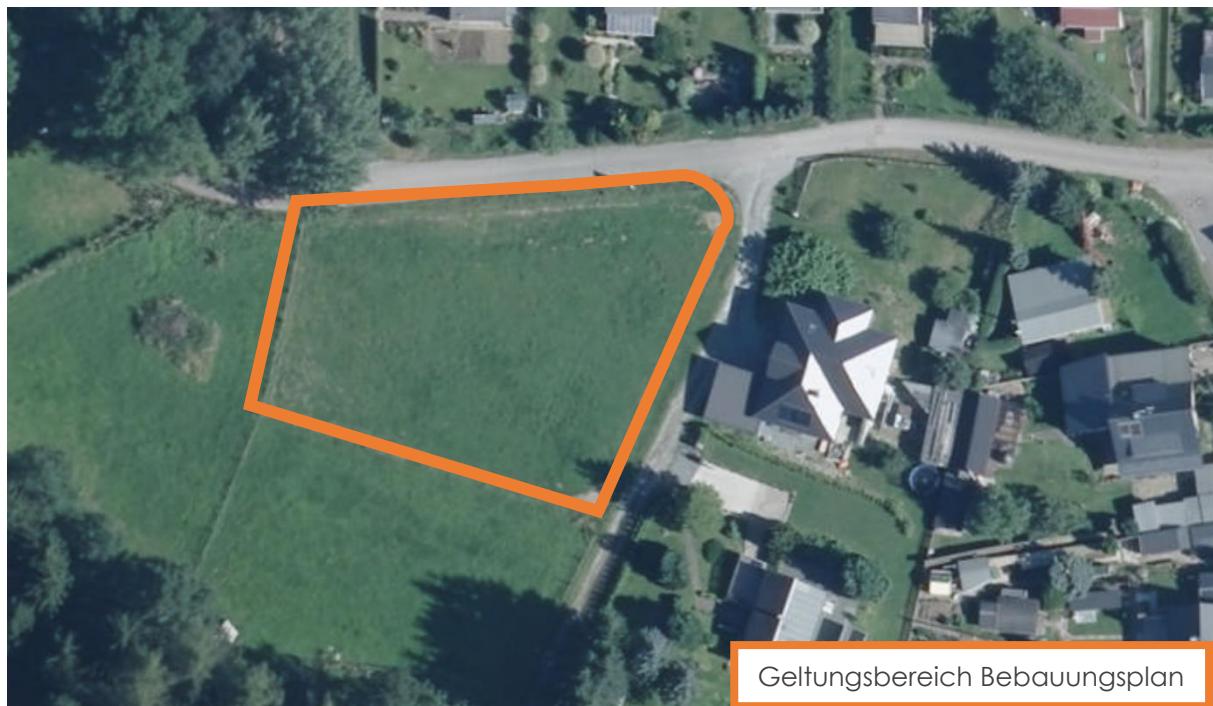


Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (RAPIS Stand 11-2018)

## 1. 3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie

Gemäß der Bodenübersichtskarte BK 1:50.000 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), besteht die geologische Zusammensetzung des Leitbodens der Fläche aus Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Phyllit) über periglaziärem Lehmgrus (Phyllit).

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/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.

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.

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).

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

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

Laut der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 03. April 2019 befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabens „innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH (...).“ Jedoch sind Auswirkungen auf das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- 
- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
  - Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 25. April 2019 für die Errichtung von Neubauten der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Sollen für geologische Untersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist es nach § 4, 5 Lagerstättengesetz notwendig, diese vor Bohrbeginn im LfULG, Abteilung Geologie anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende an unsere Einrichtung zu übergeben. In Sachsen steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBASax bzw. [www.bohranzeige.sachsen.de](http://www.bohranzeige.sachsen.de) zur Verfügung.

## **1. 4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet stellt eine Fläche dar, die im östlichen Teil durch Wohnbebauungen bebaut ist. Im nördlichen Bereich grenzen zudem Grundstücke einer Kleingartenanlage an. Das Plangebiet ist derzeit eine ungenutzte Grünfläche. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Der geplante Geltungsbereich wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.

	
Blick vom Hammergrund zur bestehenden Wohnbebauung	Blick nach Südwesten vom Plangebiet

Abbildung 3 Bilder des Plangebietes

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

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

## 1. 5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand. Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Wohnnutzung, Grünflächen und Kleingartenanlage.

## 1. 6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 606/24 und 606/25 der Gemarkung Thalheim befinden sich im privaten Besitz des Vorhabenträgers.

## 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 Mai 2018.

## 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. 1.408 m<sup>2</sup>. 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 die östlich gelegene Wohnbebauung in der Straße Hammergrund an und knüpft somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzbegründung 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 mit der Beschlussnummer SR-375-2017 am 07. Dezember 2017 einstimmig 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)
- **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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **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.14b 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)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)
- **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 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- **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.

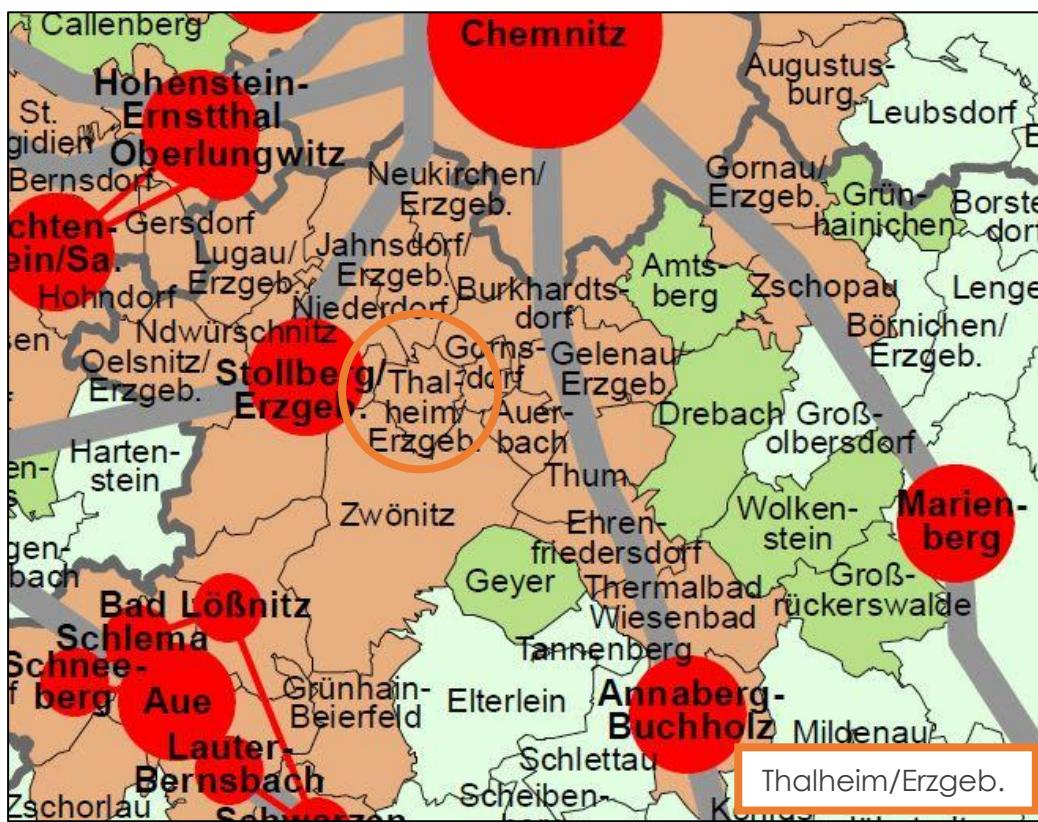


Abbildung 4 Thalheim/Erzgeb. im Auszug Festlegungskarte LEP2013

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.
  - Ziel 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
  - Ziel 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt ca. 1.500 m (Luftlinie) vom Stadtzentrum Thalheim entfernt. Die nächsten Versorgungseinrichtungen z.B. Supermarkt - Diska liegen in ca. 0,79 km Entfernung. Busverbindungen bestehen von der Haltestelle Hofackersiedlung in die Nachbarkommunen Zwönitz, Gornsdorf, Burkhardtsdorf und Stollberg.

Der Bahnhof Thalheim/Erzgeb. liegt etwa 1,1 km entfernt, zurzeit besteht von dort eine Bahnverbindung im 60 Minuten Takt in das Oberzentrum Chemnitz. Ab Ende 2020 wird nach Abschluss der Ausbaustufe 2 des Chemnitzer Modells die CityBahn Chemnitz in den Hauptverkehrszeiten im 30-Minuten-Takt in das Oberzentrum Chemnitz und im 60-Minuten-Takt nach Aue verkehren.

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 Fläche für Landwirtschaft 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.

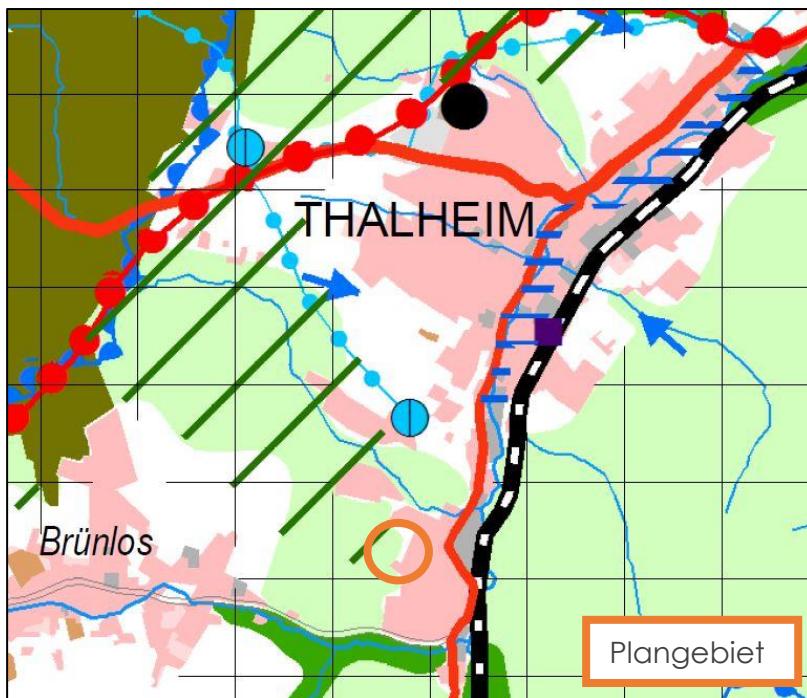


Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

In Karte 2 – Raumnutzung, wird deutlich, dass der Geltungsbereich des Plangebietes zwischen ausgewiesener Siedlungsfläche und einem Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft liegt. Westlich des Plangebietes grenzt ein Regionaler Grüngzug an. Zudem ist im südwestlichen Stadtgebiet ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im ausreichenden Abstand zum regionalen Grüngzug und dem Vorranggebiet.

Karte A – Naturräumliche Gliederung: Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Unteren Mittelerzgebirge an.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzession: 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 Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1).

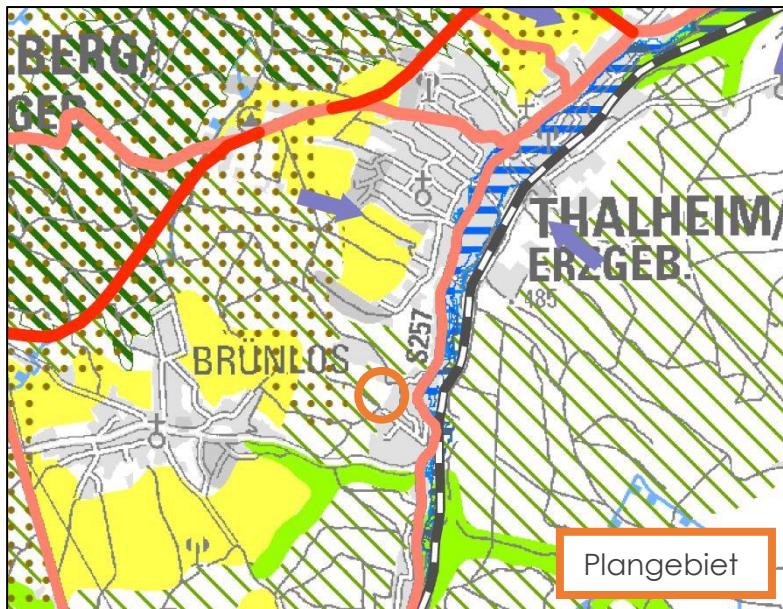


Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung

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 Landwirtschaft gem. § 5 Abs. Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

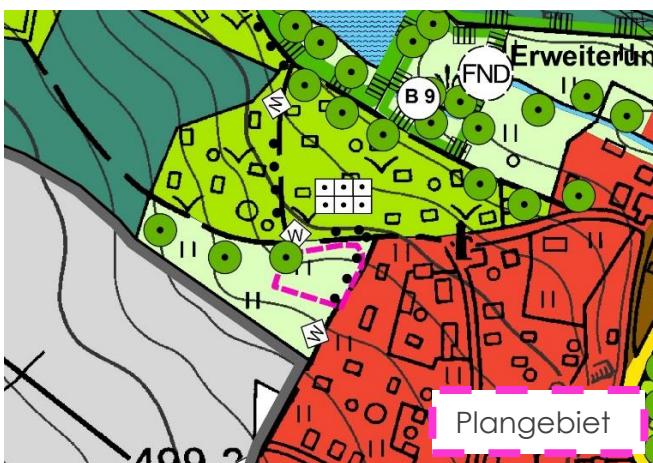


Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2006

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 2010 bis 2015 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Es wird deutlich, dass Thalheim einen prozentual höheren Bevölkerungsverlust als der Landkreis Erzgebirgskreis aufweist.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von Thalheim/Erzg. und des Erzgebirgskreises 1990 und von 2010 bis 2015

	Thalheim/Erzg.	Erzgebirgskreis
Jahr	Einwohner	Einwohner
1990	9.172	459.644
2010	6.983	368.167
2011	6.809	361.791
2012	6.710	355.275
2013	6.617	351.309
2014	6.540	349.582
2015	6.457	347.665

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2015 war bis auf das Jahr 2010 die Anzahl der Sterbefälle höher als die Anzahl der Geburten. In den Jahren 2009, 2012 und 2013 zeigten sich besonders hohe Wanderungsverluste durch Fortzüge. Dementgegen gab es im Jahr 2011 ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen. Die Ausweisung von Bauland ist auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden. (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung von 2009 bis 2015

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Zu- und Fortzüge	Veränderungen gesamt
31.12.2009	6.978	-10	-94	-104
31.12.2010	6.983	-34	38	4
31.12.2011	6.809	-64	1	-63
31.12.2012	6.710	-39	-62	-101
31.12.2013	6.617	-33	-60	-93
31.12.2014	6.540	-54	-23	-77
31.12.2015	6.457	-55	-27	-82

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 31.12.2015

	Thalheim/Erzgeb.			Erzgebirgskreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
<b>EW</b>	734	3.867	1.856	43.131	211.265	93.269
<b>in %</b>	11,37	59,89	28,74	12,4	60,7	26,8

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 Bevölkerungsrückgangs 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 Basis1990-Prognos 2030

	Thalheim/Erzgeb.		Erzgebirgskreis	
Jahr	Einwohner	Verlust zu 1990 in %	Einwohner	Verlust zu 1990 in %
1990	9.172		459.644	
2010	6.983	- 23,87	368.167	- 20
2011	6.809	- 25,76	359.103	- 21,3
2012	6.710	- 26,84	355.275	- 22,7
2013	6.617	- 27,86	351.309	- 23,6
2014	6.540	- 28,70	349.582	- 24
2015	6.457	- 29,60	347.665	- 24,4
2020	6.500	- 29,13	345.900	- 24,8
2025	6.200	- 32,40	329.200	- 28,4
2030	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/ verstädtete 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. auf 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 Thalheim/Erzgeb.</b>	<b>Baufertigstellungen Neuer Wohngebäude</b>	<b>Baufertig- stellungen Wohngeb. mit 1-2 WE</b>	<b>Baufertigstellungen 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 2007 - 2015</b>		37	37	37
<b>Jahres- 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 seit dem 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>
Anzahl neuer 1- u. 2 Familienhäuser im Erzgebirgskreis	98,6	97,0	97,5	97,3	98,5	93,8	97,0	93,5	93,5

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

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 4 Eigenheimen im gesamten Stadtgebiet von 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 avisierter Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

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

Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/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	0	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 die meisten Grundstücke bereits verkauft (11 Grundstücke) oder reserviert (3 Grundstücke), 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**

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz der Flurstücke 606/24 und 606/25, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen. 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.

## 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. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen. Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Die Kommune möchte insbesondere die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet sichern und keine Neuentwicklungen zulassen. Die Versorgung des Gebietes mit Läden und gastronomischen Einrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen im Stadtgebiet gewährleistet, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht.

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

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

---

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den vorhandenen 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 Treppenräume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum 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 Hammergrund zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1-2 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

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

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

55 dB (A) tags,

35 dB (A)1 bzw. 40 dB (A)2 nachts

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm      2 Verkehrslärm

#### **5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück 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.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße Hammergrund erschlossen. Somit verfügt das Plangebiet über eine Ein- und Ausfahrt (beidseitig) damit im Havariefall Rettungsfahrzeuge, 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Hindernis das Plangebiet befahren können.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen 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 Hammergrund dargestellt.

<u>Gesamtfläche</u>	<b>1.408 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	1.408 m <sup>2</sup>
darunter Baugrenze	990 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von 1 oder 2 Einzelhäusern möglich.

## **6. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

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

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 Westerzgebirge (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**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau „RZW“ zuständig.

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser entsprechend § 3 der derzeit gültigen Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau - Glauchau (RZV) ist unter den vorhandenen technischen Versorgungsbedingungen nicht gegeben.

Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich möglich, für den Standort ist nur über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich.

Diese ist durch eine Erweiterung der Trinkwasserleitung ON 100 PVC in den Straßen Hammergrund und Hofackersiedlung mit einer Trinkwasserleitung 63\*5,8 PE 100-RC inkl. Endhydrant möglich.

In der Stellungnahme des Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Bauaufsicht vom 23.04.2019 wird zudem der Hinweis gegeben, dass zur Trinkwasserversorgung ausschließlich Wasser aus dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde zu nutzen ist.

Im Bereich der geplanten Erschließung ist der Vordruck des druckbestimmenden Hochbehälters Bergstraße ( $H \approx 493$  mNHN) nicht ausreichend. Daher ist für die

---

Erschließung eine Druckzonenumstellung auf die Druckzone der Druckerhöhungsanlage Hofackersiedlung ( $H \approx 440\text{m}$ ) notwendig. Der Standort für die neue Zonentrennung sollte zwischen den Hausanschlüssen der Zwönitztalstraße 30 liegen.

Laut Stellungnahme des RZV wird für die „Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten (...) vom RZV im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen. Hierfür ist eine Planung der Trinkwasserversorgung (4-fach) notwendig. Die Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der HOAI von einem leistungsfähigen Ingenieurbüro zu erbringen, die nach Prüfung durch den RZV den Prüfvermerk "Zur Ausführung freigegeben" erhält.“

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 23.04.2019 ist „zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z.B. Brunnen) kommen.“

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 Löschwasserversorgung ist mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau "RZW" abzuklären.  $48 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$  sind mindestens notwendig. Die Zufahrten sind nach DIN 14090 herzustellen.

- 
- Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Die Nachweispflicht liegt gem. SächsBBRKG und VwVSächsBO bei der Gemeinde. Die Hinweise sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung zu berücksichtigen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) betrieben. Der AZV unterhält die Kläranlage Thalheim, der die anfallenden häuslichen Schmutzwässer zu zuführen sind.

Laut Stellungnahme des Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge vom 26.03.2019 „befinden sich im Straßenbereich bis in Höhe des Grundstückes „Hammergrund 4“ öffentliche Abwassersammler für Schmutz und Regenwasser.“

„Die Erschließung der geplanten Bebauung „Hammergrund“ kann über das bestehende Entwässerungssystem im Trennsystem erfolgen. Es können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Schmutzwassersammler und das Regenwasser dem Regenwassersammler zugeführt werden.“

Folgende Hinweise sind bei der Erschließung der Grundstücke zu beachten:

- Bei einer Neubebauung der bisher unversiegelten Flächen sollten sich die befestigten Flächen auf die Dachflächen beschränken. Dies schließt die weitest gehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ein. Es sollte auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege (Rasengittersteine, Porenplaster u. ä.) geachtet werden. Mögliches Fremdwasser (Quell- und Schichtenwasser, Gräben u. ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser im öffentlichen Bereich ist gemäß § 12 der aktuell gültigen Abwassersatzung des ZWW kostenpflichtig und darf nur vom Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) oder einer vom Zweckverband beauftragten autorisierten Baufirma vorgenommen werden. Die Abstimmung zur technischen Ausführung und die Festlegung der genauen Anbindepunkte erfolgt durch den

---

zuständigen Mitarbeiter für Hausanschlüsse unter Telefonnummer . 03774/144-227 vor Ort.

- Der Aufwand für die Herstellung der Anschlusskanäle im Grundstück (Revisionsschacht, Rückstausicherung, etc.) obliegt dem Grundstückseigentümer / Bauherrn (§ 15 der Abwassersatzung des ZWW).
- Laut § 13 der Abwassersatzung des ZWW ist die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen, einschließlich der Benutzung, von einer schriftlichen Genehmigung abhängig. Ein Antrag auf Genehmigung ist beim ZWW zu stellen.
- Spätestens mit Beendigung der Baumaßnahme und einer Einleitung des anfallenden Abwassers in das öffentliche Kanalnetz ist eine Abnahme der Grundstücksentwässerung beim ZWW zu beantragen

Die Versickerung von in dem Wohngebiet anfallendem Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zulässig. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) kann dazu in Zisternen oder kleinen Rückhalteräumen auf den Grundstücken aufgefangen werden. Für den Fall, dass überschüssiges Oberflächenwasser nicht in den Grundstücken aufgenommen bzw. versickern kann, ist das Oberflächenwasser in den erfindlichen Mischwasserkanal (im öffentlichen Straßenraum) zuzuführen.

### **Stromversorgung**

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

Laut Stellungnahme der Mitnetz GmbH vom 11.04.2019 befinden sich im angegebenen Baubereich keine Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

„Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Thalheim erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.“

Die folgenden Hinweise sind in nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.

- Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen der Mitnetz Strom GmbH wird beabsichtigt, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Es wird darum gebeten,

---

diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Thalheim/Erzgeb. zu berücksichtigen.

- Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Nach Festlegung genauer Vorhaben bietet die Mitnetz Strom GmbH eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in die Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Es wird laut DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, dass vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen ist. Dafür bietet die Mitnetz Strom GmbH die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de) an

### **Abfall**

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS). Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen.

Die Abfallsammelbehälter müssen am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbare Straße, in diesem Fall der Einmündung Hammergrund / Hofackersiedlung, zur Entsorgung bereitgestellt werden.

### **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 21. Juni 2019 ist der Anschluss an das Netz der Telekom prinzipiell möglich, jedoch müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet, bzw. verändert werden.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erzgebirge24.de](http://www.erzgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher

Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdienssten, ergeben.

### **Gasversorgung**

Laut Stellungnahme der INETZ GmbH vom 25.04.2019 betreibt inetz im ausgewiesenen Geltungsbereich keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung.

## 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 (westlich des Plangebietes) sowie Lohwald-Christelgrund (östlich des Plangebietes). Die LSG werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist östlich von Wohnbebauung umgeben, nördlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Kleingartensiedlung.

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).

#### 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. So ist:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 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.

### **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 entgegen gewirkt werden.

### **Auswirkung auf Flora und Fauna**

Im Plangebiet sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

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

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

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität, als vornehmlich landwirtschaftliche Fläche, ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnahe, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant (Ubiquisten). Biotope oder Habitate geschützter Tierarten wurden im Rahmen einer Standortbegehung im April sowie Dezember 2018 nicht festgestellt.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis bestätigt in der Stellungnahme vom 23.04.2019, dass im Plangebiet keine von §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen sind.

Es werden folgende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung getroffen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 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.

---

Folgender Hinweis ist im nachgeordneten Planverfahren zu beachten:

- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in den nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung sind während der Baufeldfreimachung artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere zu berücksichtigen. Die Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.
- 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 Osten 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 Hammergrund zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1-2 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

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

55 dB (A) tags,

35 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 40 dB (A)<sup>2</sup> nachts

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

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 23.04.2019 sind „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.“

## **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 Hammergrund zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1 bis 2 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die Straße Hammergrund wird derzeit durch die bisherigen Anwohner befahren.

Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben.

## **Auswirkungen auf den Bestand**

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

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

## **8. KOSTENTRAGUNG**

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren im Regelfall der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Mindestanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Stadt 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) Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
- (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.

**BESTANDSPLAN  
BEBAUUNGSPLAN „HAMMERGRUND“  
STAND JANUAR 2019**

### **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/)