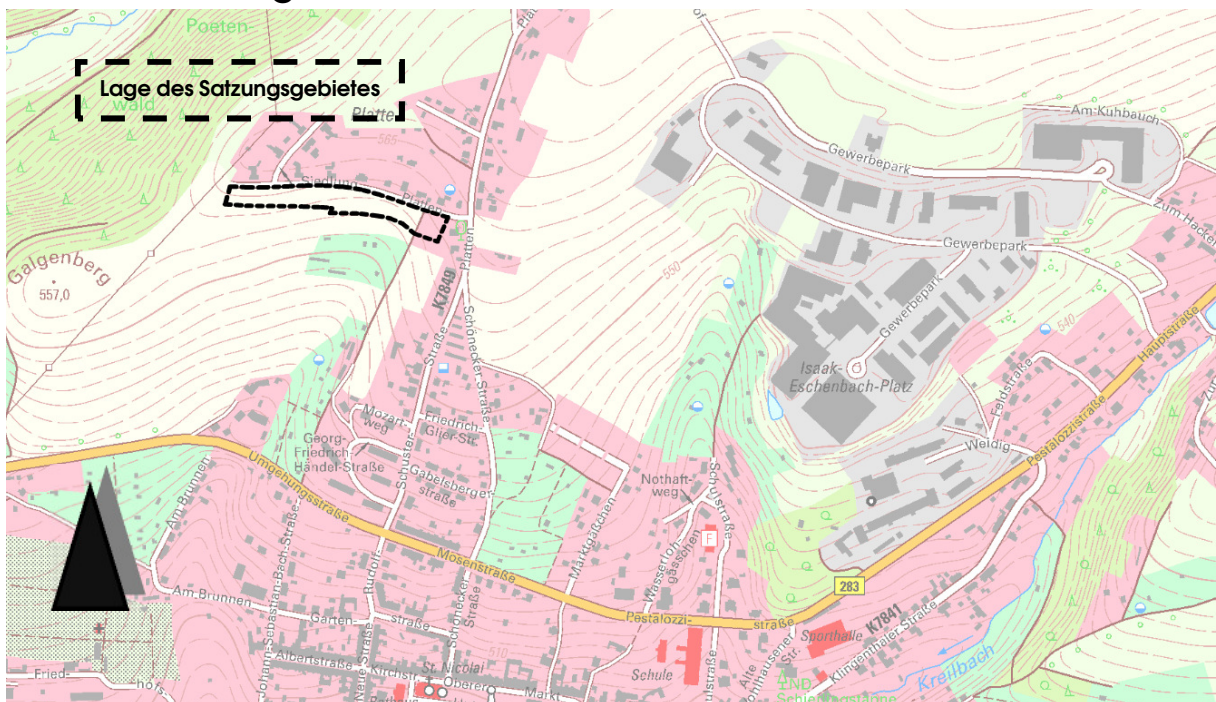


Stadt Markneukirchen

Landkreis Vogtlandkreis

Ergänzungssatzung „Siedlung Platten“ nach §34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich der Flurstücke 1444, 1463, 1464 und 1465/1 der Gemarkung Markneukirchen



Stand: Entwurf 03/2018

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170
Fax: (0371) 36 74 177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

**Ergänzungssatzung „Siedlung Platten“ nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3
BauGB für den Bereich der Flurstücke 1444, 1463, 1464 und 1465/1
der Gemarkung Markneukirchen**

**Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Stand: Entwurf 03/2018

Gemeinde : Markneukirchen
Ortsteil Markneukirchen
Landkreis: Vogtlandkreis
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.500
- textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77 E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter: Janina Hein, M.Sc.

Geschäftsleitung

Chemnitz, März 2018

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

| | |
|--|-----------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2. Plangrundlage | 6 |
| 3. Anlass und Ziel der Satzung | 6 |
| 4. Verfahren | 6 |
| 5. Bedarf an Wohnbauflächen | 7 |
| 6. Satzungsgebiet und örtliche Situation | 10 |
| 6.1. Lage | 10 |
| 6.2. Geographie und Geologie | 11 |
| 6.3. Bevölkerung | 13 |
| 6.4. Geltungsbereich | 13 |
| 6.5. Bilder vom Plangebiet | 16 |
| 7. Erschließung | 17 |
| 7.1. Verkehrserschließung | 17 |
| 7.2. Stadttechnische Erschließung | 17 |
| 8. Übergeordnete Planungen | 22 |
| 8.1. Flächennutzungsplan | 22 |
| 8.2. Landes- und Regionalplanung | 23 |
| 8.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzbedürftige Nutzungen und Denkmalschutz | 27 |
| 9. Begründung der städtebaulichen Planung | 29 |
| 10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB | 31 |
| 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung | 33 |
| 12. Artenlisten | 36 |
| 13. Hinweise | 37 |

ANLAGEN

| |
|--|
| Anlage 1 - Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz |
| Anlage 2 - Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen |
| Anlage 3 - Städtebauliche Bewertung potentieller Wohnbauflächen in der Stadt Markneukirchen |
| Anlage 4 - Punkte des Liegenschaftskatasters, LRA Vogtlandkreis |
| Anlage 5 - Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Plangebiet |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Neubaubedarf der Stadt Markneukirchen Ortsteil Markneukirchen..... | 9 |
| Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Stadt Markneukirchen Ortsteil Markneukirchen..... | 11 |
| Abb. 3: Flurstücke im Geltungsbereich | 14 |
| Abb. 4: Das Plangebiet mit der Straße Siedlung Platten..... | 16 |
| Abb. 5: Bilder des Plangebietes..... | 16 |
| Abb. 6: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013..... | 23 |
| Abb. 7: Ausschnitt Karte 3 – Raumstruktur, Regionalplan Südwestsachsen 2008..... | 24 |
| Abb. 8: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008..... | 25 |
| Abb. 9: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen | 25 |

1. 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.1063)
- **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 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
- **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 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **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 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 07/2017) bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Landkreis Vogtlandkreis, Stadt Markneukirchen – Gemarkung Markneukirchen. Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten im Juli 2017 durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz. Grundlage dafür bilden das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und die Vor-Ort-Besichtigung im August 2017. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 1.500 ausgefertigt.

Hinweis:

- Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters (s. Anlage 4) gefährdet sein, wird um rechtzeitige Mitteilung an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden gebeten.

3. Anlass und Ziel der Satzung

Mit der Ergänzungssatzung soll im Rahmen der kommunalen Vorsorgepflicht Wohnbauland für Bauwillige bereitgestellt werden. Nach Aussage des Bauamtes der Stadt Markneukirchen werden insbesondere innerstädtische Grundstücke mit Baurecht für Ein- bis Zweifamilienhäuser regelmäßig angefragt. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Siedlung Platten“ ist im Bestand ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil aus über 18 Wohngebäuden mit Nebengelassen. Durch die Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB einbezogen und anschließend danach beurteilt. Durch die siedlungsstrukturelle Prägung und die Einbeziehung der gegenüberliegenden Seite einer bereits einseitig bebauten Straße, zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, entspricht die vorliegende Ergänzungssatzung den Zielen der Innenentwicklung und der maßvollen Nachverdichtung des Siedlungsbestandes. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach §34 BauGB wird durch die Ergänzungssatzung um 10.099,65 m² erweitert.

4. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Markneukirchen hat in öffentlicher Sitzung am 22.06.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Siedlung Platten“ für die Flurstücke Nr. 1444, 1463 und 1464 der Gemarkung Markneukirchen beschlossen und in seiner Sitzung am 14.09.2017 den Entwurf der Ergänzungssatzung in

der Fassung 08/2017 sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.10.2017 bis zum 17.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 09.10.2017 die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange, der Behörden und Nachbargemeinden. **Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Siedlung Platten“ ergänzt und der Geltungsbereich um das anteilige Flurstück Nr. 1465/1 Gemarkung Markneukirchen erweitert.** Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird daher erneut ausgelegt.

Allgemein: Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird im Anschluss an das Aufstellungsverfahren durch die Stadt beschlossen, in Kraft gesetzt und der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde übergeben. Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht. Nach §13 BauGB sind die Voraussetzungen einer Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und §10 Abs.3 BauGB anzuwenden. Die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht gemäß §2a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind in der Satzung entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Bedarf an Wohnbauflächen

Der wohnbauliche Bedarf der Stadt Markneukirchen richtet sich neben dem gemeindlichen Eigenbedarf ergänzend nach der Bedeutung als Grundzentrum und als Gemeinde mit den besonderen Gemeindefunktionen „Bildung“ und „grenzüberschreitende Kooperation“ (Regionalplan Südwestsachsen, 2008). Laut den „Auslegungshinweisen des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013“ dürfen Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion aufgrund ihrer überörtlichen Versorgungsfunktionen das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, da die Funktion den wirtschaftlichen und sozialen Charakter der Gemeinde dominiert und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über das Gebiet der Gemeinde hinausgeht. Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Markneukirchen bedeutet die Ausweisung, dass mit der Sicherung oder der

Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion in Einklang stehende Maßnahmen über den Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung hinaus zulässig sind.

Der gemeindliche Eigenbedarf an Wohneinheiten für die ortsansässigen Einwohner, richtet sich zudem nach:

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- den Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auflockerungsbedarf)
- dem Bauzustand vorhandener Wohnungen (Ersatzbedarf) sowie
- den qualitativen und quantitativen Wohnansprüchen.

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen besteht weiterer Neubaubedarf vor allem durch eine qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes. Dazu zählen:

- das Bestreben nach Wohneigentum, insbesondere in Form von Eigenheimen
- begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand
- der steigende Bedarf an Sonderwohnformen, insbesondere des barrierefreien, altengerechten und betreuten Wohnens.

Das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** hat u.a. zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsmarkt die **Raumordnungsprognose 2030**, vorgelegt. Folgende Tendenzen werden benannt:

- Bevölkerungsrückgang um ca. 7,6 % bis 2030
- die ländlichen Kreise verlieren Einwohner, zuletzt mit abgeschwächtem Tempo
- das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an
- Zahl der Haushalte nimmt ab
- der Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft "junge" und "alte" Haushalte)
- Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- hoher Anteil von Mietwohnungen i.V.m. einem aufholenden Wohneigentumsmarkt
- Anstieg der Eigentümerquote bis 2030

Im **Mehrfamilienhaussegment** wird der Bedarf im Bestand durch Sanierung/Modernisierung, Beseitigung von Leerstand und nur vereinzelt durch Neubau gedeckt. Perspektivisch liegt der Bedarf im Wohnungsbau im **Ein- und Zweifamilienhaussegment**. Ab 2020 werden rückläufige Zuwachsraten erwartet. Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 durchschnittlich auf ca. 47 m² steigen. Gegenwärtig wurde die für 2030 vorausgesagte durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 in Sachsen bereits erreicht, Tendenz weiter sinkend. Zur Vereinfachung wurde durch die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR für die Landkreise und Kreisfreien Städte ein zurückgehender, pauschaler

Neubaubedarf je 10.000 Einwohner bis 2030 vorausgesagt. Diese wurden anhand der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaat Sachsen für die Stadt Markneukirchen abgeschätzt:

| Jahr | Vogtlandkreis Neubaubedarf/10.000 EW | Stadt Markneukirchen Bevölkerungsprognose bis 2030 | | Neubaubedarf BBSR/ Markneukirchen | |
|------|---|--|--------|---|--------------|
| | | Var. 1 | Var. 2 | Var. 1 | Var. 2 |
| 2016 | 15 | 7850 | 7850 | 11,8 | 11,8 |
| 2017 | 14 | - | - | 11,4 | 11,2 |
| 2018 | 13 | - | - | 11,0 | 10,7 |
| 2019 | 13 | - | - | 10,5 | 10,2 |
| 2020 | 13 | 7800 | 7400 | 10,1 | 9,6 |
| 2021 | 12 | - | - | 9,6 | 9,1 |
| 2022 | 12 | - | - | 9,0 | 8,6 |
| 2023 | 12 | - | - | 8,5 | 8,0 |
| 2024 | 11 | - | - | 7,9 | 7,5 |
| 2025 | 10 | 7400 | 7000 | 7,4 | 7,0 |
| 2026 | 9 | - | - | 7,0 | 6,7 |
| 2027 | 9 | - | - | 6,7 | 6,3 |
| 2028 | 8 | - | - | 6,3 | 6,0 |
| 2029 | 8 | - | - | 6,0 | 5,6 |
| 2030 | 8 | 7000 | 6600 | 5,6 | 5,3 |
| | | | | 128,9 | 123,6 |

Abb. 1: Neubaubedarf der Stadt Markneukirchen Ortsteil Markneukirchen

Nach der vereinfachten Rechnung ergibt sich in der Stadt Markneukirchen ein Neubedarf von 124 – 129 Wohneinheiten, der anteilig über Maßnahmen der Innenentwicklung und die Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann. Der **Auflockerungsbedarf** ergibt sich aus der Belegung der Wohneinheiten (EW/WE). Die Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße i.V.m. der Belegungsziffer auf inzwischen 1,9 auf je Wohneinheit ergibt bei einer Bevölkerung von 7.782 Einwohnern (2015) einen vorhandenen Wohnungsbedarf von 4.096 Wohneinheiten. Der **Neubedarf** richtet sich nach der Faustformel je Haushalt eine Wohneinheit, so dass die Zahl mit kleiner und mehr werdenden Haushalten zunimmt. Bei einer zu erwartenden Belegungsziffer von 1,7 Personen je Haushalt bis 2030 ergibt sich ein Bedarf an 3.882/ 4.117 WE (Var. 2/Var. 1) Wohneinheiten. Der **Ersatzbedarf** von Wohnraum in der Stadt Markneukirchen richtet sich nach der Qualität und Quantität der vorhandenen Bausubstanz. In der Stadt Markneukirchen wurde der überwiegende Teil des Gebäudebestandes und der darin enthaltenen Wohneinheiten (3.983 WE = 91,8 %) in der Zeit vor 1990 (ZENSUS 2011) errichtet. Es wird eingeschätzt, dass ein Ersatzbedarf für rund 5 % der vor 1990 errichteten Wohneinheiten (WE), (199 WE/ 378 Einwohnern), realistisch ist. Dieser Ersatzbedarf für Wohnungsbau ist sowohl über Ersatzmaßnahmen, Abbruch und Neubau, Lückenbebauungen aber auch über Flächenneuausweisung von rd. 10 % (20 Haushalte) abzudecken. Für die Stadt Markneukirchen wird somit für den Zeitraum von 2016 bis 2030 ein zusätzlicher Wohnungsneubedarf von 34 + 20 WE

(nach der Variante 1) vorausgesagt. Der Wohnungsbedarf wird anteilig durch Innenentwicklung und die Revitalisierung von Brachflächen gedeckt. Potentielle Bauflächen mit Baurecht sind innerhalb der Stadt Markneukirchen Ortsteil Markneukirchen nicht vorhanden. In den rechtskräftigen Satzungen und Bebauungsplänen befinden sich ca. 3 - 4 Nachverdichtungsmöglichkeiten für Einzelbauvorhaben. Diese sind jedoch aufgrund des privatrechtlichen Eigentums real nicht zur baulichen Nutzung verfügbar:

- In der Ergänzungssatzung „Plattenhöhe“, seit 2005 in Kraft, sind zwei der drei Bauplätze unbebaut und werden als Garten- und Freizeitfläche durch den Eigentümer genutzt. Die Bauflächen werden nicht veräußert.
- Im Geltungsbereich des B-Plans „An der Breitenfelder Straße“ im OT Wohlhausen, seit 1993 in Kraft, befinden sich 2 (von 23) freie Bauplätze. Ein Grundstück wird vom Eigentümer genutzt und nicht veräußert, das zweite Grundstück wird als ausgelasteter Garagenstandort genutzt.
- Innerhalb des B-Plan-Gebietes „Am Marktgässchen“, seit 2013 in Kraft, wurden alle 9 von 9 ausgewiesenen Bauplätze innerhalb eines Jahres verkauft und vollständig bebaut.
- Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „An der Klingenthaler Straße“ im OT Erlbach, seit 2015 in Kraft, waren 3 von 3 Bauplätze beim Erlangen der Rechtskraft bereits verkauft und sind inzwischen vollständig bebaut.

Der Leerstand in Markneukirchen umfasst überwiegend Wohnraum in Mehrfamilienhäusern oder großformatige, denkmalgeschützte Villengebäude mit unzeitgemäßer oder ungeeigneter Ausstattung, deren Sanierung überdurchschnittliche Kapazitäten erfordern. Der prognostizierte Bedarf an Wohneinheiten in der Stadt Markneukirchen kann durch die Reserven aus Satzungen, B-Plänen und Innenentwicklungspotentialen nicht vollständig gedeckt werden. Um dem Wohnungsbedarf zu entsprechen, zieht die Gemeinde das Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.

6. Satzungsgebiet und örtliche Situation

6.1. Lage

Die Stadt Markneukirchen befindet sich im südöstlichen Teil des Vogtlandkreises. Die angrenzenden Gemeinden in Sachsen und Tschechien sind:

| Landkreis | Vogtlandkreis | | Tschechische Republik |
|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gemeinde | Bad Brambach | Mühlental | Karlovarsky Kraj |
| | Stadt Bad Elster | Stadt Schöneck/Vogtl. | Kraslice/Graslitz |
| | Stadt Adorf/Vogtl.. | Stadt Klingenthal | Luby/Schönbach |

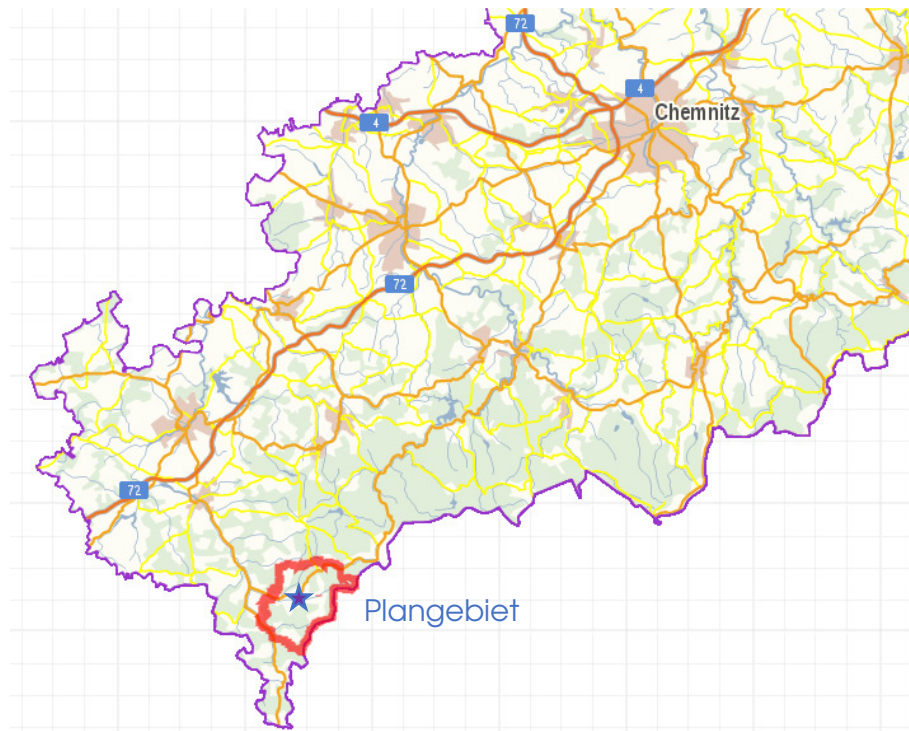


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Stadt Markneukirchen Ortsteil Markneukirchen (Quelle: <http://geoportal.sachsen.de>, 24.07.2017)

Das Gebiet der Stadt Markneukirchen umfasst insgesamt eine Fläche von 47,38 km², unterteilt in die Ortsteile: Markneukirchen, Breitenfeld, Erlbach (Eingliederung am 1. Januar 2014) mit Eubabrunn, Gopplasgrün, Landwüst, Schönwind, Siebenbrunn mit Sträbel, Wernitzgrün und Wohlhausen mit Friebus.

6.2. Geographie und Geologie

Die Stadt Markneukirchen liegt beiderseits des Schwarzbaches, eines rechten Nebenflusses der Weißen Elster. Das gesamte Stadtgebiet gehört zur westlichen Abdachung des Elstergebirges und wird von Elsterzuflüssen entwässert. Es liegt in einer Höhe zwischen 468 m im Ortsteil Siebenbrunn und 803 m am Hohen Brand. Naturräumlich gehört die Stadt Markneukirchen zum Gebiet des Obervogtländischen Riedellandes. Laut Stellungnahme des LfULG vom 20.11.2017 wird in Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen (Geologische Karte des Freistaat Sachsen GK 25 - Blatt 5639 - Adorf, Maßstab: 1:25.000 und Geodatenarchiv des LfULG) der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet von Gesteinen des Ordoviziums aufgebaut. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Schluffphyllite. Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich oftmals zu bindigen, seltener auch zu rolligen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden erfahrungsgemäß von ungefähr 2 m mächtigen, weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken aus Hanglehm bis Hangschutt

überlagert. Vorkommen anthropogener Auffüllungen sind nicht bekannt. Im rolligen Hangschutt und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine kann temporär Grundwasser zirkulieren. Dies ist insbesondere im Frühjahr und nach längeren Regenphasen der Fall. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in den nächst gelegenen Vorfluter. In den Festgesteinen kommt Grundwasser nur auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u.a. offenen Klüften) der weitgehend unverwitterten Festgesteine vor. Angaben über die standortkonkreten Grundwasserverhältnisse (u.a. Grundwasserflurabstand) liegen nicht vor. Der Boden weist eine gute bis eingeschränkte Wasser- und Luftführung, ein mittlere nutzbare Wasserkapazität, ein geringes Nährstoffpotenzial und einen sauren pH-Wert auf. Das landwirtschaftliche Ertragsvermögen ist daher mittel bis gering.

Folgende Hinweise zur Geologie (s.a. Anlage 2) sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Die Stadt Markneukirchen gehört zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Auf die Berücksichtigung der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ wird hingewiesen.
- Nach Aussage der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 15.11.2017 sind im Satzungsgebiet keine nach §2 Abs.4 u. 5 BBodSchG in der Sächs. Altlastenverdachtskartei registrierte Flächen betroffen. Im Zuge der baulichen Nutzung ist auf einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden (§1a BauGB) zu achten.
- Kampfmittelbelastung - Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945: Das Vogtland, insb. die Stadt Plauen und u.a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereichs wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen nicht vor. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, ist der Finder verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

6.3. Bevölkerung

Zum 31.12.2015 hatte die Stadt Markneukirchen 7.782 Einwohner, rund 18 % weniger als im Jahr 2000. Gegenwärtig stabilisiert sich die Bevölkerungsentwicklung insbesondere durch die Rückkehr und Ansiedlung junger Familien. Die Arbeitsmarktsituation hat sich nach Aussage der Stadt Markneukirchen in den vergangenen Jahren deutlich verbessert, so dass z.B. im örtlichen Gewerbegebiet im nächsten Jahr eine Vollauslastung erreicht wird. Im Ortsteil Markneukirchen befinden sich eine Kindertagesstätte, ein Gymnasium, ein Förderschulzentrum sowie die Außenstelle Musikinstrumentenbau Markneukirchen der Westsächsischen Hochschule Zwickau. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist im Grundzentrum Markneukirchen gegeben. Der Standort der Ergänzungssatzung „Siedlung Platten“ wurde im Rahmen einer städtebaulichen Bewertung zu potentiellen Wohnbauflächen in der Stadt Markneukirchen, Stand 02/2014 als bester, besonders geeigneter Standort (Nr. 1 von 4) bewertet (s. Anlage 3).

6.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1444, 1463 und 1464 und anteilig das Flurstück Nr. 1465/1 der Gemarkung Markneukirchen, mit räumlicher Zuordnung zum öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße „Siedlung Platten“. Das 10.099,65 m² große Satzungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Markneukirchen auf einer Höhe von rd. 553 – 560 m über Normalhöhennull (DHHN) und damit rd. 23 - 30 m höher als die Umgehungsstraße B 283 bzw. 50 – 60 m höher als der rund 1,4 km entfernte Markt im Stadtzentrum.

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die Siedlung Platten, einem wohnbaulichen Siedlungsgebiet aus Ein- bis Zweifamilienhäusern
- im Osten: durch ein wohnbaulich genutztes Grundstück
- im Süden: eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, gegenwärtig mit Mais bestellt
- im Westen : durch eine 110 kV-Leitung und dahinter durch einen Forst des Reviers Adorf

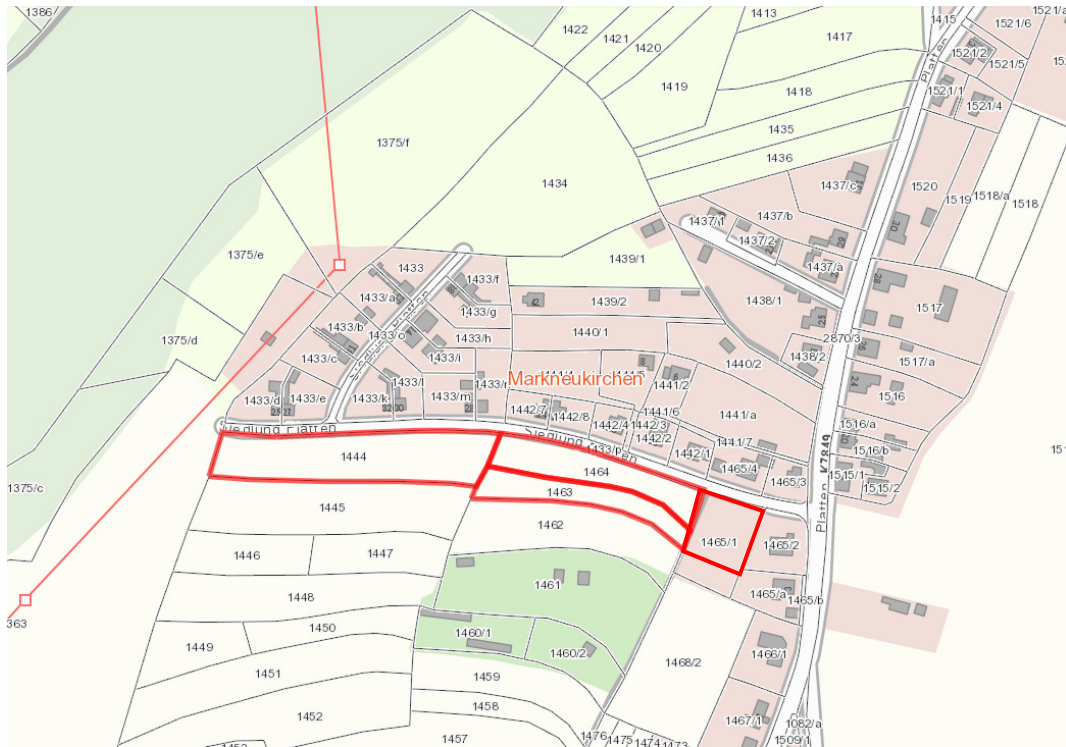


Abb. 3: Flurstücke im Geltungsbereich

Die Siedlung Platten im nördlichen Bereich des Ortsteils Markneukirchen entspricht der Charakteristik einer straßenbegleitenden Wohnbaufläche (W) min Form einer Kleinsiedlung aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Vorgärten. Die Dachform der Siedlungshäuser stellt in der Regel ein dunkel gedecktes, traufständiges Satteldach dar. Weitere Gärten und Nebengelände befinden sich seitlich und hinter den Gebäuden. Gegenwärtig wird der Geltungsbereich durch Maisanbau landwirtschaftlich genutzt. Das Teilflurstück Nr. 1465/1 wird als Garten- und Freizeitfläche der östlich angrenzenden Bebauung genutzt. Nördlich verläuft die Erschließungsstraße der Siedlung Platten. Zum westlich gelegenen Waldgebiet besteht aufgrund der Hochspannungsstrasse und dem zugeordneten Schutzstreifen der 110 kV Leitung nur ein geringer naturräumlicher Bezug. Topographisch besteht ein Gefälle von Norden (Straße) nach Süden (Acker).

Die Ackernutzung und der Naturhaushalt werden bei der Durchführung der Planung und der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten reduziert und verändert.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Situation des Naturhaushalts anhand seiner Bestandteile nach §1 Abs.6 Nr.7a BauGB vor und nach der Umsetzung der Planung eingeschätzt.

| Bestandteile des Naturhaushalts (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB) | Beschreibung | Unterschied Bestand/Planung |
|--|--|------------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Im Bereich des Plangebietes sind keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen oder Tieren oder eine umfangreiche Artengemeinschaft zu erwarten. Eine potentiell natürliche Vegetation liegt aufgrund der Monokultur aus Mais nicht vor. Der Randbereich zur Straße ist durch einzelne junge Gehölze geprägt. Die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen bedeutet eine anteilige Steigerung der Artenvielfalt. | Mittlere Auswirkungen |
| Fläche und Boden | Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mechanisch und chemisch beeinträchtigt. Die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen führt zu einer anteiligen Versiegelung des Plangebietes, die durch einzelne Festsetzungen minimiert und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird. | Mittlere Auswirkungen |
| Wasser | Im Plangebiet oder in der Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. | Geringe Auswirkung |
| Luft und Klima | Gegenwärtig sind im Plangebiet und in der Umgebung landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten. Im Zuge der Planumsetzung werden die rückwärtigen, zum Außenbereich gerichteten Grundstücksflächen durch Gehölze begrünt. Dadurch findet eine Abgrenzung der Wohnbebauung zu den jeweiligen Emissionen des südlich angrenzenden Ackers statt. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlung und der zeitlich versetzten Errichtung von 8 – 9 Einzel- und Doppelhäusern sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten. | Mittlere Auswirkung |
| Landschaft und Landschaftsbild | Das Plangebiet wird gegenwärtig als Acker wahrgenommen. Die Errichtung einer weiteren Reihe an Wohngebäuden, deren Höhe und Gestaltung sich am Bestand orientiert, fügt sich in das Landschaftsbild ein. | Mittlere Auswirkung |
| Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt) | Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche zugunsten einer Siedlungsentwicklung führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Boden, der durch Festsetzungen minimiert und, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von geeigneten Entsiegelungsflächen, durch Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert wird. | Mittlere Auswirkung |

6.5. Bilder vom Plangebiet



Abb. 4: Das Plangebiet mit der Straße Siedlung Platten



Bebauung der Siedlung Platten (Richtung Osten)



Waldgebiet und Löschwasserhydrant



Blick in Richtung Westen auf die 110 kV-Leitung



Zufahrt nach Norden in die Siedlung mit 110 kV Leitung



Jungbäume an der Nordgrenze des Plangebietes



Schmutzwasserkanal der Siedlung Platten

Abb. 5: Bilder des Plangebietes

7. Erschließung

Um das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu verkürzen, wurde die abschließende Prüfung der Erschließung vom Gesetzgeber in die Genehmigungsphase der nachfolgenden Vorhaben verlagert. Die gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen. Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden im Vorfeld einer Bebauung neu strukturiert. Das Flurstück Nr. 1463 Gemarkung Markneukirchen wird mit dem Flurstück Nr. 1464 Gemarkung Markneukirchen zusammengelegt und anschließend in straßenbegleitende Einzelgrundstücke unterteilt. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Siedlung Platten“ aus.

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt über die Straße „Siedlung Platten“ von der K 7849 Rudolf-Schuster-Straße/Platten aus. Aufgrund der geplanten Bebauung ist im Anschluss an die Satzung eine geringfügig erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten. Die Straße Siedlung Platten wurde in den mittelfristigen Investitionsplan der Stadt Markneukirchen aufgenommen und soll in den kommenden Jahren, unabhängig von der Ergänzungssatzung, grundhaft ausgebaut werden. Der Straßenausbau sowie die Verkehrssicherheit entlang der Kreisstraße unterliegen der eigenständigen Verkehrsplanung der Stadt Markneukirchen und sind in gesonderten Verfahren zu regeln. Aufgrund der geplanten Baulinie rückt die geplante Bebauung hinter einen Vorgartenbereich, der der Straße Platz lässt. Die Regelung von zusätzlichen Stellflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist Gegenstand der städtischen Verkehrsplanung.

7.2. Stadttechnische Erschließung

Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Entsorgung in der Stadt Markneukirchen erfolgt durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZVAV). Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung ist die Wasserversorgung im Plangebiet gesichert. Nach Aussage des ZVAV vom 09.11.2017 ist die Siedlung Platten mit einer Versorgungsleitung Trinkwasser DN 100 PVC bzw. ab dem Abzweig zwischen Haus Nr. 27/30 mit einer VL HDPE d63 trinkwasserseitig erschlossen. Ein Anschluss der betroffenen Flurstücke ans Trinkwassernetz ist grundsätzlich möglich. Eine Erschließung in die Tiefe der betroffenen Flurstücke erfolgt nicht. In diesem Fall ist ein Erschließungsverfahren durchzuführen. Entsprechend der Stellungnahme des ZVAV vom 09.11.2017 ist die

Abwassererschließung für Schmutzwasser im Plangebiet gegeben. In der Straße Siedlung Platten ist beginnend ab dem Haus Siedlung Platten 25 bis zum Grundstück Siedlung Platten 18 ein Schmutzwasserkanal vorhanden, in welchen die bisher angeschlossenen Grundstücke im freien Gefälle entwässern. Vom Tiefpunkt aus in Höhe des Grundstückes Siedlung Platten 18 wird das Abwasser über eine Abwasserpumpstation und Abwasserdruckleitung in den höher gelegenen Kanal in der Straße Platten gepumpt. Grundsätzlich ist eine straßenbegleitende Anbindung im Bereich des Schmutzwasserkanals im Rahmen des Hausanschlussverfahrens ZWAV möglich. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist nur für die Ableitung von häuslichen Schmutzwässern und Fäkalien bestimmt. Niederschlagswässer sowie Grund- und Drainagewasser dürfen in dieses System nicht eingeleitet werden. Zu beachten ist, dass der vorhandene Kanal in einer Tiefe im Mittel von 1,70 m unter Geländeoberkante Straße liegt, so dass gegebenenfalls bei tiefergelegenen Abwasseranfallstellen das Abwasser über eine private Hebeanlage in einen Übergabeschacht auf dem Grundstück vor Einleitung in den Kanal gepumpt werden müsste.

Der Bau der gesamten öffentlichen Abwasseranlage in der Siedlung wurde 2015 von den Anliegergrundstücken Siedlung Platten mit privaten Mitteln gemäß § 16, Abs. 8 der Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) des ZWAV mitfinanziert. Bei einem Anschluss weiterer Grundstücke an den Schmutzwasserkanal ist die bisher erfolgte Mitfinanzierung in Abhängigkeit der zukünftig anschließbaren Grundstücke neu zu ermitteln. Dies erfolgt nach Ausweisung der zukünftigen Grundstücksaufteilung. Die sich hierbei ergebenden Kosten werden zusätzlich zu Baukostenzuschüssen erhoben. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Grundstücken des Plangebietes zu versickern. Entsprechend des Gutachtens vom 15.01.2018 zur Prüfung der schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (Dachentwässerung) für das Flurstück 1444 der Gemarkung Markneukirchen ist eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich (s. Anlage 5). Der Nachweis einer schadlosen Ableitung des straßenseitigen Niederschlagswassers ist im Verfahren zur Baugenehmigung zu erbringen. In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.11.2017 wird bestätigt, dass „entsprechend der erklärten Zielstellung einer Ergänzungssatzung (...) die Behandlung und Regelung der Belange zur Entwässerung (Niederschlags- und Schmutzwasser) auf das Baugenehmigungsverfahren für die künftigen Einzelbauvorhaben verlagert (ist).“ Die Prüfung einer gesicherten Entwässerung nach geltenden Vorschriften und der Nachweis durch den künftigen Bauherren erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Brand- und Katastrophenschutz

Nach Aussage des Landratsamtes Vogtlandkreis ist entsprechend der Bebauung die Löschwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) und die Zufahrt für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu gewährleisten. Für die vorgesehene Bebauung beträgt die zu sichernde Löschwassermenge mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m befinden. Entsprechend der Stellungnahme des ZWAV vom 07.12.2017 kann die Löschwasserabsicherung durch die Einrichtung eines Unterflurhydranten in die bestehende Trinkwasserleitung PVC DN 100 zwischen Siedlung Platten Nr. 26 und 24 gewährleistet werden. Eine Löschwasserpumpe muss für diese Zwecke im HB Nord eingebaut werden (System Aschberg). Die vollständige Erschließung der Löschwasserversorgung kann durch dieses System gewährleistet werden. Weiterhin muss die Zufahrt zu den im Satzungsgebiet für eine Bebauung vorgesehenen Flurstücken für Fahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr des Landes Sachsen gesichert sein. Um eine zusätzliche Sicherheit für den Gebäudebestand und die neu zu entstehenden Gebäude zu gewährleisten, wurde abgestimmt, dass spätestens im Zuge des grundhaften Ausbaus der Straße ein zusätzlicher Hydrant installiert wird. Die Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung und die Zufahrt nach DIN 14090 ist Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Energieversorgung

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Stromerschließung liegt an der Straße „Siedlung Platten“ an.

Folgende Hinweise sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z.B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer

Baufeldfreimachung). Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.
- Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt. Hausanschlüsse sind über das bestehende Freileitungsnetz zu realisieren.

Gas

In den ausgewiesenen Flurstücken betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der angrenzenden Verkehrsfläche "Siedlung Platten" ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung, auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV jeweils zum aktuellen Stand als möglich angesehen wird.

Abfall

Die Abfallentsorgung der Stadt Markneukirchen, Ortsteil Markneukirchen erfolgt über die Kreisentsorgungs-GmbH Vogtland (KEV). Der Anschluss an die Abfallentsorgung im Plangebiet ist über die Straße „Siedlung Platten“ gesichert.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Anschluss an die Telekomleitungen am Plangebiet ist über die Straße „Siedlung Platten“ gegeben. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundigungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft: (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt. Das Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich zudem Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegung bzw. Sicherungsmaßnahmen ist die envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51 , 06112 Halle, 0341 120-585 zuständig.

8. Übergeordnete Planungen

8.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Markneukirchen wurde 1995 genehmigt, jedoch nicht in Kraft gesetzt. Die Siedlung Platten wurde im Flächennutzungsplan von der Genehmigung ausgenommen, jedoch sind die darin dargestellten Ziele der Siedlungsentwicklung nicht rechtswirksam. Das ursprüngliche städtebauliche Planungsziel für den Geltungsbereich der Satzung wurde entsprechend in Bezug auf das gemeindliche Entwicklungsinteresse von der Stadt Markneukirchen aufgegeben. Die Stadt Markneukirchen sieht vor, im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche darzustellen. Im Bestand ist das Satzungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft, die an den Siedlungsbereich angrenzt. Flächen für die Landwirtschaft stehen einer Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen, wenn die einzubeziehenden Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sie einverleibt werden, angrenzen. Innenbereichssatzungen nach §34 Abs.4 BauGB sind keine Bauleitpläne/ Bebauungspläne im Sinne des §1 BauGB. (vgl. Begründung zum Ziel 2.2.1.4 des LEP 2013: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“ In der Begründung zum Ziel 2.2.1.4 heißt es: „Da die Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt.“ Die Möglichkeit der Aufstellung von Ergänzungssatzungen besteht unabhängig vom Vorhandensein eines Flächennutzungsplanes. Die Stadt Markneukirchen kann grundsätzlich Ergänzungssatzungen erlassen, um insbesondere ihrer gemeindeeigenen Entwicklung und der Sicherung als Grundzentrum zu entsprechen. Ergänzungssatzungen sind insgesamt nur für maßvolle Erweiterungen des Innenbereichs einsetzbar. Eine Nachverdichtung durch die Einbeziehung der gegenüberliegenden Seite einer bereits einseitig bebauten, vollerschlossenen Straße entspricht der städtebaulichen Ordnung und dem örtlichen Bedarf in der Stadt Markneukirchen. Es ist für die Ergänzungssatzung nicht erforderlich, dass sie aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

8.2. Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach §3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

- im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und
- im **Regionalplan Südwestsachsen** vom 05.03.2008 (zuletzt geändert 17.07.2008) (RPSW 2008) des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen (seit 2008 Planungsverband Region Chemnitz) dargestellt.
- Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen **Regionalplan Region Chemnitz** sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Stadt Markneukirchen zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 30.08.2013 zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung. Dementsprechend trifft die Stadt Markneukirchen Ausweisungen zum Wohnbauflächenbedarf im Hinblick auf ihre Eigenentwicklung. Der gemeindliche Bedarf ist aufgrund der wirtschaftlichen Situation und entsprechend des regionalen Bildungsangebotes gegeben.

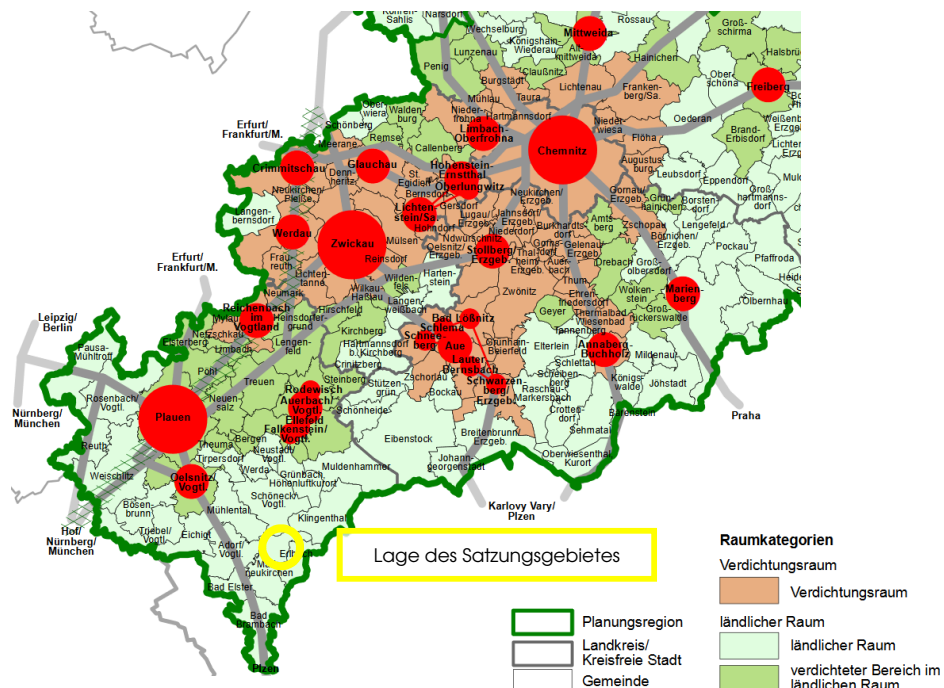


Abb. 6: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen der Ergänzungssatzung nicht entgegen.

Regionalplan Südwestsachsen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Stadt Markneukirchen gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des **Regionalplans Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 17.02.2008) weiter fort.

Im Regionalplan Südwestsachsen **Karte 3 – Raumstruktur** wird die Stadt Markneukirchen als Grundzentrum im ländlichen Raum, gelegen an der regional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse (Hof) - Adorf - Klingenthal – (CZ-Kraslice, Sokolov, Karlovy Vary) dargestellt. Der Ortsteil Markneukirchen der Stadt Markneukirchen verfügt demnach über die besonderen Gemeindefunktionen Bildung und grenzüberschreitende Kooperation mit Tschechien.

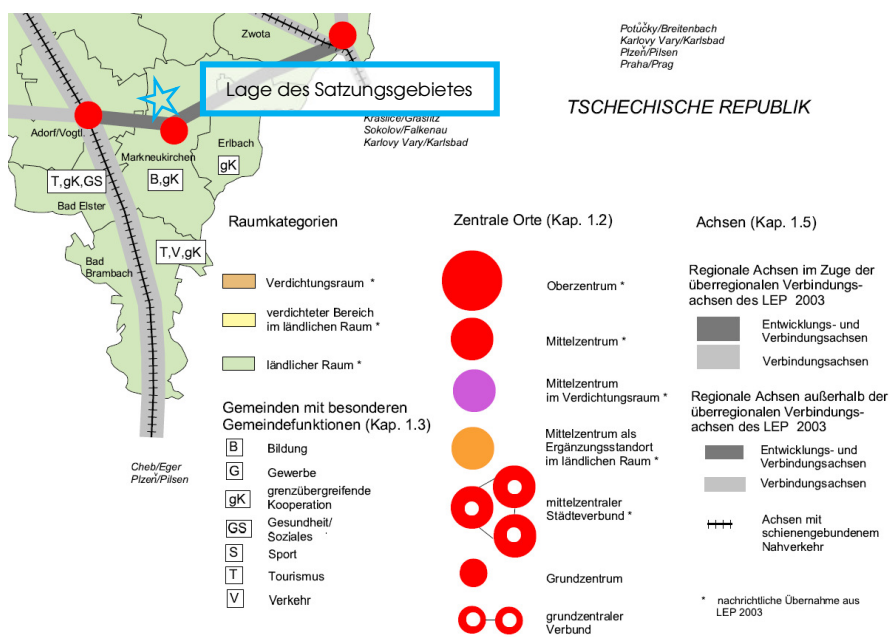


Abb. 7: Ausschnitt Karte 3 – Raumstruktur, Regionalplan Südwestsachsen 2008

Entsprechend der Darstellung **Karte 1 - Raumnutzung** des Regionalplans Südwestsachsen befindet sich nordwestlich bis westlich des Plangebietes ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben). Nördlich des Satzungsgebietes verläuft ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Die Vorbehalts- und Vorranggebiete beziehen sich auf das, westlich hinter der 110 kV-Leitung liegende Waldgebiet, das zur Schutzzone des Naturparkes „Erzgebirge/Vogtland“ zählt.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen verlaufenden 110 kV-Leitung sind keine Auswirkungen der Planung auf die o.g. Gebiete zu erwarten.

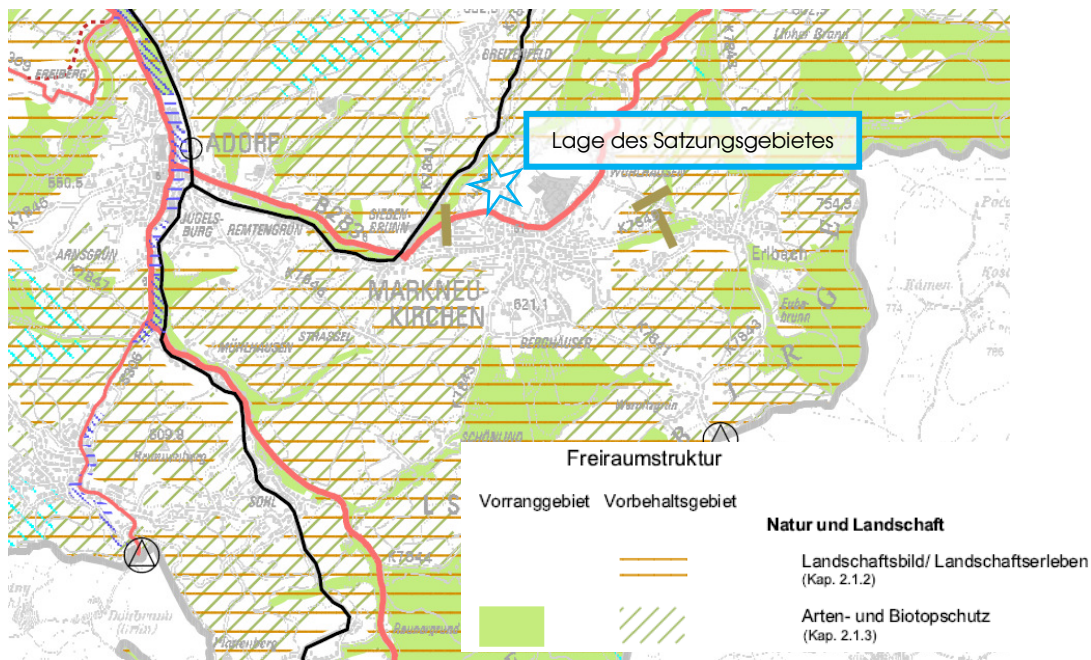


Abb. 8: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008

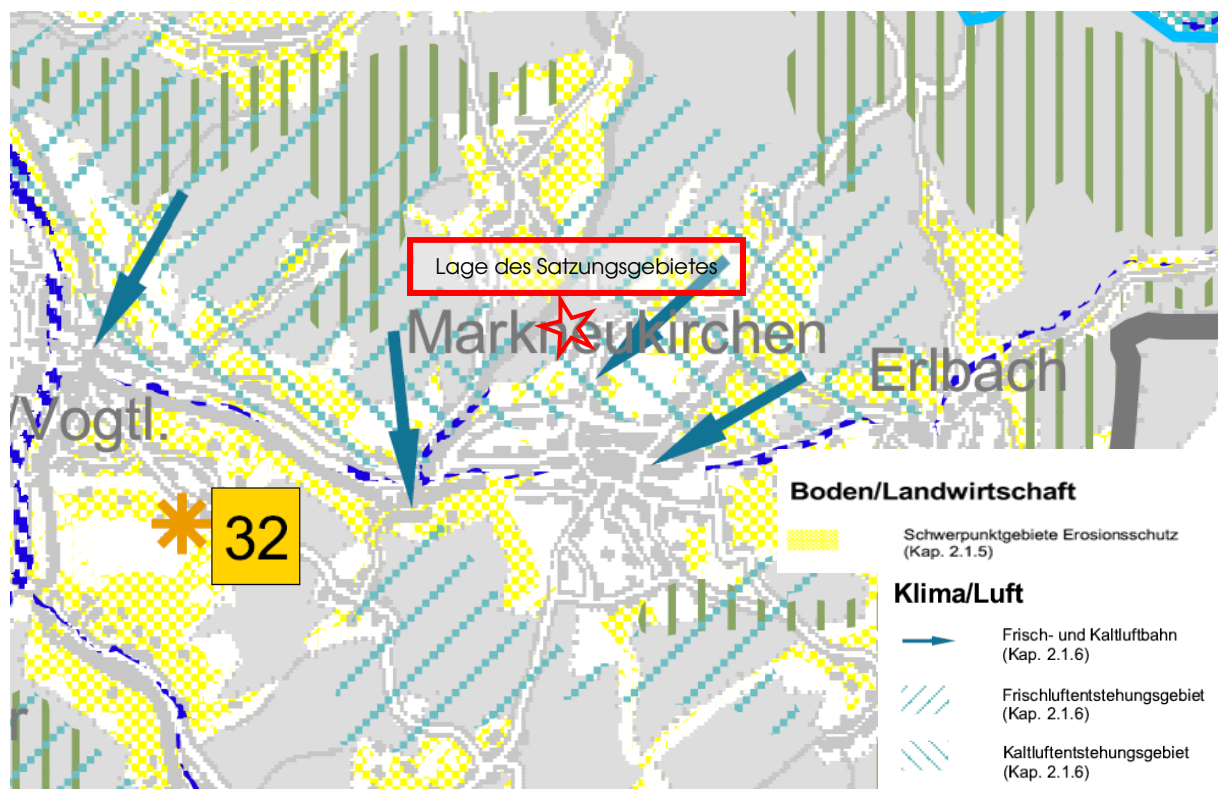


Abb. 9: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

Laut **Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen** grenzt der Bereich des Plangebietes an Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete (vgl. Abb. 8) an. Aus diesem Grund wurde wie in der bestehenden Siedlung eine höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Weitere besondere Handlungserfordernisse

ergeben sich für die vorliegende Planung daraus nicht. **Die Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen (2008) stehen einer abschließenden baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.**

Regionalplan Region Chemnitz

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich in Aufstellung. Nach §3 Abs.1 Nr.4 ROG sind: „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen“ sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind gemäß §4 Abs.1 ROG „in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“ Neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region Südwestsachsen (2008), finden daher auch die Ziele des Regionalplanes Region Chemnitz Eingang in die Planung. Zusammengefasst entsprechen die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur *Karte 1.2 – Raumnutzung* im Wesentlichen den Ausweisungen des Regionalplans Südwestsachsen (2008). Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz (2015) wurde das Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz erneut festgelegt (s. Karte 1 "Raumnutzung" i.V.m. Kap. 2.1.3). Die raumordnerische Sicherung erfolgte insbesondere aufgrund der Bedeutung der Flächen für den großräumigen Biotopverbund, der Abundanz von FFH-Lebensraumtypen und der westlich anschließenden Waldflächen. Aufgrund der zwischen den Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete und dem Satzungsgebiet verlaufenden 110 kV-Leitung sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Flächen zu erwarten. Gemäß Karte 5 "Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen" des Regionalplanentwurfes wird im Bereich der Ergänzungssatzung ein Frischluftentstehungsgebiet festgelegt. Die Frischluftzufuhr nach Markneukirchen wird durch die geplante Bebauung nicht mehr beeinträchtigt als im Bestand. Die südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten. In Karte E "Regionale Schutzkonzeption" des Regionalplanentwurfes wurde im Bereich der Ergänzungssatzung das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Vogtland" nachrichtlich dargestellt (siehe Kap. 7.3). Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich.

Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

8.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzbedürftige Nutzungen und Denkmalschutz

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Durch die Satzung werden der Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ (NP) und das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“ (LSG) tangiert. Das Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks, in der eine Bebauung zulässig ist. Die untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren zum Entwurf der Satzung, Stand 08/2017 beteiligt. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2017 bestehen „gegen das geplante Vorhaben (...) aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. (...)“ Weiter heißt es: „Das Verfahrensgebiet liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Oberes Vogtland. Derzeit wird allerdings die Abgrenzung des LSG neu überplant, so dass künftig die betroffenen Flächen ausgenommen werden. Das Verfahren dazu soll nächstes Jahr geführt werden, dieses Jahr wird im Auftrag des Vogtlandkreises ein Schutzgebietsgutachten erstellt.“ Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde betrifft das auch die Flurstücke des Plangebietes Nr. 1444, 1463 und 1464, 1465/1 sowie die Flurstücke Nr. 1461, 1460/1 und 1460/2 der Gemarkung Markneukirchen, da sich eine Bebauung des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße anbietet. Im Osten des Satzungsgebietes befindet sich das Naturdenkmal "Eiche Markneukirchen". Daraus sind keine Auswirkungen auf die Planung abzuleiten. Es ist somit erforderlich, dass Abstimmungen bezüglich der Schutzgebiete mit dem Landratsamt und den zuständigen Fachbehörden erfolgen. Weiterhin sind durch das Plangebiet keine FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechts berührt.

Schutzbedürftige Nutzungen

Landwirtschaftliche Nutzung

Die Ergänzungsfläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Durch den Flächenverlust geht die Ressource Boden als Produktionsgrundlage verloren. Die Ergänzungssatzung zielt auf die Inanspruchnahme siedlungsnaher Landwirtschaftsflächen, um bestehende Erschließungsanlagen auszulasten und um eine abschließende städtebauliche Entwicklung zuzulassen.

Folgende Hinweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und durch die neuen Flächeneigentümer zu berücksichtigen:

- Bei der Feldbearbeitung und bei der Ernte, kann es je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu **Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen** kommen.
- Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu beachten, dass die Abstands- und **Grenzabstände** zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten sind (§§9 – 12 SächsNRG).

Hochspannungsanlagen

Das Ergänzungssatzungsgebiet tangiert im nordöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 1444 die 110-kV-Freileitung Herlasgrün - Plauen A - Plauen B - Droßdorf - Markneukirchen, Mastfeld 152 - 153 der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) mit einer **Leitungsschutzstreifenbreite von 19,30 m** links und rechts der Trassenachse in parabolischer Ausführung. Die genannte 110-kV-Freileitung steht unter Spannung. Demzufolge gelten Einschränkungen zur Bebauung im Leitungsschutzstreifen (siehe DIN EN 50341-3-4).

Folgende Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Der 110-kV-Freileitungsschutzstreifen wurde in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Der Bestand der Freileitung darf durch eine Bebauungsplanung nicht gefährdet werden, der Bestandsschutz ist zu wahren.
- Bei einer Bebauung bzw. der Bebauungsplanung im Bereich der 110kV-Anlagen bestehen bei Näherung Einschränkungen bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände zu Gebäuden, Verkehrswegen, anderen Versorgungsleitungen und Erholungsflächen sowie Pflanzungen (siehe DIN EN 50341-3-4).
- Eine Bepflanzung des Freileitungsschutzstreifens ist nur mit Gehölzen gestattet, deren max. natürliche Endwuchshöhe 3,0 m nicht übersteigt.

Denkmalschutz

In ihren Stellungnahmen weisen das Landesamt für Archäologie Sachsen (11.10.2017) und die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis (15.11.2017) darauf hin, dass das Vorhabengebiet den **archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns** betrifft. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von §2 SächsDSchG. Gemäß §14 SächsDSchG bedürfen deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer **denkmalschutzrechtlichen Genehmigung**. Die Bauherren sind davon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

9. Begründung der städtebaulichen Planung

Die Einbeziehung von hinreichend geprägten Flächen in den Innenbereich nach §34 BauGB, auf der gegenüberliegenden Seite einer bereits einseitig bebauten Straße zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur entspricht den Zielen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung des Siedlungsbestandes. In der Stadt Markneukirchen stehen derzeit keine rechtskräftigen Bauflächen zur wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung.

Ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß §30 BauGB erfüllt sind. Durch die Ergänzungssatzung kann die Stadt Markneukirchen im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich maßvoll „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die vorherrschende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ Diese Prägung ist aufgrund der nördlich angrenzenden Siedlung „Platten“, einer Siedlung aus über 18 Wohngrundstücken mit Nebengelassen und Gärten gegeben.

Innerhalb der Ergänzungssatzung wurde folgendes festgesetzt:

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1444, 1463 und 1464 sowie anteilig das Flurstück Nr. 1465/1 der Gemarkung Markneukirchen, Stadt Markneukirchen.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

§3 Weitere Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

(1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- (2) Innerhalb der Ergänzungsfläche ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
- (3) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Die höchstzulässige Traufhöhe ist auf TH = 5,0 m festgesetzt.
- (4) Das Dach ist traufständig als Satteldach auszubilden.
- (5) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung in Form von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- (6) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (7) Garagen und Carports müssen nicht auf der Baulinie errichtet werden.

Begründung:

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach §34 BauGB. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Voraussetzung ist, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend einzelne Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB getroffen, nach denen innerhalb der Ergänzungsfläche Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen zulässig sind. Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhe von 5,0 m ist gewährleistet, dass sich das obere Vollgeschoss anteilig im Schrägdach einzuordnen ist und die Gebäudehöhe nicht höher als die angrenzende Bebauung der Siedlung ist. Die Festsetzung des Daches als traufständiges Satteldach, orientiert sich an der bereits bestehenden Siedlung. Zur Begrenzung der höchstzulässigen Versiegelung wurde in der Satzung unter §3(2) festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO innerhalb der Ergänzungsfläche 0,3 beträgt. Dadurch ist nach §19 BauNVO zusammenfassend eine Versiegelung von bis zu 45 % des Plangebietes durch Bebauung und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. 55 % des Geltungsbereiches sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine straßenbegleitende Baulinie und einer Baugrenze, wird die Bebauung konzentriert und der Siedlungsbereich strukturiert. Die vorhandene Siedlung wurde in den 1930iger Jahren errichtet und in den 1980er Jahren erweitert. Als Vorgabe wurde planungsseitig bereits

eine Baufluchtlinie vorgegeben. Hierdurch sollte gewährleistet werden, dass ein straßenseitiger Vorgarten den Siedlungscharakter hervorhebt. In der Ergänzungssatzung wird diese Gestaltung aufgegriffen. Alle massiven Baukörper (Wohnhäuser und Garagen) sind hinter dieser Linie zu errichten. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§1a und 9 Abs. 1a BauGB

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§1a und §9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des §1a und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m² versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m)

zu pflanzen oder zu erhalten.

- Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist der zukünftig geplante Eingriff im Zuge der Satzung innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Ein im Plangebiet zulässiger Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden, wenn im Gegenzug zur Versiegelung eine Aufwertung von Flächen innerhalb des Grundstückes erfolgt. Am Ort des Eingriffs wird durch die Pflanzung oder dem dauerhaften Erhalt von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. Obsthochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste eine ökologische Aufwertung der bisher genutzten Grünflächen erreicht. Der Ausgleichsumfang soll auf die Eingriffsfläche angerechnet werden. Somit sind bei einer angenommenen Versiegelung je Gebäude von 200 m² Grundfläche 5 Laub- oder Obstbäume oder 20 lfd. m einer zweireihigen Hecke zu

pflanzen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung. Damit bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung des Grundstückes auch bei ergänzender Bebauung gewahrt. Vorhandene Gehölze bieten einen bereits etablierten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Die Integration bestehender Gehölze in die Grundstücksgestaltung oder der gleichwertige Ersatz sichert die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Lebensräume.

- Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben einzuordnen.
- Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 12/14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe.
 - Obstbäume – Wahl von stammbildenden Hochstammsorten gemäß Artenliste B - Baumschulware mit Wurzelballen, Stammlänge 1,60 – 1,80 m und einem Mindeststammumfang von 7 cm in 1 m Höhe.
 - Für Hecken: Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – leichte und verpflanzte Sträucher, mindestens 60 - 100 cm Wuchshöhe, wurzelnackt oder im Container.
 - Solitärsträucher gemäß Artenliste A – mindestens dreimal verpflanzt, Wuchshöhe mindestens 100 – 125 cm, Breite mindestens 60 – 100 cm, mit Ballen, Drahtballen oder Container.
 - Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.

Begründung:

Dadurch werden die Außenbereichsflächen optisch und funktional von den Siedlungsflächen abgegrenzt. Die Auswahl an Gehölzen bietet die Möglichkeit eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden, und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen. Durch die Bepflanzung wird die Bebauung optisch in die Landschaft eingebunden und der Übergang zwischen besiedelter Ortslage, vorhandenen Gärten und den Landwirtschaftsflächen ökologisch aufgewertet. Damit werden gleichzeitig Lebensräume neu geschaffen und der Biotopverbund zu dem nördlich benachbarten Gehölzbestand verbessert. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen oder einer Hecke vollständig auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung des Abstandes nach dem Sächsischen

Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) zur Flurstücksgrenze, kompensiert werden. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Verhältnisse und angrenzender Nutzungen wird dadurch vermieden.

- Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens ein Jahr nach Flächeninanspruchnahme auf eigenem Grundstück zu realisieren. Die festgesetzten Anpflanzungen sind nach guter fachlicher Praxis durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß Artenliste A oder B zu ersetzen.

Begründung:

Damit ist ein klarer Zeitrahmen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für eine zusätzliche Bebauung gegeben und schafft so Planungssicherheit. Der Ausgleich kann so auch Zug um Zug mit der Inanspruchnahme der Bauflächen erfolgen.

- (2) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll der Eingriff in den Boden und seine Funktionen minimiert werden.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen eine konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach §34 Abs.1 BauGB sowie nach einzelnen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB. Die festgesetzte Baulinie und Baugrenze steckt die überbaubare Grundstücksfläche ab, in der die Errichtung massiver Baukörper eingeordnet wird. Die rückwärtigen Bereiche zum Außenbereich bleiben so der Begrünung und den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten. Die konkrete Zulässigkeit der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens festzustellen. Die ortstypischen Bauweisen und die Gestaltungsmerkmale der näheren Umgebung sind dabei zu beachten. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist wie unter §4 festgesetzt

anzuwenden und umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports oder Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung enthaltenen Hinweise sind im Zuge einer baulichen Flächeninanspruchnahme im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen nach §34 Abs.5 Satz 1 BauGB. Es ist vollständig erschlossen und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird aus der Umgebung abgeleitet. Mit der Satzung erhält der, 10.099,65 m² große Geltungsbereich eine baurechtliche Sicherung und Ordnung durch Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind gemäß §19 BauNVO höchstens 45 % des Geltungsbereiches für eine bauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Das entspricht einer überbaubaren Grundfläche von 4.545 m². Die verbleibenden 55 % des Geltungsbereiches sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles um die Flurstücke Nr. 1444, 1463, 1464 und 1465/1 der Gemarkung Markneukirchen, mit 10 – 12 Einzel- und Doppelhäusern, kann zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in der angrenzenden Straße „Siedlung Platten“ führen. Eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsströme sowie Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs ist vorhabenbedingt, aufgrund der zeitlich verzögerten Bebauung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf dem Immissionsschutz

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die ländlich geprägte Umgebung ein, so dass während der Errichtung Störungen durch Baumaßnahmen und während der Nutzung keine Störwirkungen auf andere Nutzungen zu erwarten sind. Immissionen in das Plangebiet sind bedingt durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der südlich gelegenen Flächen geringfügig zu erwarten. Erhebliche Störwirkungen sind jedoch weder ausgehend von der Ergänzungsfläche auf benachbarte Gebiete noch auf die Nutzung aus der maßgeblichen Umgebung zu erwarten.

Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege

Durch die Planung sind aufgrund des intensiv landwirtschaftlich genutzten Charakters des Plangebietes im Bestand, geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu erwarten. Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Das Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen (s. Anlage 2) ist im Baugenehmigungs- und Bauausführungsverfahren zu berücksichtigen.

| Abschätzung der planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich | | | |
|---|---|--|---|
| Bestandteile des Naturhaushalts nach §1 Abs.6 Nr.7a BauGB | IST-Zustand | Planbedingte Auswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> – intensive landwirtschaftliche Nutzung – keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen und Tieren – keine potentiell natürliche Vegetation | <ul style="list-style-type: none"> – Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen – differenziertere Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> – mäßige Erhöhung der standortheimischen Artenvielfalt durch Ausgleichspflanzungen |
| Fläche und Boden | <ul style="list-style-type: none"> – Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mechanisch und durch Düngung beeinträchtigt. | <ul style="list-style-type: none"> – Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen – anteilige Versiegelung des Plangebietes | <ul style="list-style-type: none"> – Minimierung und Kompensation durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> – keine Gewässer im Plangebiet oder in der Umgebung | <ul style="list-style-type: none"> – keine Auswirkungen | |
| Luft und Klima | <ul style="list-style-type: none"> – landwirtschaftliche Emissionen im Plangebiet und in der Umgebung | <ul style="list-style-type: none"> – bereits bestehende Siedlung – zeitlich versetzte Errichtung von Gebäuden = keine Auswirkungen auf die Luft und das Klima. | <ul style="list-style-type: none"> – Hecken und Bäume in den rückwärtigen Grundstücksflächen – Abgrenzung der Wohnbebauung zum südlich angrenzenden Acker. |
| Landschaft und Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet = Acker. | <ul style="list-style-type: none"> – Keine erheblichen Auswirkungen durch die Errichtung einer weiteren Reihe an Wohngebäuden. | <ul style="list-style-type: none"> – am Bestand orientierte Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche, Höhe und Gestaltung. |
| Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt) | <ul style="list-style-type: none"> – intensiv genutzte Landwirtschafts-fläche an einer bestehenden Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> – Entzug von Landwirtschafts-fläche – dauerhafter Eingriff in den Boden | <ul style="list-style-type: none"> – fehlende Verfügbarkeit von Entsiegelungsflächen – Festsetzungen zu Minimierung und Ausgleich durch Pflanzfestsetzungen |

Zusammenfassend wird mit der Ergänzungssatzung:

- die Flurstücke Nr. 1444, 1463, 1464 und 1465/1 der Gemarkung Markneukirchen werden städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Markneukirchen der Stadt Markneukirchen einbezogen.
- die baurechtliche Sicherung des Plangebietes abschließend geregelt,
- den Darstellungen und Zielen bzw. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung,
- den Belangen des Naturschutzes durch die Integration einer Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung abgesehen.

12. Artenlisten

Aus folgenden Gehölzen sollen die geeigneten Pflanzen für die Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt werden:

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**Bäume**

| | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix x rubens</i> | Hohe Weide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Gem. Eberesche |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Sträucher und Kleingehölze

| | |
|--------------------------|------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besen-Ginster |
| <i>Lonicera nigra</i> | Schwarze Heckenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Gew. Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Salix spec.</i> | Strauchweiden |
| <i>Sambucus spec.</i> | Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss (heimische Arten)

- Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (s. Anlage 1).

Artennegativliste:

| | | | |
|---------------------|-------------------|-------------|----------------------------------|
| Cotoneaster spec. | Zwergmispeln | Picea spec. | Fichten/Silber/Blau/Stechfichten |
| Chamaecyparis spec. | Scheinzypressen | Thuja spec. | Lebensbäume |
| Juniperus spec. | Zypressengewächse | | |

Die Arten der Artennegativliste sollen aufgrund ihrer Wirkung und Gebietsfremdheit keine Verwendung finden.

13. Hinweise

- (1) Das Plangebiet liegt, laut Stellungnahme des LfULG vom 20.11.2017, nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung:
 - Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann: Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema; Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221; Telefax: (0371) 46124-299; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.
- (2) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten. Schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs sind gemäß BBodSchG und SächsABG zu vermeiden.
- (3) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem SG Abfallrecht/Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- (4) Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (5) 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 Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (6) Nördlich des Plangebietes liegen im Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Geodaten als Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor, die für die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen genutzt werden können. Diese können bei Bedarf unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden. Zur Übergabe von interessierenden Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu richten.
- (7) Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

-
- (8) Die Stadt Markneukirchen befindet sich, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hingewiesen.
 - (9) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Aus ökologischen Gründen wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
 - (10) Bei der Beseitigung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Nach den Vorgaben des §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
 - (11) 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.
 - (12) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
 - (13) Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten. Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.

Anlage 1 - Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung Oberlungwitz
in Zusammenarbeit mit dem Pomologen-Verein e. V.

Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

| Äpfel | Standort / Besonderheiten | Vogtland | Erzgebirge | Sächs. Hügelland |
|--------------------------------|---|----------|------------|------------------|
| Antonowka | anspruchslose Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte | | | X |
| Apfel aus Croncels | liebt frischen Boden, sonst anspruchslos | X | | X |
| Berlepsch Goldrenette | liebt feuchte, warme und nährstoffreiche Böden | | | X |
| Berner Rosenapfel | liebt frischen Boden, noch für hohe Lagen geeignet | X | X | X |
| Bischofshut | anspruchslose Sorte für frische u. feuchte Böden | X | X | |
| Biesterfelder Renette | anspruchslose Sorte, auch für höhere Lagen | X | X | |
| Bittenfelder | Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte | | | X |
| Bohnapfel | anspruchslose Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte | X | X | X |
| Boikenapfel | anspruchslose Sorte für nährstoffreiche und feuchte Böden | | | X |
| Cellini | robuste Sorte auch für Höhenlagen | X | X | |
| Charlamowsky | robuste Sorte auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Danziger Kant | anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Dülmener Rosenapfel | relativ anspruchslos | X | X | X |
| Gelber Edelapfel | anspruchslose Sorte für frische Böden | X | X | |
| Goldparmäne | für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspende | X | X | X |
| Grahams Jubiläumsapfel | rel. anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Gravensteiner | für nährstoffreiche, durchlässige und tieferliegende, gleichmäßig feuchte und wärmere Böden | X | X | X |
| Großherzog Friedrich von Baden | alte bewährte Sorte | | | X |
| Harberts Renette | rel. anspruchslose Sorte, fruchtet spät | X | X | X |
| Herrnhut | anspruchslose Sorte | X | X | |
| Jacob Lebel | bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen | X | X | X |
| Jakob Fischer | robuste Fröhsorte, keine trockenen oder schwere Böden | X | X | X |

| Standort / Besonderheiten | | Vogtland | Erzgebirge | Sächs. Hügelland |
|-------------------------------|---|----------|------------|------------------|
| Kaiser Wilhelm | robuste Sorte | X | X | X |
| Klarapfel | nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Königsapfel | robuste Sorte, große Frucht, Baum langlebig | | | X |
| Landsberger Renette | nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig | | | X |
| Ontario | nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen | X | X | X |
| Prinz Albrecht | anspruchulose Sorte liebt kalkhaltige Böden | X | X | X |
| Purpurroter Cousinrot | anspruchulose Sorte auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Reka | Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehlfäule | | | X |
| Retina | Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf | X | X | X |
| Roter Boskoop/Schmitz-Hilbsch | bevorzugt nährstoffreiche und feuchte Böden bis in mittlere Höhenlagen | X | X | X |
| Roter Eiseraffel | anspruchulose Sorte für frische, kräftige Böden auch für Höhenlagen | X | X | X |
| Rote Sternrenette | für gute, feuchte Böden bis mittlere Höhenlagen | X | X | X |
| Ruhm von Kirchwerder | alte bewährte Sorte | X | | |
| Safranapfel | nahrhafter, tiefgründiger, lockerer und feuchter Boden | X | X | |
| Winterrambur | nährstoffreiche Böden, geschützte Lagen | | | X |

| Birnen | Standort / Besonderheiten | Vogtland | Erzgebirge | Sächs. Hügelland |
|---------------------------|--|----------|------------|------------------|
| Alexander Lucas | verlangt guten Boden, sonst anspruchslos | | | X |
| Clapps Liebling | etwas windgeschützte Lagen, noch für hohe Lagen geeignet, schorfanfällig | X | X | X |
| Bose's Flaschenbirne | bevorzugt warme Lagen | | | X |
| Conferenzbirne | robuste, anspruchslose Sorte für nährstoffreiche Böden | X | X | X |
| Doppelte Philippsbirne | anspruchslose Sorte auch für höhere Lagen | X | X | X |
| Giellerts Butterbirne | keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet | X | X | X |
| Gute Graue | anspruchslose Sorte für tieferliegende, ausreichend feuchte Lagen | X | X | X |
| Herzogin Elsa | anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort | X | | X |
| Josephine von Mecheln | anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen | | X | X |
| Köstliche von Charnou | anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort | X | X | X |
| Leipziger Rettichbirne | anspruchlose Sorte | X | X | X |
| Petersbirne (Weizenbirne) | anspruchlose wertvolle Fröhsorte | X | X | X |
| Williams Christbirne | gedeiht noch in weniger guten Lagen, windempfindlich | X | X | X |
| Pflaumen | | | | |
| Althanns Reneklode | warmer, frischer, nahrhafter Boden | | X | X |
| Anna Späth | bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet | | X | X |
| Czar | bevorzugt warme Lagen | | X | X |
| Elena | späte Sorte, scharkatolerant | X | | |
| Hanifa | Ersatz für Hauspflaume | X | | |
| Mirabelle von Nancy | bevorzugt warme und geschützte Lagen | | X | X |
| Valjevka | Ersatz für Hauspflaume | | | |
| Viktoriapflaume | für höhere geschützte Lagen geeignet | X | X | |
| Wangenheim | für höhere und windige Lagen geeignet, | X | X | |

| Kirschen | Standort / Besonderheiten | Vogtland | Erzgebirge | Sächs. Hügelland |
|--|---|----------|------------|------------------|
| (Anbau bis in ca. 400 m hohe Lagen) | | | | |
| Altenburger Melonenkirsche | bevorzugt mäßige Wärme, sonst anpassungsflüchtig | X | X | X |
| Badeborner | robuste Sorte auch für höhere Lagen geeignet, platzfeste Früchte, | X | X | X |
| Dönissens Gelbe Knorpelkirsche | mittlere Standortansprüche, kaum Vogelschaden | | X | X |
| Große Germersdorfer | geschützte Lagen | | | X |
| Große Schwarze Knorpel | keine hohen Standortansprüche | | | X |
| Hedelfinger | mittlere Standortansprüche | | | X |
| Kassins frühe Herzkirsche | bevorzugt warme, nährstoffreiche, leichte Böden | | | X |
| Schneiders Spalte Knorpel | anspruchsvoll an Standort und Pflege | | | X |
| Teickners | geschützte Lagen, Früchte relativ platzfest | X | X | X |
| Vogelkirsche | Wildkirsche, für höhere Lagen geeignet | X | X | X |

Stand: 24.04.01

Anlage 2 - Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen

Regierungspräsidium Chemnitz - Umweltfachbereich

Anlage 1

**Merkblatt
zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Diese Forderung stellt ein gesetzliches Optimierungsgebot dar, der den Schutz des Bodens bei der Abwägung besonders hervorhebt. Der Genehmigungsbehörde kommt die Verpflichtung zu, die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Zur Realisierung dieses gesetzlichen Optimierungsgebots ist grundsätzlich auf eine flächenschonende Inanspruchnahme von Böden hinzuwirken. Sofern möglich, sind bereits anthropogen veränderte Flächen nachzunutzen (Brachflächenrecycling). Außerdem sind geeignete Flächen (z. B. Fahrzeugstellplätze), bei denen eine Oberflächenbefestigung notwendig ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist in vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Diese Forderung ergibt sich aus dem besonderen Schutzstatus für Mutterboden entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit dem § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG.

1. Mutterboden ist vor Beginn der Maßnahme separat zu gewinnen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen.
2. Bei einer notwendigen Zwischenlagerung dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe dazu, negativen Veränderungen, wie z. B. Strukturverschlechterungen oder Fäulnisprozessen, vorzubeugen. Bei einer längeren Lagerungszeit (größer zwei Monate) sind diese Mieten zu begrünen.

Für die Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze ist

1. möglichst eine Fläche zu wählen, auf der keine verdichtungsempfindlichen Böden vorhanden sind,
2. der Oberboden abzutragen und ordnungsgemäß zwischenzulagern,
3. bei einer Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o. ä. Materialien die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauflage zu versehen und
4. nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ein ordnungsgemäßer Bodenauftrag vorzunehmen und die Fläche zu rekultivieren.

Bei Bauausführungen im Planungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, des § 5 sowie des § 2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich dem Umweltamt des betroffenen Landratsamtes bzw. der kreisfreien Stadt anzuzeigen. Die Behörde kann entsprechend § 12 Abs. 2 SächsABG Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen. Nach dem 01.03.1999 eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind auf der Grundlage des § 4 Abs. 5 BBodSchG in der Regel zu beseitigen.

Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrW-/AbfG. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und entsprechend ihres Schadstoffpotentials dafür zulässigen Entsorgungswegen zuzuführen. Nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG hat die Verwertung dabei Vorrang vor der Beseitigung. Gemäß § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw., soweit das nicht möglich oder nicht zumutbar ist, auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Die Beseitigung darf nach § 27 Abs. 1 KrW-/AbfG nur in dafür zugelassenen Anlagen erfolgen.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das RP Chemnitz, Umweltfachbereich, Außenstelle Plauen (Bodenschutz: 03741-206120; Altlasten: 03741-206125) zur Verfügung.

Stand 02.2006

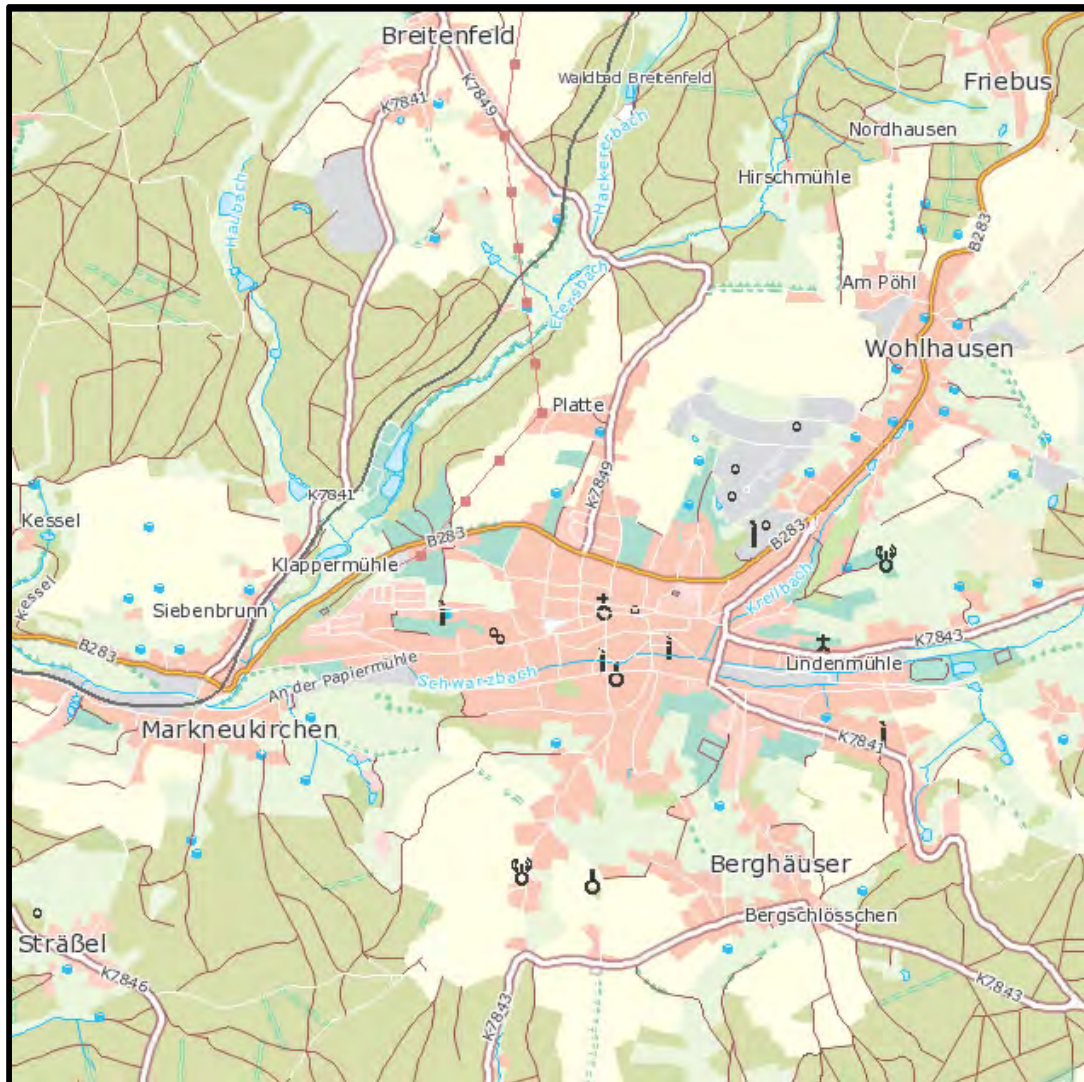
Anlage 3:

Städtebauliche Bewertung potentieller Wohnbauflächen in der Stadt Markneukirchen

Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Stand: 02/2014

Städtebauliche Bewertung potentieller Wohnbauflächen in der Stadt Markneukirchen



STAND: 02/ 2014

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

Leipziger Straße 207

e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de

09114 Chemnitz

Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Städtebauliche Bewertung potentieller Wohnbauflächen in der Stadt Markneukirchen

Stand: Februar 2014

| | |
|-------------------|-------------------|
| Stadt: | Markneukirchen |
| Landkreis: | Vogtlandkreis |
| Regierungsbezirk: | Chemnitz |
| Land: | Freistaat Sachsen |

Ansprechpartner beauftragtes Büro:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel.: 0371/ 36 74 170 Fax.: 0371/ 3674 177
e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplaner Dipl.-Ing. Oliver Standke

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Vorstellung der vier Standorte in der Stadt Markneukirchen | 4 |
| 1.1. Variante 1: Sohler Weg/ Triebweg | 5 |
| 1.2. Variante 2: Siedlung Platten (parallel zur K7849) | 6 |
| 1.3. Variante 3: Siedlung Platten | 7 |
| 1.4. Variante 4: Am Aussichtsturm | 8 |
| 2. Städtebauliche Untersuchung der vier Standorte | 9 |
| 2.1. Tabelle 1: Städtebauliche Belange der vier Standorte in Markneukirchen | 9 |
| 2.2. Tabelle 2: Umweltbelange der vier Standorte in Markneukirchen | 11 |
| 2.3. Tabelle 3: Schutzgebiete der vier Standorte in Markneukirchen | 12 |
| 2.4. Tabelle 4: Bewertung der vier Standorte in Markneukirchen | 13 |

1. Vorstellung der vier Standorte in der Stadt Markneukirchen



Abbildung ohne Maßstab

- ① = Variante 1
- ② = Variante 2
- ③ = Variante 3
- ④ = Variante 4

1.1. Variante 1: Sohler Weg/ Triebweg

Allgemeine Daten

| | |
|----------------------------------|---|
| Lage: | Variante 1 liegt in der südl. Ausdehnung der Stadt Markneukirchen, die Größe der Fläche beträgt 1,18 ha |
| Distanz zum Stadtzentrum: | ca. 1,2km |
| Betroffene Flurstücke: | 2160, 2161/1, 2162, 2258, 2259 |
| Angrenzende Flurstücke: | 2078b, 2093, 2096, 2165, 2166, 2167, 2173, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2260, 2263 |

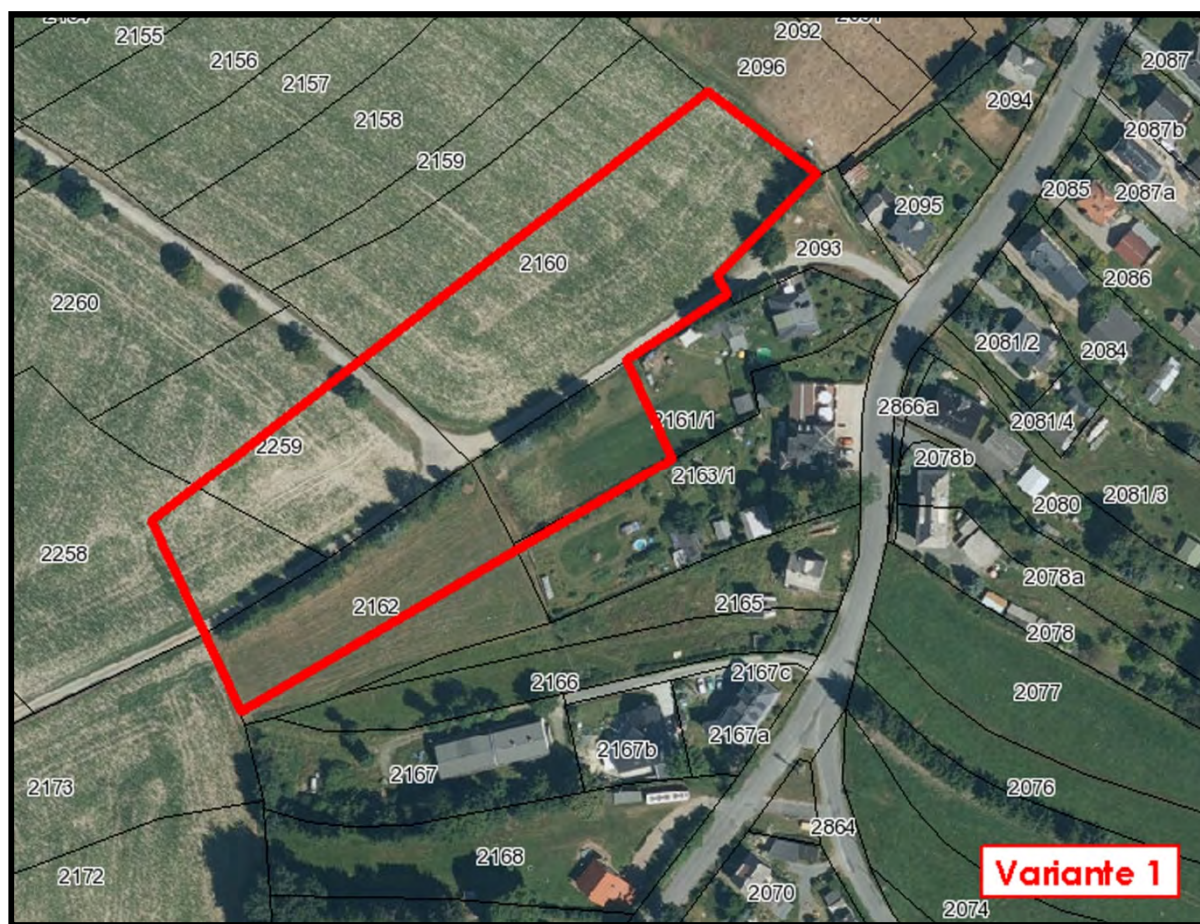


Abbildung ohne Maßstab

1.2. Variante 2: Siedlung Platten (parallel zur K7849)

Allgemeine Daten

| | |
|----------------------------------|--|
| Lage: | Variante 2 liegt im Norden der Stadt Markneukirchen, die Größe der Fläche beträgt 2,65 ha |
| Distanz zum Stadtzentrum: | ca. 1,3km |
| Betroffene Flurstücke: | 1456, 1457, 1458, 1459, 1460/2, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465/1, 1468/2, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477 |
| Angrenzende Flurstücke: | 1433 p, 1444, 1445, 1447, 1448, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1465/2, 1465 a, 1466/1, 1467/1, 1472, 1478, 1479 a, 1495, 1496, 1497/1, 1506/1, 1507/1 |

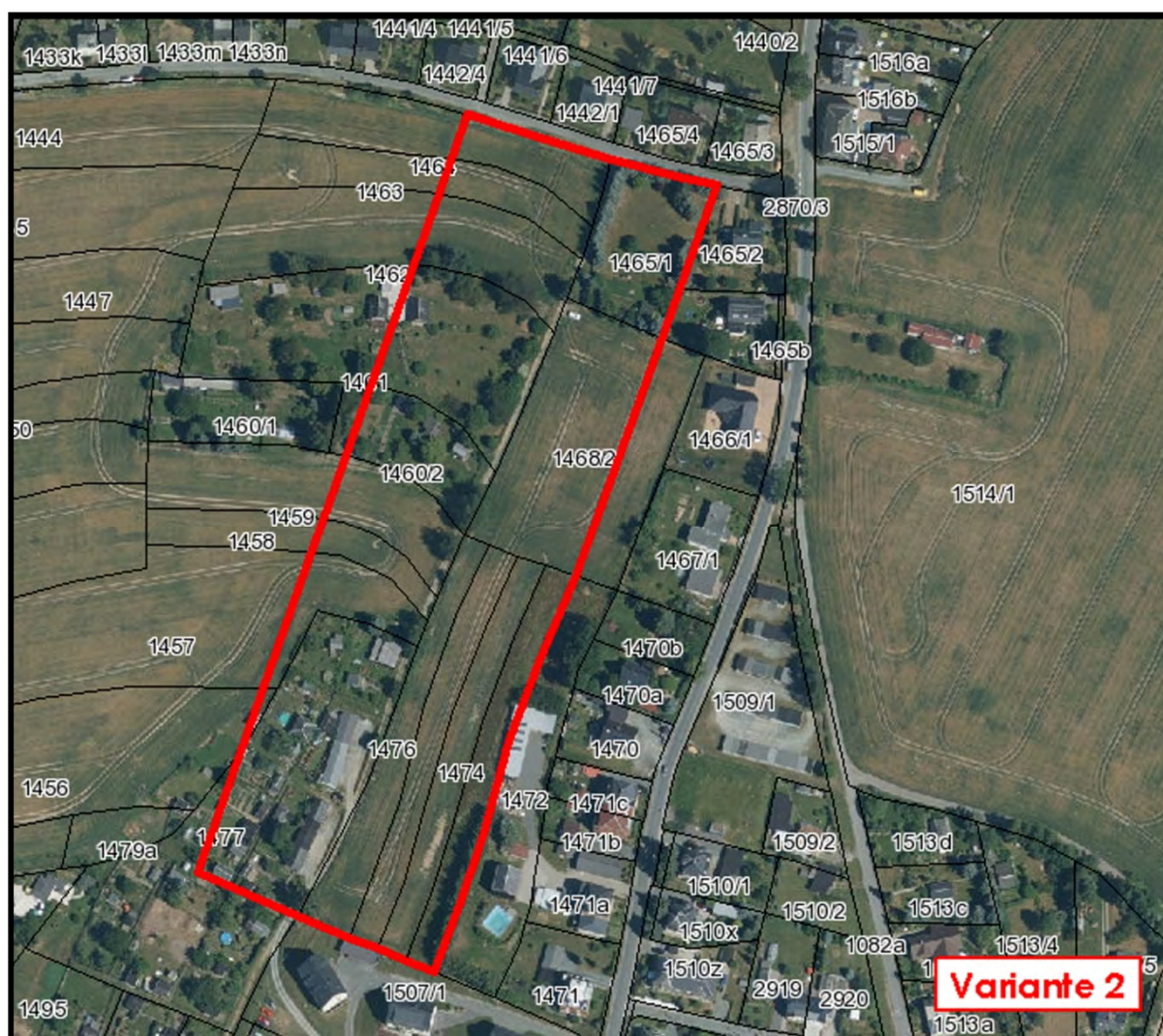
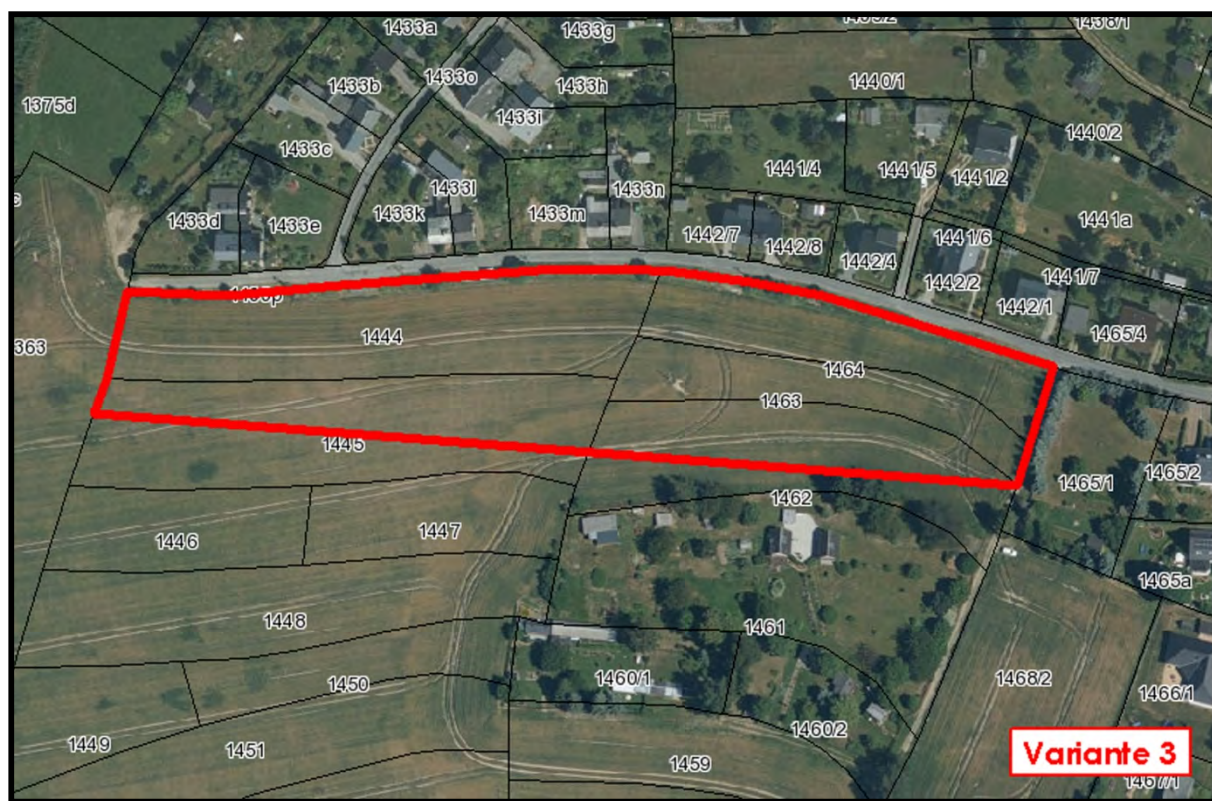


Abbildung ohne Maßstab

1.3. Variante 3: Siedlung Platten

Allgemeine Daten

| | |
|----------------------------------|---|
| Lage: | Variante 3 liegt im Norden der Stadt Markneukirchen, die Größe der Fläche beträgt 1,33 ha |
| Distanz zum Stadtzentrum: | ca. 1,4km |
| Betroffene Flurstücke: | 1444, 1445, 1462, 1463, 1464 |
| Angrenzende Flurstücke: | 1363, 1433 p, 1446, 1446, 1447, 1461, 1468/2, 1465/1 |



Abbildungen ohne Maßstab

1.4. Variante 4: Am Aussichtsturm

Allgemeine Daten

| | |
|----------------------------------|---|
| Lage: | Variante 4 liegt in der südlichsten Ausdehnung der Stadt Markneukirchen, die Größe der Fläche beträgt 0,53 ha |
| Distanz zum Stadtzentrum: | ca. 1,2 km |
| Betroffene Flurstücke: | 2072, 2074, 2075, 2076, 2077 |
| Angrenzende Flurstücke: | 1972, 1973, 1975, 1977, 1978, 1979, 2078, 2079, 2864, 2866 |



Abbildung ohne Maßstab

2. Städtebauliche Untersuchung der vier Standorte

2.1. Tabelle 1: Städtebauliche Belange der vier Standorte in Markneukirchen

| | <u>Variante 1</u> <u>(Sohler Weg/ Triebweg)</u> | <u>Variante 2</u> <u>(Siedlung Platten, parallel zur K7849)</u> | <u>Variante 3</u> <u>(Siedlung Platten)</u> | <u>Variante 4</u> <u>(Am Aussichtsturm)</u> |
|-----------------------------------|---|---|---|---|
| Siedlungsstruktur | Kleinteilige Siedlungsstruktur, dörflich gehalten, EFH und ZFH prägen das Bild, Wohnfunktion | Kleinteilige Siedlungsstruktur, dörflich gehalten, EFH, ZFH und MFH prägen das Bild, Mischfunktion | Kleinteilige Siedlungsstruktur, dörflich gehalten, EFH und ZFH prägen das Bild, Wohnfunktion | Kleinteilige Siedlungsstruktur, dörflich gehalten, EFH und ZFH prägen das Bild, Wohnfunktion |
| Erreichbarkeit Nutzungen | Nutzungen (Einkaufen, Dienstleistungen, Freizeit etc.) befinden sich Zentrumsnah trotz Randlage, ca. 1,2 km | Nutzungen (Einkaufen, Dienstleistungen, Freizeit etc.) befinden sich Zentrumsnah trotz Randlage, ca. 1,3 km | Nutzungen (Einkaufen, Dienstleistungen, Freizeit etc.) befinden sich Zentrumsnah trotz Randlage, ca. 1,4 km | Nutzungen (Einkaufen, Dienstleistungen, Freizeit etc.) befinden sich Zentrumsnah trotz Randlage, ca. 1,2 km |
| Verkehrliche Infrastruktur | Sohlerweg und Triebweg teilen das Gebiet, Hauptstraße Egerstraße in unmittelbarer Nähe | Keine konkrete Erschließungsstraße für das Gebiet vorhanden, nur Feld- bzw. Anliegerweg | Erschließungsstraße Siedlung Platten vorhanden | Hauptstraßen; Am Aussichtsturm und Egerstraße liegen am Gebiet an |
| Wohnqualität | südliche Randlage, nordwestlich große Freiflächen in unmittelbarer Nähe Blick ins Elstertal | nördliche Randlage, westlich befinden sich in der Nähe Freiflächen und ein Wald | nördliche Randlage, westlich befinden sich in unmittelbarer Nähe Freiflächen und ein Wald | südliche Randlage, östlich befinden sich Freiflächen in unmittelbarer Nähe |

| Lage nach BauGB | Außenbereich nach § 35 BauGB | Außenbereich nach § 35 BauGB | Außenbereich nach § 35 BauGB | Außenbereich nach § 35 BauGB |
|---|------------------------------|------------------------------|---|--|
| Errechnete WE-Anzahl bei 500 m² Grundstücksfläche | 24 WE | 52 WE | 34 WE | 12 WE |
| Errechnete WE-Anzahl bei 750 m² Grundstücksfläche | 16 WE | 35 WE | 22 WE | 8 WE |
| Errechnete WE-Anzahl bei 1000m² Grundstücksfläche | 12 WE | 26 WE | 17 WE | 6 WE |
| Planerisch ermittelte WE- Anzahl | Keine Ermittlung | Keine Ermittlung | 13 WE für einseitige Bebauung, auf südlicher Straßenseite der Siedlung Platten (Größen variieren von 600 m ² bis 750 m ² Grundstücksfläche) | max. 7 WE passen auf das Gebiet, (Größen variieren hier zwischen 600 m ² bis 660 m ²) |

2.2. Tabelle 2: Umweltbelange der vier Standorte in Markneukirchen

| | <u>Variante 1</u> (<u>Sohler Weg/ Triebweg</u>) | <u>Variante 2</u> (<u>Siedlung Platten, parallel zur K7849</u>) | <u>Variante 3</u> (<u>Siedlung Platten</u>) | <u>Variante 4</u> (<u>Am Aussichtsturm</u>) |
|--|--|--|--|--|
| Natürliche Bodenfrucht- barkeit | hoch | nördl. Teil der Fläche hoch, südl. Teil mittel | mittel | Entlang der Straße hoch, restl. Fläche mittel |
| Wasserspeich- ervermögen des Bodens | hoch | nördl. Teil der Fläche hoch, südl. Teil mittel | mittel | Entlang der Straße hoch, restl. Fläche mittel |
| Filter u. Puffer Für Schadstoffe | hoch | nördl. Teil der Fläche hoch, südl. Teil mittel | mittel | Entlang der Straße hoch, restl. Fläche mittel |
| Erodierbar- barkeit des Bodens (K-Faktor) | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Besondere Standort- eigenschaft | sehr nährstoffarm | sehr nährstoffarm | sehr nährstoffarm | sehr nährstoffarm |
| Landschafts- geschichtliche Bedeutung | Keine Bedeutung | Keine Bedeutung | Keine Bedeutung | Keine Bedeutung |

2.3. Tabelle 3: Schutzgebiete der vier Standorte in Markneukirchen

| | <u>Variante 1</u> (<u>Sohler Weg/ Triebweg</u>) | <u>Variante 2</u> (<u>Siedlung Platten, parallel zur K7849</u>) | <u>Variante 3</u> (<u>Siedlung Platten</u>) | <u>Variante 4</u> (<u>Am Aussichtsturm</u>) |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Naturschutz- gebiete | keine | keine | keine | keine |
| Naturpark | Naturpark Erzgeb./ Vogtland SZ 1, SZ2 oder EZ (SZ = Schutzzone EZ = Entwicklungs- zone) <i>Bisher keine Auskunft erhalten</i> | Naturpark Erzgeb./ Vogtland SZ 1, SZ2 oder EZ (SZ = Schutzzone EZ = Entwicklungs- zone) <i>Bisher keine Auskunft erhalten</i> | Naturpark Erzgeb./ Vogtland SZ 1, SZ2 oder EZ (SZ = Schutzzone EZ = Entwicklungs- zone) <i>Bisher keine Auskunft erhalten</i> | Naturpark Erzgeb./ Vogtland SZ 1, SZ2 oder EZ (SZ = Schutzzone EZ = Entwicklungs- zone) <i>Bisher keine Auskunft erhalten</i> |
| Biosphären- reservat | keine | keine | keine | keine |
| Nationalpark | keine | keine | keine | keine |
| Landschafts- schutzgebiet | Oberes Vogtland Nr. c 35 | Oberes Vogtland Nr. c 35 | Oberes Vogtland Nr. c 35 | Oberes Vogtland Nr. c 35 |
| Hochwasser- schutzgebiet | Kein Über- schwemm- ungsgebiet | Kein Über- schwemm- ungsgebiet | Kein Über- schwemm- ungsgebiet | Kein Über- schwemm- ungsgebiet |

2.4. Tabelle 4: Bewertung der vier Standorte in Markneukirchen

| | <u>Variante 1</u> (Sohler Weg/ Triebweg) | <u>Variante 2</u> (Siedlung Platten, parallel zur K7849) | <u>Variante 3</u> (Siedlung Platten) | <u>Variante 4</u> (Am Aussichtsturm) |
|------------------|---|---|---|---|
| Bewertung | <p>Variante 1 ist städtebaulich bedingt geeignet.</p> <p>Keine ausreichende Erschliessung, Gebiet müsste erst erschlossen werden, hoher Kostenaufwand</p> | <p>Variante 2 ist städtebaulich bedingt geeignet.</p> <p>Keine ausreichende Erschliessung, Gebiet müsste erst erschlossen werden, hoher Kostenaufwand</p> | <p>Variante 3 ist städtebaulich besonders geeignet.</p> <p>Die Erschliessung der neu entstehenden Grundstücke kann von der vorhandenen Erschliessungsstraße (Siedlung Platten) aus erfolgen.</p> <p>Und das eventuell vorhandene Infrastrukturnetz (Abwasser) könnte mit genutzt werden.</p> <p>Eine zukünftige Bebauung von EFH und ZFH gliedert sich städtebaulich ins Gesamtbild ein.</p> <p>Nach planerischer Ermittlung sind 13 WE für eine einseitige Bebauung an der Straßenseite südlich gelegen aus möglich.</p> | <p>Variante 4 ist Städtebaulich besonders geeignet.</p> <p>Die Erschliessung der neu entstehenden Grundstücke kann von der vorhandenen Erschliessungsstraße (Am Aussichtsturm) aus erfolgen.</p> <p>Und das eventuell vorhandene Infrastrukturnetz (Abwasser) könnte mit genutzt werden.</p> <p>Eine zukünftige Bebauung von EFH und ZFH gliedert sich städtebaulich ins Gesamtbild ein.</p> <p>Nach planerischer Ermittlung sind max. 7 WE für ein kleines Wohngebiet möglich.</p> |

| | | | | |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| | | | Die Größen der Grundstücksfläche variieren von 600 m ² bis 750 m ² . | Die Größen variieren hier zwischen 600 m ² und 660 m ² . |
| Schlussfolgerung | Aufstellen eines B-Planes erforderlich Somit ergibt sich aus städtebaul. Analyse eine Prioritätenreihenfolge der Varianten. | Aufstellen eines B-Planes erforderlich Somit ergibt sich aus städtebaul. Analyse eine Prioritätenreihenfolge der Varianten. | Aufstellen einer Ergänzungssatzung Gegebenenfalls B-Plan. Entstehende Erschliessungskosten müssen noch ermittelt werden. Somit ergibt sich aus städtebaulicher Analyse eine Prioritätenreihenfolge der Varianten. | Aufstellen einer Ergänzungssatzung Gegebenenfalls B-Plan. Entstehende Erschliessungskosten müssen noch ermittelt werden. Somit ergibt sich aus städtebaulicher Analyse eine Prioritätenreihenfolge der Varianten. |
| Priorität der Varianten | 4 | 3 | 1 | 2 |

Aus städtebaulicher Sicht sind von den vier Standorten, die Varianten 3 und 4 besonders geeignet für ein Wohngebiet. Die Varianten 1 und 2 sind aus städtebaulicher Sicht nur bedingt geeignet.

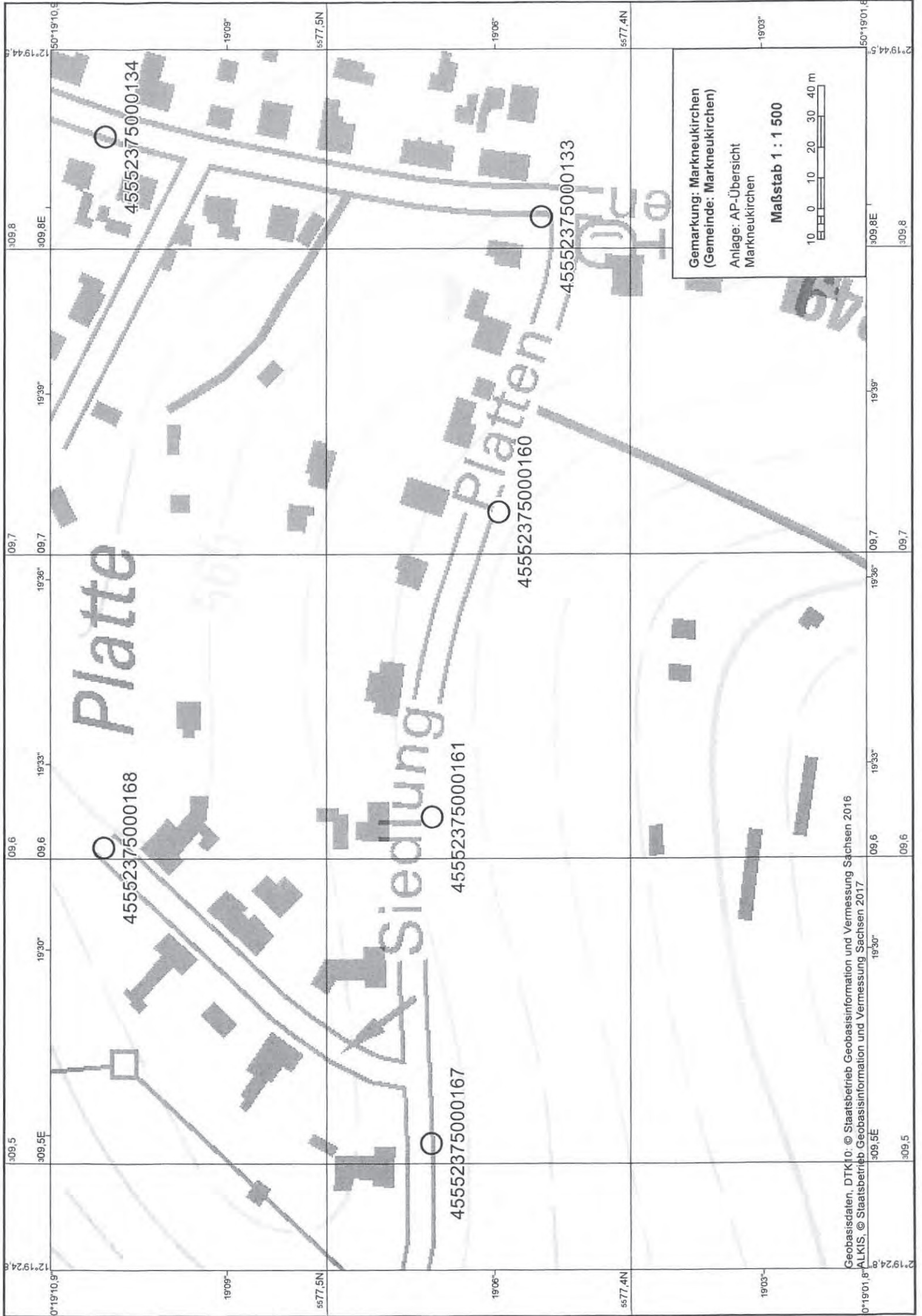
Variante 3 (Platten Siedlung) ist in diesem Fall das Gebiet der Priorität 1 und Variante 4 (Am Aussichtsturm) mit der Priorität 2 zu verstehen. Beide Gebiete können einseitig an der jeweils vorhandenen anliegenden Erschliessungsstraße bebaut werden.

Durch das Aufstellen einer jeweiligen Ergänzungssatzung könnten die Varianten 3 und 4 planungsrechtlich festgesetzt werden. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe und zusätzlich notwendigen Aufwand für Erschließungsanlagen (Abwasserrückhaltebecken etc.) oder ähnlichen, ist das Aufstellen eines B-Planes erforderlich.

Entstehende Erschliessungskosten müssen noch ermittelt werden.

Anlage 4:

LRA Vogtland: Punkte des Liegenschaftskatasters



Gemarkung: Markneukirchen
 (Gemeinde: Markneukirchen)

Anlage: AP-Übersicht
 Markneukirchen

Maßstab 1 : 1 500

10 0 10 20 30 40 m

Geobasisdaten, DTK10: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016
 ALKIS, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

Anlage 5:

**Gutachten zur Prüfung der schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser
(Dachentwässerung) für das Flurstück 1444 der Gemarkung Markneukirchen**

Autor: OVL Wohn- und Baumanagement GmbH

Dipl.-Ing. (BA) Norman Tiedtke

Markneukirchner Str. 66b

08626 Adorf

Stand: 15.01.2018

OVL WOHN- UND BAUMANAGEMENT GMBH

08626 Adorf, Markneukirchner Straße 66b

Tel: 037423 – 2621
Fax: 037423 – 2088

Gutachten zur Prüfung der schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (Dachentwässerung) für das Flurstück 1444 der Gemarkung Markneukirchen

Auftraggeber:

Herr
Norman Tiedtke
Zollstr. 8
08258 Markneukirchen – OT Wernitzgrün

erarbeitet durch:

OVL Wohn- und Baumanagement GmbH
Dipl.-Ing.(BA) Norman Tiedtke
Markneukirchner Str. 66b
08626 Adorf

Adorf, den 15.01.2018

Dipl.-Ing.(BA) N.Tiedtke
Geschäftsführer

1/3

OVL WOHN- UND BAUMANAGEMENT GMBH

08626 Adorf, Markneukirchner Straße 66b

Tel: 037423 – 2621
Fax: 037423 – 2088

1. Aufgabenstellung

Es ist geplant auf dem Flurstück 1444 der Gemarkung Markneukirchen (4.650m²) 6 Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll am Standort in den Untergrund versickert werden. Die Parzellengröße wird jeweils 775m² betragen. Bei einer max. Bebauung von 30% der Grundstücksfläche ergibt sich somit eine max. versiegelte Fläche von 233m².

Die Prüfung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit erfolgte in einer Sickergrube an zwei aufeinander folgenden Tagen (11.01.-12.01.2018).

2. Unterlagen

-Katasterkartenauszug (M 1:1000)

3. Bodenverhältnisse

Das Grundstück liegt an einem nach Süden geneigtem Hang.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 560 m über NN.

Die Schürfe (Lage ca. in der Grundstücksmitte; Länge 1,05m, Breite 1,25m) zur Ausführung der Sickerteste ergab folgende Bodenschichtung:

0-30cm Mutterboden

30-150cm Verwitterungslehm (braun bis grau, schluffig, feinsandig)

150-230cm Hangschutt (braun bis grau, schluffig, feinsandig, steinig)

230-250cm Hangschutt (braun bis grau, schluffig, feinsandig, steinig/plattige Bruchstücke)

Die Schürfsohle bei Durchführung des Sickertestes lag bei 0,95m unter Gelände.

Der Boden wurde nach Durchführung des Sickertestes bis in eine Tiefe 2,50m unter Gelände erkundet. Grundwasser stand beim Aufschluss der Schürfe nicht an. Festgestein wurde in dieser Tiefe ebenfalls nicht angetroffen.

Brunnen auf dem eigenen bzw. den benachbarten Grundstücken im Umkreis von 50m sind nicht vorhanden. Alle bestehenden Wohnhäuser in der näheren Umgebung haben einen Trinkwasseranschluss.

Formblatt Sickertest siehe Anlage 1

4. Bemessung der Versickerungsanlage

Die notwendigen Daten für die Niederschlagsspenden für ein 5-, 10-, 15-, 30-, 45-, 60-, 90- und 120-minütiges Niederschlagsereignis bei 5-jähriger Wiederkehrzeit wurden dem Programm KOSTRA-DWD entnommen.

2/3

OVL WOHN- UND BAUMANAGEMENT GMBH

08626 Adorf, Markneukirchner Straße 66b

Tel: 037423 – 2621

Fax: 037423 – 2088

Es wird eine Grabenversickerung mit folgenden Abmessungen zum Ansatz gebracht:

| | |
|---|--------------------------|
| Abstand zwischen Sohle Sickeranlage und Grundwasser | 1,00m |
| Einstauhöhe der Versickerungsanlage | 0,60m |
| Breite des Grabens | 1,00m |
| Länge des Grabens | 16,00m (2*8,0m) |
| k_f -Wert | $3,49 \cdot 10^{-5}$ m/s |

Die Ausführung erfolgt gemäß DIN 4261-1 (siehe Anlage 2). Die Sickerleitung soll in einer Tiefe von ca. 0,90m unter Gelände verlegt werden. Bei der vorgenannten Tiefenlage ist die Frostsicherheit des Rohrstranges gewährleistet. Die Sickerrigole ist in Vlies einzukleiden. Den Abschluss des Systems bildet jeweils ein Be- und Entlüftungsrohr.

Bei dem gewählten Sickergraben ist kein Zwischenspeichervolumen $Q(Z)$ erforderlich, da die ausgewiesenen Volumina negativ sind (siehe Anlage 3). Die größte Inanspruchnahme des Systems erfolgt bei einem 30-minütigem Niederschlagsereignis. Für dieses Niederschlagsereignis wird der höchste Wert des negativen Zwischenspeichervolumens ausgewiesen, das heißt, die Systemreserven sind bei diesem Ereignis am geringsten. Die Zwischenschaltung einer Zisterne zur Regenwassernutzung ist bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage nicht berücksichtigt.

5. Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die spezifischen Absenkzeiten betragen 1,5 bis 1,8min/cm.

Der k_f -Wert der Versickerungsschicht lag im gesättigten Zustand bei $3,49 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Der Aufschluss zeigt, dass das Festgestein im Bereich der Versickerungsfläche bei frühestens 2,50m unter Gelände ansteht. Es wurde kein Grundwasser aufgeschlossen.

Eine Gefährdung des Grundwassers sowie eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann ausgeschlossen werden.

Anhand der vorliegenden Werte ist eine schadlose Versickerung der Niederschlagswasser möglich.

Formblatt für Sickertest (Anlage 1)

Landkreis / Gemeinde / Gemarkung: Vogtland / Markneukirchen / Markneukirchen

Flurstück-Nr./Eigentümer: 1444; Norman Tiedtke

Lage der Schürfgrube im Grundstück: mittig im Gesamtgrundstück

Schurfabmessung (Länge, Breite, Tiefe u.GOK): 105 x 125 x 95 cm

Wurde Grundwasser erschlossen? ja / nein ; in welche Tiefe?

Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens (gemäß DIN 18196):

| Teufe (m u. GOK) | Mächtigkeit (m) | Ansprache |
|------------------|-----------------|---|
| 0,00 – 0,30 | 0,30 | Mutterboden |
| 0,30 – 1,50 | 1,20 | Verwitterungslehm (braun bis grau, schluffig, feinsandig) |
| 1,50 – 2,30 | 0,80 | Hangschutt (braun bis grau, schluffig, feinsandig, steinig) |
| 2,30 – 2,50 | 0,20 | Hangschutt (braun bis grau, schluffig, feinsandig, steinig/plattige Bruchstücke) → Erkundungstiefe nach Sickertest |

Dokumentation des Sickertests:

| Versuch Nr.: | V _{ges} in m ³ | W _{Anf} in m ü. Sohle | W _{End} in m ü. Sohle | Absenk. (cm) nach 15 min | Absenk. (cm) nach 30 min | Absenk. (cm) nach 45 min | Absenk. (cm) nach 60 min | V _{zu} ja/nein | S _{mittel} | ts in min/cm |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|
| 1 | 0,80 | 0,61 | 0,22 | 14 | 25 | 33 | 39 | nein | 9,8 | 1,5 |
| 2 | 0,83 | 0,63 | 0,28 | 13 | 23 | 30 | 35 | nein | 8,8 | 1,7 |
| 3 | 0,83 | 0,63 | 0,30 | 12 | 22 | 28 | 33 | nein | 8,3 | 1,8 |

Durchlässigkeitsbeiwert:

k_{f1} – Wert: $k_{f1} = 4,41 \cdot 10^{-5}$ m/s
 k_{f2} – Wert: $k_{f2} = 3,75 \cdot 10^{-5}$ m/s
 k_{f3} – Wert: $k_{f3} = 3,49 \cdot 10^{-5}$ m/s

Wertung des Ergebnisses:

Die spezifische Absenkzeit lag zwischen 1,5 und 1,8 min/cm.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes lag im gesättigten Zustand bei $3,49 \cdot 10^{-5}$ m/s.


Der anstehende Baugrund ist aus meiner Sicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet.

Name des Beobachters: Dipl.-Ing.(BA) N.Tiedtke

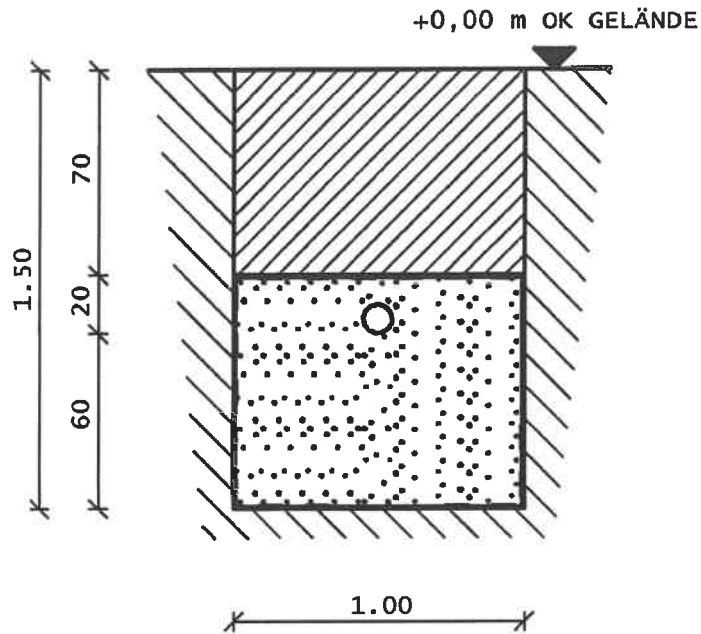
Anwesend waren weiterhin: Anwohnerinnen Frau Opel und Frau Dongowski

Datum: 12.01.2018

Unterschrift:



.....



OVL WOHN- UND BAUMANAGEMENT GMBH

DIPL.-ING.(BA) N.TIEDTKE

MARKNEUKIRCHNER STR. 66B, 08626 ADORF

TELEFON 037423-2621 FAX 037423-2088

BAUHERR:

NORMAN TIEDTKE

ZOLLSTR. 8

08258 MARKNEUKIRCHEN - OT WERNITZGRÜN

BAUVORHABEN:

PROJEKT-NR.:

ERRICHTUNG EINER NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

SIEDLUNG PLATTEN


08258 MARKNEUKIRCHEN

FLURSTÜCK-NR.: 1444

DARSTELLUNG:

GENEHMIGUNGSPLANUNG

DETAILZEICHNUNG SICKERGRABEN

| | | | |
|-------------|--|-----------|-------------|
| BEARBEITET: |  | MASSTÄBE: | BLATT-NR.: |
| GEZEICHNET: | | M 1:25 | ANL. 2 |
| GEPRÜFT: | | | |
| DATUM: | 15.01.18 | | |
| | NR.: | DATUM: | BEARBEITET: |
| ÄNDERUNGEN: | | | |
| | | | |
| | | | |

Anlage 3 - Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--|--|
| A_u - versiegelte Fläche je Grundstück | | 233,00 m ² | | | | | | | |
| h_s - Abstand zwischen Anlagensohle und GW | | 1,00 m | | | | | | | |
| z - Einstauhöhe in der Versickerungsanlage | | 0,60 m | | | | | | | |
| k_f - Durchlässigkeitsbeiwert | | 3,49E-05 m/s | | | | | | | |
| b - Breite der Rigole | | 1,00 m | | | | | | | |
| l - Länge der Rigole | | 16,00 m | | | | | | | |
| D | min | 15 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | | |
| R(d(5)) | l/(s*ha) | 205,3 | 136,4 | 104,6 | 86 | 60,8 | 47,6 | | |
| Q(zu) | m ³ /s | 4,78E-03 | 3,18E-03 | 2,44E-03 | 2,00E-03 | 1,42E-03 | 1,11E-03 | | |
| l(h,y) | m/m | 1,231 | 1,231 | 1,231 | 1,231 | 1,231 | 1,231 | | |
| V(f,u) | m/s | 4,30E-05 | 4,30E-05 | 4,30E-05 | 4,30E-05 | 4,30E-05 | 4,30E-05 | | |
| A(s) | m ² | 26,2 | 26,2 | 26,2 | 26,2 | 26,2 | 26,2 | | |
| Q(s) | m ³ | 1,13E-03 | 1,13E-03 | 1,13E-03 | 1,13E-03 | 1,13E-03 | 1,13E-03 | | |
| V(f,u) | m ³ | 2,229 | 4,064 | 3,896 | 3,479 | 1,730 | -0,129 | | |
| Q(R) | m ³ | 4,800 | 4,800 | 4,800 | 4,800 | 4,800 | 4,800 | | |
| Q(Z) | m ³ | -2,571 | -1,664 | -0,904 | -1,321 | -3,070 | -4,929 | | |