

GEMEINDE NEUENSALZ

LANDKREIS VOGTLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIETSERWEITERUNG AM
BIRKENWEG“, OT MECHELGRÜN

(§ 13b BAUGB)



STAND:

Entwurf

März/2021

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207, 09114 CHEMNITZ

Gemeinde Neuensalz

Bebauungsplan gemäß §13b BauGB

„Wohngebietserweiterung Am Birkenweg“, OT Mechelgrün

Stand: 03/2021 (Entwurf)

Gemeinde: Neuensalz

Landkreis: Vogtlandkreis

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

Gemeindevewaltung Neuensalz

Genossenschaftsweg 8

08541 Neuensalz

E-Mail: gemeinde@neuensalz.de

Internet: www.neuensalz.de

Bürgermeisterin, Neuensalz.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

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

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
1.1	LAGE UND ÖRTLICHE SITUATION.....	5
1.2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
1.3	DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	8
1.4	WALDUMWANDLUNG	8
1.5	NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG.....	9
1.6	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
1.7	PLANGRUNDLAGE	9
1.8	VERFAHREN	9
2	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1	RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	16
3.3	FACHPLANUNGEN	17
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	18
4.1	PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS	18
4.2	BEDARFSBEGRÜNDUNG	19
4.3	PLANUNGSALTERNATIVEN	25
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	27
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	27
5.2	MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	28
5.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE.....	28
5.4	IMMISSIONSSCHUTZ	29
5.5	FESTSETZUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ...	30
5.6	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	31
5.7	VERKEHRSLÄCHEN.....	31
5.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	31
5.9	FLÄCHENBILANZ	32
6	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	33
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	35
8	KOSTENTRAGUNG	39
9	HINWEISE.....	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Raum	5
Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes.....	6
Abbildung 3 Bilder des Plangebietes	8
Abbildung 4 Gemeinde Neuensalz im Auszug Festlegungskarte LEP2013.....	13
Abbildung 5 Regionalplan Südwestsachsen Karte 1- Raumnutzung	15
Abbildung 6 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung.....	16
Abbildung 7 Auszug aus dem Entwurf des FNP aus dem Jahr 2006	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neuensalz und des Vogtlandkreises 1990 und von 2015 bis 2019	19
Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Neuensalz von 2014 bis 2018	20
Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2019	20
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2035.....	21
Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2014 bis 2019	23
Tabelle 6 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebiet/Baulücken	24

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Südwestsachsen 2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuensalz
- Informationen und Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung Neuensalz
- 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/

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 LAGE UND ÖRTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Neuensalz liegt im Zentrum des Vogtlandkreises und bildet mit der Nachbarstadt Treuen die Verwaltungsgemeinschaft Treuen. Angrenzende Gemeinden im Vogtlandkreis sind Bergen, Pöhl, Theuma, die Städte Falkenstein, Treuen sowie Plauen.

Die Gemeinde Neuensalz befindet sich ungefähr 7 km östlich der Stadt Plauen und 18 km südwestlich der großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl. Mit der Bundesstraße B173 besteht die Anbindung nach Westen an das Oberzentrum Plauen und nach Osten in das nächstgelegene Mittelzentrum Auerbach. Nach Westen besteht über die Bundesstraße B173 die Anbindung an die Bundesautobahn A72 in Richtung Leipzig und Hof. Somit ist die Gemeinde Neuensalz in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

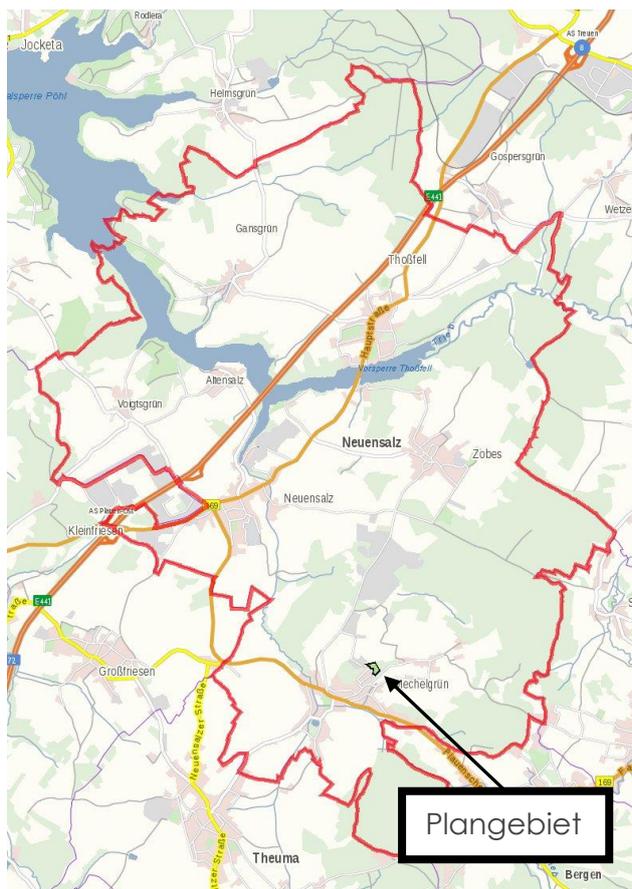


Abbildung 1 Lage im Raum

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal Sachsen 08/2020)

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik hat die Gemeinde Neuensalz am 31. Dezember 2019 2.106 Einwohner. Das Territorium der Gemeinde Neuensalz umfasst rund 33,49 km².

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 64/52 der Gemarkung Zschokau teilweise. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Birkenweg“ befindet sich in der Verwaltungsgemeinschaft Treuen / Neuensalz in der Gemeinde Neuensalz, im südlichen Teil der Gemeinde im Ortsteil Mechelgrün. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Straße „Birkenweg“, welche über die Straße Schulberg an die B169 anschließt.



Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal Sachsen 08/2020)

1.2.1 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie

Das Plangebiet liegt im Naturraumtyp „Ostvogtländische Hochflächen – verwitterungsmaterial-bedeckte Hochflächen des Berglandes“, welcher der Bodenregion der Berg- und Hügelländer zuzuordnen ist.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz sollte die radiologische Situation im Grundstück vor Baubeginn durch ein kompetentes Ingenieurbüro abgeklärt werden.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

- Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

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

- 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.

1.3 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Plangebiet ist nordöstlich angrenzend an bereits bestehende Wohnbebauung, angrenzend. Die Fläche des Geltungsbereiches wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.



Abbildung 3 Bilder des Plangebietes

1.4 WALDUMWANDLUNG

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Waldumwandelungsgenehmigung (nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG) bei der zuständigen Forstbehörde beantragt und ein flächengleicher Waldersatz durch Neuanlage von Wald wird extern erbracht.

Der Nachweis für den geforderten Waldersatz wird durch den Flächeneigentümer erbracht. Die Waldumwandlung erfolgt separat in einem parallel geführten Verfahren.

1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Mechelgrün, welcher südlich vom Ortszentrum der Gemeinde Neuensalz verortet ist. Die umgebende Nutzung ist gegliedert sich wie folgt:

Norden: Waldfläche, landwirtschaftliche Fläche

Osten: Landwirtschaftliche Fläche

Süden: Wohnbebauung

Westen: Wohnbebauung, Landwirtschaftliche Fläche

1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück 64/52 der Gemarkung Zschokau befindet sich in privatem Besitz.

1.7 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Neuensalz, Stand Dezember 2020.

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 von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Der Schwellenwert für die zulässige bebaubare Grundfläche von 10.000 m² wird dabei unterschritten. Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt direkt an bereits südöstlich vorhandene Wohnbebauung an. Somit schließt das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. 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 am 26. August 2019 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuensalz beschlossen. Die

einzuhaltende Frist bis zum 31.12.2019 für die förmliche Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde somit eingehalten.

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

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

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)

- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

Die Gemeinde Neuensalz ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Gemeinde des verdichteten Bereichs im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt. Die Gemeinde Neuensalz befindet sich ungefähr 7 km östlich des Oberzentrums Plauen. Zudem führt die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Plauen – Zwickau - Chemnitz durch die Gemeinde Neuensalz. Das Mittelzentrum Große Kreisstadt Auerbach befindet sich in ca. 18km Entfernung.

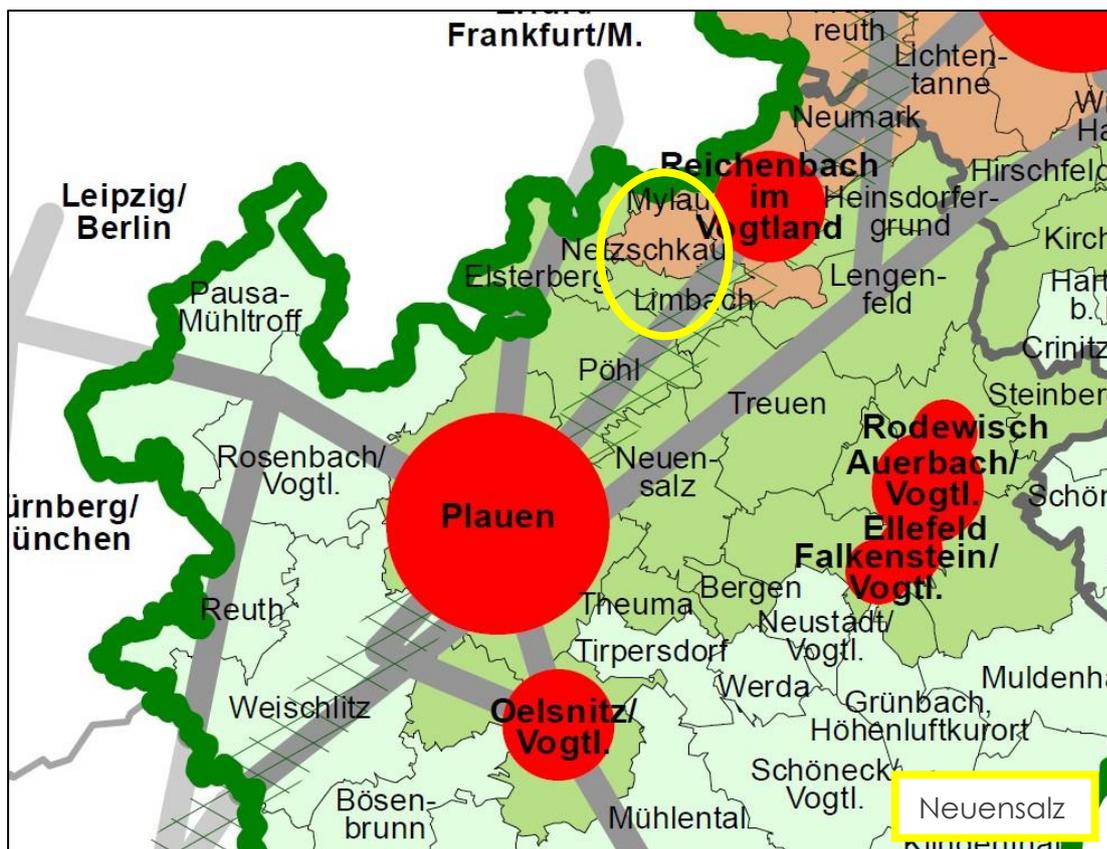


Abbildung 4 Gemeinde Neuensalz im Auszug Festlegungskarte LEP2013

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

- G 2.2.2.2** Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Mechelgrün. Die nächstgelegene Versorgungseinrichtung befindet sich in etwa 4 km Entfernung in der Gemeinde Bergen.

Die Gemeinde Neuensalz ist nicht in das Streckennetz der deutschen Bahn eingebunden. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an die Bahnlinie nach Zwickau, wie auch in die Tschechische Republik befindet sich in der Stadt Plauen. Die Anbindung erfolgt über die Linien Leipzig–Hof (Teil der Sachsen-Franken-Magistrale) [92] und Plauen–Adorf–Cheb. Die Elstertalbahn Gera–Greiz–Weischlitz führt über den Haltepunkt Plauen Mitte und mündet in Weischlitz in die Bahnstrecke Plauen–Cheb ein.

Eine Busverbindung ist in etwa 500m mit der Haltestelle Mechelgrün, Zschokau gegeben. Mit dem Bus werden das Oberzentrum Plauen, die Stadt Rodewisch sowie die umliegenden Gemeinden erreicht.

Neue Baugebiete, wie das Planvorhaben, sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die städtebauliche Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben. Das Plangebiet überschreitet weder vorhandene Siedlungskontexte noch bestehende Zäsuren im Freiraum.

Die Planung wirkt als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13 b BauGB gerade der Landschaftszersiedelung entgegen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Treuen/Neuensalz aus dem Jahr 2006 ist diese Fläche als geplante Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Der **Regionalplan Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 10.07.2008) Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Gemeinde Neuensalz 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, Regionalplans Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze Regionalplans Südwestsachsen (in der Fassung vom 10.07.2008) weiter fort.

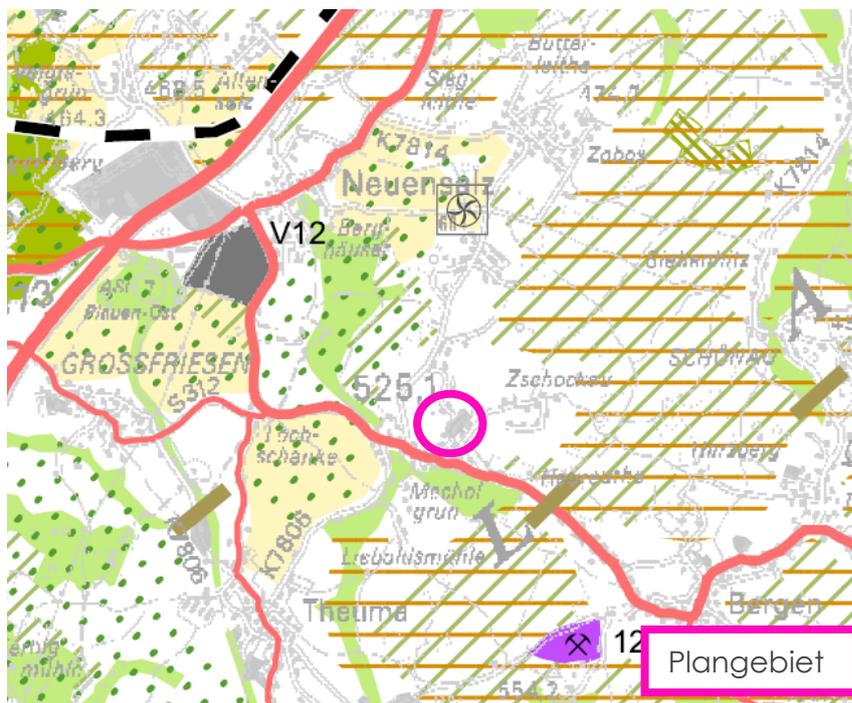


Abbildung 5 Regionalplan Südwestsachsen Karte 1- Raumnutzung

In Karte 1 – Raumnutzung, wird deutlich, dass der Geltungsbereich des Plangebietes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete beinhaltet und auch keine weiteren regionalplanerischen Aussagen getroffen werden.

Karte A 1-4-Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG) sind durch die Planung nicht berührt. Auch weitere festgesetzte Schutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der Nähe, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen. Entsprechend der Karte 1.1 Raumnutzung ist das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz ohne Ausweisung nördlich einer Grünstreife gelegen.

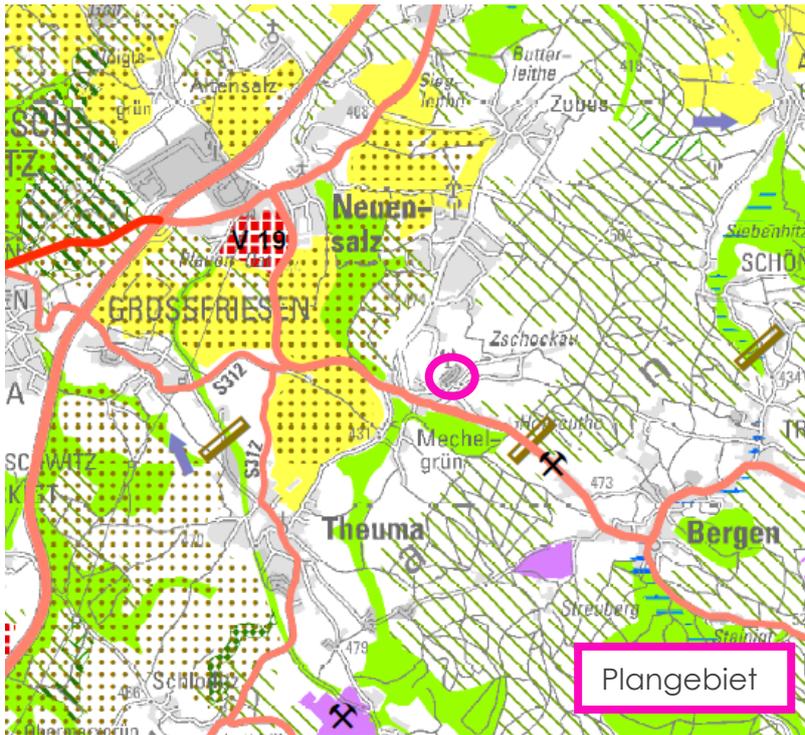


Abbildung 6 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz Karte 1.2 Raumnutzung

Wie in den Abbildungen 5 und 6 dargestellt, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich ohne regionalplanerische Ausweisungen, weshalb keine grundsätzlichen Widersprüche erkennbar sind.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Verwaltungsgemeinschaft Treuen, zu welcher die Gemeinde Neuensalz gehört, liegt derzeit kein rechtwirksamer Flächennutzungsplan vor. Der letzte Stand des Flächennutzungsplanverfahrens ist aus dem Jahr 2006. In diesem Entwurf wird der Geltungsbereich des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

Die Fläche, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Birkenweg“ umfasst eine andere als im FNP von 2006 beabsichtigte Nutzung. Da der Entwurf seit 15 Jahren bestand hat und sich die Ansprüche der Bevölkerung geändert haben, ist davon auszugehen, dass sich die Planungsabsichten der Gemeinde geändert haben und nun konkretisiert werden.

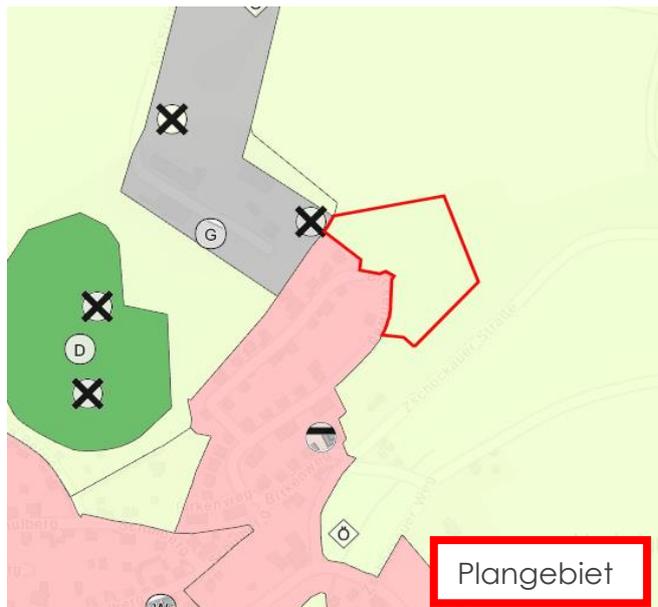


Abbildung 7 Auszug aus dem Entwurf des FNP aus dem Jahr 2006

Der B-Plan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt, da er, wie im Flächennutzungsplan deutlich wird, an einen im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m² beträgt. Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Da derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht ist eine Anpassung nicht möglich, bei einer möglichen Weiterführung des Verfahrens zum Flächennutzungsplan sollte die Fläche jedoch zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

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 Bebauungsplanes „Am Birkenweg“ ist die Absicht der Gemeinde Neuensalz, 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. Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Gemeinde Neuensalz dar. Insbesondere bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Neuensalz planerisch vorbereiten und gewährleisten andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit entgegen wirken zu können. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Gemeinde Neuensalz und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

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, der Geltungsbereich des Plangebietes schließt an bebaute Flächen an, die Fläche soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

Die Gemeinde Neuensalz ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der B 169, der räumlichen Nähe zur A72 und der guten Erreichbarkeit des Oberzentrums Plauen sowie dem Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal ein interessanter Wohnort. Die umliegenden ausgelasteten Wohngebiete tragen ebenfalls dazu bei, die Gemeinde Neuensalz zu einem Lebens- und Wohnort zu festigen. Die konstante Nachfrage nach

Bauflächen hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten.

4.2 BEDARFSBEGRÜNDUNG

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Neuensalz verzeichnete seit 1990, zunächst einen Bevölkerungszuwachs, dieser hat 1997 mit 2.462 Einwohnern den Höchstwert erreicht. Seit diesem Zeitpunkt ist die Bevölkerung leicht abnehmend, jedoch ist die Einwohnerzahl immer noch höher als im Jahr 1990. Die Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 1990 sowie von 2015 bis 2019 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Gemeinde Neuensalz im Gegensatz zum Vogtlandkreis im Vergleich zu 1990 eine positive Entwicklung genommen hat.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neuensalz und des Vogtlandkreises 1990 und von 2015 bis 2019

	Neuensalz		LK Vogtlandkreis	
Jahr	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
1990	2.023	100	296.000	100
2015	2.172	7,37	232.318	-21,51
2016	2.135	5,54	231.051	-21,94
2017	2.113	4,45	229.584	-22,44
2018	2.108	4,20	227.796	-23,04
2019	2.106	4,10	225.997	-23,65

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020

Die Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Neuensalz, werden in der folgenden Tabelle 2 „Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Neuensalz von 2015 bis 2019“ dargestellt. Dabei wird deutlich, dass im Betrachtungszeitraum seit 2015 insbesondere im Jahr 2018 das Saldo der Zu- und Fortzüge positiv ausgefallen ist, da die Zuzüge in die Gemeinde Neuensalz überwogen haben. Die Ausweisung von Bauland ist somit auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden. (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Neuensalz von 2014 bis 2018

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Veränderung Gesamt	-23	-35	-22	-6	1
Saldo Zu-/Fortzüge	-30	-29	-8	-1	8
Saldo Geburten/Sterbefälle	7	-6	-14	-5	-9
Einwohner	2.172	2.135	2.113	2.108	2.106

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020

In der Altersgruppe der unter 15-Jährigen ist der prozentuale Anteil der Gemeinde Neuensalz mit 11,92 % etwa gleich mit dem des Vogtlandkreises (11,92%). Der Anteil der Altersgruppe von 15-65 Jahren liegt etwa 3 Prozent über dem des Vogtlandkreises. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren ist in Neuensalz im Vergleich mit dem Landkreis Vogtlandkreis um etwa 4% geringer.

Die stärkste Bevölkerungsgruppe, arbeitsfähige Personen, zwischen 15 und 65 Jahren ist für die zukünftige Entwicklung von besonderer Bedeutung und somit prioritär zu stärken. Eine tabellarische Auflistung der Altersgruppen der Bevölkerung sowie dem prozentualen Anteil werden in der folgenden Tabelle 3 gegeben.

Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2019

	Gemeinde Neuensalz			Landkreis Vogtlandkreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	275	1273	558	27.039	130.240	68.718
in %	11,96	60,45%	26,50%	11,92%	57,63%	30,41%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020

Bevölkerungsprognose bis 2035

In der folgenden Tabelle 4 wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Neuensalz und des Landkreises Vogtlandkreis dargestellt. Mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden erstmalig Daten für Gemeinden ≤ 5.000 EW berechnet. Somit wird für die Gemeinde die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt um die Entwicklung mit der des Vogtlandkreises zu vergleichen.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2035

Jahr	Gemeinde Neuensalz		Landkreis Vogtlandkreis	
	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
1990	2.023	100	296.000	100
2015	2.172	7,37	232.318	-21,51
2016	2.135	5,54	231.051	-21,94
2017	2.113	4,45	229.584	-22,44
2018	2.108	4,20	227.796	-23,04
2019	2.100	3,81	226.340	
2020	2.090	3,31	224.850	-24,04
2025	2.030	0,35	217.000	-26,69
2030	1.950	-3,61	208.730	-29,48
2035	1.850	-8,55	200.340	-32,32

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen Variante 1

Für den Landkreis Vogtlandkreis wird in Variante 1 bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 32,32 % im Vergleich zu 1990 angenommen. Es wird deutlich, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Neuensalz nur etwa ein Viertel der voraussichtlichen Schrumpfung des Vogtlandkreises entspricht. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Neuensalz, sieht sich die Stadt somit in der Pflicht, den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung, von welcher bereits Grundstücke im geplanten Bebauungsplangebiet nachgefragt wurden, nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Gemeinde Neuensalz im Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungszuwachs und erst ab diesem Punkt ein Rückgang der Bevölkerung von durchschnittlich 4,2 %. In der Gemeinde Neuensalz würden dann etwa 1.850 Einwohner leben. Die Rechengrundlage bildet die oben aufgeführte Tabelle 4. Auf Grund der Gemeindegröße und schwankenden Bevölkerungszahlen ist eine genau Berechnung jedoch schwierig und kann nur einen groben Anhalt geben.

Kernaussagen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

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.

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 sowie stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird langfristig 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. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Dies hängt mit der natürlichen Bevölkerungswanderung

und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners.

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. 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 Ein- und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Wie in der folgenden Tabelle 5 ersichtlich wird, sind die Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Neuensalz schwankend, jedoch insbesondere in den letzten Jahren angestiegen. Dabei wurden in den letzten Jahren überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2014 bis 2019

Baufertigstellungen							
Zeitraum	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Σ
Gebäude insgesamt	6	3	5	1	9	6	30
neue Nichtwohngebäude	4	1	4	-	2	1	12
neue Wohngebäude	2	2	1	1	7	5	18
darunter neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2	2	1	1	7	5	18

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz, 2020

Bei anhaltendem Wunsch nach Wohneigentumsbildung, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 5 Eigenheimen im gesamten Gemeindegebiet von Neuensalz gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten. Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Gemeinde Neuensalz durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebieten der Gemeinde Neuensalz bzw. werden als real am Markt verfügbare Baulücken angegeben.

Tabelle 6 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken

Name	Planart	Status	Genehmigung	Wirksamkeit	Auslastung in %	Bemerkungen
Am Sportplatz Thoßfell	VEP	genehmigt	10.11.1999		100	
An der Burg Thoßfell	B-Plan	genehmigt	25.01.2000	25.09.2000	0	wird nicht realisiert
Ergänzungssatzung Ortseingang Altensalz	ErgS	in Kraft		06.08.2016	100	
Fl.st.24/5 7 Eigenheime OT Voigtsgrün	VEP	genehmigt	01.03.2001		45	Noch 4 freie Parzellen
Wohnpark Mechelgrün	VEP	genehmigt	27.01.1993	01.02.1993	100	Unbebaute Parzellen sind vermarktet und befinden sich in Privatbesitz
Ortsabrundungssatzung Mechelgrün	Satzung	genehmigt	21.11.1994	22.11.1994	100	
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zobes	Satzung	Im Verfahren				Derzeitig in Neuaufstellung

Quelle: Gemeindeverwaltung Neuensalz (Stand 03/2021)

Wie aus der vorhergehenden Tabelle 6 deutlich wird, sind im Gemeindegebiet Neuensalz derzeitig nur im Vorhaben und Erschließungsplan Fl.st.24/5 OT Voigtsgrün 4 Parzellen bebaubar, welche ein privater Investor beabsichtigt, zu vermarkten. Die Grundstücke im VEP können somit nicht direkt durch die Gemeinde Neuensalz am Markt angeboten werden.

Im Hinblick auf den erforderlichen Bedarf der Gemeinde Neuensalz von etwa 5 WE pro Jahr, ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf für Wohnbebauung schon im kommenden Jahr nicht mehr gesichert werden kann.

Zudem ist zu beachten, dass sich die freien Reserven ausschließlich im Ortsteil Voigtsgrün befinden. Im Ortsteil Mechelgrün, in welchem das Plangebiet verortet ist, befindet sich der vollständig ausgelastete Vorhabens- und Erschließungsplan „Wohnpark Mechelgrün“. Der Plan ist seit 1993 rechtskräftig, somit wurden in den

vergangenen 28 Jahren keine neuen Bauflächen im Ortsteil Mechelgrün ausgewiesen. Daher ist davon auszugehen, dass Erneuerungspotenziale innerhalb der bereits vorhandenen Wohnbebauung ausgeschöpft sind. Es sind zudem im Ortsteil Mechelgrün keine Standortalternativen vorhanden (s. Kap. 4.3 Standortalternativenprüfung). Für das Areal des Bebauungsplanes „BP Am Birkenweg“ liegen der Gemeinde Neuensalz und dem Vorhabenträger aus diesem Grund bereits mehrere konkrete Bauanfragen vor.

Die Gemeinde kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere im Ortsteil Mechelgrün, voraussichtlich nicht langfristig decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen. Um den bestehenden Baubedarf / der Nachfrage im Eigenheimsektor zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, Bauland anbieten zu können, benötigt die Gemeinde Neuensalz daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

4.3 PLANUNGALTERNATIVEN

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz des Flurstückes 64/52, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise umfasst. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Standortalternativenprüfung für die Gemeinde Neuensalz vorgenommen. Als Ergebnis der Standortalternativenprüfung stehen diese Flächen jedoch nicht als verfügbare Bauflächen zur Verfügung.

Im Ortsteil Mechelgrün befinden sich gewerbliche Brachflächen, diese sind jedoch für eine Nachnutzung als Wohnbaufläche nicht geeignet, da die Böden durch die Vornutzung im Wismutbergbau einen erhöhten Altlastenwert aufweisen.

Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Gemeinde Neuensalz dar. Insbesondere (jungen) bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Neuensalz planerisch vorbereiten bzw. gewährleisten und andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit

entgegen wirken zu können. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Gemeinde Neuensalz und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

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

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

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

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

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

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

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

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich

geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den vorhandenen Straßenraum nicht ausgelegt ist.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend § 17 BauNVO wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In dem Baugebiet erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die 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 und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden sollen, aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird. Somit wird gewährleistet, dass in den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung des Raumes zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze erfolgen kann.

Im ausgewiesenen Baufeld des WA sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Sinne des Naturschutzes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhaus, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2 Verkehrslärm

Da sich bereits südlich des Plangebietes Wohngebäude befinden, welche näher an der ausgewiesenen Gewerbefläche stehen, ist davon auszugehen, dass auf eine mögliche Wohnbebauung im Plangebiet keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der bereits vorhandenen Straße „Am Birkenweg“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit 6 geplanten Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die auch im benachbarten Wohngebiet zulässig ist.

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

Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1) einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe- Anlagen ist unzulässig.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 3 m sind einzuhalten. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Errichtung von Anlagen maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 2 Verkehrslärm

5.5 FESTSETZUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die folgenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück sind je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste B oder 5 Sträucher der Artenliste C zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- (2) Gehölzfällungen sind, wenn überhaupt notwendig, ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Gegebenenfalls sind Fällgenehmigungen einzuholen.
- (3) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Randeingrünung eine 1-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der Artenliste standortheimischer Gehölze im Pflanzabstand von maximal 1,50 m anzulegen.
- (5) Rechtzeitig in der Brutperiode vor Baubeginn sind nochmalige Artenkontrollen durchzuführen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den Folgejahren doch Brutvögel die Flächen nutzen. Entsprechend sind dann Maßnahmen des Artenschutzes zu realisieren, so dass kein Schädigungstatbestand nach §44 BNatSchG eintritt.
- (6) Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
- (7) Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Gemeinde Neuensalz anzuzeigen.

→ Mit den Festsetzungen wird dem Gehölzbestand im sowie außerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen.

5.6 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher, um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel im räumlichen Zusammenhang auszuschließen und entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Dies soll durch die Anbringung von insgesamt 15 Höhlenbrüter-Nistkästen gewährleistet werden.

Die Größe der Einfluglöcher wird dabei wie folgt festgesetzt

- 5 Stück mit 26 mm,
- 5 Stück von 32 mm und
- 5 Stück von 45 mm.

Zudem soll:

- Eine Montage in mind. 2 m Höhe sowie
- Ein Abstand von mind. 10 m von konstruktionsgleichen Kästen zu einander erfolgen.

Die Ersatzquartiere sind in einem Abstand von zwei Jahren zu reinigen, zu warten und auf Präsenz und Funktionstauglichkeit zu kontrollieren. Funktionsuntaugliche bzw. gestohlene Ersatzquartiere sind schnellstmöglich zu ersetzen.

→ Mit den Festsetzungen wird vorsorglich dem Vogelbestand im Geltungsbereich und der Umgebung Rechnung getragen, da durch die Waldersatzmaßnahme an diesem Standort Gehölzbestand entfällt. Zusätzlich zu den 15 Nisthilfen, welche auf den Grundstücken aufgestellt werden, werden dem LRA Vogtlandkreis weitere 15 Nisthilfen übergeben, welche an geeigneten Standorten installiert werden. Die Übergabe der Nisthilfen an das LRA Vogtlandkreis wird in einem Städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

5.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebietes wird über die bereits vorhandene öffentliche Straße Birkenweg erschlossen.

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

5.8 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.

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 Dachdeckungsmaterialien in Erdtönen (schiefer- oder anthrazitfarbene, dunkelgraue sowie rötliche Materialien) festgesetzt. Diese Farbtöne prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für das Vogtland.

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.

5.9 FLÄCHENBILANZ

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Am Birkenweg dargestellt.

<u>Gesamtfläche</u>	9.932 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	7.663 m ²
Baufeld	2.990 m ²
Fläche für Anpflanzung	919 m ²

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von 6 Einzelhäusern möglich.

6 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Stadttechnische Erschließung

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

Technische Erschließung

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV), mit Sitz in Plauen, betrieben. Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH). Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen. Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die zuständigen Versorger für die Trinkwasserbereitstellung für das Plangebiet ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV), mit Sitz in Plauen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Dennoch sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Falls zutreffend, sind vorhandene 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

Der zuständige Abwasserzweckverband ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV), mit Sitz in Plauen.

Die Begründung wird nach dem Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Stromversorgung

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

Die Begründung wird nach dem Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Mittelsachsen (Abfallwirtschaftsverband Chemnitz) und wird von der EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH durchgeführt.

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gestattet eine ungehinderte Durchfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge und ermöglicht damit eine reibungslose Entsorgung.

Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Straße Birkenweg bereitzustellen.

Die Begründung wird nach dem Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Gas

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

Die Begründung wird nach dem Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Telekommunikation

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

Die Begründung wird nach dem Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ergänzt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Am Standort selbst sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden. In Teilen des Stadtgebietes der Gemeinde Neuensalz, südlich des Plangebietes, befindet sich das FFH-Gebiet – (Flora, Fauna, Habitat Gebiet) Separate Fledermausquartiere u. -habitats Vogtland/Westerzgebirge (5337-302). Im nördlichen Bereich der Gemeinde Neuensalz befindet sich zudem ein Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) - Talsperre Pöhl.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Flächenkulturdenkmal „Abraumhalden des Wismutbergbaus“ und südlich ein Kulturdenkmal „Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges“, welche jedoch durch die Planung nicht berührt werden. Das FFH-Gebiet und LSG werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Das Plangebiet ist nordöstlich an Wohnbebauung angrenzend. Die westlich angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche und die östlich angrenzende Fläche als Waldfläche genutzt.

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität, als geerntete Fläche mit ehemals jungem Birkenbestand, ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnahen, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant (Ubiquisten). Biotope oder Habitate geschützter Tierarten wurden im Rahmen einer Standortbegehung im Januar, März sowie Juli 2020 nicht festgestellt.

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

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

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Da es sich um ein Vorhaben zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB handelt, gilt die Bebauung der bis dahin unversiegelten Fläche als ausgeglichen im naturschutzfachlichen Sinne.

Mit dem Plangebiet erhält die Gemeinde Neuensalz baureife Grundstücke für die Deckung 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.

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.

Auswirkung auf Luft und Klima

Von Auswirkungen auf das Regional Klima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben. Den Auswirkungen soll durch, die in den textlichen Festsetzungen beschriebene, gärtnerische Gestaltung sowie Anpflanzung von Gehölzen entgegengewirkt werden.

Auswirkung auf die Flora und Fauna

Das Plangebiet ist derzeit geerntete und als Sukzessionsfläche zu beschreiben, somit sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt, zudem werden im Plangebiet Nisthilfen angebracht. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen-IV- Artenliste zu entnehmen.

→ Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört** oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein 1:1 Waldersatz erbracht.

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Südwesten an Wohnbebauung angrenzend und insofern bereits vorgeprägt. Da sich künftige Kubaturen, nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, in diese Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

Die folgende Festsetzung zur baulichen Gestaltung wird getroffen:

(1) Zur Eindeckung der Dächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in Erdtönen (schiefer- oder anthrazitfarbene, dunkelgraue sowie rötliche Materialien) zu verwenden.

→ Die festgesetzten Dachfarben werden bereits in der Umgebung vorgefunden und fügen sich somit in die Umgebung ein.

Auswirkungen auf Immissionen

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße „Birkenweg“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 6 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

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

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm ² Verkehrslärm

→ Mit der Ausweisung als WA wird dem angrenzend Wohnbaulich genutzten Bestand Rechnung getragen. Die neue Bebauung fügt sich somit in die bereits vorhandene Nutzung ein.

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Gemeinde Neuensalz kann:

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

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße „Birkenweg“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 6 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, da die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die Straße Birkenweg wird derzeit durch Anwohner umliegender Wohnbebauung genutzt.

Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben.

Auswirkungen auf den Bestand

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

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

8 KOSTENTRAGUNG

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

9 HINWEISE

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- (3) 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.
- (4) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- (5) Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- (6) Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.
- (7) Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.
- (8) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (9) Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).
- (10) 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.

- (11) Die Einrichtung der Baustellen sowie aller erforderlichen Maschinen und Geräte hat so zu erfolgen, dass während der erforderlichen Arbeiten keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Behältnisse zum Auffangen von Tropfverlusten aus den einzusetzenden Maschinen sowie Bindemittel für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen sind an der Baustelle vorzuhalten.

Im gesättigten Bereich darf nur Bodenmaterial eingebracht werden, das im Feststoff die Vorsorgewerte und – wenn für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte genannt sind, die Z0-Werte sowie grundsätzlich im Eluat die Geringfügigkeitsschwellenwerte einhält.

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, ist nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

- (12) Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. MITNETZ bietet dazu die Möglichkeit einer Internetbeauskunftung, welche unter www.mitnetz-strom.de aufgerufen werden kann.

- (13) Nach § 1 a Abs. 3 wird in einem Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) mit dem Vorhabenträger festgesetzt, dass 15 Nisthilfen der unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises zur Verfügung gestellt werden, um diese an geeigneten Standorten anzubringen.

Die Größe der Einfluglöcher wird dabei wie folgt festgesetzt:

- 5 Stück mit 26 mm,
- 5 Stück von 32 mm und
- 5 Stück von 45 mm.

Zudem soll:

- Eine Montage in mind. 2 m Höhe sowie
- Ein Abstand von mind. 10 m von konstruktionsgleichen Kästen zu einander erfolgen.

Die Ersatzquartiere sind in einem Abstand von zwei Jahren zu reinigen, zu warten und auf Präsenz und Funktionstauglichkeit zu kontrollieren. Funktionsuntaugliche bzw. gestohlene Ersatzquartiere sind schnellstmöglich zu ersetzen.

ANLAGE 1:

BESTANDSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIETSERWEITERUNG AM
BIRKENWEG“, OT MECHELGRÜN**

STAND JULI 2020