

# STADT SCHÖNECK

## VOGTLANDKREIS

### BEBAUUNGSPLAN

### WOHNGEBIET "WALDBLICK"



BEARBEITUNGSSTAND:

01/ 2014

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ

**Bebauungsplan****Wohngebiet "Waldblick"****Stand:****01/ 2014**

Gemeinde: Schöneck  
Landkreis: Vogtlandkreis  
Landesdirektion: Sachsen  
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text
- Begründung mit Umweltbericht

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

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

e-mail: [staedtebau.chemnitz@t-online.de](mailto:staedtebau.chemnitz@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse  
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann  
Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich  
Verantwortl. Bearbeiter: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Geschäftsleitung



Chemnitz, Januar 2014

---

<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>Wohngebiet "Waldblick"</b>	
<b>1</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
1.2	Bevölkerungsentwicklung	4
1.3	Wohnflächenbedarf	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>9</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
3.2	Örtliche Situation, Bestand	9
3.3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten	10
3.4	Plangrundlage	10
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Grünflächen	13
4.5	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.7	Flächenbilanz	14
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1	Verkehr	15
5.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	15
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
6.2	Immissionsschutz	17
6.3	Kostenschätzung	18
<b>7</b>	<b>Umweltbericht mit separatem Inhaltsverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Anlagen</b>		

## 1 Planungserfordernis

### 1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

In der Stadt Schöneck besteht ein dringender Bedarf an Flächen zum Bau von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen.

Es besteht ein zunehmender Bedarf der ortsansässigen Gesundheitseinrichtungen an Wohnraum, die bei der Akquise von Fachärzten auch darauf angewiesen sind, Wohnungen bzw. Standorte für den Eigenheimbau in guter Lage und Qualität zu Verfügung zu stellen. Ebenso haben die neu entstandenen Gewerbebetriebe Bedarf zur Ansiedlung von Fachkräften. Weiterer Bedarf resultiert aus der Bedeutung der Stadt für den Fremdenverkehr. Hier entsteht ein Bedarf aus der Bindung von Arbeitskräften in der Stadt und auch aus dem Standortvorteil, der durch das Vorhandensein von Freizeiteinrichtungen hervorgerufen wird. Darüber hinaus hat die Stadt als Grundzentrum auch für den Verflechtungsbereich Vorsorge zu treffen.

In der Stadt wurden bisher zwei Wohngebiete entwickelt. Das Gebiet „Krumme Gasse“ ist weitestgehend belegt. Hier sind lediglich noch 3 Grundstücke frei, die aber wegen ihres Zuschnitts (geringe Grundstücksbreite von 12 – 15m) nicht vermarktbar sind. Hier ist zu prüfen, ob durch Zusammenlegung von Grundstücken (anstelle von 3 Grundstücken nur 2) eine bessere Vermarktung erzielt werden kann.

An das Gebiet „Sohrwiese“ grenzen unmittelbar im Süden mehrgeschossige Plattenbauten und Parkplätze an. Bedingt durch diese Nachbarschaft kommt es zur Verschattung der Grundstücke sowie zur Lärmbelastung durch Fahrverkehr und Parkplätze. Für Bauplätze in diesem Gebiet besteht kaum Nachfrage. Von den ausgewiesenen 12 Baugrundstücken für Eigenheime sind nur zwei bebaut. Deshalb kann der Bedarf an Bauland hier nicht gedeckt werden.

Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit 1-2 WE betrug in den letzten 4 Jahren ca. ein Wohngebäude pro Jahr. Diese geringe Anzahl von Baufertigstellungen ist vor allem auch darauf zurückzuführen, dass kaum geeignete Bauplätze in der Stadt zur Verfügung stehen.

Um die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren will die Stadt durch Schaffung von Baurecht für ein neues Wohngebiet vor allem den Wünschen junger Familien zur Bildung von Wohneigentum entsprechen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsbedarfs ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 1 ha zum Bau von ca. 9 Eigenheimen durchaus angemessen. Davon liegen für 6 Grundstücke bereits Reservierungen vor.

## 1.2 Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Schöneck leben mit Stand 31.12.2011 **3.385 Einwohner**. Die Stadt hat insgesamt von 1990 bis 2011 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsverluste in Schöneck liegen mit – 19,7% leicht über den Werten des Landkreises Vogtlandkreis mit – 19,0 %.

### Altersstruktur Stand 31.12.2011

	Stadt Schöneck			Vogtlandkreis		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
<b>EW</b>	372	2.143	870	26.141	150.666	64.836
<b>in %</b>	11	63	26	11	62	27

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Altersstruktur der Stadt entspricht in etwa der Altersstruktur des Vogtlandkreises.

Mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt für Gemeinden über 5.000 Einwohner eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025 mit Basisjahr 2011 in zwei Varianten vor. Da Schöneck unter 5.000 Einwohner hat kann nur die Prognose für die Region, die aus Schöneck, Grünbach und Erlbach besteht herangezogen werden. Anteilmäßig ist dann für Schöneck bis 2025 eine Einwohnerzahl von ca. 2.800 Einwohnern zu erwarten.

Die Stadt hat insbesondere durch ihre Funktion als Grundzentrum für den Verflechtungsbereich auch eine gewisse Versorgungsfunktion zu übernehmen, die auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen in angemessener Form beinhaltet.

Die Ausweisung von Bauland trägt auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste bei. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten werden sowie für Menschen die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen akzeptable Wohnangebote geschaffen werden.

### 1.3 Wohnflächenbedarf

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat eine Raumordnungsprognose 2025 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2025 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte, die Erwerbspersonen und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

#### Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 10 % (2010 - 2025)
- weiter abnehmende Bevölkerung außer suburbane Räume (z.B. Leipzig, Dresden)
- Geringere Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete / verstädterte Räume

#### private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft "junge" und "alte" Haushalte)
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab

#### Erwerbspersonen

- die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab ("Nachrücker" werden weniger)
- Anteil älterer Erwerbspersonen steigt / Jüngere werden weniger

#### Wohnungsmarkt

- Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellation setzen sich fort
- kleinere Haushalte führen zu größerem individuellen Wohnflächenkonsum
- für alternde Haushalte wird sich die Pro-Kopf Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

#### Wohnungsmarktprognose 2025 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 47m<sup>2</sup> bis 2025
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 38m<sup>2</sup> bis 2025
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

Das BBR prognostiziert für die neuen Bundesländer einen Neubaubedarf von 12 WE je 10.000 Einwohner und Jahr für den Zeitraum bis 2020 und von 10 WE je 10.000 Einwohner und Jahr für den Zeitraum bis 2025.

**Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose 2025 des BBR**

	<b>2013 bis 2020</b>	<b>2021 bis 2025</b>	<b>Gesamtbedarf</b>
	8 Jahre	5 Jahre	
Einwohner Prognose Variante 5. RBP	Prognose 2020 3.000 EW	Prognose 2025 2.800 EW	
Neubau je 10.000 EW/Jahr	12 WE	10 WE	
Jährliche Neubaurate	3,6 WE	2,8 WE	
<b>Neubaubedarf</b>	<b>29 WE</b>	<b>14 WE</b>	<b>43 WE</b>
Flächenbedarf (15 WE/ha)	2 ha	1 ha	3 ha

In Auswertung der tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre liegt die jährliche Neubaurate wesentlich darunter. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit 1-2 WE betrug in den letzten 4 Jahren ca. ein Wohngebäude pro Jahr. Somit wird eine reduzierte Bedarfsermittlung zum Ansatz gebracht.

**Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose 2025 des BBR**

	<b>2011 bis 2020</b>	<b>2021 bis 2025</b>	<b>Gesamtbedarf</b>
	10 Jahre	5 Jahre	
Einwohner Prognose Variante 5. RBP	Prognose 2020 3.000 EW	Prognose 2025 2.800 EW	
Neubau je 10.000 EW/Jahr	6 WE	5 WE	
Jährliche Neubaurate	1,8 WE	1,4 WE	
<b>Neubaubedarf</b>	<b>14 WE</b>	<b>7 WE</b>	<b>21 WE</b>
Flächenbedarf (15 WE/ha)	1 ha	0,5 ha	1,5 ha

Der Bedarf von 1,8 WE bis 2020 und 1,4 WE jährlich bis 2025 erscheint für die Stadt durchaus realistisch, zumal die geringe Anzahl von Baufertigstellungen in den letzten Jahren auch darauf zurückzuführen ist, dass kaum geeignete Bauplätze in der Stadt zur Verfügung stehen. Von den 9 Baugrundstücken sind 6 Grundstücke bereits belegt/reserviert.

Mit dem Standort soll die bauliche Entwicklung in zentralörtliche Bereiche der Stadt gelenkt werden, wo die unmittelbare Anbindung an städtisch verdichtete Bereiche (Nähe Untermarkt) besteht und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Schöneck ist im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 16.12.2003 (LEP 2003) als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt. Die Stadt wird durch die überregionale Verbindungsachse im Zuge der B 92 (Gera – Pilsen) tangiert.

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. (Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum) ist ca. 14 km und die Stadt Auerbach/Vogtl. (im mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal) ist ca. 17 km entfernt. Das Oberzentrum Plauen befindet sich in ca. 25 km Entfernung. Die zentralen Orte liegen innerhalb verdichteter Bereiche im ländlichen Raum.

Die Ziele des **Landesentwicklungsplans** wurden bei der Planung berücksichtigt.

Z 5.1.2 In den Gemeinden soll die bauliche Eigenentwicklung möglich sein.

Z 5.1.4 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge haben die Mobilisierung innerstädtischer Baulandreserven in ihren Zielsetzungen grundlegend thematisiert. Mit der Planung wird der Verdichtung des Siedlungsgefüges in zentralen städtischen Lagen Rechnung getragen.

### 2.2 Regionalplan

Der **Regionalplan Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 06.10.2011) ist für das Plangebiet maßgebend. Die Stadt Schöneck ist hier als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben insbesondere Versorgungs- und Betreuungsfunktionen für ihren Einzugsbereich zu erfüllen.

In Karte 1 – Raumnutzung liegt das Plangebiet außerhalb regionalplanerischer Restriktionen. Das südöstlich das Stadtgebiet tangierende Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft liegen außerhalb des Plangebietes.

Im Randbereich des Siedlungskörpers bestehen keine regionalplanerischen Einschränkungen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Belange der Regionalplanung durch die Planung nicht berührt sind.



Auszug: Ausschnitt Regionalplan Südwestsachsen Karte 1- Raumnutzung

 Lage des Wohngebietes

Karte A 1— Naturräumliche Gliederung:

Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Oberen Westerzgebirge an.

Karte A 1-4 – regionale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

Schöneck liegt im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Die bebauten Ortslagen liegen außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schöneck verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für Schöneck liegt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck / Mühlental ein Entwurf des FNP mit Stand Juni 2013 vor. Darin ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Ein städtebauliches Anliegen der Stadt ist es, mit der Planung die zentralen städtischen Bereiche zu stärken. Das bietet sich in dem Gebiet Waldblick an, wo die unmittelbare Anbindung an städtisch verdichtete Bereiche besteht.

### **3 Grundlagen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Waldblick“ erstreckt sich südlich des kompakten Stadtgebietes und ist durch die Bebauung an der Adorfer Straße (K 7849) im Westen und das Wohngebiet Krumme Gasse im Osten von drei Seiten baulich eingebunden. Mit der geplanten Bebauung wird eine Lücke zwischen vorhandenen Wohnbereichen geschlossen. Die Straßenanbindung von der Adorfer Straße ist bereits baulich ausgebildet. Die Straßenanbindung zum Plangebiet Krumme Gasse ist durch Nichtverfügbarkeit von Grundstücken momentan nicht umsetzbar. Deshalb wurde das Plangebiet verkleinert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Schöneck Teile der Flurstücke der 973, 974, 975, 976, 977 und 979 sowie die Flurstücke 978 und 993 vollständig. Die Restflächen der Flurstücke werden von den Grundstückseigentümern weiterhin privat genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Bebauung an der Klingerstraße /Kirchplatz
- im Osten: Bebauung am Waldblick (BBP Krumme Gasse)
- im Süden: unbebaute Grundstücke, Öffnung zur Landschaft
- im Westen: Bebauung an der Adorfer Straße

#### **3.2 Örtliche Situation, Bestand**

Das Plangebiet ist westlich und nördlich durch städtische, zumeist geschlossene straßenbegleitende Bebauung an der Adorfer Straße (K 7849), Kirchplatz und Klingerstraße (K 7838) umgeben. Westlich schließen sich privat genutzte Grundstücke sowie das Wohngebiet Krumme Gasse an. Der rechtskräftige Bebauungsplan Krumme Gasse ist in Richtung des geplanten Wohngebietes vollständig belegt.

Nach Süden öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft. Das macht auch den besonderen Reiz des Gebietes aus, dass einerseits eine enge Verbindung zum Stadtzentrum hat und andererseits eine direkte Sichtbeziehung in den Landschaftsraum besteht.

Im Stadtzentrum von Schöneck sind in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Handels- und Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig zu erreichen.

### 3.3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird von quarzitstreifigen Schluffphylliten des Ordoviziums (Weißelster-Gruppe) aufgebaut. Diesen können Lagen / Linsen von Quarziten eingeschaltet sein. Die vorgenannten Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich oftmals in rolligen bzw. bindigen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden von etwa 2m bis 3m mächtigen weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/ Hangschutt) sowie ggf. anthropogenen Auffüllungen (überbaute Geländeabschnitte) überlagert.

Im rolligen Hangschutt und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ist eine temporäre Grundwasserführung möglich (Porengrundwasserleiter). Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. In den weitgehend unverwitterten / frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser (Kluftgrundwasser) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine (u.a. offenen Klüften). Standortkonkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Die Stadt Schöneck/Vogtland ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem keine bergbaulichen Arbeiten durchgeführt wurden. Deshalb sind keine Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen durch Bergbau zu erwarten.

Altlasten oder andere Einschränkungen des Standortes sind derzeit nicht bekannt.

### 3.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die ALK der Stadt Schöneck 12/2012

## **4 Städtebauliche Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach §4 (2) BauNVO sind zulässig:

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

Die Stadt plant die Errichtung ca. 9 Wohngebäuden mit ein bis zwei WE in Form von Einzelhäusern. Bei Bedarf können auch Doppelhäuser gebaut werden. Darüber hinaus sind auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen möglich. Damit wird dem Gebietsstatus eines WA entsprochen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da der Standort sehr zentrumsnah gelegen ist.

Folgende nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen kann im Baugebiet gestattet werden, da diese Nutzungen auch in der Umgebung vorkommen.

Folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für Gartenbaubetriebe ist die Region klimatisch nicht geeignet. Tankstellen fügen sich nicht in die stark wohnbaulich geprägte Umgebung ein und führen zu Lärmbelästigungen und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Einschränkungen der Nutzung innerhalb des Plangebietes bestehen aber auch durch die geringe Flächengröße des Gebietes von unter 2 ha, was Nutzungen mit großem Flächenbedarf bereits von vornherein ausschließt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können z.B. bei einem 600m<sup>2</sup> großen Grundstück 240 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Beispielrechnung:	Haus max. 12 x10 m	120 m <sup>2</sup>
	Doppelgarage	40 m <sup>2</sup>
	Gartenhaus	20 m <sup>2</sup>
	<u>Zuwegung</u>	<u>60 m<sup>2</sup></u>
	gesamt	240 m <sup>2</sup>

Bei den geplanten Grundstücksgrößen von ca. 700 bis 1.000m<sup>2</sup> erfolgt aber bei o.g. Beispiel keine Ausschöpfung der GRZ von 0,4.

In den Baugebieten erfolgt eine Reduzierung der GFZ auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Regelung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die benachbarte Bebauung ist überwiegend 1 – 2 geschossig, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser mind. 3m zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen.

In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen und Carports zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.

Garagen und Carports sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen, damit noch eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben ist, da innerhalb des öffentlichen Straßenraums keine Besucherstellplätze vorgesehen sind.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll insgesamt eine lockere Bebauung entstehen. Im Baugebiet sind überwiegend Einzelhäuser konzipiert. Doppelhäuser sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **4.4 Grünflächen**

Im Plangebiet wurden keine öffentlichen Grünflächen nach §9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt.

### **4.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzungen 4. (1) sichert die Randeingrünung des Gebietes und stellt eine Abgrenzung der Wohnnutzung zu den umgebenden städtisch geprägten Flächen dar. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. In die geplante Heckenpflanzung können vorhandene Gehölzbestände einbezogen werden.

Die Festsetzungen 4. (2) sichert die weitere Durchgrünung der Grundstücke. Durch die Festsetzung von einem Baum pro 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche müssen bei einem Grundstück von 900m<sup>2</sup> drei Bäume gepflanzt werden. Das sichert eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke. Die Festsetzung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen fügt sich in die Struktur der angrenzenden Grundstücke ein.



#### 4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Umgebung des Standortes ist durch städtische Bebauung und Einfamilienhäuser geprägt. Die Hauptgebäude haben zumeist geneigte Dächer. Die Dachneigungen betragen ca. 30 bis 45°. Die Dacheindeckungen sind überwiegend dunkel gehalten und nehmen den regionaltypischen Schieferfarbton auf.

Da das Plangebiet an den Stadtrand anschließt und durch seine Lage eine unmittelbare Sichtwirkung im Landschaftsraum entfaltet, sind Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung erforderlich. Bei Hauptgebäuden wurden deshalb geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Hinsichtlich der Farbgebung der Dächer wurden Regelungen getroffen, da dies für die gestalterische Gesamtwirkung des Wohngebietes von erheblicher Bedeutung ist.

Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden dunkelbraune sowie anthrazitfarbene bis schwarze Dachdeckungsmaterialien analog der Gestaltungssatzung festgesetzt. Diese Farbtöne prägen die Gebäude der Umgebung und sind typisch für den Erzgebirgsraum und das Vogtland.

Der Einsatz von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Zäune und Einfriedungen sind 1m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, um Schneeablagerungen außerhalb des Straßenraums zu ermöglichen.

#### 4.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	9.757 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	8.206 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	1.551 m <sup>2</sup>

Anzahl der Grundstücke: 9 , Grundstücksgröße: ca. 730 bis ca.1.100 m<sup>2</sup>



## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Adorfer Straße (K7849) bereits gegeben. Die Einmündung ist bereits baulich angelegt.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes ist über eine Anliegerstraße (Straße A) mit einer Ausbaubreite der Fahrbahn von 4,75m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) vorgesehen. Vor der Einmündung in die Adorfer Straße erfolgt eine Aufweitung der Straße auf 6,00m, so dass hier der Begegnungsfall zweier Lkw möglich ist. Die Anbindung an die im Bebauungsplan Krumme Gasse festgesetzte Straßenanbindung zur Straße Waldblick ist wegen Nichtverfügbarkeit von Grundstücken derzeit nicht möglich. Die Wendemöglichkeit im Bereich der Straße A wird im Kreuzungsbereich Straße A/B sicher gestellt. Die Straße B ist ausgehend von der Straße A in einer Breite von 4,75m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) vorgesehen. Die Randbereiche werden beidseitig mit 0,12m Bord und 0,5m (Straße A) bzw. 0,25m (Straße B) Bankett ausgebildet.

Diese Straßenbreiten sind insgesamt ausreichend, weil die Befahrung mit Lkw im Gebiet auf seltene Fälle beschränkt ist (z.B. Anlieferung, Umzüge). Die Straße B endet mit einem Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00m Länge (entsprechend RASt 06, Seite 73, Bild 56). Somit ist eine Befahrung einschließlich Wenden mit Pkw und kleineren Lieferfahrzeugen möglich.

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ein separater Fußweg ist nicht vorgesehen und aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch nicht erforderlich. Die Anliegerstraßen sollen öffentlich gewidmet werden.

Die Straße A ist mit 3-achsigen Müllfahrzeugen befahrbar. Ein Wenden ist bei dieser Straßenlänge nicht erforderlich. Die Befahrung der Straße B mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Müllentsorgung sind die Müllbehälter am Abholtag an der Straße A bereitzustellen.

### 5.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung ist über vorhandene Leitungen in der Adorfer Straße grundsätzlich gesichert.

Die Leitungsverlegung in den Planstraßen A und B erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.



---

Zu bestehenden Leistungsreserven bzw. konkreten Anschlusswerten wurden die Versorgungsunternehmen für Wasser, Abwasser, Elt, Gas und Telekommunikation im Rahmen der TÖB-Beteiligung einbezogen.

#### Trinkwasserversorgung

Die Erschließung des Gebietes ist ausgehend von der Trinkwasserleitung in der Adorfer Straße grundsätzlich möglich. Anbindepunkt ist die Einmündung der Planstraße A in die Adorfer Straße.

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h ist über einen Hydranten im Bereich der Einmündung Adorfer Straße gesichert.

#### Abwasserentsorgung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft. Die Schmutzwasserableitung ist über den Kanal in der Adorfer Straße für alle neun Grundstücke im freien Gefälle gegeben.

Die gesamte Straßentwässerung sowie das Niederschlagswasser von den sechs Häusern nördlich der Erschließungsstraße kann in den öffentlichen Kanal in der Adorfer Straße eingeleitet werden. Das hat der ZWAV mit Schreiben vom 16.09.2013 bestätigt. Zur Oberflächenentwässerung der drei südlich der Planstraße gelegenen Grundstücke wurde ein Sickertest durchgeführt. Damit wurde nachgewiesen, dass das Oberflächenwasser schadlos versickert werden kann.

#### Eltversorgung

Die Erschließung des Gebietes ist ausgehend von der Leitung in der Adorfer Straße grundsätzlich möglich.

#### Gasversorgung

In der Planstraße A befindet sich ausgehend von der Adorfer Straße ein Gasleitungsstutzen d 125 PE. Von diesem Stutzen aus ist die gasseitige Erschließung des geplanten Gebietes möglich.

#### Telekommunikation

Die Erschließung des Gebietes ist ausgehend von der Leitung in der Adorfer Straße grundsätzlich möglich.



## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Die Planung stellt jedoch infolge der teilweisen Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Maßnahmen (Heckenanpflanzung, Baumpflanzung in den Grundstücken) der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich minimiert. 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 Einbindung des Gebietes in die umgebenden städtisch geprägten Flächen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet durch die Neuanlage von Hecken als Grundstücksbegrenzung zu benachbarten Grundstücken und zur freien Landschaft sowie durch Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke minimiert.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt durch Rückbaumaßnahmen und Entwicklung einer Hochstaudenflur im Stadtgebiet Schöneck.

Detaillierte Aussagen dazu erfolgen im Umweltbericht.

### **6.2 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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

55 dB (A) tags,

40 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 45 dB (A)<sup>2</sup> nachts

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

Durch Gewerbelärm bestehen keine schädlichen Lärmeinwirkungen.

Durch Verkehrslärm bestehen keine schädlichen Lärmeinwirkungen.

Die Adorfer Straße weist eine sehr geringe Verkehrsbelegung auf. Darüber hinaus besteht durch die überwiegend geschlossene Bebauung an der Adorfer Straße eine bauliche Abschirmung gegenüber dem Plangebiet. Damit ist gewährleistet, dass keine Geräusche durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Adorfer Straße zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 9 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die auch in den benachbarten Gebieten zulässig ist.

### 6.3 Kostenschätzung

<b>Erschließungskosten</b>	<b>in €</b>
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	130.000
Stadttechnische Ver- und Entsorgung	
Abwasserentsorgung	48.000
Wasserversorgung	32.000
Elf-versorgung Hausanschluss (Kosten durch Bauherren)	
Gasversorgung Hausanschluss (Kosten durch Bauherren)	
<b>Kostenschätzung gesamt</b>	<b>210.000</b>



## **7 Umweltbericht mit separatem Inhaltsverzeichnis**

1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	<b>20</b>
2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	<b>21</b>
3	Ziele des Umweltschutzes	<b>22</b>
4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	<b>26</b>
<b>4.1</b>	<b>Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
<b>4.2</b>	<b>Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>4.3</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen</b>	<b>37</b>
<b>4.4</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>37</b>
4.4.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	37
4.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	37
<b>4.5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>38</b>
5	Erklärung	<b>41</b>

Anlage 1:	Fotodokumentation
Anlage 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan
Anlage 3:	Ausschnitt Luftbild
Anlage 4:	Bestandserfassung
Anlage 5:	Gestaltungsplan
Anlage 6:	Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 7:	Nachweis Abwasserentsorgung

## 1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Waldblick“ in Schöneck wird nach dem BauGB i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) durchgeführt. Die erforderliche Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs.4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

### Untersuchungsinhalte und -umfang:

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

## 2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### Planungsabsicht

In der Stadt Schöneck besteht ein dringender Bedarf an Flächen zum Bau von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen.

Es besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnraum und Baugrundstücken zur Ansiedlung von Fachkräften durch ortsansässige Gesundheitseinrichtungen und neu entstandene Gewerbebetriebe. Weiterer Bedarf resultiert aus der Bedeutung der Stadt für den Fremdenverkehr. Hier entsteht ein Bedarf aus der Bindung von Arbeitskräften in der Stadt und auch aus dem Standortvorteil, der durch das Vorhandensein von Freizeiteinrichtungen hervorgerufen wird. Darüber hinaus hat die Stadt als Grundzentrum auch für den Verflechtungsbereich Vorsorge zu treffen.

Das Wohngebiet „Waldblick“ erstreckt sich südlich des kompakten Stadtgebietes und ist durch die Bebauung an der Adorfer Straße im Westen und das Wohngebiet Krumme Gasse im Osten von drei Seiten baulich eingebunden.

### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Schöneck Teile der Flurstücke der 973, 974, 975, 976, 977 und 979 sowie die Flurstücke 978 und 993 vollständig. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Bebauung an der Klingerstraße /Kirchplatz

im Osten: Bebauung am Waldblick (BBP Krumme Gasse)

im Süden: unbebaute Grundstücke, Öffnung zur Landschaft

im Westen: Bebauung an der Adorfer Straße

Die Gebieterschließung erfolgt über die Adorfer Straße (K7849). Die Einmündung ist bereits baulich angelegt. Die Straßenanbindung zum Plangebiet Krumme Gasse ist durch Nichtverfügbarkeit von Grundstücken momentan nicht umsetzbar.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bau von ca. 9 Wohngebäuden als Einzelhäuser ist vorgesehen.

Entsprechend § 17 BauNVO wird in den Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 3 Ziele des Umweltschutzes

#### Regionalplan Südwestsachsen

Der **Regionalplan Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 06.10.2011) ist für das Plangebiet maßgebend. Die Stadt Schöneck ist hier als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben insbesondere Versorgungs- und Betreuungsfunktionen für ihren Einzugsbereich zu erfüllen.

In Karte 1 – Raumnutzung liegt das Plangebiet außerhalb regionalplanerischer Restriktionen. Das südöstlich das Stadtgebiet tangierende Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft liegen außerhalb des Plangebietes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Belange der Regionalplanung durch die Planung nicht berührt sind.

Entsprechend Karte A 1-4 – regionale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegt Schöneck im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Die bebauten Ortslagen liegen außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Schöneck verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für Schöneck liegt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck / Mühlental ein Entwurf des FNP mit Stand Juni 2013 vor. Darin ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren.

Ein städtebauliches Anliegen der Stadt ist es, mit der Planung die zentralen städtischen Bereiche zu stärken. Das bietet sich in dem Gebiet Waldblick an, wo die unmittelbare Anbindung an städtisch verdichtete Bereiche besteht.

#### Landschaftsplan

Landschaftspläne liegen in der Verwaltungsgemeinschaft getrennt für Schöneck und Mühlental vor. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft dahingehend berücksichtigt, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen so erfolgte, dass keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht berührt werden.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine naturschutzfachlichen Restriktionen.

---

## Sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes

### **Immissionsschutz**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge sowie die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor.

### **Bodenschutz und Altlasten**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

### **Wasserschutz**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts 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.

An oberirdischen Gewässern sind Gewässerrandstreifen gemäß § 50 SächsWG einzuhalten.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder rückgehalten werden.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Entsprechend dem Artikel 4 lautet das generelle Bewirtschaftungsziel für alle Oberflächenwasserkörper, dass sie durch die Mitgliedsstaaten geschützt, verbessert und saniert werden, um den guten ökologischen und guten chemischen Zustand bis zum Jahr 2015 zu erreichen. Bei dem Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Entsprechend dem BNatSchG § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- 
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie
  - der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Da das Vorhaben einen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG darstellt, sind erforderliche Minimierungs- und Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen, zu ermitteln, festzusetzen bzw. schließlich umzusetzen.

## **4 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

#### **4.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Die Flächen werden durch private Grundstückseigentümer als Grünflächen und Gartenland genutzt. Einige Grundstücke sind mit Gartenhäusern bebaut. Bei den Grünlandflächen erfolgt eine regelmäßige Mahd. Eine wirtschaftliche Bedeutung hat die Nutzung der Grünflächen aber nicht. Es erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Plangebiet ist durch die, auf drei Seiten vorhandene städtische Bebauung geprägt.

Durch die städtisch geprägte Umgebung ist die Artenausstattung in überwiegenderen Teilen des Plangebietes entsprechend geringwertig. Höherwertige Flächen mit Gehölzbeständen sind nur in Randbereichen vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes häufig vorkommende Vogelarten der Kulturlandschaft die Avifauna dominieren.

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten/ -objekten ist somit nicht gegeben.

Das Plangebiet verzeichnet eine geländeabhängige Oberflächenentwässerung nach Süden in Richtung Würschnitzbach.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser können über vorhandene Leitungssysteme abgeleitet werden. Am Standort bestehen keine Restriktionen durch festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete.

Durch die Planung des Wohngebietes „Waldblick“ soll dem bestehenden Wohnbedarf in der Stadt entsprochen werden. Somit werden mit der Planung die Voraussetzungen geschaffen, dass die bestehende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum durch die Bereitstellung von Bauland erfüllt werden kann.

Der Bereich in Randlage des Siedlungskörpers ist derzeit weitgehend unbelastet von Emissionen und dient der Grünlandnutzung und der Naherholung.

Jahreszeitlich bedingt kann es durch die Bewirtschaftung der Wiesenflächen zu geringen Lärm- und Staubbelaustigungen kommen.

#### **4.1.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Verdichtung des Gebietes. Der Anteil unversiegelter Flächen wird planungsbedingt reduziert.

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass sich nach Durchführung der Planung hier wieder neue Pflanzengesellschaften ansiedeln können. Durch die Planung wird nur teilweise in schutzbedürftige Vegetationsbestände/ Lebensraumfunktionen eingegriffen. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen im oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung werden in den Bereichen mit Flächenversiegelungen die Bodenlebewesen ihren Lebensraum verlieren. Eine gewisse Betroffenheit von Kleinsäugetern, Bodenlebewesen, Insekten sowie der Avifauna ist zu erwarten.

#### **4.1.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet, das durch das Umfeld bereits städtisch geprägt ist, weiterhin als Grünland sowie für Garten- und Erholungszwecke genutzt werden. Die gegenwärtige Biotop- und Artenausstattung würde sich nutzungsbedingt nicht wesentlich ändern.

#### **4.1.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter**

##### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete.

Durch die vorgesehene Neuansiedlung von Wohnbauvorhaben kommt es zu einer Erhöhung des Anliegerverkehrs der für Wohn- und Mischgebiete typisch ist. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Bei der Durchführung der Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Für dieses Planverfahren sind deshalb die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) max. zulässigen Lärmpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), wobei für Verkehrslärm nachts ein Aufschlag von 5 dB(A) eingeräumt wird, zu gewährleisten.

Während der Bauphase ist auf die Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen und koordinierten Bauablaufs zu achten. Belastungen

(Verkehrslärm, Baulärm, Stäube) für die Bewohner angrenzender Bereiche sollen minimiert werden. Es sind kontinuierliche Straßen- und Flächenreinigungen zur Staub- und Schmutzbindung sowie Baustellenbefeuchtungen erforderlich.

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet soll die Geräuschbelästigung benachbarter Gebiete gering halten.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter

Der Entfall der Grünflächennutzung hat keine wirtschaftlichen Auswirkungen. Die Grundstücke stehen als Bauland zur Verfügung. Bestehende Garten- bzw. Wochenendgrundstücke können auch weiter als solche genutzt werden. Ein Verlust von Sachgütern ist nicht zu erwarten.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter zu erwarten.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass sich nach Durchführung der Planung hier wieder neue Pflanzengesellschaften ansiedeln können.

Durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen am Baugebietsrand wird eine standortgerechte Vegetation wiederhergestellt. Gehölzbestände können einbezogen werden. Hier können sich ähnliche Pflanzengesellschaften wie im Bereich der vorhandenen randlichen Gehölzbestände ansiedeln. Darüber hinaus wird die Pflanzenvielfalt durch Baumpflanzungen in den Grundstücken erhöht. Die gärtnerische Nutzung der Grundstücke führt zu einer artenreicheren Ausstattung der Pflanzenbestände im Plangebiet.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.**

### Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Durch die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen (Randeingrünung) sowie durch die Pflanzbindung sollen standortgerechte Gehölzstrukturen geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden zu einer Aufwertung der floristischen Bestände im Plangebiet führen. Durch eine entsprechende, grünordnerische und sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen, die z.B. für Kulturfolger verbesserte Lebensraumfunktionen (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) nach sich ziehen.

Lediglich die randlichen Gehölzstrukturen verfügen über einen mittleren Biotopwert mit Lebensraumfunktion für die gebietstypische Fauna. Da diese Strukturen erhalten bzw. am Standort neu angelegt werden ist vorübergehend mit Eingriffen in diesen Bestand und der daran gebundenen Fauna zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass adäquate Lebensräume wieder hergestellt werden.

Durch die neu anzulegenden Heckenstrukturen sowie die Gartennutzung werden wieder Lebensräume für Tiere entstehen.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.**

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die geplante offene Bauweise passt sich an die vorhandene Bebauung in der Umgebung an. Durch Schließung einer Lücke innerhalb städtisch bebauter Bereiche fügt sich das Plangebiet in den Landschaftsraum ein. Mit der geplanten Randeingrünung wird das Plangebiet in den Landschaftsraum eingebunden.

Durch die Vorprägung des Gebietes durch Wohnbebauung, die Höheneinordnung der Bebauung und die geplanten Begrünungsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch schieferfarbene Dachdeckung geprägt. Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden dunkelgraue, schieferfarbene und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Diese Farbtöne prägen die Gebäude der Umgebung und sind typisch für den Erzgebirgsraum und das Vogtland.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise schafft einen Übergang von städtisch verdichteten Bauformen an der Adorfer Straße und Klingerstraße in den freien Landschaftsraum.

---

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt steigt die Bodenversiegelung an. Zudem wird in das bestehende Bodengefüge, die Bodenwasserverhältnisse und die Bodenfunktionen eingegriffen.

Durch die entsprechend BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bleiben bei einer GRZ von 0,4 minimal 60% der Flächen unversiegelt. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut bei Wohngebieten wesentlich geringer als bei anderen Baugebieten.

Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen – v.a. max. Grundflächenzahl von 0,4; die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Stellflächen und Wegen sowie die Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile – minimiert.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist abgeschobenes Bodenmaterial möglichst wieder im Plangebiet zu verwenden. Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Das „Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen“ fordert, dass anfallender Mutterboden in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden separat zu gewinnen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe den negativen Veränderungen vorzubeugen.

**Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu rechnen.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Vorhaben wird infolge der ansteigenden Bodenversiegelung in das Bodenwasserregime eingreifen. Insbesondere die Oberflächenwasserversickerung bzw. der Sickerwasserabfluss werden herabgesetzt. Der Anteil des abzuleitenden Oberflächenwassers wird baubedingt steigen.

Die Auswirkungen werden bei einer GRZ von 0,4 jedoch nicht erheblich sein, weil mindestens 60% unversiegelt bleiben. Die Auswirkungen auf das Kluff- und Spaltenwasserregime des Festgesteinskörpers sind dagegen gering.

Die Versiegelung ist auf das festgesetzte Maß zu beschränken. Es sind versickerungsfähige Beläge für Stellflächen und Nebenanlagen zu wählen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die vorhandene Leitung in der Adorfer Straße erfolgen. Die Straßenentwässerung und das Oberflächenwasser von zwei Drittel der Wohngrundstücke wird ebenfalls über diese Leitung abgeführt. Das Oberflächenwasser von einem Drittel der Wohngrundstücke kann versickert werden.

**Durch die Planung ist infolge der Versiegelungen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Dem Standort kommt hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion eine geringe Bedeutung zu. Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die benachbarten Siedlungsbereiche. Infolge der Planungsabsicht ist nicht von Auswirkungen auf das Regionalklima auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten und Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben.

Ein hoher Grün- und Freiflächenanteil, eine Rand- und Grundstückseingrünung sowie eine lockere Bebauung beeinflussen das Meso- und Mikroklima positiv. Diese Maßnahmen werden bei sommerlichen Strahlungswetterlagen der Überwärmungsneigung und Austrocknung entgegenwirken.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur

##### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

**Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgut Kultur zu erwarten.**

## 4.2 Bewertung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Da das Vorhaben gemäß §1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt.

Prinzipiell ist zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Deshalb sind sowohl biotopbezogene Maßnahmen (Pflanzmaßnahmen) als auch funktionsbezogene Maßnahmen (Entsiegelungen, Erosionsschutzmaßnahmen u.a.m.) erforderlich. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind zunächst Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen gemäß "Entsiegelungserlass" vom 11.12.2000 des SMUL als prioritäre Möglichkeit zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

### Bestand / biotopbezogener Wertverlust

Pos.	Flächenart	Fläche in m <sup>2</sup>	BW	Werteinheiten (WE)
1	Grünland, extensiv	7.800	20	156.000
2	Gehölzbestand	1.430	23	32.890
3	Zufahrt (teilversiegelt)	283	2	566
4	bebaute Bereiche	244	0	0
	<b>Bestand gesamt</b>	<b>9.757</b>		<b>189.456</b>

### Bestand / funktionsbezogener Wertverlust

Pos.	Funktion	Fläche in m <sup>2</sup>	Verlust	Werteinheiten (WE)
1	Lebensraumfunktion	1.430	0,5	715,00
2	Biotopentwicklungsfunktion	1.430	0,5	715,00
	<b>gesamt</b>			<b>1.430,00</b>

<b>Gesamter Wertverlust</b>	<b>190.886</b>
-----------------------------	----------------

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
A	Wohnbaufläche Grundstücksfläche	8.206,00		
A1.1	dv. vollversiegelte Flächen	2.800,00	0	0
A1.2	dv. unversiegelte Flächen (Gartenflächen)	4.408,00	8	35.264
A1.3	dv. unversiegelte Flächen ( naturnahe Randeingrünung)	998,00	20	19.960
B1.1	Straßenverkehrsfläche	1.170,00	0	0
B1.2	Verkehrsgrün	381,00	5	1.905
	<b>gesamt</b>	<b>9.757,00</b>		<b>57.129</b>

**biotopbezogener Wertgewinn: 57.129**

#### PLANUNG / Funktionsbezogener Ausgleich innerhalb Plangebiet

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Wert
C	Biotopentwicklungsfunktion	998,00	1,0	988,00
	<b>gesamt</b>			<b>988,00</b>

**funktionsbezogener Wertgewinn 988**

**gesamter Wertgewinn 58.117**

**gesamter Wertverlust 190.886**

**Wertbilanz gesamt: - 132.759**

Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen (Randbegrünung als Heckenpflanzung, Grundstücksbepflanzung) minimiert werden. Landschaftstypische Gehölzstrukturen werden dabei wieder hergestellt.

Lebensraumfunktion, Verbundfunktion, Biotopentwicklungsfunktion werden vorwiegend durch die Neuanspflanzung der Baum- und Strauchpflanzung im Randbereich des Baugebietes ausgeglichen. Retentionsfunktion und Bioklimatische Ausgleichsfunktion durch die Anlage von Gartenflächen in den Grundstücken sowie die Heckenpflanzung ausgeglichen.

**Es verbleibt ein Defizit von – 132.759 Werteinheiten.**

Der Ausgleich erfolgt durch Flächenentsiegelung im Neubaugebiet Am Sohr. Hier wurden bereits zwei Wohnblöcke mit insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche zurückgebaut. Die dauerhafte Nutzung als Grünfläche wird gesichert. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen einer Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und dem Plangebiet zugeordnet.

- (1) Dem Baugebiet werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilflächen der **Flurstücke 338/47 und 338/48 der Gemarkung Schöneck**, die durch den Rückbau von zwei Wohnblöcken entsiegelt wurden zugeordnet. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind 4.500 Werteinheiten anrechenbar.

### Entsiegelungsmaßnahmen Neubaugebiet Am Sohr

Pos.	Biotop/Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	AW / PW	Wert
AZ	bebaute Fläche	1.500	0	0
EZ	Intensivgrünland	1.500	10	15.000
	<b>gesamt</b>			<b>15.000</b>

**Rückbaumaßnahmen Wertegewinn: 15.000**

**Eigenanteil 30 % Wertegewinn: 4.500**

Der Eigenanteil der Maßnahmen im Gesamtumfang von 240 T€ beträgt ca. 30%. Damit können von den ermittelten Werteinheiten 30% angerechnet werden.

Die ursprünglich geplante Ausgleichsmaßnahme Rücknahme von Baurecht im Baugebiet „Sohrwiese“ kann nicht erfolgen, da Ansprüche der Eigentümer bestehen und deshalb diese Flächen für den Ausgleich nicht mehr zur Verfügung stehen.

Deshalb erfolgt der Ausgleich nunmehr durch Rückbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie des Freibades Haselmühle mit anschließender Begrünung der Flächen. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Schöneck bereits durchgeführt. Für den Rückbau des ehemaligen Freibades wurde nur der Eigenanteil angerechnet.

- (2) Dem Baugebiet werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilflächen der **Flurstücke 2095/1, 2095/2 der Gemarkung Schöneck**, die durch den Rückbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie des Freibades Haselmühle entsiegelt wurden zugeordnet. Die Flächen des ehemaligen Freibades, die nach dem Rückbau als Intensivgrünland angelegt wurden, werden in Extensivgrünland umgewandelt.

**Maßnahmen Flurstücke 2095/1 und 2095/2, Gem. Schöneck****Entsiegelung ehem. Freibad Haselmühle, Flurstück 2095/1**

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
AZ	vollversiegelt	2.575	0	<b>0</b>
EZ	Intensivgrünland	1.425	6	<b>8.550</b>
	naturnaher Teich	1.150	15	<b>17.250</b>
	<b>gesamt</b>			<b>25.800</b>

**Eigenanteil 25 % Wertgewinn: 6.450**

**Grünlandumwandlung ehem. Badgelände, Flurstück 2095/1**

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
AZ	Intensivgrünland	1.425	6	<b>8.550</b>
EZ	Extensivgrünland	1.425	22	<b>31.350</b>
	<b>gesamt</b>			<b>22.800</b>

**Entsiegelung Haselmühle, Flurstück 2095/2**

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
AZ	vollversiegelt	300	0	<b>0</b>
EZ	Extensivgrünland	300	22	<b>6.600</b>
	<b>gesamt</b>			<b>6.600</b>

**Funktionsbezogener Ausgleich Flurstücke 2095/1 und 2095/2**

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
1	Lebensraumfkt.	2.013	0,5	<b>1.007</b>
2	Biotopefkt.	2.013	0,5	<b>1.007</b>
	<b>gesamt</b>			<b>2.013</b>

Für den weiteren Ausgleich wird eine Ökokontomaßnahme, die durch die Forsteinrichtung bereits durchgeführt wurde, herangezogen.

- (3) Dem Baugebiet wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das **Flurstück 2442 der Gemarkung Schöneck** zugeordnet. Entsprechend der Festlegung in der Forsteinrichtung erfolgt hier ein Kahlschlag eines strukturarmen, nicht standortgerechten, 55-jährigen Fichtenreinbestandes auf einem stark vernässten Standort und damit die Herausnahme aus dem regelmäßigen forstwirtschaftlichen Betrieb. Ziel ist anstatt dessen die Entwicklung einer Hochstaudenflur sumpfiger Standorte im Zuge gelenkter Sukzession.

### Umwandlung Fichtenforst, Flurstück 2442 Gem. Schöneck

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
AZ	Fichtenforst	5.450	10	<b>54.500</b>
EZ	Hochstaudenflur sumpfiger Standorte	5.450	22	<b>119.900</b>
	<b>gesamt</b>			<b>65.400</b>

### Funktionsbezogener Ausgleich Flurstück 2442

Pos.	Funktionen	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert	Wert
1	Lebensraumfkt.	5.450	1,5	<b>8.175</b>
2	Biotopentwfk.	5.450	1,5	<b>8.175</b>
3	Retentionsfkt.	5.450	1,5	<b>8.175</b>
	<b>gesamt</b>			<b>24.525</b>

**gesamter Wertgewinn: 132.288**

**gesamter Wertverlust: -132.759**

**Wertbilanz Planung gesamt: -471**

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch Maßnahmen im Stadtgebiet Schöneck weitestgehend sichergestellt. Das geringe noch verbleibende Defizit kann durch die ästhetische Aufwertung der Rückbauflächen im Wohngebiet Am Sohr kompensiert werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

Standortalternativen wurden im Stadtgebiet Schöneck geprüft.

Die Wahl für die Ausweisung eines Baugebietes fiel auf diesen Standort, da:

- das Gebiet unmittelbar an das das Stadtzentrum angrenzt,
- hier eine Südorientierung vorliegt,
- Anschlüsse an öffentliche Infrastruktur vorhanden sind,

Andere Gebiete, die im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet sind, wurden nicht gewählt, weil z.B.:

- Bauhofstraße: keine Südorientierung und höheres Verkehrsaufkommen aufgrund der „einfahrenden“ S 302 , geringere Vermarktungschancen,
- Im Stadtgebiet sind keine weiteren freien Flächen für Wohngebiet vorhanden,
- das Gebiet zwischen Schule und Mangelsdorfstraße ist im FNP als Sondergebiet Schul- und Kurzentrum ausgewiesen und steht demzufolge keiner Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Nullvariante kann infolge des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und der deshalb erforderlichen Vorsorgepflicht der Kommune hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland nicht gewählt werden.

Planungsalternativen für die Standortserschließung bestehen auf Grund vorhandener Verkehrsanbindungen an die Adorfer Straße und die Straße Waldblick nicht.

### **4.4 Zusätzliche Angaben**

#### **4.4.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten, der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen aufgestellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse bestehen nicht.

#### **4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr.

Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

##### **Planungserfordernis**

- Zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs sind in der Stadt Schöneck keine entsprechenden Angebote vorhanden
- Bestehende Baugebiete sind weitgehend ausgelastet bzw. werden von Bauwilligen nicht angenommen
- Baulücken im Innenbereich sind nur in geringem Umfang verfügbar, da private Flächen für den Eigenbedarf vorgehalten werden
- Mit der geplanten Bebauung wird eine Lücke zwischen vorhandenen Wohnbereichen im städtische geprägten Umfeld geschlossen
- Die Planung verfolgt die Stärkung zentraler städtischer Bereiche
- die Ausweisung einer Fläche von ca. 1 ha zum Bau von max. 9 Eigenheimen ist für den Bedarf angemessen
- die Fläche wird überwiegend als Grünfläche und Gartenland genutzt

##### **Ziele des Umweltschutzes**

###### Regionalplan Südwestsachsen

Im Randbereich des Siedlungskörpers bestehen keine regionalplanerischen Restriktionen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Belange der Regionalplanung nicht berührt sind.

Entsprechend Karte A 1-4 – regionale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegt Schöneck im Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Die bebauten Ortslagen liegen außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

### Flächennutzungsplan

Für Schöneck liegt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck / Mühlental ein Entwurf des FNP mit Stand Juni 2013 vor. Darin ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### Landschaftsplan

Landschaftspläne liegen in der Verwaltungsgemeinschaft getrennt für Schöneck und Mühlental vor. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft berücksichtigt.

### Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind am Standort nicht vorhanden

## **ZUSAMMENFASSUNG DER ERMITELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

- im **Plangebiet** sind keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen
- Umweltauswirkungen betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden und Wasser  
Mit der vorgesehenen Ausweisung von **Wohnbaufläche** ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Versiegelung zu erwarten
- der Landwirtschaft werden keine Flächen entzogen

### **Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.**

- der Eingriff wurde durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert (Randeingrünung durch Heckenpflanzung, Grundstücksbegrünung)
- bestehendes Defizit in Höhe von – **132.759 Werteinheiten**
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Rückbau von zwei Wohnblöcken im Neubaugebiet Am Sohr (Zuordnungsfestsetzung), durch Rückbau des ehem. Freibades Haselmühle und eines Wohn- und Geschäftshauses (Zuordnungsfestsetzung) sowie durch Umwandlung eines strukturarmen Fichtenbestandes (Zuordnungsfestsetzung)

**Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Mensch	- Schaffung von notwendigem Wohnraum -Nur geringe Belastung der Anwohner durch Verkehr	<b>unerheblich</b>
Sachgüter	-Keine Verlust von Sachgütern, keine Wertminderung	<b>unerheblich</b>
Pflanzen	-Dauerhafter Entzug von Grünland mit geringer Artenausstattung -Erhalt von Gehölzstrukturen in Randbereichen -Neuanlagen von Gartenflächen und Hecken	<b>unerheblich</b>
Tiere	-Durch Entzug von Grünland Verlust von geringwertigen Lebensräumen - Erhalt von Gehölzstrukturen in Randbereichen -durch Neuanlagen von Gartenflächen und Hecken Schaffung neuer Lebensräume	<b>unerheblich</b>
Landschaft	-Einbindung des Wohngebietes zwischen städtisch geprägten Bereichen -gestalterische Festsetzungen zur Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung - Einbindung in die Umgebung durch Bepflanzung	<b>unerheblich</b>
Boden	-Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	<b>beeinträchtigt</b>
Wasser	-Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers steigt durch Versiegelung an - Versickerungsfähigkeit des Bodens nimmt ab	<b>beeinträchtigt</b>
Klima	-Standort mit geringer klimatischer Bedeutung	<b>unerheblich</b>
Kultur	- keine Betroffenheit von archäologischen Kulturdenkmälern, wenn vor Baubeginn archäologische Grabungen durchgeführt werden	<b>unerheblich</b>

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

- Standortalternativen wurden geprüft  
die Entwicklung an der Bauhofstraße scheidet wegen nicht optimaler Besonnung des Standortes sowie Lärmbelastung durch Straßenverkehr aus  
eine Erweiterung zwischen Schule und Mangelsdorfstraße scheidet wegen der geplanten Entwicklung als Sondergebiet Schul- und Kurzentrum aus
- Die vorteilhafte innenstadtnahe Lage in Ergänzung vorhandener Baustrukturen sowie verkehrliche, erschließungstechnische, infrastrukturelle Voraussetzungen führten zur Auswahl dieses Standortes
- die Nullvariante scheidet aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche aus
- Planungsalternativen für die Standorterschließung bestehen auf Grund der vorhandenen Verkehrsanbindung an die Adorfer Straße nicht

## 5 Erklärung

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Anlage 1: Fotodokumentation**



Adorfer Straße



Einmündung von der Adorfer Straße



Plangebiet



Plangebiet

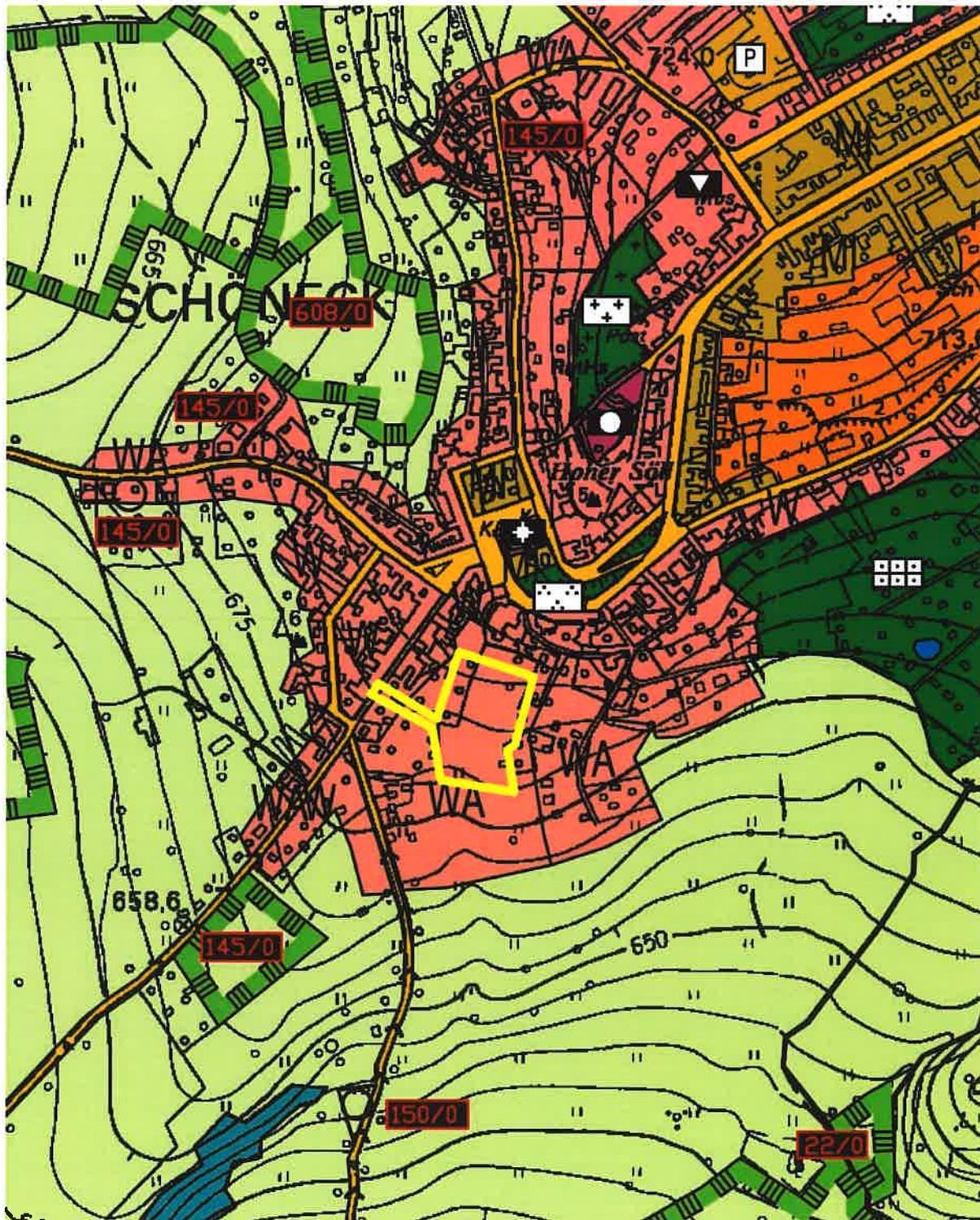


Bebauung innerhalb des Plangebietes



Straße Waldblick mit Wohnbebauung

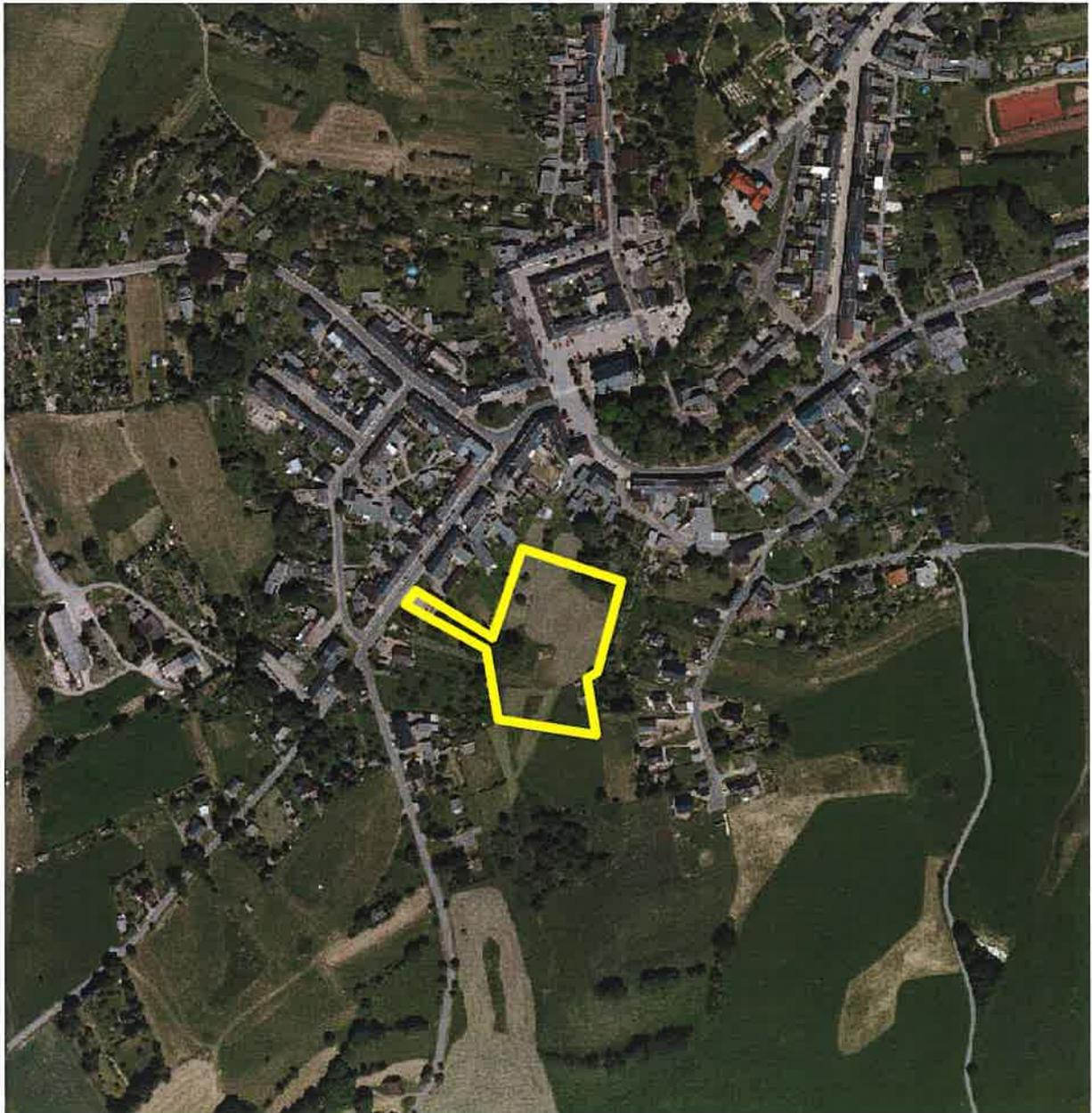
Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Lage des Plangebiets

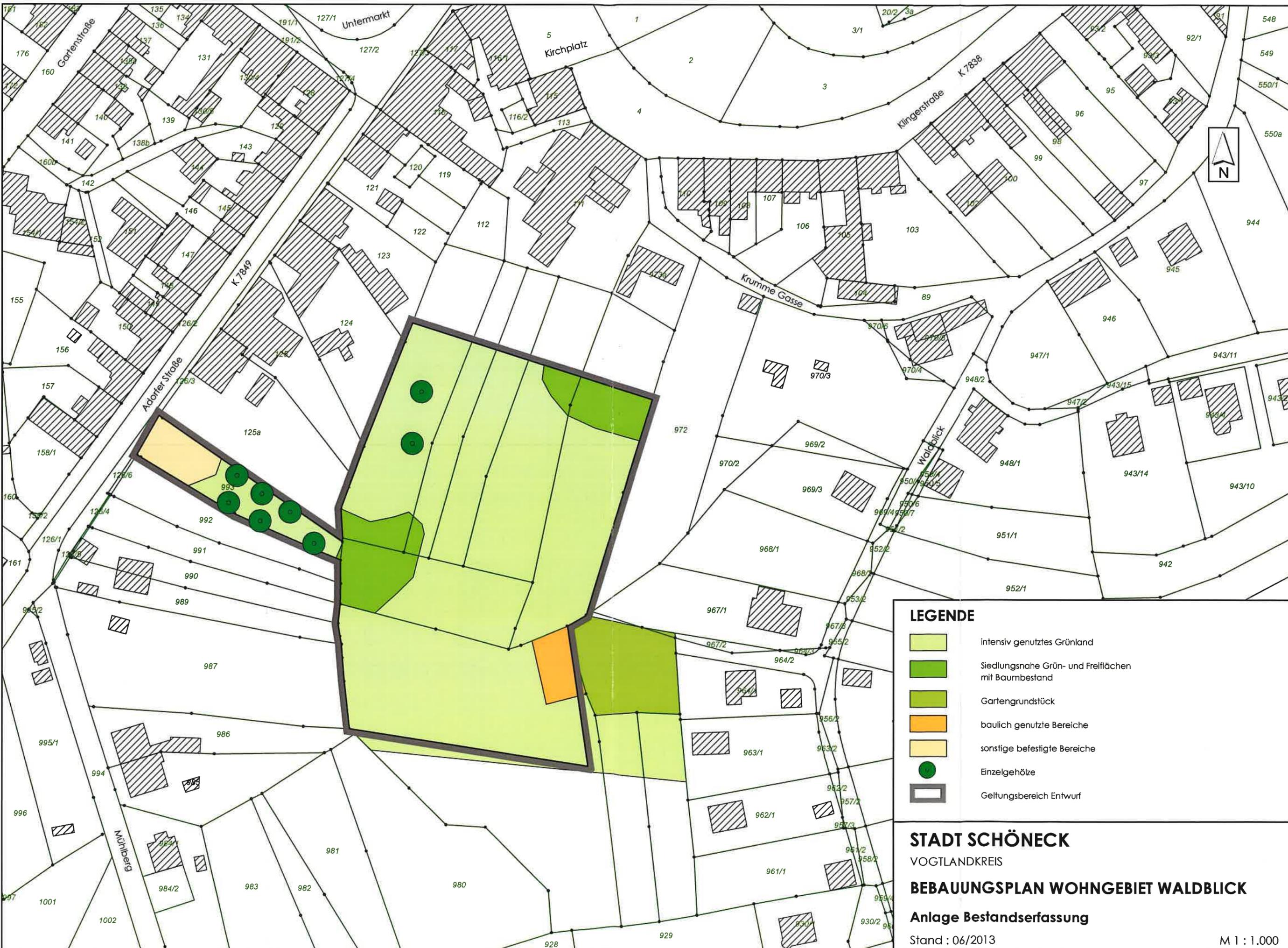
**Anlage 3: Auszug Luftbild**

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



Lage des Bebauungsplangebiets

**Anlage 4: Bestandserfassung**



**LEGENDE**

- intensiv genutztes Grünland
- Siedlungsnaher Grün- und Freiflächen mit Baumbestand
- Gartengrundstück
- baulich genutzte Bereiche
- sonstige befestigte Bereiche
- Einzelgehölze
- Geltungsbereich Entwurf

**STADT SCHÖNECK**  
 VOGTLANDKREIS  
**BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET WALDBLICK**  
**Anlage Bestandserfassung**  
 Stand : 06/2013

M 1 : 1.000

**Anlage 5: Gestaltungsplan**

STADT SCHÖNECK

VOGTLANDKREIS

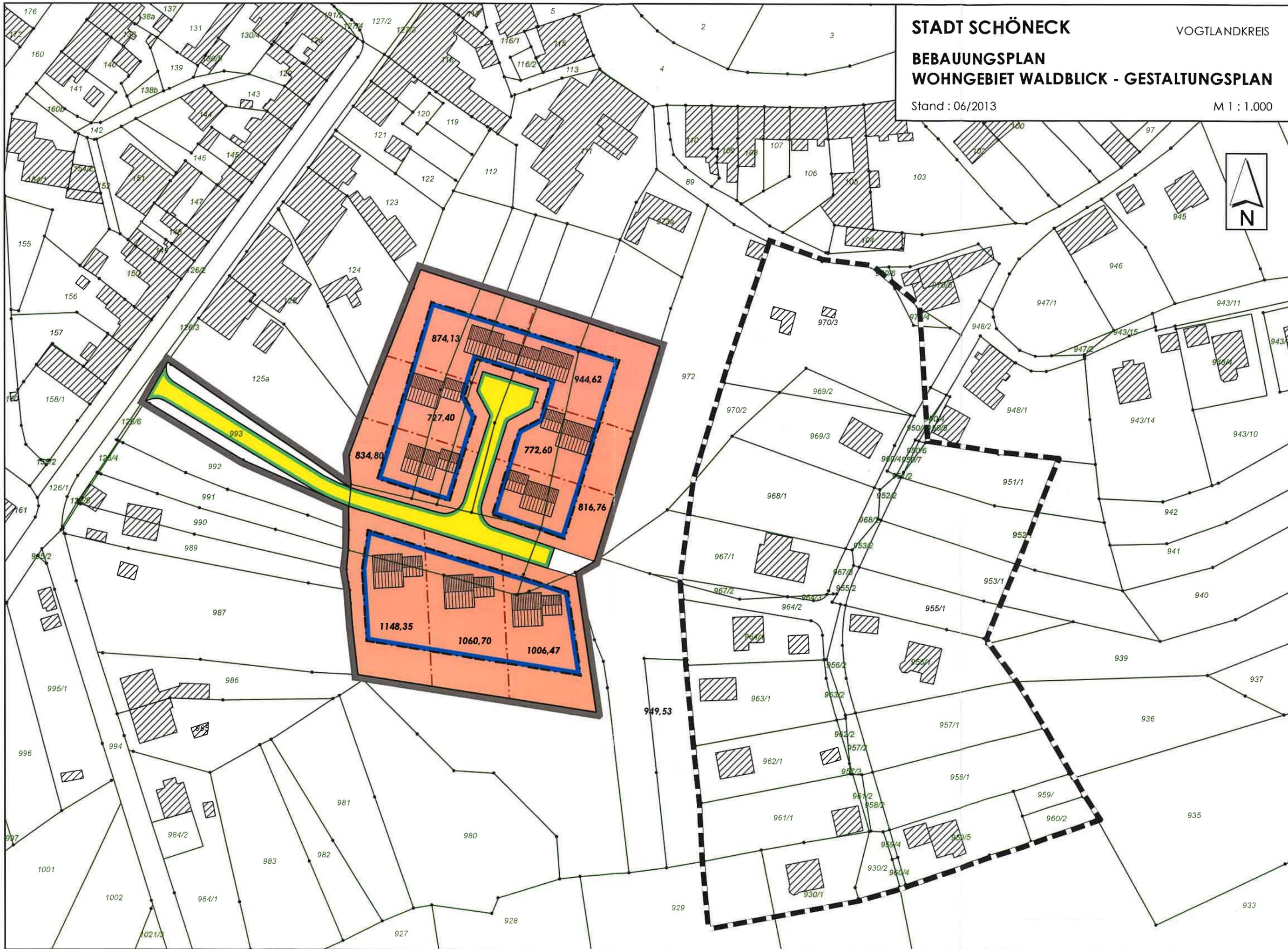
**BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET WALDBLICK - GESTALTUNGSPLAN**

Stand : 06/2013

M 1 : 1.000



BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ



**Anlage 6: Ausgleichsmaßnahmen**



Rückbaumaßnahme Neubaugebiet Am Sohr



Entsiegelung und Begrünung ehemaliges Freibad Haselmühle



Umwandlung Fichtenbestand / Anlage Hochstaudenflur

**Anlage 7: Nachweis Abwasserentsorgung**

Anlage 1

**Formblatt für Sickertest**

Landkreis/Gemeinde/Gemarkung: Vogtlandkreis, Schöneck, Schöneck  
 Flurst.-Nr./Eigentümer: 978  
 Lage der Schürfgrube im Grundstück\*: s. Luftbild  
 Schurfabmessung (Länge, Breite, Tiefe u. GOK)\*: 1,10 x 1,00 x 1,00 (2,00)

Wurde Grundwasser/Hangsickerwasser/Schichtwasser \*\* erschlossen? ja/nein\*\*  
 In welcher Tiefe? Grundwasserstand in ca. 50m entfernten Brunnen: -3,20m unter GOK  
 Schichtansprache/Profilbeschreibung gemäß DIN 4022 (Petrographie/Lithologie, Genese, Farbe, Trennflächengefüge, Einfallen, Gefügemerkmale):

Teufe (m u. GOK)	Mächtigkeit (m)	Ansprache
		Siehe Bodenprofil

Dokumentation des Sickertests:

*know. → Sickertest*

Versuch Nr:	V <sub>ges</sub> in m <sup>3</sup> /l**	W <sub>Anf</sub> in m ü. Sohle/ <del>u.</del> GOK**	W <sub>End</sub> in m ü. Sohle/ <del>u.</del> GOK**	Absenkung in cm nach				V <sub>zu</sub> ja/nein	s <sub>mittel</sub>	t <sub>s</sub> in min/cm
				15 min	30 min	45 min	60 min			
1	1023	0,93	0,38	15	15	13	12	n	13,75	1,09
2	946	0,86	0,47	14	10	8	7	n	9,75	1,54
3	979	0,89	0,54	12	10	6	7	n	8,75	1,71

\* - ggf. Handskizzen auf Rückseite



- \*\* - Zutreffendes unterstreichen
- $V_{ges}$  - Eingefüllte Wassermenge in  $m^3$  oder l
- $W_{Anf}$  - Wasserstand bei Versuchsbeginn in m ü. Sohle oder unter GOK
- $W_{End}$  - Wasserstand bei Versuchsende in m ü. Sohle oder unter GOK
- $S_{mittel}$  - durchschnittliche Absenkung je 15 Minuten
- $t_s$  - spezifische Absenkzeit in min/cm
- $V_{zu}$  - Wasser nachgefüllt ja/nein

Durchlässigkeitsbeiwertermittlung:

Berechnungsgrundlage:

.....  
*siehe Auswertung Sickerrost*  
 .....

$k_f$  Wert:

..... m/s

Wertung des Ergebnisses:

*Der vorgefundene Boden ist  
 ausreichend versickerungsfähig*  
 .....

Name des Beobachters (Druckschrift):

*André Weller*

.....  
**Ingenieurbüro Weller**  
 Statik, CAD, Bauleitung  
 Grünholz 16 - 08626 Marieney  
 Tel./Fax 037464 / 33662 - 33838

Dienststelle/ Firma des Beobachters:

.....

Datum:

*07/09/2013*  
 .....

Unterschrift:

*[Handwritten signature]*  
 .....

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. André Weller

Grünholz 16 08626 Mühlental / OT Marieney Tel. 037464 / 33662

Bauvorhaben : Sickertest für Versickerung RW im geplanten  
Bebauungsgebiet Waldblick - 08261 Schöneck

Auftraggeber : Stadt Schöneck

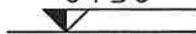
Anlage zum Sickertest vom 07.09.2013

## Bodenprofil des Sickerschurfes

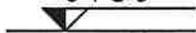
OK-Gelände  $\pm 0.00$



$-0.30$



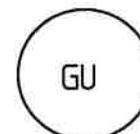
$-0.80$



$-2.00$



	Mutterboden halbfest dunkelbraun
	Hanglehm/Hangschutt halbfest kl. bis mittl. Steinanteil, mit geringer KG, leicht lehmig braun
	Hangschutt/Hanglehm halbfest bis fest steinig, zunehmend mit der Tiefe KG ansteigend und Feinanteile geringer hellbraun - tiefer grau



Plan erstellt: Dipl.-Ing. A. Weller

## Auswertung Sickertest

### Berechnung des Durchlässigkeitsbeiwertes $k_f$ :

#### Gundlagen:

Ergebnisse und Angaben aus dem Sickertest vom: 07.09.2013  
(2. Versuch)

Länge des Schurfs	L=	1,10 m	
Breite des Schurf	B=	1,00 m	
Wasserstand zu Beginn des Versuchs	$W_A$ =	0,86 m	
Wasserstand am Ende des Versuchs	$W_E$ =	0,47 m	
hydraul. Gefälle	i=	1,00 m/m	kein Grundwasser
Dauer des Versuchs	t=	3600,00 Sek	

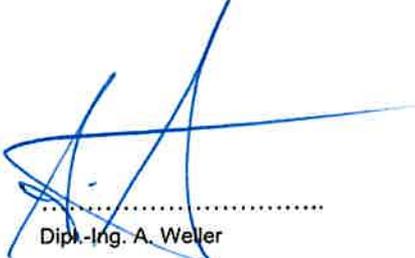
Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$ :  $k_f = (L \cdot B \cdot (W_A - W_E)) / (i \cdot t \cdot (L \cdot B + [2 \cdot (L + B) \cdot (W_E + (W_A - W_E) / 2)])$

$k_f = 3,06E-05$  m/s

Der errechnete Wert liegt im zulässigen Bereich von : 5,00E-07 bis 5,00E-03 m/s

Welcher nach DIN 4261-5 2012-10 für die Versickerung von biologisch geklärten, häuslichen Abwässern in entsprechenden Sickeranlagen vorgegeben ist. Somit ist der Boden am Standort auch ausreichend versickerungsfähig.

Versickerungsanlagen als Mulden ohne mit Kiespackung als zusätzlicher Stauraum sind möglich und für den entsprechenden Standort und die geplante, versiegelte Fläche zu bemessen. Neben der Möglichkeit das Regenwasser mittel Sickeranlagen zu versickern ist auch eine großflächige Verrieselung über die Oberfläche möglich. Dies ist jedoch abhängig von der Größe des jeweiligen Baugrundstücke und der Lage im Baugebiet und kann deshalb auch nur im Einzelfall entschieden werden.

  
Dipl.-Ing. A. Weller

Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland  
Abteilung Technik  
z.H. Frau Leibner  
Hammerstraße 28

**08523 Plauen**

Stadt Schöneck  
**Wohngebiet „Waldblick“ in Schöneck**  
**Erschließung**  
**Los 1: Straße**  
**Los 2: MW-Kanal**  
**Los 3: Trinkwasser**

Sehr geehrte Damen und Herren.

die Stadt Schöneck plant die Anlage eines neuen Wohngebietes „Waldblick“ mit Erschließung von der Adorfer Straße (K 7849) aus.

Bezüglich der Erschließung Mischwasser nehmen wir zu Ihrer Anfrage wie folgt Stellung:

Vorgesehen sind folgende Einleitungen in den geplanten Erschließungskanal:

- die SW-Abflüsse aller 9 Grundstücke,
- die komplette Straßentwässerung,
- die Oberflächenentwässerung der 6 Häuser oberhalb der Erschließungsstraße  
(die Oberflächenentwässerung der 3 Grundstücke darunter soll versickert werden).

Die voraussichtliche Abflussmenge im Erschließungskanal wird mit maximal 40 l/s eingeschätzt.

Geplante Einleitstelle ist der Schacht S 422M00101 (S6alt) des Nebensammlers A II in der Adorfer Straße. Laut GEP wurden für diesen Kanal ohne das Wohngebiet folgende Rohrauslastungen ermittelt:

- an der Einleitstelle in der Adorfer Straße (NS A II-2, DN 400) = ca. 66 %.
- im darunter liegenden Abschnitt Saaliger Straße (NS A II-4, DN 500) = ca. 59 %.

Auf dieser Grundlage wird von uns der zusätzliche Anschluss des Wohngebietes „Waldblick“ als unbedenklich eingeschätzt.

Mit freundlichen Grüßen



INGENIEURBÜRO

**Rainer Schwalbe**

Louis-Müller-Straße 16

08223 Falkenstein

Telefon: 03745/71272 Fax: 03745/71601

email: r.schwalbe@gmx.de



## **Stadt Schöneck**

### **Bebauungsplan Wohngebiet "Waldblick"**

#### **Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Waldblick“ erstreckt sich südlich des kompakten Stadtgebietes und ist durch die Bebauung an der Adorfer Straße (K 7849) im Westen und das Wohngebiet Krumme Gasse im Osten von drei Seiten baulich eingebunden. Mit der geplanten Bebauung wird eine Lücke zwischen vorhandenen Wohnbereichen geschlossen.

Das Plangebiet ist westlich und nördlich durch städtische, zumeist geschlossene straßenbegleitende Bebauung an der Adorfer Straße (K 7849), Kirchplatz und Klingerstraße (K 7838) umgeben. Westlich schließen sich privat genutzte Grundstücke sowie das Wohngebiet Krumme Gasse an. Nach Süden öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft. Im Stadtzentrum von Schöneck sind in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Handels- und Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig zu erreichen.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Adorfer Straße (K7849) bereits gegeben. Die Einmündung ist bereits baulich angelegt. Die Straßenanbindung zum Plangebiet Krumme Gasse ist durch Nichtverfügbarkeit von Grundstücken momentan nicht umsetzbar soll aber perspektivisch offen gelassen werden.

In der Stadt Schöneck besteht ein dringender Bedarf an Flächen zum Bau von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen.

Es besteht ein zunehmender Bedarf der ortsansässigen Gesundheitseinrichtungen an Wohnraum, die bei der Akquise von Fachärzten auch darauf angewiesen sind, Wohnungen bzw. Standorte für den Eigenheimbau in guter Lage und Qualität zu Verfügung zu stellen. Ebenso haben die neu entstandenen Gewerbebetriebe Bedarf zur Ansiedlung von Fachkräften. Weiterer Bedarf resultiert aus der Bedeutung der Stadt für den Fremdenverkehr. Hier entsteht ein Bedarf aus der Bindung von Arbeitskräften in der Stadt und auch aus dem Standortvorteil, der durch das Vorhandensein von Freizeiteinrichtungen hervorgerufen wird. Darüber hinaus hat die Stadt als Grundzentrum auch für den Verflechtungsbereich Vorsorge zu treffen.

Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit 1-2 WE betrug in den letzten 4 Jahren ca. ein Wohngebäude pro Jahr. Diese geringe Anzahl von Baufertigstellungen ist vor allem auch darauf zurückzuführen, dass kaum geeignete Bauplätze in der Stadt zur Verfügung stehen.

Um die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren will die Stadt durch Schaffung von Baurecht für ein neues Wohngebiet vor allem den Wünschen junger Familien zur Bildung von Wohneigentum entsprechen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsbedarfs ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 1 ha zum Bau von ca. 9 Eigenheimen durchaus angemessen. Davon liegen für 6 Grundstücke bereits Reservierungen vor.

Für den Bebauungsplan wurde entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.



### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auf die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabenbedingt sind durch die geplante Versiegelung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die Eingriffe können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erfolgte basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Dem Plangebiet werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

#### **Flächenentsiegelung im Neubaugebiet Am Sohr**

Hier wurden bereits zwei Wohnblöcke mit insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche zurückgebaut. Die dauerhafte Nutzung als Grünfläche wird gesichert. Für den Ausgleich wurde 30% der Ausgleichssumme berücksichtigt. Das entspricht dem kommunalen Eigenanteil.

#### **Rückbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Entsiegelung des Freibades Haselmühle**

Der Rückbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Entsiegelung des Freibades Haselmühle wurden bereits umgesetzt. Die Flächen des ehemaligen Freibades, die nach dem Rückbau als Intensivgrünland angelegt wurden, werden in Extensivgrünland umgewandelt.

#### **Umwandlung eines strukturarmen Fichtenbestandes**

Entsprechend der Festlegung in der Forsteinrichtung erfolgte hier ein Kahlschlag eines strukturarmen, nicht standortgerechten, 55-jährigen Fichtenreinbestandes auf einem stark vernässten Standort und damit die Herausnahme aus dem regelmäßigen forstwirtschaftlichen Betrieb. Ziel ist anstatt dessen die Entwicklung einer Hochstaudenflur sumpfiger Standorte im Zuge gelenkter Sukzession.

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen durch Bürger vorgebracht.

#### **Behördenbeteiligung:**

Durch die Landesdirektion Sachsen wurde bestätigt, dass die Planung in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Der bestehende Wohnungsbedarf konnte unter Anwendung der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächen in erschlossenen Baugebieten weitestgehend belegt sind ist die Ausweisung von 9 Bauplätzen für den bestehenden Wohnungsbedarf angemessen.

Durch den Planungsverband Region Chemnitz wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung bestätigt.

Durch das Landratsamt Vogtlandkreis wurden im Rahmen des Verfahrens durch die Fachbereiche Naturschutz und Wasserwirtschaft/ Wasserrecht Bedenken geäußert. Die Bedenken des Naturschutzes betrafen die Bilanzierung der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.



Die Bedenken des Fachbereiches Wasserwirtschaft/ Wasserrecht betrafen den Nachweis der gesicherten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Die Fachbereiche Denkmalschutz, Immissionsschutz, Abfallrecht/ Bodenschutz, haben keine Einwände, Bedenken und Hinweise.

Die Bedenken der Fachbereiche Naturschutz und Wasserwirtschaft/ Wasserrecht konnten ausgeräumt werden.

#### Naturschutz

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen Rückbau von zwei Wohngebäuden im Gebiet Am Sohr, Rückbau des ehem. Freibades Haselmühle und eines Wohn- und Geschäftshauses, Umwandlung eines strukturarmen Fichtenbestandes erfolgte basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Neuanlage eines Wohngebietes verursacht wurde ausgeglichen werden,

#### Wasserwirtschaft/ Wasserrecht

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft. Die Schmutzwasserableitung ist über den Kanal in der Adorfer Straße für alle neun Grundstücke gegeben.

Die gesamte Straßentwässerung sowie das Niederschlagswasser von sechs Häusern nördlich der Erschließungsstraße kann in den öffentlichen Kanal in der Adorfer Straße eingeleitet werden. Das wurde durch den ZWAV bestätigt.

Zur Oberflächenentwässerung der drei südlich der Planstraße gelegenen Grundstücke wurde ein Sickertest durchgeführt. Damit wurde nachgewiesen, dass das Oberflächenwasser schadlos versickert werden kann.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist nunmehr gesichert.

#### Planungsalternativen:

Standortalternativen wurden im Stadtgebiet Schöneck geprüft.

Die Wahl für die Ausweisung eines Baugebietes fiel auf diesen Standort, da:

- das Gebiet unmittelbar an das das Stadtzentrum angrenzt,
- hier eine Südorientierung vorliegt,
- Anschlüsse an öffentliche Infrastruktur vorhanden sind,

Andere Gebiete, die im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet sind, wurden nicht gewählt, weil z.B.:

- Bauhofstraße: keine Südorientierung und höheres Verkehrsaufkommen aufgrund der „einfahrenden“ S 302 , geringere Vermarktungschancen,
- Im Stadtgebiet sind keine weiteren freien Flächen für Wohngebiet vorhanden,
- das Gebiet zwischen Schule und Mangelsdorfstraße ist im FNP als Sondergebiet Schul- und Kurzentrum ausgewiesen und steht demzufolge keiner Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Nullvariante kann infolge des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und der deshalb erforderlichen Vorsorgepflicht der Kommune hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland nicht gewählt werden.

Planungsalternativen für die Standortserschließung bestehen auf Grund vorhandener Verkehrsanbindungen an die Adorfer Straße und die Straße Waldblick nicht.

