BERGSTADT SCHEIBENBERG
ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 GEMÄß §13b BauGB
„Am Pfarrlehn“

Begründung

STAND: 07/2018

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel:. (0371) 36 74 170
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz. de
Fax: (0371) 36 74 177
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan Nr. 9 gemäß §13b BauGB „Am Pfarrlehn“

Stand: **Juli 2018**

Gemeinde: Bergstadt Scheibenberg

Landkreis: Erzgebirgskreis

Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

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

Verantw. Bearbeiter: Stadtplanerin M.Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juli 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 DER BEGRÜNDUNG

1.	**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**3**
1. 1	Lage und örtliche Situation	3
1. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1. 3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	5
1. 4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	6
1. 5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
1. 6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
1. 7	Plangrundlage	6
1. 8	Verfahren	7
2	**RECHTSGRUNDLAGEN**	**8**
3	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	**10**
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Fachplanungen	14
4	**ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**	**15**
4.1	Planungsanlass und –erfordernis	15
4.2	Bedarfsbegründung	15
4.3	Planungsalternativen	22
5	**STÄDTEBAULICHE PLANUNG**	**23**
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	24
5.4	Immissionsschutz	25
5.5	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
5.6	Verkehrsflächen	26
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
5.8	Flächenbilanz	29
6	**STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**	**30**
7	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**33**
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	33
8	**KOSTENTRAGUNG**	**36**
9	**HINWEISE**	**36**

Anlagen

Anlage 1 Bestandserfassung

Anlage 2 Hydraulische Berechnungen und Erschließungsplan, Planungsbüro AVEC

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Raum 3

Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes 4

Abbildung 3 Scheibenberg im Auszug Festlegungskarte LEP2013 10

Abbildung 4 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung 13

Abbildung 5 Auszug aus dem wirksamen FNP 2009 14

Abbildung 6 Ausschnitt Erschließungsplanung Straße und Kanal, Planungsbüro AVEC, Stand 02.05.2018. 27

Abbildung 7 Mögliche Gliederung Baufelder 29

Abbildung 8 Ausschnitt Erschließungsplanung Straße und Kanal, Planungsbüro AVEC, Stand 02.05.2018. 31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 1990 und von 2010 bis 2015 15

Tab. 2: Bevölkerungsbewegung von 2002 bis 2015 16

Tab. 3: Altersstruktur Stand 31.12.2015 16

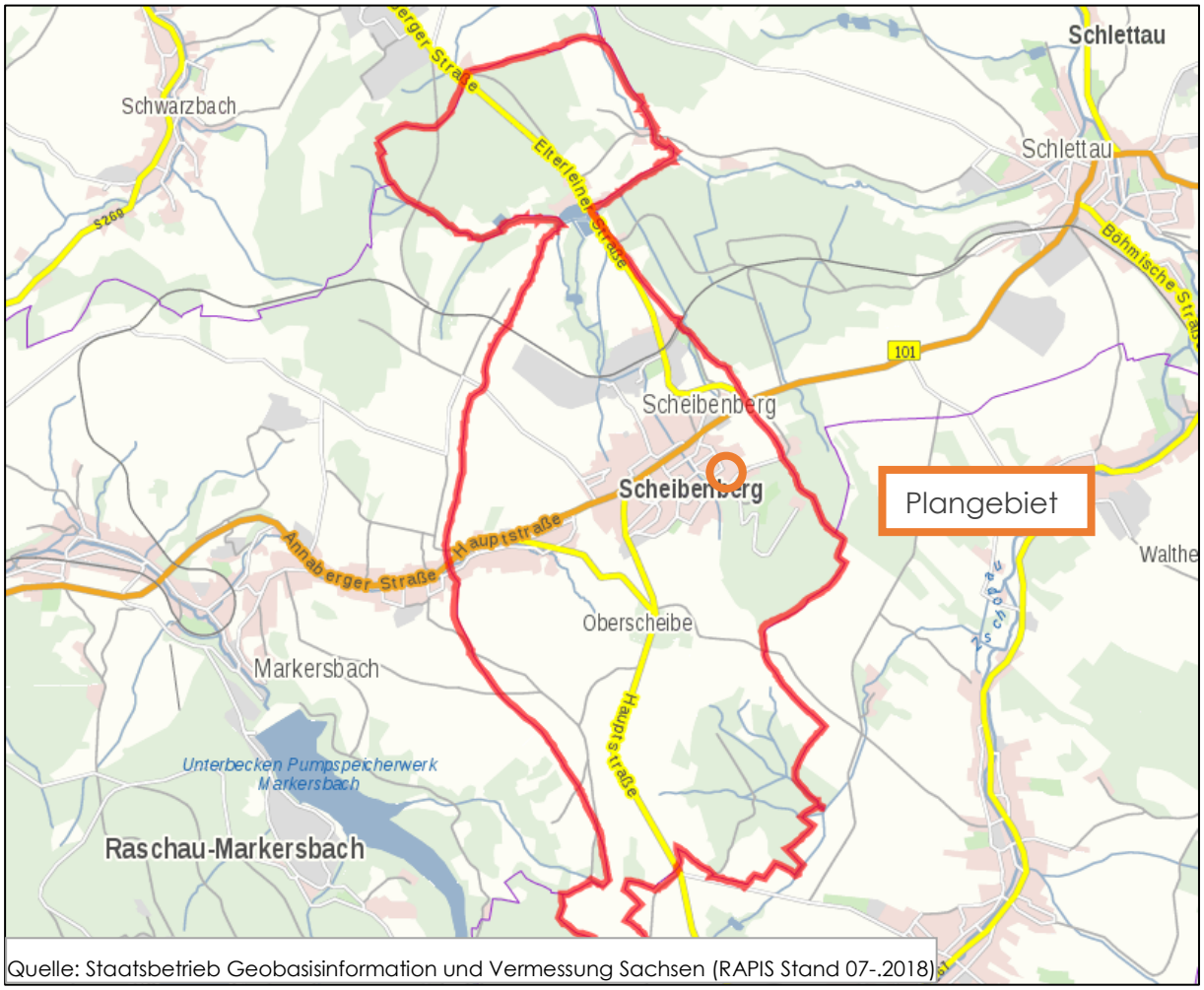
Tab. 4: Baufertigstellungen von 2007 bis 2015 20

Tab. 5: Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken 21

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1. 1 LAGE UND ÖRTLICHE SITUATION

Die Bergstadt Scheibenberg liegt im südlichen Teil des Erzgebirgskreises und ist über die B 101 (Schlettau - Schwarzenberg)erreichbar. In Scheibenberg bindet die S 258, die als Autobahnzubringer zwischen der A 72 bei Stollberg und dem Raum Annaberg-B./Oberwiesenthal ausgebaut wird, auf die B 101 auf. Ab Scheibenberg verläuft die S 268 über Crottendorf und Sehmatal in Richtung Fichtelberggebiet/Oberwiesenthal und zum Grenzübergang zu Tschechien. Der staatlich anerkannte Erholungsort Bergstadt Scheibenberg liegt am Fuße des 807 m hohen Scheibenberges.



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (RAPIS Stand 07-.2018)

Abbildung 1 Lage im Raum

Scheibenberg mit dem Ortsteil Oberscheibe bildet mit Schlettau eine Verwaltungsgemeinschaft. Die erfüllende Gemeinde ist Scheibenberg.

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik hat Scheibenberg am 31.12.2015 2.175 Einwohner. Das Territorium der Stadt umfasst 9,00 km².

1. 2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 273 (teilw.) und 269/1 (teilw.) der Gemarkung Scheibenberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfarrlehn“ befindet sich in der Stadt Scheibenberg. Das Plangebiet ist über die Bergstraße und die Schillerstraße erschlossen. Davon ausgehend erfolgt die innere Erschließung des Gebietes. Das natürliche Gefälle fällt ausgehend des südöstlichen Bereiches (Bergstraße) von 717,5 m (Höhenreferenzsystem DHHN 2016) nach Nordosten Richtung Schillerstraße auf 702,5 m (Höhenreferenzsystem DHHN 2016).

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (RAPIS Stand 07-.2018)

Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes

1. 3 BAUGRUND, ALTBERGBAU, ALTLASTEN UND ARCHÄOLOGIE

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

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (www.radonberatung@smul.sachsen.de).

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

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

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

1. 4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Plangebiet stellt eine Außenbereichsfläche dar, die im nordwestlichen und westlichen Bereich durch Wohnbebauungen bebaut ist. Im nordöstlichen Bereich grenzen ein Grundstück mit Garagen und Scheunen sowie eine Kleingartenanlage an. Das Plangebiet ist derzeit eine ungenutzte Grünfläche. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Es grenzen lediglich Bäume mit überhängenden Ästen von der benachbarten Bebauung westlich und nordöstlich auf das Plangebiet.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.

Blick vom Schnitzerweg zur Wohnbebauung in der Schillerstraße	Blick nach Südwesten vom Plangebiet

1. 5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich südlich am Stadtrand. Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Wohnnutzung, Grünflächen und Kleingartenanlage. Im Süden der Stadt grenzt das Landschaftsschutzgebiet Scheibenberg an.

1. 6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke 273 (teilw.) und 269/1 (teilw.) der Gemarkung Scheibenberg befinden sich im kommunalen Besitz.

1. 7 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Scheibenberg, Stand Dezember 2017.

1. 8 VERFAHREN

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

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.380m². Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird somit unterschritten. Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) Rechnung getragen.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt direkt an die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Schillerstraße sowie der Goethestraße an und knüpft somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzbegründung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde mit der Beschlussnummer B-8.17/2017 am 20.08.2018 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates beschlossen. Die einzuhaltende Frist bis zum 31.12.2019 für die förmliche Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB wurde somit eingehalten.

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann entweder durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht notwendig. Ebenfalls entfällt die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.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 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)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - 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.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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

Demnach liegt Scheibenberg im ländlichen Raum südwestlich des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz unweit der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Chemnitz - Plzen. Nachbarkommunen sind Schlettau und Crottendorf.

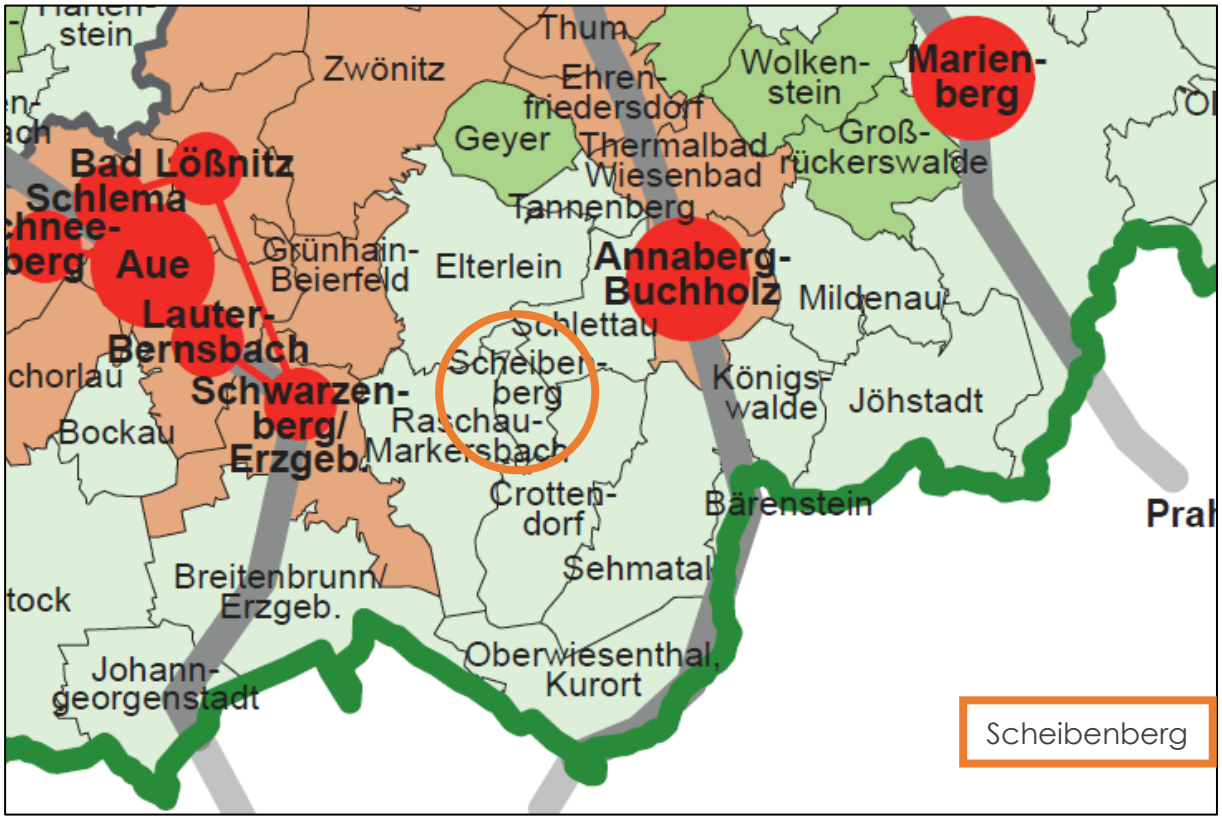


Abbildung 3 Scheibenberg im Auszug Festlegungskarte LEP2013

Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

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

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

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

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen neu in Anspruch genommen. Es wird eine seit Jahren ungenutzte Fläche zu städtebaulichen Entwicklungszwecke in Anspruch genommen.
Das Plangebiet ist eine Außenbereichsfläche der Stadt Scheibenberg. Der Bereich soll durch Wohnausweisung gestärkt werden.
Das Plangebiet liegt ca. 500 m (Luftlinie) vom Stadtzentrum (Markt) entfernt. Die nächsten Versorgungseinrichtungen z.B. Supermarkt- Penny liegt in ca. 1,1 km entfernt. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 500 m (Haltstelle Markt) vom Plangebiet erreichbar. Somit ist eine Verbindung in die Nachbarkommunen Aue, Elterlein, Annaberg-Buchholz und Walthersdorf vorhanden.
Neue Baugebiet, wie das Planvorhaben, sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die städtebauliche Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ort-steile ist gegeben. Das Plangebiet überschreitet weder vorhandene Siedlungskontexte noch bestehende Zäsuren im Freiraum.
Die Planung wirkt als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13b BauGB gerade der Landschaftszersiedelung entgegen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 "Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau" ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung / Einbeziehung von Flächen der Städte hin.

In Karte 1 – Raumstruktur ist Scheibenberg gemeinsam mit Schlettau als grundzentraler Verbund ausgewiesen.

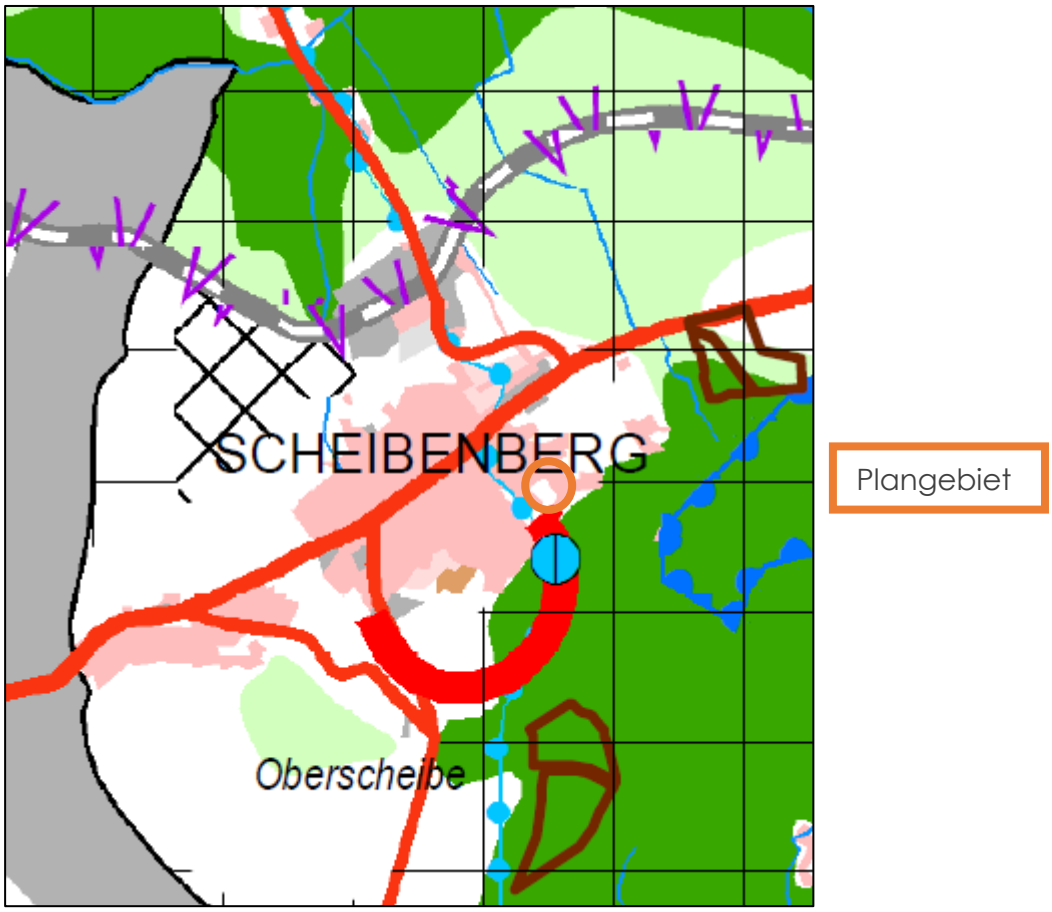


Abb. 1: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

In Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil der Siedlungsfläche. Im Umfeld des Siedlungskörpers befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdigen Bereiche. Im Südöstlichen Stadtgebiet grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Das Plangebiet liegt im ausreichenden Abstand zum Vorranggebiet. Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft eine überregional bedeutsame Wasserleitung zu einem Wasserhochbehälter/ Pumpwerk. Zudem ist im Süden des Stadtgebietes eine Trasse (unbestimmt) geplant.

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

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Das Landschaftsschutzgebiet Scheibenberg grenzt südlich an die Stadt Scheiben an. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen. Entsprechend Karte 1.2 Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil des Vorranggebietes Kulturlandschaftsschutz (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1, Z 2.1.2.2). Außerhalb des Stadtgebietes grenzt im Südosten das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)das Landschaftsschutzgebiet Scheibenberg an. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

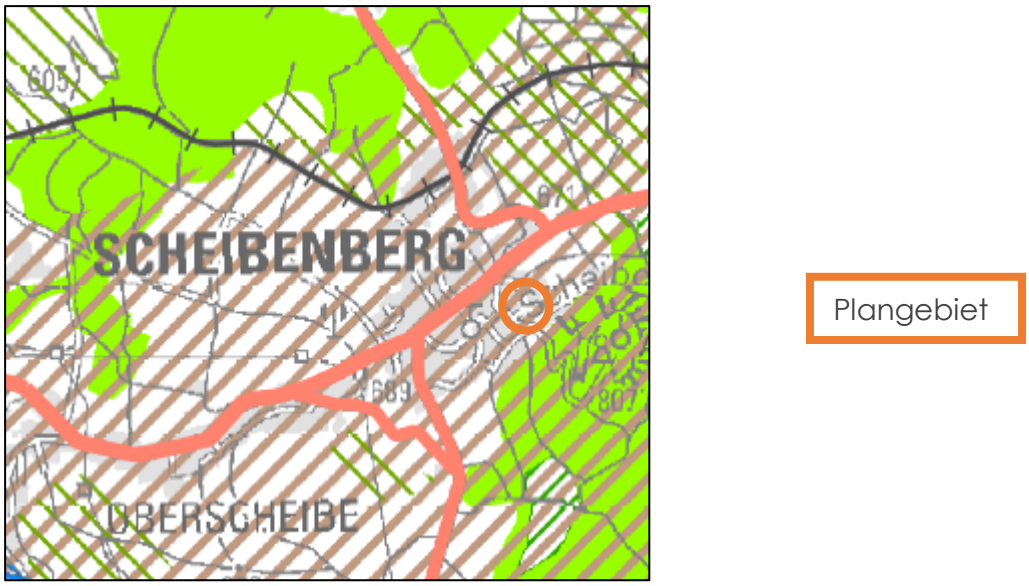


Abbildung 4 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung

Es sind keine grundsätzlichen Widersprüche zwischen den benannten Planungsebenen erkennbar. Wesentlich ist dabei auch, dass für die VG Scheibenberg-Schlettau ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der sowohl den Bestand an Wohnbaufläche als auch die Erweiterungsflächen berücksichtigt hat. Der B-Plan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Scheibenberg-Schlettau wurde durch das Landratsamt Erzgebirge am 16.06.2008 unter Auflagen und mit Hinweisen genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist seit 30.04.2009 in Kraft.

Plangebiet

Abbildung 5 Auszug aus dem wirksamen FNP 2009

Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der B-Plan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Planbereich ist Bestandteil der kompakten, eigenständigen wohnbaulichen Entwicklung der Stadt. Mit der vorgesehenen Planung wird im südöstlichen Teilbereich der Stadt im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ein siedlungsräumlicher Abschluss geschaffen.

3.3 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

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

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

Die Stadt Scheibenberg ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der B 101, der S 258 und der S 268 ein interessanter Wohnort. Die umliegenden ausgelasteten Wohngebiete tragen ebenfalls dazu bei, Scheibenberg zu einem Lebens- und Wohnort zu festigen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauflächen hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten.

4.2 BEDARFSBEGRÜNDUNG

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Scheibenberg verzeichnet seit 1990 einen kontinuierlich steigenden Bevölkerungsrückgang. Der Erzgebirgskreis verzeichnete im Vergleich zu Scheibenberg einen größeren Bevölkerungsrückgang seit 1990.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 1990 und von 2010 bis 2015

	Scheibenberg		**Erzgebirgskreis**	
Jahr	**Einwohner**	**Verlust zu 1990 in %**	**Einwohner**	**Verlust zu 1990 in %**
1990	2.476		459.644	
2010	2.224	- 10,1	368.167	- 20

2011	2.231	- 9,9	361.791	- 21,3
2012	2.203	- 11,1	355.275	- 22,7
2013	2.177	- 12,1	351.309	- 23,6
2014	2.184	- 11,8	349.582	- 24
2015	2.175	- 12,2	347.665	- 24,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Tab. 2: Bevölkerungsbewegung von 2002 bis 2015

Jahr	**Einwohner**	**Saldo Geburten/ Sterbefälle**	**Saldo Zu- und Fortzüge**	**Veränderungen Gesamt**
31.12.2007	2.318	6	- 35	- 29
31.12.2008	2.288	- 11	- 19	- 30
31.12.2009	2.256	- 11	- 21	- 32
31.12.2010	2.224	- 4	- 28	- 32
31.12.2011	2.231	- 7	- 21	- 28
31.12.2012	2.203	- 2	- 4	- 6
31.12.2013	2.177	- 4	- 22	- 26
31.12.2014	2.184	- 10	17	7
31.12.2015	2.175	3	- 13	- 10

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2015 war bis auf das Jahr 2007 und 2015 die Anzahl der Sterbefälle höher als die Anzahl der Geburten. In den Jahren 2007, 2010 und 2013 zeigten sich besonders hohe Wanderungsverluste durch Fortzüge. Dementgegen gab es im Jahr 2014 ein positives Wanderungssaldos zu verzeichnen. Die Ausweisung von Bauland ist auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden.

Tab. 3: Altersstruktur Stand 31.12.2015

	Scheibenberg			**Erzgebirgskreis**		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	291	1.391	493	43.131	211.265	93.269
in %	13,4	63,9	22,6	12,4	60,7	26,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Altersgruppe der über 65 Jahre liegt der prozentuale Anteil der Stadt Scheibenberg unter dem des Landkreises Erzgebirgskreis. Die Anteile der Bevölkerung in den Altersgruppen 0-15-jährigen und der 15 - 65 Jahre liegen jedoch leicht über den durchschnittlichen Werten des Landkreises. Besonders der hohe Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung.

Bevölkerungsprognose bis 2030

Die Stadt Scheibenberg hat zum Zeitpunkt des 31.12.2015 weniger als 5000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für eine Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung.

Kernaussagen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

Langsamer Bevölkerungsrückgang

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

Effekte der Zuwanderung

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

Steigendes Durchschnittsalter und Veränderung in den Altersgruppen in Sachsen

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

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

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

Auf Grund fehlender Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes für die Stadt Scheibenberg, werden daher Angaben und der Vorausberechnung für den Landkreis Erzgebirgskreis, als Basis über die zukünftige Entwicklung verwendet.

Tabelle 1 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognos 2030

	Scheibenberg		**Erzgebirgskreis**	
Jahr	**Einwohner**	**Verlust zu 1990 in %**	**Einwohner**	**Verlust zu 1990 in %**
1990	2.476		459.644	
2010	2.224	- 10,1	368.167	- 20
2011	2.231	- 9,9	361.791	- 21,3
2012	2.203	- 11,1	355.275	- 22,7
2013	2.177	- 12,1	351.309	- 23,6
2014	2.184	- 11,8	349.582	- 24
2015	2.175	- 12,2	347.665	- 24,4
2020			345.900	- 24,8
2025			329.200	- 28,4
2030	2.154*	- 13	311.400	- 32,3

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

*1 eigene Vorausberechnung

*2 Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Für den Landkreis Erzgebirgskreis wird in Variante 1 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 32,3 % angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in Scheibenberg, sieht sich die Stadt in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Stadt Scheibenberg bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 13% angesetzt. In Scheibenberg würden dann 2.154 Einwohner leben.

Wohnungsbedarf

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

Bevölkerung

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

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

Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m² (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m² und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m². Dies lässt sich auf die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zurückzuführen, welcher sich seit 2011 erhöht. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen, durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Gründe liegen mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie

der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners, der Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude und der Wohnungs-bedarf durch Zuwanderung. Der Neubaubedarf liegt bei der Generation der geburtenstarken Jahrgänge der 1950 er und 1960 er.

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

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

Tab. 4: Baufertigstellungen von 2007 bis 2015

Jahr	Einwohner Scheibenberg	Baufertigstellungen Neuer Wohngebäude	Baufertigstellungen Wohngeb. mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.2007	2.318	1	1	1
31.12.2008	2.288	2	2	2
31.12.2009	2.256	-	-	-
31.12.2010	2.224	3	3	3
31.12.2011	2.231	2	2	2
31.12.2012	2.203	-	-	-
31.12.2013	2.177	2	2	2
31.12.2014	2.184	1	1	1
31.12.2015	2.175	2	2	2
Gesamt 2007 - 2015		**13**	**13**	**13**
Jahresdurchschnitt		**1,4**	**1,4**	**1,4**

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 1,5- 2 Eigenheimen im gesamten Stadtgebiet gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind. Die in einigen Jahren niedrigen Baufertigstellungen sind auch auf das geringe Angebot an qualitativ hochwertigen Bauflächen zurückzuführen. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten. Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Stadt Scheibenberg durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

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

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

Tab. 5: Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken

Bezeichnung/ Standort	**Verfügbare Reserven [Parzellen]**	**Gesamt (Fläche)**	**Bemerkungen**
B-Plan Nr.1 „Bahnhofstraße“ (WA)	keine	3,05 ha	Wohngebiet vollständig ausgelastet
B-Plan Nr.2 „Schwarzenbacher Weg“ (WA)	keine	3,1 ha	Wohngebiet vollständig ausgelastet
B-Plan Nr.4 „Elterleiner Straße“ (MI)			Aufstellungsbeschluss
B-Plan Nr. 6 „Südstadt Scheibenberg“ (WA)	keine	2,9 ha	Wohngebiet vollständig ausgelastet
VEP Nr.3 und 4 „An der Brauerei I/II“ (WA)	keine	1 ha	Wohngebiet vollständig ausgelastet
B-Plan Lindenstraße			Aufstellungsbeschluss 15.03.2004

In der Stadt Scheibenberg stehen keine freien Parzellen der Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Verfügung. Für den B-Plan „Lindenstraße“ wurde der Aufstellungsbeschluss vom 15. März 2004 beschlossen. Dieser ist aber nie weiter betrieben worden, da die meisten Grundstücke noch nicht im Besitz der Stadt sind.

Für den B-Plan Nr. 4: Mischgebiet Elterleiner Straße gibt es derzeit auch nur einen Aufstellungsbeschluss. Auf Grund nicht verfügbaren Besitzes der Grundstücke konnte die Stadt bislang die Planungen nicht fortführen. Somit sind für die kurzfristige bauliche Entwicklung keine Bauflächen verfügbar.

Auf innerörtliche zusammenhängende Baulücken kann nicht zurückgegriffen werden. Vorhandene Baulücken befinden sich zum Teil im Privatbesitz oder sind außerhalb des Stadtgebietes. Freie Bauflächen in Stadtrandlagen werden als Kleingartenanlagen genutzt, so dass hier auch keine Verfügbarkeit für Eigenheimbau gegeben ist.
Die Stadt Scheibenberg kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen. Scheibenberg benötigt daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten, um den bestehenden Baubedarf / der Nachfrage im Eigenheimsektor zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen Bauland anbieten zu können.

Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der B-Plan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 PLANUNGSALTERNATIVEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Im ungünstigsten Fall würden sich diese Nachfragegruppen verstärkt nach Alternativen außerhalb der Innenstadtlage oder auch des Stadtgebietes Scheibenbergs umsehen.
Mit dem Standort Am Pfarrlehn soll für den Bedarf der nächsten Jahre der planerische Vorlauf geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht der gemeinsamen Strategie der Stadt zur Stärkung der bebauten Ortslagen sowie den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen zur Wiedernutzbarmachung von Bauflächen. Die Planung dient von daher dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wirkt dem zunehmenden Flächenverbrauch entgegen.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen. Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sind im weiteren Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.
Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

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

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

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

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend § 17 BauNVO wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
In den Baugebieten erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Es wird eine Firsthöhe von 9,00 m festgelegt. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden. Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser zulässig.
Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird. Somit wird gewährleistet, dass in

den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen. Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit besteht die Möglichkeit vor den Garagen und Carports noch weitere PKW-Stellplätze zu schaffen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhaus, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Lage des Baugebietes sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.
Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung als Heizmaterial ist unzulässig. Mit dem Ziel der Luftreinhaltung zum Schutz der Gesundheit der Einwohner sowie von Fauna und Flora rund um das LSG Scheibenberg erfolgte diese nach § 9 Abs.1 Nr. 23 und 24 BauGB mögliche Einschränkung zulässiger Heizmaterialien. Auf die störenden / belästigenden Auswirkungen der nicht sachgerechten Verwendung auch zulässiger Brennstoffe und die Pflicht zur Einhaltung des Umweltrechts wird hingewiesen.

Durch den Betrieb von Luft-Wärme-Pumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche Lärmbelästigungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind nachts (22.00 Uhr bis 6.00Uhr) die TA-Lärm Richtlinien(Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1) einzuhalten. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Errichtung von Anlagen maßgebend:

55 dB (A) tags,

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

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2 Verkehrslärm

Luft-Wärme-Pumpen sind nur zulässig, wenn ein geeignetes System erstellt wird, was die nachbarlichen Belange (z.B. Einhaltung der Abstandfläche)berücksichtigt. Zur Vermeidung von störenden Geräuschen sind Luftwärmepumpen ohne deutlich wahrnehmbare Töne zu wählen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe- Anlagen sind unzulässig. Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 3 m sind einzuhalten.

5.5 FESTSETZUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Kommune anzuzeigen. Durch die Festsetzung wird eine möglichst bald nach Bebauung und anhaltende Begrünung im Wohnumfeld sichergestellt.

5.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen ausgehend von der Bergstraße oder Schillerstraße erschlossen. Somit verfügt das Plangebiet über eine Ein-und Ausfahrt (beidseitig) damit im Havariefall Rettungsfahrzeuge, 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Hindernis das Plangebiet befahren können.
Die Planstraße wird in einer Breite von 5,00 m zuzüglich beidseitigen 0,50 m Randstreifen ausgebildet. Damit ist der Begegnungsfall von Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (</= 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus, die durch eine geeignete Gestaltung und verkehrsrechtliche Regelung zu unterstützen sind. Der BBP setzt die Straßenraumgliederung nicht fest. Es ist eine

Mischverkehrsfläche vorgesehen, wo sich die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen können. Es besteht aber auch die Möglichkeit niveaugleich mit der Fahrbahn einen Gehstreifen z.B. durch farbige Pflasterung auszuweisen.
Das Planungsbüro AVEC hat die Erschließung des Plangebietes inkl. Planung des geplanten Mischwasserkanals vorgenommen.

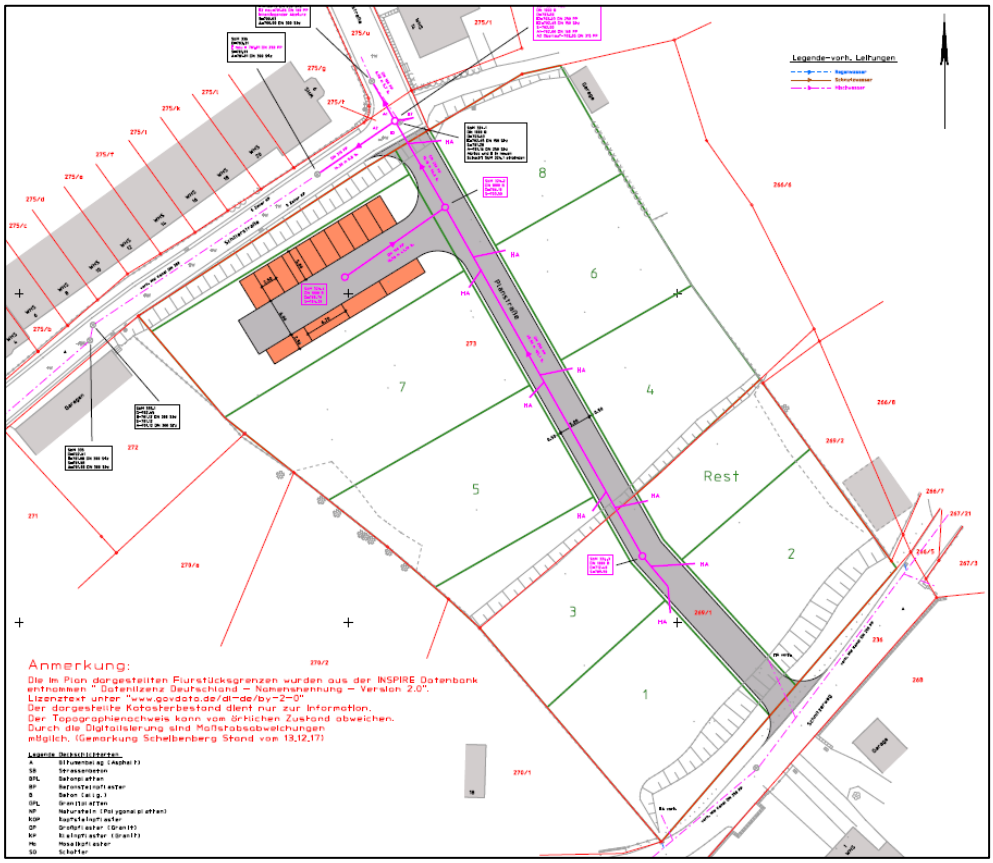


Abbildung 6 Ausschnitt Erschließungsplanung Straße und Kanal, Planungsbüro AVEC, Stand 02.05.2018.

Die Planstraßen im Gebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Stellplätze auf dem nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß SächsBO öffentliche Stellplätze, welche in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden sollen. Die privaten Stellplätze sind entsprechend SächsBO in den privaten Grundstücken unterzubringen.

5.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen,

ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

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

Das Baugebiet soll sich aber durch Festsetzung regionaltypischer Farben für die Dachdeckungsmaterialien in die Umgebung einfügen. Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Dieser Farbton prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für den Erzgebirgsraum.
Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

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

5.8 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	**6.3800 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	5.862 m²
darunter Baugrenze	3.553 m²
darunter Stellplätze	459 m²
Verkehrsfläche	518 m²

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von max. 8 Einzelhäuser möglich. Als Beispiel bzw. Vorschlag können diese Baufeldzuweisungen für Bauherren maßgebend sein:

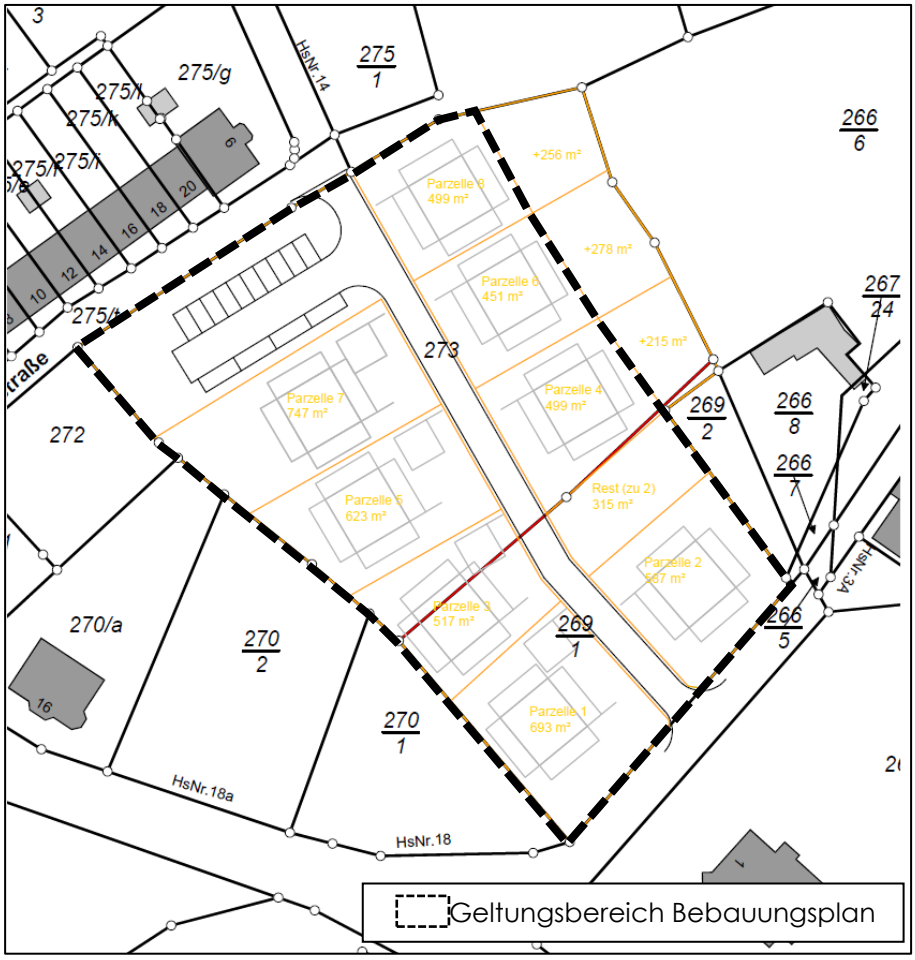


Abbildung 7 Mögliche Gliederung Baufelder

6 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in der Bergstraße und der Schillerstraße. Die direkte Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt ausgehend von neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum. Die Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung unterliegt der Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“. Träger der Abwasserzweckverband ist "Oberes Zschopau und Sehmatal". Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt Mitnetz Strom mbH. Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins energie in Sachsen. Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Im nordwestlichen äußeren Bereich, außerhalb der Baugrenze, des Plangebietes (hier Baufeld 8) befindet sich ein Endmast einer Oberleitung. Die Oberleitung führt in die nordöstliche gelegene Kleingartenanlage entlang des Geltungsbereichs des Plangebietes.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren. Das Planungsbüro AVEC aus Aue, hat die Erschließungsplanung (Stand 02.05.2018) der Straße und die hydraulische Berechnungen des zukünftigen Mischwasserkanals geplant.

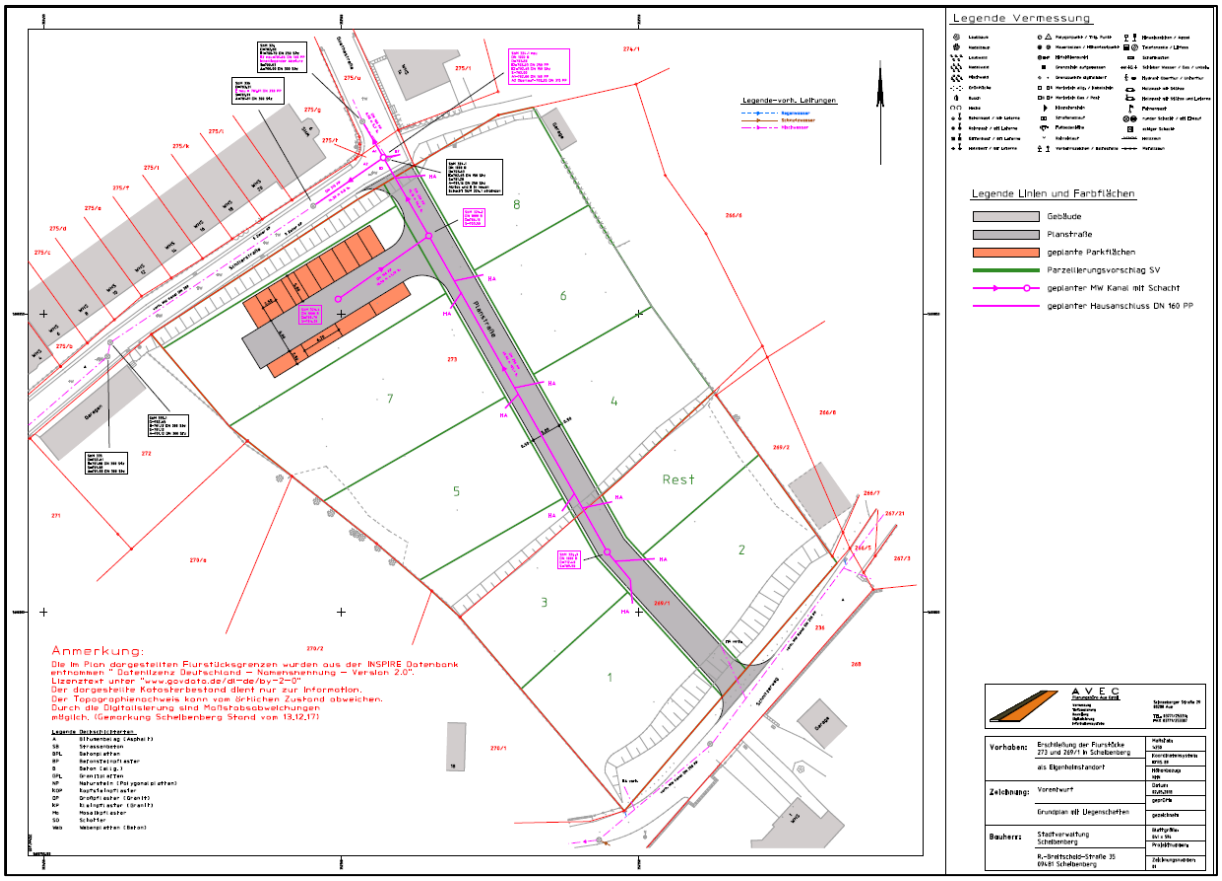


Abbildung 8 Ausschnitt Erschließungsplanung Straße und Kanal, Planungsbüro AVEC, Stand 02.05.2018.

Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist über die Bergstraße/ Schnitzerweg und Schillerstraße grundsätzlich möglich.

Für die Trinkwasserversorgung ist der Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ zuständig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Falls zutreffend, sind vorhandenen Trinkwasserleitungen zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen

Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Nachweispflicht liegt gem. SächsBBRKG und VwVSächsBO bei der Gemeinde.

Abwasserentsorgung

Die öffentliche Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband "Oberes Zschopau und Sehmatal". Der AZV unterhält die Kläranlage Schlettau, der die anfallenden häuslichen Schmutzwässer zu zuführen sind. Für den bisher nicht erschlossenen Erweiterungsbereich sind die erforderlichen Sammler (Regenwasser/ Schmutzwasser) im öffentlichen Straßenraum zu führen. Die erforderlichen hydraulischen Berechnungen zur Erschließung des Wohngebietes „Am Pfarrlehn“ Scheibenberg Regenwasserableitung wurden durch das Planungsbüro AVEC aus Aue mit Stand 02.05.2018 durchgeführt. Die vollständigen Unterlagen befinden sich in der Anlage 2 zur Begründung.

Die Versickerung von in dem Wohngebiet anfallendem Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zulässig. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) kann dazu in Zisternen oder kleinen Rückhalteräumen auf den Grundstücken aufgefangen werden. Für den Fall, dass überschüssiges Oberflächenwasser nicht in den Grundstücken aufgenommen bzw. versickern kann, ist das Oberflächenwasser in den erfindlichen Mischwasserkanal (im öffentlichen Straßenraum) zuzuführen. Das vorhandene Volumen der anfallenden Wassermengen des Plangebietes wurde durch das Planungsbüro (AVEC) geprüft.

Stromversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt Mitnetz Strom mbH.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gestattet eine ungehinderte Durchfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge und damit eine reibungslose Entsorgung. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Planstraße bereitzustellen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Am Standort selbst sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden. An die Stadt Scheibenberg grenzt südlich das Landschaftsschutzgebiet „Scheibenberg" an. Das LSG wird durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist nördlich, westlich und z.T östlich von Wohnbebauung umgeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

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

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

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

Mit dem Schließen der Baulücke wird auch die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge und in den Landschaftsraum.

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein

für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
Träger der Abwasserzweckverband ist "Oberes Zschopau und Sehmatal". Mit diesem ist die Entwässerung des Plangebiets im Detail abzustimmen. Das Planungsbüro AVEC hat Hydraulische Berechnung vorgenommen über die Schmutzwasserbeseitigung (Siehe Anlage 2).

Auswirkung auf Luft und Klima

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

Auswirkung auf die Flora

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

Auswirkungen auf die Fauna

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

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

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und z.T. Osten durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits vorgeprägt. Da die sich die künftigen Kubaturen in diese Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

Auswirkungen auf Immissionen

Aufgrund der bereits ursprünglich geplanten Wohnbebauung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Erschließung sind keine negativen Auswirkungen auf Immissionen zu erwarten. Die im Plangebiet festgesetzte Baugebietsart (WA) entspricht der gesamtstädtischen Flächennutzungskonzeption.
Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend:

55 dB (A) tags,

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

[1] Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm [2] Verkehrslärm

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Scheibenberg kann:

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

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den Anliegerstraßen Bergstraße und Schillerstraße zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 8 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die Schillerstraße wird derzeit durch die bisherigen Anwohner befahren und als Stellplatzmöglichkeit einseitig genutzt. Im Plangebiet

ist ein separater Stellplatz für Anwohner des Plangebietes und Gäste geplant, sodass eine Entlastung in der Schillerstraße erfolgt.
Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben.

Auswirkungen auf den Bestand

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen.
Während der gesamten Bauzeit muss die Erschließungssicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben.

8 KOSTENTRAGUNG

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

9 HINWEISE

(1)

Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2)

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

(3)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist die Beseitigung vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Zulässigkeit zur Fällung von Gehölzen sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen richtet sich nach der Bauschutzsatzung der Stadt Scheibenberg i.V. mit dem SächsNatSchG vom 04.02.1999.

BESTANDSPLAN

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM PFARRLEHN“

STAND MAI 2018

ERSCHLIEßUNGSPLAN UND

HYDRAULISCHE BERECHNUNGEN

MISCHWASSERKANAL- STRAßE

STAND 07-2018

PLANUNGSBÜRO AVEC

SCHNEEBERGER STRAßE 29

08280 AUE

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Flächennutzungsplan der VG Scheibenberg-Schlettau
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Scheibenberg
- Planungsunterlagen AVEC zur Erschließung
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/