

Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl.

Vogtlandkreis

5. Änderung Bebauungsplan Nr.7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt

BEGRÜNDUNG



STAND

05/2021

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
0371 36 74 170

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

5. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt

Stand: 05/2021

Kommune: Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl.

Landkreis: Vogtland

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans

1. Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
2. Teil B – Text
3. Begründung mit Umweltbericht

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai 2021

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.

Inhalt

TEIL I	Grundlagen.....	6
1	Plan- und Rechtsgrundlagen	6
1.1	Plangrundlage	6
1.2	Rechtsgrundlagen.....	6
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
2.1	Geltungsbereich, Lage und örtliche Situation	7
2.2	Zur 5. Änderung des Bebauungsplans.....	8
2.3	Bau- und Untergrund.....	14
3	Höherrangige örtliche und überörtliche Planungen.....	18
3.1	Raumordnung (Landes- und Regionalplanung).....	18
3.2	Flächennutzungsplanung.....	22
3.3	Landschaftsplanung	22
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	24
4.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	24
4.2	Wohnbaubedarf- und Reserven	24
4.3	Planungsalternativen	26
TEIL II	Städtebauliche Planung	29
1	Planinhalt.....	29
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	30
1.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	30
1.5	Verkehrsflächen.....	31
1.6	Flächen für die Abwasserentsorgung.....	33
1.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	33
1.8	Private Grünflächen	33
1.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
2	Verkehrliche- und Stadttechnische Erschließung.....	35
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	35
2.2	Wasserversorgung	37
2.3	Brandschutz	37
2.4	Elektroenergieversorgung	38
2.5	Gasversorgung.....	39
2.6	Abwasserbeseitigung.....	39
2.7	Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung.....	40
2.8	Telekommunikation	41

3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	41
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	41
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	41
3.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	42
3.5	Immissionsschutz	42
4	Flächenbilanz	44
TEIL III	Umweltbericht	45
1	Einleitung	45
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	45
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	46
2	Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter	50
2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	50
2.2	Boden und Fläche	53
2.3	Wasser	57
2.4	Klima und Luft.....	58
2.5	Landschaft.....	61
2.6	Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	65
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	67
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	68
3	Eingriffsregelung	69
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	71
5	Zusätzliche Angaben.....	71
5.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	71
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	71
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
TEIL IV	Verzeichnisse	75

TEIL I GRUNDLAGEN

1 Plan- und Rechtsgrundlagen

1.1 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Auerbach/Vogtl., Stand April 2020. Ein Nachtrag von Höhenlinien erfolgte auf Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen, Stand April 2016.

1.2 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 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

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)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

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 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

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)

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Geltungsbereich, Lage und örtliche Situation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke ganz oder teilweise. Das Plangebiet ist rund 6,5 ha groß.

Tabelle 1: Berührte Flurstücke.

Flurstück	Gemarkung	Eigentum
1176/60	Auerbach	privat
1176/71	Auerbach	kommunal
60/43	Sorga m. Hinterhain	kommunal
1176/72	Auerbach	privat
1176/73	Auerbach	privat
1176/74	Auerbach	privat
1176/62	Auerbach	privat
1176/58	Auerbach	privat
1176/56	Auerbach	privat
1176/52	Auerbach	privat
98/8	Sorga m. Hinterhain	kommunal
58 (Aufhebung)	Sorga m. Hinterhain	privat
95/2 (Aufhebung)	Sorga m. Hinterhain	privat
95/1 (Aufhebung)	Sorga m. Hinterhain	privat
95/e (Aufhebung)	Sorga m. Hinterhain	privat
93/1 (Aufhebung)	Sorga m. Hinterhain	privat

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemarkung Auerbach. Die verkehrliche Erschließung soll im Norden über eine Anbindung an die S 278 (Schönheider Straße an), im Süden über eine Anbindung an die Dittesstraße und im West an die Lindenallee erfolgen. Im Süden hat sich innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbebauung entwickelt. Im Süden und Norden außerhalb des Geltungsbereiches hat sich gemischte Bebauung entwickelt. Im Westen grenzt ein unmittelbar ein Wohngebiet und nach rund 100 m das Pflegezentrum Lindenallee an. Im West liegt gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Opitzstr. 1.BA VEP Nr.12“ von 1993. Nach Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der südliche Geltungsbereich ist bereits erschlossen und entwickelt und wird der städtebaulichen Ordnung halber in Geltungsbereich aufgenommen (Straßenführung und Würdigung des Bestandes als Wohngebiet). Vom zu entwickelnden Bereich im Norden liegt die B 169 im Zentrum von Auerbach rund 1.400 m entfernt. Das Stadtzentrum beginnt rund 1.000 m westlich. Innerhalb dieser Distanz befinden sich eine Grundschule (550 m), eine FÖS zur Lernförderung (830 m) und eine Oberschule (830 m). Eine weitere Oberschule, eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich zentral gelegen im Stadtkern in rund 1.600 m Entfernung.

Der zu entwickelnde Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Zur 5. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt ist seit 1995 rechts-wirksam (Bekanntmachung am 23.06.1995). Seither erfolgten vier Änderungen des Bebauungsplans. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde der gesamte Gel-tungsbereich zeichnerisch neu dargestellt, so dass die Planzeichnung der 3. Ände-rung die zeichnerische Grundlage für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungs-planes ist. Die vierte Änderung umfasste lediglich einen kleineren Bereich im Nord-westen des Geltungsbereiches (Erschließung über Lindenallee) und wird von der 5. Änderung nicht berührt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Wohnpark Opitzstr. 1.BA VEP Nr.12“ an (Bekanntmachung am 01.05.1993). Abbildung 2 zeigt die Situa-tion. Eine entsprechende Darstellung der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebau-ungsplans findet sich in Abbildung 3. Die Planhistorie ist in Tabelle 2 dargestellt. Grundlage der 5. Änderung des Bebauungsplans ist der Planstand der 4. Änderung mit Rechtskraft seit dem 15.11.2002.

Tabelle 2: Planhistorie.

Planstand	Rechtskraft
Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt	23.06.1995
1. vereinfachte Änderung	nicht rechtskräftig
2. vereinfachte Änderung	nicht rechtskräftig
3. Änderung	05.11.1999
4. vereinfachte Änderung	15.11.2002
5. Änderung	vorliegendes Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans greift im Norden die Einmündung in die Schön-heider Straße auf und schafft eine Verbindung zur Dittesstraße. Die Mischgebiete im Norden sind bereits baulich genutzt und werden nicht Teil der Änderung. Die Verbind-ung von Nord nach Süd ist bereits mit dem rechtskräftigen Planstand angedacht und wird in die 5. Änderung übernommen und angepasst. Die Planstraße wird ver-schoben und an die tatsächliche Wegeführung im Gelände angepasst.

Dies ist notwendig, da sich der südliche Bereich der 5. Änderung bereits entwickelt hat. Er ist bereits ausgelastet und die Straßenführung etabliert. Im rechtskräftigen Planstand finden sich im Süden der 5. Änderung Mischgebietsfestsetzungen. Tatsäch-lich hat sich ein Wohngebiet entwickelt. Mit der 5. Änderung wird deshalb das Wohn-gebiet WA 4 festgesetzt, was also den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Eine Mischgebietsentwicklung ist absehbar nicht zu erwarten und wird von der Stadt Auer-bach/Vogtl. auch nicht mehr angestrebt.

Der bereits in der rechtskräftigen Satzung geplante Fuß- und Radweg wird auch in der 5. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Gleiches trifft auf die festge-setzte öffentliche Grünfläche zu, die als Park ausgestaltet werden soll. Mit der 5. Än-derung wird die bisher angedachte Planstraße unterbrochen. Sie wird als Sackgasse ausgebildet. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist groß genug, um einen Wendeham-mer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug auszubilden. Der Wendehammer in seinem äu-ßert nördlichem Teil vom Fuß und Radweg gequert.

Die rechtskräftigen Festsetzungen im nördlichen Bereich führten zu keiner Entwick-lung, so dass sich die Stadt entschloss, das Gebiet planerisch neu zu ordnen. Die nun

angestrebte Entwicklung sieht Wohngebiete vor. Das Erschließungskonzept sieht hier 40 Grundstücke vor, welche in offener Bauweise durch Einzel- oder Doppelhäuser zu bebauen sind. Die Grundzüge der Planung sind hier

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA 1 bis WA 3),
- eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4
- eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8,
- eine höchstzulässige Anzahl für Vollgeschosse von zwei und
- Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Die Stadt Auerbach/Vogtl. hat sich entschieden, den Geltungsbereich im Nordosten geringfügig zu erweitern. Auf diese Weise

- wird der benötigte Raum für die geplante Randeingrünung in den rückwärtigen Grundstücksteilen bzw. am Ostrand des Plangebietes geschaffen und
- die städtebauliche ungünstige Situation vermieden, dass im neuen Geltungsbereich ein unbeplantes, kleinflächiges „Dreieck“ entsteht.

Auch unter Beachtung dieser geringfügigen Erweiterung des Umgriffes wird die Nutzung im Plangebiet mit der 5. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht intensiviert, wie im Folgenden erläutert werden soll.

Die Interpretation des zugrunde liegenden rechtskräftigen Plans ist zum Teil mit Schwierigkeiten verbunden. Die Baugebiete sind sehr kleinteilig festgesetzt und von Grünflächen umgeben. In diesen sind Bäume „standortgebunden“ festgesetzt. Zu den Baugebieten führen festgesetzte „Eigentümerwege“. Diese sind jedoch von den Baugebieten durch Grünflächen getrennt, so dass keine Verbindung entsteht. In den rechtskräftigen Mischgebieten MI 2 und MI 4 sind die Baugebiete (Osten) circa 40 mal 12 Meter groß, also rund 480 m². Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Das entspricht 192 m² für (zeichnerisch angedeutete) fünf Gebäude, jeweils in Reihe. Die zeichnerischen Darstellungen der weiteren Baugebiete weisen gleichartige, schwer interpretierbare Darstellungen auf. Eine klare Trennung der Baugebiete fehlt, was wohl daran liegt, dass MI 2 und MI 4 die gleichen Festsetzungen haben und daher auch als ein Baugebiet mit gleicher Art und gleichem Maß der baulichen Nutzung betrachtet werden könnten. Dies wird dadurch bestätigt, dass das Mischgebiet MI 3 auf der gegenüberliegenden Straßenseite (also westlich von MI 2 und MI 4) keine Trennung erfährt.

Eine zur Durchführung der Planung notwendige Lesart, kann sein, die Baugebiete „in die Fläche zu denken“. MI 2 und MI 4 können mit einer Gesamtfläche von rund 14.200 m² gelesen werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich so eine Grundfläche von 5.680 m². Diese Lesart scheint offensichtlich in der Vergangenheit auch bei der Baugenehmigungsbehörde Anklang gefunden zu haben. Im rechtskräftig festgesetzten MI 7 (Süden) beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4. Wird das Mischgebiet „in die Fläche gedacht“, hat sich dort tatsächlich ein Versiegelungsgrad von rund 35 % eingestellt.

Mit dieser Lesart wird die rechtskräftige Planung mit der Darstellungsart der 5. Änderung des Bebauungsplans vergleichbar. Da die exakte Auslegung der bestehenden Planung aber in hohem Maße spekulativ bleibt, soll der Vergleich überschlägig geschehen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für den Teil der 5. Änderung nördlich der Parkfläche werden in Tabelle 3 Art und Maß der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen Planstand gegenübergestellt.

Da die Verkehrsfläche in ihrer Größenordnung konstant bleibt, kann festgestellt werden, dass die geplante Nutzungsintensität im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans abnimmt, da

- die maximal versiegelte Fläche und Grünanteil konstant bleiben aber
- die Geschossigkeit insgesamt abnimmt und
- Mischgebiete aufgrund der dort zulässigen Nutzungen eine größere Nutzungsintensität aufweisen als Allgemeine Wohngebiete.

Tabelle 3: Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich.

Festsetzung	5. Änderung	rechtskräftiger Planstand (3. Änderung)		
Nutzungsart	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3)	Mischgebiete (MI 2 und 4)	Mischgebiet (MI 7)	Allgemeine Wohngebiete (WA 1b u. 2b)
GFZ	0,8	0,8	1,2	1,0
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4
Vollgeschosse	II	II	III	III
Bauweise	offen	offen	offen	offen

Innerhalb der Nutzungsmischung von Mischgebieten stehen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung gleichwertig nebeneinander. Dort, wo mit der 5. Änderung Wohngebiete geplant sind und rechtskräftig Mischgebiete festgesetzt sind, hinsichtlich der Vollgeschosse, GRZ und GFZ aber gleiche Werte, erhöht sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten.

Dort, wo mit der 5. Änderung Wohngebiete geplant sind und rechtskräftig Mischgebiete mit höherer Geschossigkeit festgesetzt sind, bleibt die Anzahl der Wohneinheiten in etwa gleich oder vermindert sich gegebenenfalls aufgrund der Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser.

Dort, wo mit der 5. Änderung Wohngebiete geplant sind und rechtskräftig Wohngebiete mit höherer Geschossigkeit festgesetzt sind, vermindert sich die Anzahl der Wohneinheiten durch die niedrigere Anzahl der zulässigen Geschosse und zusätzlich durch Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Größenordnung der ermöglichten Wohneinheiten mit der 5. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Stand in etwa gleich bleibt oder abnimmt.

Aus vorgenannten Überlegungen ergibt sich auch, dass der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher mit der 5. Änderung des Bebauungsplans vorbereitet wird, bereits vor der planerischen Entscheidung zur 5. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war.

Daraus ergibt sich, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

Dies wird auch durch die Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Hrsg.: SMUL, Fassung Mai 2009) unterstützt. Danach erhalten die rechtskräftig festgesetzten dreigeschossigen Wohngebiete die Bezeichnung „Wohngebiet,

städtisch geprägt (CIR-BTLNK-Schlüssel 91 100) mit einem Planungswert von fünf Werteinheiten. Die rechtskräftig festgesetzten dreigeschossigen Mischgebietsflächen erhalten die Bezeichnung „Städtisches Mischgebiet“ (CIR-BTLNK-Schlüssel 92 100) und damit einen Planungswert von fünf Werteinheiten. Die rechtskräftig festgesetzten zweigeschossigen Mischgebietsflächen erhalten die Bezeichnung „Dörfliches Mischgebiet“ (CIR-BTLNK-Schlüssel 92 200) und damit einen Planungswert von sechs Werteinheiten.

Demgegenüber werden die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans angedachten zweigeschossigen Wohngebiete in Einzel- und Doppelhausbauweise als „Wohngebiet, ländlich geprägt“ (CIR-BTLNK-Schlüssel 91 200) mit einem Planungswert von sieben betrachtet. Insgesamt nimmt der geplante ökologische Wert des Gebietes zu.

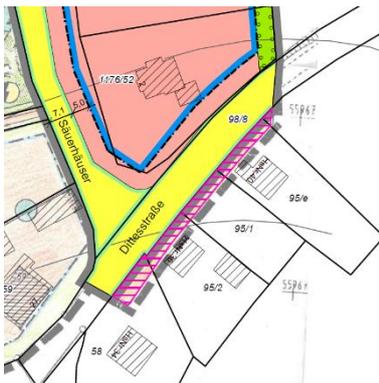


Abbildung 1: Planausschnitt der Rücknahme des Geltungsbereiches wegen Funktionslosigkeit.

Im Süden des Plangebietes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt mit der 5. Planänderung teilweise aufgehoben. Damit verläuft die Südgrenze des Geltungsbereiches nach Änderung entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 98/8 der Gemarkung Sorga m. Hinterhain. Die Rücknahme erfolgt wegen der Funktionslosigkeit der Festsetzung an dieser Stelle.

Aufgehoben werden soll der Geltungsbereich dort, wo er die Flurstücke 58, 95/2, 95/1, 95/e und 93/1 berührt. Hier ist nach rechtskräftigem Planstand die Verkehrsfläche ohne bestehende Notwendigkeit auch im Bereich der anliegenden Privatgrundstücke festgesetzt. Da hierfür keine

Notwendigkeit besteht werden Verkehrsfläche und Geltungsbereich auf das die Verkehrsfläche führende Flurstück 98/8 begrenzt.

Tabelle 4: Erläuterung zu Abbildung 2

Signatur	Erläuterung
	Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohnpark Opitzstr. 1.BA VEP Nr.12“
	Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt
	Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt
	Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Opitzstraße“ 2. Bauabschnitt



Abbildung 2: Bebauungspläne und Änderungen.



Abbildung 3: Planzeichnung zum BP „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt (3. Änderung).

2.3 Bau- und Untergrund

2.3.1 Boden

Nach Digitaler Bodenkarte 1:50.000 und iDA¹ ist die lokale Leitbodenform Braunerde aus periglazialführendem Grus führendem Lehm mit:

- Vernässung: sehr schwach vernässt,
- Ökologische Feuchte: frisch und mäßig frisch (Stufe 5-6),
- pH-Wert: stark sauer (Stufe 5-4),
- Basensättigung: „mittelbasisch“ (20-50%),
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (Stufe III)
- Erodierbarkeit durch Wasser: mittel (Stufe III).

Hinsichtlich der Erosionsgefährdung ist anzumerken, dass je nach kleinräumiger Geländebeschaffenheit innerhalb des Plangebietes beträchtliche Unterschiede auftreten können. In Abbildung 4 ist die Verteilung der Bodenerosionsgefährdung durch Wasser nach ABAG²-Faktoren dargestellt. Regionalplanerisch befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (siehe Abschnitt 3.1).

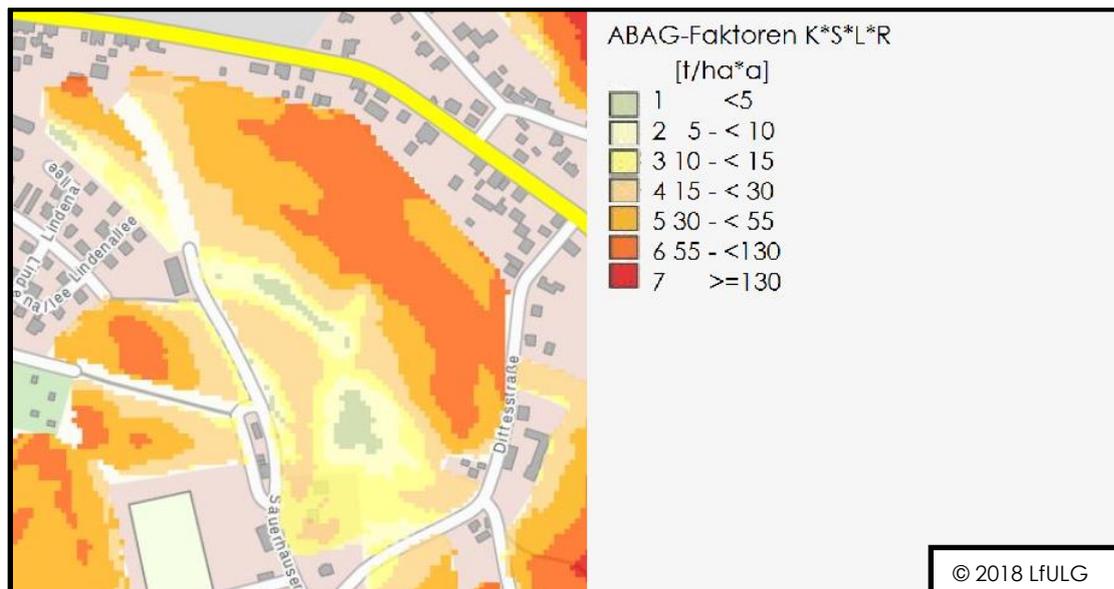


Abbildung 4: Karte der ABAG-Faktoren $K*S*L*R$ im Bereich des Plangebietes.

2.3.2 Natürliche Radioaktivität und Radonschutz

Anhaltspunkte über radiologische Hinterlassenschaften im Plangebiet liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet, festgelegt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG.

Regelungen zum Radonschutz ergeben sich aus §§ 121 bis 132 StrlSchG sowie §§ 153 bis 158 StrlSchV. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

¹ iDA: interdisziplinäre Daten und Auswertungen – Online-Anwendung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen

² Allgemeine Bodenabtragungsgleichung (ABAG), hier mit den Faktoren Bodenerodierbarkeit (K), Hangneigung (S), Hanglänge (L) und Erosivität (R)

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Radonvorsorgegebietes liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder
- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt oder
- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile oder
- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen oder
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

In der kostenlosen Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (Hrsg.: Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft, 2020, abrufbar unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen gewandt werden.

2.3.3 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht in der Südvogtländischen Querzone. Der Untergrund im Plangebiet wird von quarzitstreifigem Schluffphyllit der Schöneck-Formation gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenahe stehen eiszeitlich umgelagerter Gehängelehm und Gehängeschutt an. Im südlichsten Bereich des Plangebietes sind Sande, Kiese und Schluffe (Auelehm) der kleinen Bäche abgelagert. In geringem Umfang ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte unter anderem Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrens-

weisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angebotenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Vorhergehender Absatz wird in den Hinweisteil des Bebauungsplans übernommen.

Für die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

2.3.4 Geogefahren

Das Plangebiet befindet sich gemäß in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

2.3.5 Altbergbau und Hohlraumgebiete

Das Plangebiet ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Plangebiet in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

2.3.6 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt und der zuständigen Behörde berührt das Vorhaben keine nach § 2 Abs. 4 BBodSchG altlastenverdächtigen Flächen, bzw. Altlastflächen im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG.

2.3.7 Kampfmittelbelastung

Das Vogtland und unter anderem auch Flächen in der Nähe des Plangebietes wurden während des 2. Weltkrieges von Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

Im Hinweisteil des Bebauungsplanes ergeht ein Hinweis auf §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung.

2.3.8 Archäologie und Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmal-

schutzes sind. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Ein Hinweis ergeht im Hinweisteil des Bebauungsplans.

2.3.9 Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH. Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten.

2.3.10 Vermessungspunkte

Planungsprozesse benötigen einen Raumbezug. G-plante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem. Dabei wird zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden.

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein, wird durch das Landratsamt Vogtlandkreis (Kataster) um rechtzeitige Mitteilung gebeten. Dieses übergibt einen Lageplan der Punkte mit Stellungnahme vom 06.05.2019. Die Punkte werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen.

Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

3 Höherrangige örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (§ 4 Abs. 1 ROG) anzupassen. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Raumordnungsplänen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Südwestsachsen (in Kraft getreten am 31.07.2008, im Folgenden **RP SWS**),
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (durch Planungsverband für öffentliche Auslegung beschlossen am 15.12.2015, im Folgenden **RP-E RC**).

3.1.1 Raumnutzung

Festlegungen in den Raumnutzungskarten der Regionalpläne sind nicht betroffen.

3.1.2 Raumstruktur

Die Große Kreisstadt Auerbach bildet nach LEP 2013 (Karte 1 „Raumstruktur“) einen zentralörtlichem Verbund mit der Stadt Rodewisch, der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein und der Gemeinde Ellefeld. Im RP SWS und im RP-E RC (jeweils Karte 3 „Raumstruktur“) wurde dies als Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal (im Folgenden **MSV Göltzschtal**) übernommen.

Sowohl im RP SWS als auch im RP-E RC (jeweils Karte 3) ist Auerbach auf Regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachsen dargestellt, diese sind:

- Plauen – SVB Göltzschtal – SVB Silberberg (**Z 1.5.2 a RP SWS**) bzw. Plauen – MZV Göltzschtal – Stützengrün-Zschorlau – MZV Silberberg (**Z 1.5.1 a RP-E RC**)
- Reichenbach im Vogtland – Auerbach/Vogtl. – Tannenbergsthal – Klingenthal (**Z 1.5.2 e RP SWS**) bzw. Reichenbach im Vogtland – Lengenfeld | Treuen – MZV Göltzschtal – Klingenthal – (Kraslice – Sokolov – Karlovy Vary) (**Z 1.5.1 f RP-E RC**)
- Auerbach/Vogtl. – Treuen – A72 | Sachsenmagistrale – Reichenbach im Vogtland/Plauen (**Z 1.5.2 f RP SWS**) bzw. Zwickau – Lengenfeld – MZV Göltzschtal – Schöneck/Vogtl. – Klingenthal – (Kraslice – Sokolov – Karlovy Vary) (**Z 1.5.1 u RP-E RC**).

3.1.3 Grenznaher Raum

Im LEP 2013 (Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“) ist das Gebiet als „grenznahe Gebiet“ signiert. Die Signatur findet sich als „grenznahe Räume gemäß LEP“ entsprechend in Karte 5 (Titel ebenso) des RP-E RC. Nach **Z 1.9.3.1 RP-E RC** sind in grenznahen Räumen lagedingte Nachteile durch Maßnahmen (Disparitätsabbau, Attraktivitätsgewinn) zu mildern. Nach der Begründung zu Z 1.9.3.1 RP-E RC richtet sich das Ziel „an alle Handlungsebenen und Behörden, (...) Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der [grenznahen] Gemeinden bevorzugt zu befördern. Dabei sind Handlungsrichtungen, die auf die Verbesserung der Wohnqualität (...) zielen, im Sinne der Planungsabsicht „geeignete Ausgleichsmaßnahmen“, um (...) Benachteiligungen Vorzugswirkungen entgegenzusetzen“.

Bezug zur Planung: Wie in Abschnitt 4 dargestellt kann durch die 5. Bebauungsplanänderung ein Attraktivitätsgewinn durch eine Verbesserung der angebotenen Wohnqualität in Auerbach erreicht werden. Der zukünftige Wohnraumbedarf besteht größtenteils aus Bedarf nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der zukünftige

Neubaubedarf liegt ausschließlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit der Planänderung wird von dreigeschossiger, zusammenhängender Bebauung abgerückt und Angebot im Bereich der im gesamten Landkreis nachgefragten Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen. Damit wird durch Reduzierung von Wohneinheiten auch der demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Durch die Umwandlung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet wird die mögliche Wohnqualität signifikant erhöht. Das Angebot macht Auerbach als Wohnort für die Hauptabwanderungs- und Nachfragegruppe der jungen Menschen attraktiver.

3.1.4 Klima und Luft

Im RP SWS (Karte 5 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“) ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. Damit verbunden ist das Ziel **Z 2.1.6.1 RP SWS**. Danach sollen die Gebiete so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, welche die Entstehung von Frischluft verhindern, sollen vermieden werden.

Bezug zur Planung: Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Nutzungsdruck durch die Umwandlung der Mischbaugebiete in Allgemeine Wohngebiete mit niedrigerer, weniger dichter Bebauung reduziert. Ein hoher Grünanteil bleibt zum klimatischen Ausgleich im Sinne der Verdunstung bleibt erhalten. Eine starke Überwärmung ist durch die geplante Änderung nicht zu erwarten. Die Kaltluftentstehung, bezogen auf das gesamte Kaltluftentstehungsgebiet, wird nicht erheblich beeinträchtigt.

3.1.5 Boden

Nach **G 2.1.5.3 RP SWS** sind bodenverbrauchende Nutzungen auf ein nutzungsbedingt erforderliches Maß zu beschränken und zu begründen. Durch Maßnahmen (z.B. flächensparende Bauweisen, wasserdurchlässige Materialien) ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Bezug zu Planung: Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich eine bedarfsgerechte Bodennutzung eingeführt. Die bodenverbrauchende Nutzung des Wohngebietes wird auf das erforderliche Maß im Sinne des Neubedarfs und damit der städtebaulichen, demographischen und ökonomischen Entwicklung der Stadt beschränkt.

Das Plangebiet im RP SWS innerhalb der „Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen“ bzw. „Regionalen Schwerpunkte der Altlastenbehandlung“ (Karte 6 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“) dargestellt. Damit verbunden ist **Z 2.1.5.6 RP SWS**. Danach sind weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des vorliegenden Gefährdungspotentials durchzuführen und Nutzungen erforderlichenfalls anzupassen.

Bezug zu Planung: Unterhalb der sehr kleinmaßstäbigen, allgemeinen Ausweisungen des Regionalplans findet sich in größeren Maßstäben weder im Flächennutzungsplan, im Landschaftsplan oder im rechtswirksamen Bebauungsplan noch im Zuge der Trägerbeteiligung ein Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Nach RP-E RC befindet sich das Plangebiet in Karte 9 („Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“) innerhalb eines Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Laut **Z 2.1.5.3 RP-E RC** ist darauf hinzuwirken, dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen

wird. Nach **Z 2.1.5.4 RP-E RC** sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

Bezug zu Planung: Die Wassererosionsgefährdung wird durch textliche Hinweise zu Wasserrückhaltung, Versickerung und Erosionsschutz bei Baumaßnahmen sowie durch die Nutzung von Retentionszisternen, die Planung von Versickerungsflächen und einen hohen Grünanteil, insbesondere in Abgrenzung zu den angrenzenden Ackerflächen, beachtet.

3.1.6 Wasser

Nach Karte 9 RP-E RC liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Damit verbunden ist das **Z 2.2.1.4 RP-E RC**. Danach soll die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers ist durch angepasste Nutzungen Rechnung zu tragen.

Nach ebendieser Karte handelt es sich um ein Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens. Nach **Z 2.2.2.7 RP-E RC** ist hier auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken.

Bezug zu Planung: Mit den angedachten Planinhalten (Retentionszisternen, Versickerungsflächen, hoher Grünanteil) wird das Plangebiet mit einem Rückhaltevermögen ausgestattet, das einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss bei Niederschlagsereignissen ermöglicht.

3.1.7 Siedlungsflächenentwicklung

Nach **Z 1.2.5 RP-E RC** ist die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

Nach der Begründung zu Z 1.2.5 RP-E RC wird damit auf funktionsgemischte Innenstädte gezielt, genannt werden Wirtschaft, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Gastronomie und Tourismus/Freizeit. Als Hintergrund werden eine überwiegend auf „randstädtische“ Standorte gerichtete Entwicklung und damit eine Schwächung der Innenstädte angeführt, aus der eine „Destabilisierung des zentralörtlichen Systems“ resultiere. Innerstädtische Wohnfunktionen sollen qualitativ aufgewertet werden.

Bezug zur Planung: Ein Konflikt mit Z 1.2.5 RP-E RC wird nicht erkannt. Wie in der Begründung dargestellt ist das Plangebiet günstig an den ÖPNV angeschlossen und liegt in Kernstadtnähe. Die Kernstadt ist ggf. fußläufig, per Rad, PKW oder Bus in Minuten erreichbar. Zukünftige Bewohnerinnen können die innerstädtischen Funktionen bei Bedarf leicht erreichen und nutzen. Eine Randstädtlichkeit kann insofern nicht erkannt werden. Es wird lediglich an dieser Stelle ein Siedlungsabschluss erzeugt, der städtebaulich bereits seit über zwei Jahrzehnten angestrebt wird und sich z.T. bereits entsprechend entwickelt hat (siehe südlicher Teil des Bebauungsplans).

Die Bebauungsplanänderung dient der Stabilisierung der demographischen Entwicklung der Gesamtstadt Auerbach/Vogtl (vgl. Abschnitt 4.1). Eine Destabilisierung der Zentralörtlichkeit kann insofern nicht erkannt werden. Orte höherer Zentralität zeichnen

sich in der Regel auch durch eine Bevölkerungskonzentration gegenüber dem Umland aus. Da mit der 5. Änderung des Bebauungsplans, Bevölkerung im Stadtgebiet gehalten werden soll, wird einer zunehmend dispersen Verteilung der Bevölkerung entgegengewirkt und der Erhalt des Zentralen-Orte-Systems unterstützt.

Wie in Abschnitt 4.2 dargestellt, finden sich durchaus Innenentwicklungspotentiale im Kernstadtbereich. Da mit dem Bebauungsplan ein darüber hinausgehender und Angebotsseitig alternativer Bedarf gedeckt werden soll, steht das Plangebiet nicht in Konkurrenz zu einer dem Z 1.2.5 RP-E RC entsprechenden Innenstadtentwicklung.

Die **Ziele 1.2.7 RP-E RC und 1.1.7 RP SWS** sind im Wortlaut gleich. Formuliert werden Ziele zu Größenordnung und Schwerpunktsetzung von Baugebieten.

Tabelle 5: Bezug zu Z 1.2.7 RP-E RC und 1.1.7 RP SWS.

Ziele 1.2.7 RP-E RC und 1.1.7 RP SWS	Bezug zur Planung
Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu reduzieren.	Es handelt sich bauplanungsrechtlich nicht um eine Außenbereichsfläche (Satzungsgebiet!). Sicher geht aber mit der Planung eine Flächeninanspruchnahme einher. Es besteht Bedarf (vgl. Abschnitt 4), der an dieser Stelle bestmöglich gedeckt werden kann (vgl. insbesondere Abschnitt 4.3). Insofern besteht die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme.
Die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne sind zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiter zu entwickeln.	Die Planung berührt keine wertvollen Stadt- und Dorfkerne.
Wohngebiete sollen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen.	Siehe dazu Erläuterungen zu Z 1.2.5 RP-E RC. Dem aus der demographischen Entwicklung resultierendem Bedarf wird Rechnung getragen.
Nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, sollen zurückgebaut, renaturiert und entsiegelt werden.	Das Ziel richtet sich hier an bereits baulich in Anspruch genommene Flächen.

Nach **Z 2.2.1.4 LEP** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Bezug zur Planung: Ziel ist die Inanspruchnahme einer Fläche mit bestehendem Baurecht. Planungsziele und zum bestehender Bedarf werden in Abschnitt 4 der Begründung erläutert. Der gesamtstädtische Bedarf und die Wahl des Standortes werden ferner ohne Berücksichtigung der Einstufung als Mittelzentrum ermittelt, so dass der Bedarf grundlegend als legitim betrachtet werden kann. Es wird Fläche in städtebaulicher Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper und in Kernstadtnähe in Anspruch genommen. Ein nach Z 2.2.1.4 LEP geforderter Ausnahmefall ist gegeben.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Auerbach/Vogtl. gehört zum MZSV Göltzschtal mit einem gemeinsamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 01.10.2004) mit Stand der 1. Änderung (Bekanntmachung am 11.04.2016). Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes statt. Abbildung 5 zeigt die wirksamen und angedachten FNP-Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden gemäß dem aktuellen Bebauungsplanstand Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sollen entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen dargestellt werden, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

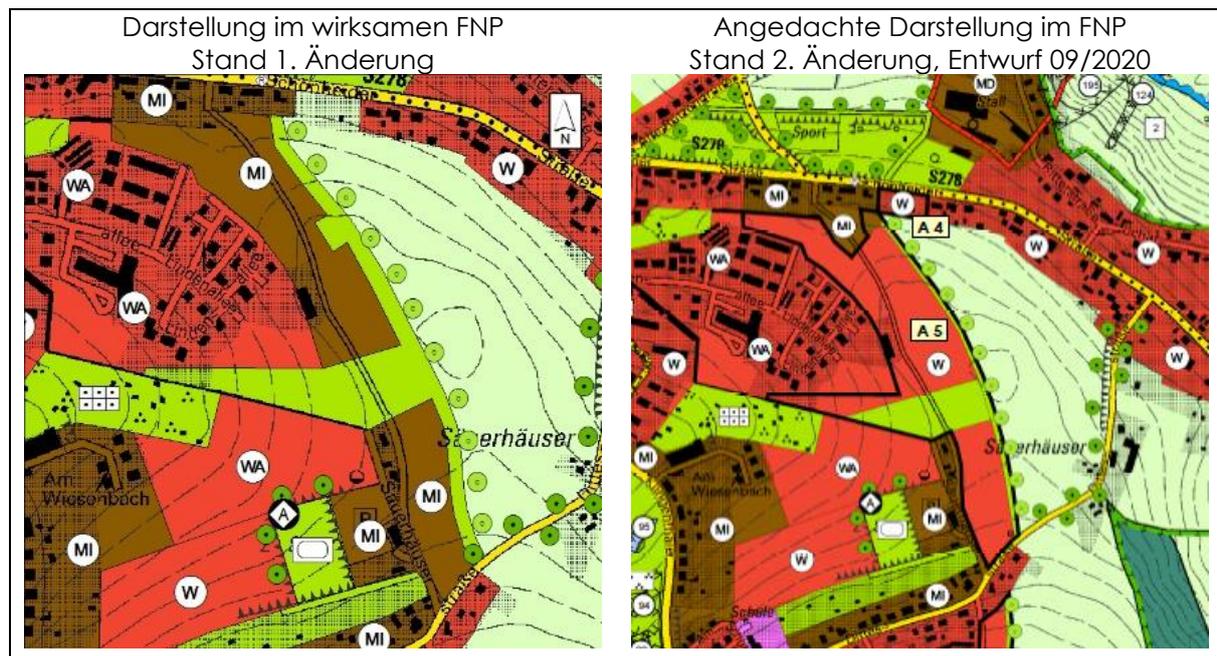


Abbildung 5: Darstellungen im Flächennutzungsplan.

3.3 Landschaftsplanung

Für das Plangebiet existiert ein Landschaftsplan mit Planstand Vorentwurf Mai 1999.

Konflikte gehen aus den Ausweisungen der Wohn- bzw. Mischbauflächen hervor. Hier sieht der Landschaftsplan eine Beeinträchtigung und Gefährdung durch geplante Siedlungserweiterung. Im Folgenden diese zusammenfassend dargestellt:

Für das Plangebiet finden sich dort keine Signaturen für die Themen „Arten- und Biotopschutz“ oder „Wasserpotential“. Das Bodenpotential des Gebietes ist als vorwiegend vernässungsfrei, z.T. mit Staunässe gekennzeichnet. Es handelt sich nach Landschaftsplan um Lehmböden. Hinsichtlich der Erosion durch Wasser erhält das Plangebiet die Empfindlichkeitsstufe „mittel“, was einen Bodenabtrag von 10 bis 15 Tonnen pro Hektar und Jahr bedeutet. Als Entwicklungsziele werden hier hangparallele Bewirtschaftung und erforderliche Erosionsschutzmaßnahmen genannt. Bei Thema „Klimapotentiale“ erhält die Fläche selbst keine Signatur. Das Plangebiet gehört nicht zu den Bereichen, die unter klimatologischen Gesichtspunkten (Kalt- und Frischluftbewegung) offen zu halten sind. Die Fläche grenzt an einen Siedlungsbereich an, der als überwie-

gend locker bebaut mit guter Durchgrünung charakterisiert wird. Die landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption betrachtet die Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans (Wohngebiet und Mischgebiet) als landespflegerisch bedingt vertretbar. Das landschaftspflegerische Ziel (Bedingung) ist auch hier eine aufgelockerte und gut durchgrünte Siedlungsstruktur.

Abschließend ist anzumerken, dass die Kernstadt flächendeckend als Siedlungsfläche mit Defiziten in der Grün- und Freiflächenausstattung und einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist.

Bezug zur Planung: Die Wassererosion stellt den größten aus naturbürtigen Faktoren resultierenden Konflikt im Sinne der Landschaftsplanung dar. Zum Umgang mit dem Thema Wassererosion finden sich Ausführungen weiter oben im Text (Abschnitt 3.1).

Siedlungsstrukturell wird die laut Landschaftsplan locker bebaute und durchgrünte angrenzende Siedlungsstruktur fortgeführt und in Siedlungsrandlage zu einem Abschluss gebracht.

Die in Abschnitt 4 dargestellte unterschiedliche Entwicklung zwischen Kernstadt und weiter außen liegenden Stadtteilen zeigt, dass es sich beim Plangebiet um einen zur Wohnbauentwicklung wesentlich geeigneteren Standort handelt, da die Bevölkerungsentwicklung aufgrund des Wohnbedarfes in Bereichen, welche der vorliegenden Planung ähneln, eher stabile statt sinkende Bevölkerungszahlen mit sich bringt. Im Gegensatz zur angedachten lockeren und durchgrünten Bebauung im Plangebiet zeigt der Landschaftsplan für die gesamte Kernstadt einen Mangel an Grün- und Freiflächen und unterstützt damit die Einschätzung des INSEK der Stadt (Abschnitt 4), dass der Standort Opitzstraße gut geeignet ist um den Vorstellungen der Nachfrager von attraktivem Wohnen zu entsprechen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

4.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans sollen Art und Maß der baulichen Nutzung an den sich verändernden Wohnungsmarkt angepasst werden. Es hat sich gezeigt, dass mit den rechtskräftigen Festsetzungen keine städtebauliche Entwicklung erzielt werden konnte. Mit der 5. Änderung soll die Nutzungsintensität im Planbereich reduziert und Raum für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden, mit dessen Festsetzungen dem Neubedarf im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Abschnitt 4.2) ein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden kann.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll der Bevölkerung die Möglichkeit zur Schaffung von ihren Ansprüchen nach attraktivem Wohnraum eingeräumt werden. Der Standort ist bereits in der Landschaftsplanung, Flächennutzungsplanung und im INSEK der Stadt Auerbach/Vogtl. als Baustandort vorgesehen. Die städtebaulichen Konzeptionen werden mit der 5. Änderung konkretisiert und an die aktuelle Nachfrage angepasst.

Insofern ist § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt erforderlich.

Demographie und die damit verbundene Wohnungsmarktnachfrage entwickeln sich nicht in gleichmäßig über das Stadtgebiet. Die Merkmale des demographischen Wandels (steigendes Durchschnittsalter, Abnahme der Bevölkerungszahl...) sind nach INSEK besonders auf die Kernstadt konzentriert, wo infolge dessen vermehrt Leerstand auftritt. In Bereichen außerhalb der Kernstadt bleibt trotz des demographischen Wandels die Bevölkerungszahl nahezu konstant, während Neubau von Einfamilienhäusern stattfindet. Nach INSEK der Stadt Auerbach/Vogtl. treten hier „kaum nennenswerte Probleme“ auf. Es muss deshalb eine Stadtentwicklungspolitik gefunden werden die sowohl der „Aushöhlung“ der Kernstadt entgegentritt, als auch den marktwirksamen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht und damit die demographische Lage der Stadt stabilisiert. Beim Plangebiet handelt es sich um einen den Bedürfnissen der Bevölkerung nach attraktiven Wohnstandort in Kernstadtnähe.

Die vorliegende Planung dient damit auch der Bindung junger Familien an die Stadt Auerbach/Vogtl. Während Arbeitgeber Fachkräftemangel bemerken und sich die Lage am Arbeitsmarkt weiterhin entspannt, wandern junge Familien in Regionen mit besseren Verdienstmöglichkeiten ab. Nach INSEK wird daher vorgeschlagen, dem entgegenzuwirken, indem diesen mehr Möglichkeiten eingeräumt werden selbstgenutztes Wohneigentum zu schaffen oder zu erwerben. Das INSEK nennt als Entwicklungspotential für zentrumsnahen Wohnungsbau explizit den Standort Wohngebiet Opitzstraße. Dazu muss der Bebauungsplan bedarfsgerecht angepasst werden, „zumal Anfragen von Bauwilligen gehäuft auftreten“.

4.2 Wohnbaubedarf- und Reserven

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung des MZSV Göltzschtal wurden Wohnbaureserven und –bedarf ermittelt. Im Folgenden sollen die Ergebnisse nachvollziehbar zusammengefasst werden.

Planungshorizont: Planungshorizont ist das Jahr 2035.

Datengrundlagen für die Stadt Auerbach:

- **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV)** des Freistaates Sachsen 2019 bis 2035, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020
- **Wohnungsmarktprognose 2030** Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Bonn 2015
- **GENESIS-Online** Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020
- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)** der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl., 15. Fortschreibung vom 11.12.2017 [Anm.: derzeit in Fortschreibung]
- **Brachenkataster** der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl.
- **Abfrage der Flächenreserven** in Gebieten mit Satzungsrecht (Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB) bei der Bauverwaltung, aktualisiert Juli/August 2020

Rahmenbedingungen: Die Stadt Auerbach/Vogtl. unterliegt dem regionaltypischen demographischen Wandel. Damit gehen eine kleiner werdende Bevölkerungszahl und eine sich verändernde Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Altersstruktur einher. Nach der 7. RBV nimmt die Bevölkerungszahl zwischen 2020 und 2035 um 14,5 bis 19,8 % ab. Dabei fällt der Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Fortzüge) voraussichtlich ausgeglichener aus, als der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten- und Sterbefälle), welche die Haupttriebkraft hinter der Bevölkerungsentwicklung ist.

Als Grundlage zur Abschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes dient die Wohnungsmarktprognose 2030. Danach nimmt die Eigentümerquote, die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage und die Wohnflächennachfrage insgesamt und insbesondere im Bereich der des Sektors der Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Im Vogtlandkreis besteht in Zukunft ein abnehmender Neubaubedarf. Dieser konzentriert sich im Wohnungsbau (statistisch) ausschließlich auf den Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors.

Dieses Bild spiegelt sich auch in der Vergangenheit wieder. Nach der sächsischen Gemeindestatistik (GENESIS-Online) waren in Auerbach/Vogtl. in den Jahren 2010 bis 2019 im Mittel 98,7 % der fertiggestellten Wohngebäude Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen, bzw. in acht von zehn Jahren alle. Damit war die Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser marginal.

Entsprechend konzentriert sich der Leerstand auf a) Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen und b) Wohngebäude, die vor 1991 errichtet wurden.

Wohnbaureserven: Eine Liste der Reserveflächen findet sich in Anlage 3.

Wohnbaureserven bestehen in Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und weiteren Innenentwicklungspotentialen wie Brachflächen oder Baulücken. Die Stadt Auerbach/Vogtl. hat eine Reserve zum Bau von 106 Wohneinheiten in der am Markt nachgefragten Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Satzungsgebieten (Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen).

Weitere Reserven für den Bau von 78 Wohneinheiten resultieren aus Innenentwicklungspotentialen. Davon befindet sich ein Potential für 66 Wohneinheiten in Privatbe-

sitz und lediglich ein Potential für 12 Wohneinheiten in kommunalem Besitz. Es wird aufgrund der Erfahrungen der Stadtverwaltung über die vergangenen Jahre davon ausgegangen, dass nur ein Drittel der Potentiale in Privatbesitz im betrachteten Entwicklungszeitraum zur Verfügung stehen, also Potential für 22 Wohneinheiten. In Summe ergeben sich verfügbare Innenentwicklungspotentiale für 34 Wohneinheiten in öffentlichem und privatem Besitz.

In Summe stehen der Stadt Auerbach/Vogtl. Reserven in Satzungen und Innenentwicklungspotentialen für den Bau von 140 Wohneinheiten im Marktrelevanten Sektor zur Verfügung.

Abschätzung des Neubaubedarfs: Zur quantitativen Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs müssen die Datensätze der 7. RBV (Ebene: Gemeinde, Zeitraum 2035) und der Wohnungsmarktprognose 2030 (Ebene: Landkreis, Zeitraum bis 2030) harmonisiert werden. Dies geschieht indem die Annahmen getroffen werden, dass der Wohnbaubedarf des Landkreises über die Bevölkerungszahl auf die Gemeindeebene heruntergebrochen werden kann und die Wohnbauentwicklung über das Jahr 2030 per linearem Trend, bezogen auf die letzten zehn betrachteten Jahre des Betrachtungszeitraumes, bis zum Jahr 2035 extrapoliert werden kann (vgl. Tabelle 6).

Für die Stadt Auerbach/Vogtl. ergibt sich so rechnerisch ein Neubaubedarf von 236 bis 238 Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausesektors.

Gesamtrechnung: Der ermittelten Wohnbaunachfrage von 236 bis 238 Wohneinheiten steht eine Flächenreserve für 140 Wohneinheiten gegenüber. Damit besteht ein Zusatzbedarf an Raum für 96 bis 98 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.

Mit der 5. Planänderung ergibt sich Raum für 40 Wohneinheiten.

4.3 Planungsalternativen

Wie in den Abschnitten 4.1 und 4.2 können die Wohnbaureserven der Stadt Auerbach/Vogtl. die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht decken. Es müssen nachfragegerechte Standorte geschaffen werden. Der Standort Opitzstraße ist bereits in Landschafts- und Flächennutzungsplanung als Standort vorgesehen und wird im INSEK als explizit geeigneter Standort hervorgehoben, an dem der Nachfrage begegnet werden kann. Einen ähnlich günstigen Standort, insbesondere in Bereichen bestehenden Baurechts, gibt es im Stadtgebiet nicht. Er ist zentrumsnah und erfüllt trotzdem die Ansprüche der Bevölkerung an ein attraktives Wohnumfeld.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Planung an aktuelle städtebauliche Erfordernisse anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt schließt sich an einen bestehenden, ausgelasteten Bebauungsplan „Wohnpark Opitzstr. 1.BA VEP Nr.12“ an und zielt auf die Auslastung des Plangebietes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen Schönheider Straße, Lindenallee und Dittesstraße herbeizuführen, was folgerichtig nur am Standort möglich ist.

Mit der Planung wird eine Entwicklung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes einer Entwicklung im „inneren“ Bereich des Bebauungsplanes zunächst vorgezogen. Sowohl hier als auch dort besteht Baurecht. Die Attraktivität des Standortes ist durchaus ausschlaggebend. Eben aufgrund der attraktiven Lage bietet sich der Stadt Auerbach/Vogtl. die Möglichkeit den Standort wirtschaftlich Tragfähig

zu erschließen und zu entwickeln. Eine weitere Entwicklung des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplans ist zukünftig, gerade bei positiver Entwicklung des Geltungsbereiches der 5. Änderung, denkbar (Sichtbarwerden der Attraktivität für weitere Nachfrager). Attraktive und Kernstadtnahe Wohnlagen können zukünftig prinzipiell auch hier entstehen. Zweckmäßiger Weise entscheidet sich die Stadt Auerbach/Vogtl. aber für die angestrebte aktuell durchführbare Entwicklung.

Bei Nichtdurchführung der 5. Planänderung könnte das bestehende Baurecht wahrgenommen werden. Die rechtskräftigen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Die Nullvariante (Erhalt des aktuellen Planstandes) würde den Wohnansprüchen der Bevölkerung nicht genügen und eine den städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Entwicklung des Standorts verhindern.

Tabelle 6: Ermittlung des Wohnbaubedarfes für Ein- und Zweifamilienhäusern.

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ 2020 bis 2035 [WE]	
Auerbach/Vogtl.: Bevölkerungszahl nach der 7. RBV [EW]																		
Variante 1	17.990	17.810	17.630	17.450	17.260	17.080	16.900	16.720	16.540	16.370	16.200	16.030	15.870	15.710	15.550	15.390		
Variante 2	17.980	17.780	17.590	17.400	17.200	17.000	16.800	16.590	16.380	16.180	15.980	15.790	15.590	15.400	15.200	15.010		
Vogtlandkreis: Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussektor [WE/10.000 EW]																		
	13	12	12	12	11	10	9	9	8	8	8	7	6	6	5	5		
Auerbach/Vogtl.: Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussektor [WE]																		
Variante 1	23	21	21	21	19	17	15	15	13	13	13	11	10	9	8	8		238
Variante 2	23	21	21	21	19	17	15	15	13	13	13	11	9	9	8	8		236

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 Planinhalt

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden entsprechend dem Planerfordernis (vgl. Teil I Abschnitt 4) Allgemeine Wohngebiete.

Unzulässig sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen sein.

Durch den Ausschluss der Nutzungen soll

- a) dem planerischen Ansatz zur Schaffung von Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen,
- b) Besucherströme in den Wohnbereichen vermieden,
- c) dem Ziel der Ansiedlung solcher Nutzungen möglichst in den zentralen Bereichen der Kernstadt (bzw. bspw. Tankstellen an geeigneteren Standorten) Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss der Nutzungen wird der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt.

Zulässig sollen Wohngebäude nach und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sein. Damit soll bei Bedarf die Ansiedlung wohnortnaher, dem Wohnen zuträglicher Gewerbe und gegebenenfalls auch wohnortnahes Arbeiten ermöglicht werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden auf die vom Gesetzgeber in § 17 BauNVO vorabgewogenen Obergrenzen festgesetzt. Es sollen nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden. Dabei soll die Gebäudeoberkante auf zehn Meter beschränkt sein.

Mit den Festsetzungen werden aus der näheren Umgebung und dem weiteren Landschaftsausschnitt abgeleitet und entsprechen diesen. Damit resultiert aus dem Maß der baulichen Nutzung kein Überhöhungs- oder Verfremdungseffekt. Damit wird das Einfügen der Baugebiete in Nachbarschaft und Landschaft unterstützt.

Möglich bleibt damit auch eine eingeschossige Bebauung. Die Stadt Auerbach/Vogtl. lässt diese Möglichkeit offen, um mit dem Standortverschiedenen Wohnbedürfnissen begegnen zu können. Gleichzeitig kann das Einstreuen eingeschossiger Bebauung in Siedlungsrandlage als weitere Abstufung des Siedlungskörpers hin zur offenen Landschaft dem Landschaftsbild dienlich sein.

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante der zugeordneten Verkehrsfläche festgesetzt, um einen Bauwerksnahen Bezugspunkt herzustellen. In die festgesetzte Gebäudehöhe können zwei Vollgeschosse und ein Dach ein geordnet werden, ohne das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden, damit wird insbesondere auch die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) unterstützt. Gegebenenfalls können aber auch andere zur Nutzung der Gebäude notwendige Anlagen zusätzlichen Raum erfordern, worüber im Einzelfall zu entscheiden ist.

Eine genaue Parzellierung wird nicht festgesetzt. Die Bauparzellen werden sich in ihrer Größe nach der aktuellen Nachfrage richten. Aktuell wird von bis zu 40 Parzellen ausgegangen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Baufelder werden entlang der Erschließungsstraße mit einem Abstand von fünf Metern zu dieser festgesetzt, entlang der Stichstraßen mit drei Metern Abstand. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann und dem Ziel der tatsächlichen und wahrgenommenen Durchgrünung des Gebietes Rechnung getragen.

Mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Baugrenzen, soll eine architektonische Flexibilität für die Einordnung von Hauseingängen, Terrassen oder Balkonen eingeräumt werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind zudem bauliche Anlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen. Damit können beispielsweise Transformatorenstationen oder Hydranten nach den örtlichen Bedingungen eingeordnet werden.

Es wird eine Bebauungstiefe von 20 Metern festgesetzt. Damit wird eine lockere, flexible aber geordnete straßenbegleitende Bebauungsstruktur erreicht.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird das Ziel verfolgt der in Teil I, Abschnitt 4 beschriebenen Nachfrage zu begegnen. Gleichzeitig wird der städtebauliche Charakter des Gebietes soweit vereinheitlicht, dass umfangreiche und möglicherweise von einer zukünftigen Wohnbevölkerung als störend empfundene Bauweisen ausgeschlossen werden ohne eine Nivellierung des Landschaftsbildes zu provozieren.

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die oben festgelegten Abstände zwischen Straße und Baufeld soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Dies trägt zu einem geschlossenen und einheitlichen Ortsbild bei und gibt der Siedlung einen ländlich geprägten Charakter. Damit wird den Erkenntnissen zu Wohnumfeldwünschen des INSEK Rechnung getragen (vgl. Teil I Abschnitt 4). Deshalb sind auch Garagen und Carports mindestens fünf Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie einzuordnen. Stellplätze (ohne Überdachung) sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, da eingeschätzt wird, dass sich diese in die angestrebte Gestaltung einfügen können. Ebenso sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung (bis 12 m²), wie beispielsweise Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, in den sonst nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig, da Sie dem Gestaltungsziel nicht widersprechen.

Stellplätze und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (teil-)versiegelt werden. Die damit erreichte Teilversiegelung fördert die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser und leistet damit einen positiven Beitrag zu Mikroklima und Abwassersituation.

1.5 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Somit wird eine ordnungsgemäße Beräumung und Instandhaltung durch die Stadt Auerbach/Vogtl. gewährleistet. Gegebenenfalls können entsprechende Pflichten zwischen Stadt und Nutzern vertraglich geregelt werden.

Die Planstraße schließt an vorhandene Verkehrswege an. Sie entspricht in ihrer Breite den angedachten Querschnitten der Erschließungsplanung (vgl. Abbildung 6).

Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendeanlagen für PKW. Lediglich Stichstraße C bietet die Möglichkeit zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs (siehe dazu Abschnitt 2.7).

Am Südrand findet sich eine festgesetzte Verkehrsfläche von 18 Metern Breite. Da mit der 5. Änderung des Bebauungsplans die rechtswirksam festgesetzte Planstraße „abgeschnitten“ wird, soll hier in Zukunft eine Sackgasse ausgebildet werden. Am Ende der Sackgasse gelegen ist innerhalb der Verkehrsfläche ausreichend Raum zur Einordnung einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug nach RAS 06. In der Planzeichnung wird dies angedeutet (vgl. auch Abbildung 7).

Ein bereits in der rechtskräftigen Planung vorgesehener Fuß- und Radweg wird übernommen, da er sich im Sinne der Mobilität der Bevölkerung und als Verbindung zu Opitzstraße und Kernstadt weiterhin aufdrängt. Er soll mit einer Breite von 3,50 Meter ausgebildet werden. Damit ist nach RAS 06 genug lichter Raum um einen Begegnungsverkehr oder das Nebeneinanderfahren von Fahrrädern, auch unter Nutzung von Anhängern, zu ermöglichen (insgesamt 2,30 Meter). Gleichzeitig bleibt Raum für parallele Fußgängerbewegungen. Der Weg kreuzt die Verkehrsfläche mit vorgesehener Wendehammer. Eine Führung hinter dem Wendehammer entlang soll vermieden werden, da Müllfahrzeuge über den Rand der Wendeanlage ausschwenken. Die vorgesehene Lösung dient der Vorsicht und gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Falle eines Vorbeiführens des Radweges an der Wendeanlage könnte bei Radfahrern und Müllfahrzeugführern der Eindruck falscher Sicherheit entstehen und das ausschwenkende Fahrzeug vorbeifahrende Radfahrer rammen.

Die Zufahrt zum benachbarten Flurstück 1176/54 (Gemarkung Auerbach) stellt derzeit ein Schotterweg dar. Dieser geht im Zuge der Erschließung des Plangebietes verloren. Der Zugang soll durch eine öffentliche Zufahrt, nach Bedarf befestigt oder unbefestigt, erhalten bleiben.

Für die Einmündung der rechtskräftigen Planstraße in das südliche Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans nimmt die mögliche Verkehrsfläche dort eine größere Breite von 12,60 Meter an, da Sie sich an Flurstücksgrenzen und Nutzungsgrenzen orientiert. In diesem Bereich ist damit auch genug Raum zur Einordnung des Kreuzungsbereiches zwischen den Planstraßen gegeben.

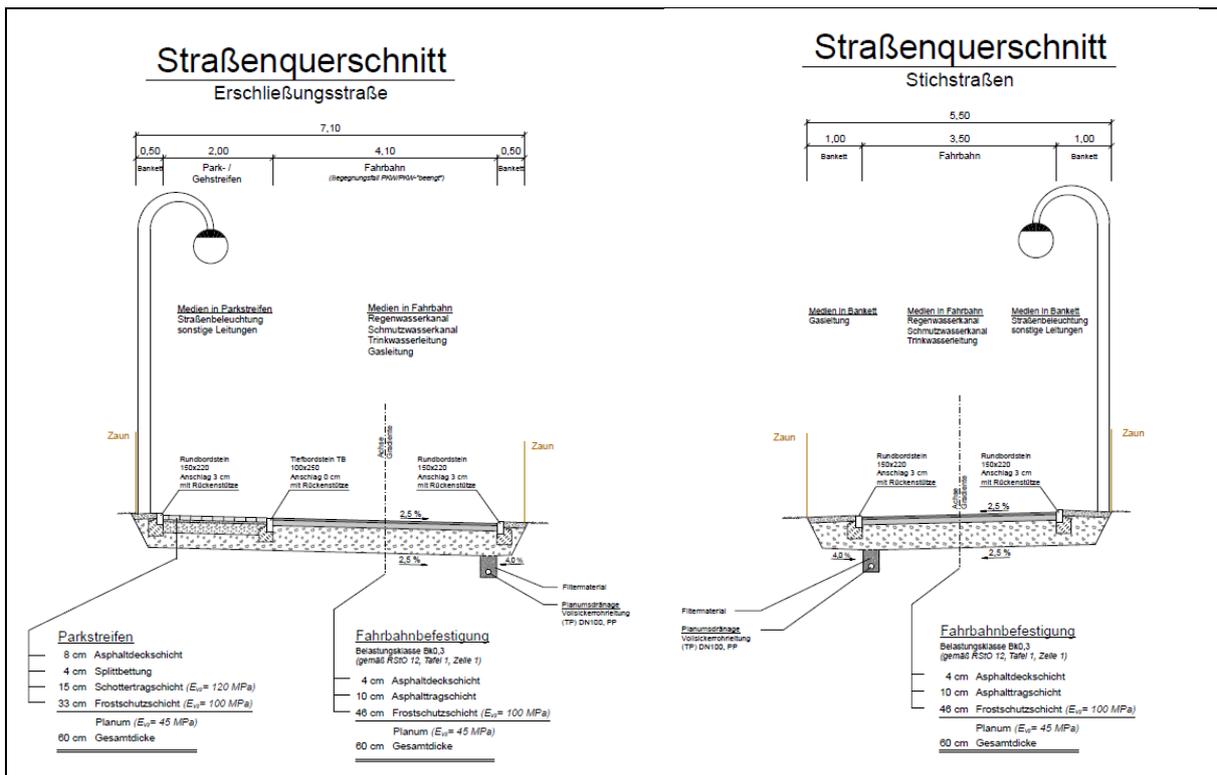


Abbildung 6: Straßenquerschnitte Erschließungs- und Stichstraße.

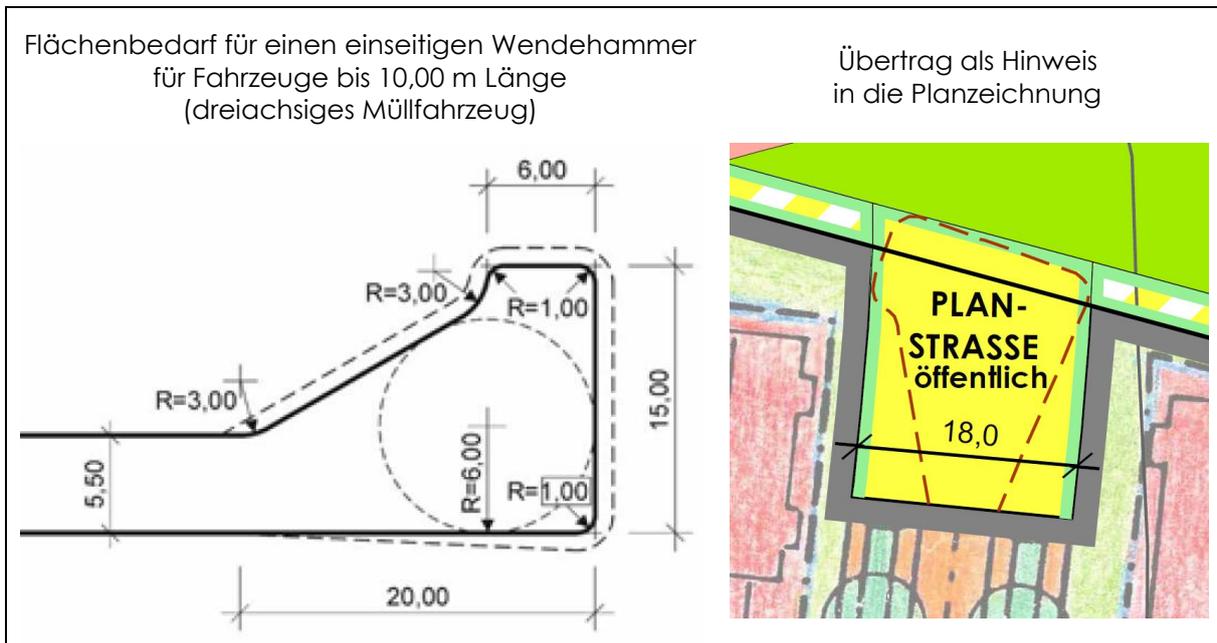


Abbildung 7: Wendeanlage in Sackgasse.

1.6 Flächen für die Abwasserentsorgung

In Abschnitt 2.6 findet sich die Begründung zu den im Plan festgesetzten Retentionszisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Diese werden im Plan nicht räumlich verortet, sondern sind entsprechend der Beschaffenheit des jeweiligen Baugrundstücks zu verwirklichen.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die Randstreifen (Bankette, Park- und Gehstreifen) zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt wasserdurchlässig zu gestalten.

Im Bebauungsplan ist ein Bereich zur Regenrückhaltung (RRH) festgesetzt, gekennzeichnet durch das Abwasser-Symbol der PlanZV Anlage Nr. 7. Die Fläche wird voraussichtlich als Schotterrasen ausgebildet und dient der Versickerung von Niederschlagswasser und damit der Entlastung des Abwassersystems (siehe Abschnitt 2.6).

1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Heckenbepflanzung dient der Ortsrandeingrünung. Sie stellt eine Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Gleichzeitig bindet sie die Ortslage in den Landschaftsraum ein. Mit der festgesetzten Breite, der Pflanzdichte und den empfohlenen Arten der Artenliste für Bäume und Sträucher wird ein struktur- und artenreicher Übergang zwischen den beiden Landschaftsräumen ermöglicht. Der Übergang stellt einen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Die Pflanzung ist im Bereich der privaten Baugrundstücke als **Rp** (**R**andeingrünung **p**rivat) als „privat“ festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkanlage ist sie als „öffentlich“ (**Rö**, **R**andeingrünung **ö**ffentlich) festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch und durch Baumpflanzungen zu gestalten. Damit wird das Ziel eines durchgrüneten Quartiers verfolgt und die klimatische, ökologische und ästhetische Wirksamkeit der Grundstücke gefördert.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll durch Begrünung und Bepflanzung eine Parkanlage hergestellt werden. Damit steht für umliegende Wohnnutzungen ein zusätzlicher wohnortnaher Erholungsraum zur Verfügung. Eine entsprechende Einordnung von Wegen, Aufenthaltsräumen (z.B. Flächen mit Sitzmöbeln) und Spielplätzen ist möglich. Das Konzept der Einordnung der Parkanlage wurde aus dem rechtskräftigen Planstand in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

1.8 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen gehören funktional zu angrenzenden Grundstücken und werden als Grünflächen/Gartenflächen genutzt. Der Nutzerkreis sind die jeweiligen Anwohnerinnen.

1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Ortsbild der Siedlungen im Vogtland wird durch eine schieferfarbene Dachlandschaft geprägt. Im Umfeld des Bebauungsplans treten zudem rotbraune Dächer hinzu. Diese befinden sich jedoch lediglich im Rahmen der westlich gelegenen, größeren Blockbebauung oder vereinzelt im Gebiet der angrenzenden Einfamilienhausbebauung an der Lindenallee. Die historisch gewachsene Bebauung entlang der Schönheit der Straße weist nur sehr selten eine Abweichung hinsichtlich schiefer-/anthrazitfarbe-

ner Dächer auf, was auch dem allgemeinen Auerbacher Ortsbild entspricht. Aus diesem Grund wird die zulässige Dachfarbe im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans schieferfarben bzw. anthrazit festgelegt.

Von Festsetzungen zu Farbgebung des Daches sind Abweichungen zulässig, insofern

- a) die Abweichung der Begrünung des Daches dient. Dies ist sowohl aus gestalterischer als auch aus ökologischer Sicht zu empfehlen. Durch eine Begrünung des Daches kann die Regenrückhaltung erhöht und so die Abwassersituation im Planbereich entspannt werden.
- b) die Abweichung dem Einsatz von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen im Sinne der Nutzung von regenerativen Energien dient.

An den Fassaden sollen keine glänzenden und spiegelnden Materialien verwendet werden, um optische Störungen, insbesondere in der Fernwirkung, zu vermeiden und ein Einfügen in die vorhandene Vor-Eingriffs-Landschaftsästhetik zu unterstützen.

Die Ausführung von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise unterstützt die Minderung der Abnahme von Verdunstungs- und Versickerungsleistung der Flächen im Zuge der Versiegelung.

Die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten soll den angestrebten durchgrüneten Gebietscharakter unterstützen.

Einfriedungen sind zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit mit einem Bodenabstand von mindestens zehn Zentimetern auszugestalten.

2 Verkehrliche- und Stadttechnische Erschließung

Die folgenden Informationen basieren auf dem Erschließungskonzept für das Wohngebiet „Opitzstraße“ im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans. Ein durch den Erschließungsplaner zur Verfügung gestellter Leitungsplan vorhandener und geplanter Leitungen für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation findet sich in Anlage 2. Dort werden die gesicherte Erschließung des Plangebietes mit genannten Medien sowie entsprechende Leitungsverläufe grafisch dargelegt. Die eigentliche Planung, im Sinne einer zusätzlichen baulichen Entwicklung geschieht im nördlichen Planbereich der 5. Änderung. Der Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist bereits baulich in Anspruch genommen und erschlossen. Insofern beziehen sich folgende Ausführungen im Wesentlichen auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3.

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der S 278 Schönheider Straße und im Anschluss an die Lindenallee. Entsprechend verläuft die Erschließungsstraße zwischen Schönheider Straße und Lindenallee. In Richtung Osten gehen drei Stichstraßen zur Erschließung des Wohngebietes von ihr ab.

Für die Erschließungsstraße sowie die Stichstraßen wird im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) empfohlen, angekündigt bzw. aufgehoben mit den Verkehrszeichen 325.1 bzw. 325.2 der Bildtafel der Verkehrszeichen in der Bundesrepublik Deutschland seit 2017. Eine die Geschwindigkeit abbremsende Maßnahme aller 50 bis 70 Meter ist dabei zweckmäßig. Damit wird die Wohnqualität erhöht und eine Nutzung der Erschließungsstraße als Nord-Süd-Durchfahrt für gebietsfremde Verkehrsteilnehmer unattraktiver. Querschnittsgestaltung, Materialauswahl und Begrünung müssen dem Anliegen der Verkehrsberuhigung Rechnung tragen.

Verkehrsflächeneinmündungen sind von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten.

Mit der Einmündung in die Staatsstraße S 278 (NK 5440 001 bei Station 1,927) an der Schönheider Straße berührt die Planung Teile der Ortsdurchfahrt Auerbach. Die Staatsstraße selbst ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr weist auf Folgendes hin³:

„Die äußere verkehrliche Erschließung darf, unter Beachtung nachfolgender Hinweise und Forderungen, erfolgen.

Die geplante Einmündung befindet sich an einer vorhandenen Zufahrt zur S 278, die bisher der rückwärtigen Erschließung von Privatgrundstücken dient. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Knotenpunkt der Staatsstraße S 278 mit der Kreisstraße K 7822. Aufgrund der angrenzenden Grundstückssituation mit vorhandenen Wohnbauungen ist die Lage der neuen Einmündung nur im Versatz (ca. 17 m) zum vorhandenen Knotenpunkt möglich. Baulich ist eine Einbeziehung der neuen Zufahrt in die

³ Stellungnahme vom 30.04.2019

vorhandene Kreuzung ohne Änderung der Kreisstraße nicht möglich. Eine Änderung der Kreisstraße ist derzeit nicht vorgesehen.

Im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung erfolgten Abstimmungen zwischen der Stadt Auerbach, dem Planungsbüro und der Straßenbauverwaltung mit dem Ergebnis konkreter Maßnahmen, die im Rahmen der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt S 278/K 7822 und der neuen Einmündung umzusetzen sind:

- (1) Die Einmündung in den verkehrsberuhigten Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße) ist als Gehwegüberfahrt zu gestalten.
- (2) Absperrpoller sind am südlichen Ende der Erschließungsstraße aufzustellen, um einen Durchgangsverkehr aus 1 in Richtung Säuerhäuser/Dittesstraße zu unterbinden.
- (3) Das Parken auf der Schönheider Straße (S 278) wird vor und nach dem Einmündungsbereich der Erschließungsstraße unterbunden, um die erforderlichen Sichtfelder frei zu halten.
- (4) Der Knotenpunkt S 2781/K 7822 ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit neu zu markieren.

Für den Entwurf der neuen Einmündung der Planstraße wird weiterhin auf die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) hingewiesen. Für die geplante Einmündung sind die Schleppkurven- und Sichtweitennachweise (digitale Nachweisführung) als Bestandteil einer kompletten Knotenpunktplanung zu führen. Mit der Verringerung der Bebauungsplanfläche und den baulichen Vorgaben ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs auf der S 278 zu rechnen. Aus diesem Grund ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS in der jeweilig gültigen Fassung nicht erforderlich. Sollte künftig eine Erweiterung 1 Änderung erfolgen, ist die Erfordernis eines Leistungsfähigkeitsnachweises neu zu bewerten.

An der Einmündung in die S 278 ist ein Sichtfeld nach der RAS 06, Punkt 6.3.9.3 festzulegen. Das o. g. Sichtfeld ist entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Für den Knotenpunkt S 278 / Planstraße ist ein verkehrstechnischer Ausrüstungsplan zu erarbeiten und mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist dieser Plan dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Plauen (LASuV NL Plauen) vorzulegen.

Der S 278 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraße kein Oberflächenwasser zugeführt werden“.

Das Plangebiet ist von zahlreichen Haltepunkten von Buslinien des ÖPNV umgeben. Es wird jeweils angenommen, dass ein Fußgänger das Plangebiet am Ausgang in entsprechender Richtung verlässt und die Distanz entlang des kürzesten Weges entlang der entsprechenden Straßen zurücklegt. Von der Mitte des Plangebietes bis zum nächsten Ausgang muss ein Fußgänger eine maximale Distanz von 175 m zurücklegen

(entlang der 350m langen Erschließungsstraße). Es ergibt sich damit eine Spannweite an Strecke zum Haltepunkt, je nachdem ob der Fußgänger in der Mitte des Gebietes oder am Rand startet. Es wird eine mittlere Geschwindigkeit eines Fußgängers von 1 m/s zugrunde gelegt⁴.

Tabelle 7: Distanzen und fußläufige Wegedauer zu umliegenden Haltepunkten.

Haltestelle	Buslinie	Distanz [m]	Zeitaufwand [min]
Opitzstraße	61, V-61, S-1	315	5 bis 8
Sorga	61, V-61, S-1, S-2	360	6 bis 9
Fröbelplatz	V-62, F	460	7,5 bis 10,5
Schraderpark	F, B	355	6 bis 9
Straße des Aufbaus	B	530	9 bis 11,5
Distanz: Distanz vom nächsten Ausgang des Plangebietes zur Haltestelle.			
Zeitaufwand: Spannweite, je nach zentralem/peripherem Startpunkt im Plangebiet.			

Mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird eine Verbindung aus Richtung Dittesstraße zur Kernstadt entwickelt.

2.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Verwaltungsbereich der Stadt Auerbach obliegt dem Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Das bestehende Trinkwassernetz im Versorgungsbereich Schönheider Straße /Opitzstraße / Klingenthaler Straße kann in Menge und Druck den geplanten Wohnungsbaustandort versorgen.

Im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Schönheider Straße führt eine Versorgungsleitung DN 150 GGG / DN 125 PVC, die als Anbindepunkt für eine neue Trinkwasserhauptversorgungsleitung für das geplante Wohngebiet genutzt werden kann.

2.3 Brandschutz

Außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienen, zulässig. Hydranten können jedoch (und sollten vorzugsweise) im Straßenraum eingerichtet werden (siehe unten).

Die örtliche Brandschutzschutzbehörde der Stadt Auerbach/Vogtl. gibt in ihrer Stellungnahme vom 24.08.2020 folgende Feststellungen und Hinweise bekannt.

Löschwasserversorgung/Löschwasserrückhaltung: Aufgrund der Größenordnung und der Nutzung der Baugebiete, welche mit Eigenheimen bebaut werden sollen, ist aus Sicht der Feuerwehr eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute (48m³/h) für eine mögliche Löschdauer von zwei Stunden für erforderlich.

Entsprechend aktuellen Angaben der ZWAV liegt dieser Bedarf an der Schönheider Straße vor. Die Löschwasservorhaltung richtet sich jedoch im Ausbau nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 DVGW sowie nach den örtlichen Begebenheiten im Einzugsbereich der örtlichen Brandschutzbehörde.

⁴ Bewegungsverhalten von Fußgängern im Straßenverkehr - Teil 1, FAT-Schriftenreihe 267 vom 09.09.2014

Aus Sicht der Feuerwehr ist es daher nötig, im Verlauf dieser Planstraße zwei zusätzliche Löschwasserentnahmestellen zu schaffen, welche den Anforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 sowie der aktuellen DIN Überflurhydranten entsprechen.

Der aktuelle Erschließungsplan zum Eigenheimstandort sieht im Verlauf der Planstraße insgesamt neun Unterflurhydranten vor.

Feuerwehruzufahrten/Flächen für die Feuerwehr: Die Zufahrt mit Feuerwehrfahrzeugen erfolgt aus Richtung Schönheider Straße oder von der Lindenallee. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3,0 m betragen. Wird eine Zufahrt auf eine Länge von mehr als 12,0 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen. Die lichte Höhe der Durchfahrten muss mindestens 3,5m betragen. An Durchfahrten angrenzende Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler, Decken) müssen feuerbeständig sein. Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Weitere Details zu Kurvenbreiten etc. richten sich nach der DIN 14090 und sind einzuhalten.

Als notwendig wird weiterhin eine Aufstellfläche mit entsprechender Ausschilderung für die Feuerwehr vor entsprechend anzuordnenden Löschwasserentnahmestellen (siehe Punkt 1) angesehen. Inwiefern noch weiter Aufstell- und Bewegungsflächen nötig sind, ist bei Einreichung der detaillierteren Gelände- und Bauplanung erst einzuarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass Hubrettungs- und Feuerwehrfahrzeuge, welche eine Last teils über 15 Tonnen ausweisen, diese Flächen befahren müssen.

Weitere Hinweise: Durch die Veränderung von Anfahrtswegen muss eine nötige Veränderung der Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) der Feuerwehren überprüft werden. Eine Mitteilung der veränderten Straßenläufe ist ebenfalls dem Rettungszweckverband Südwestsachsen mitzuteilen.

2.4 Elektroenergieversorgung

Auf Grundlage des Ausbauzustandes des bestehenden Netzes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) in der Lage das geplante Wohngebiet sicher zu versorgen.

Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM. Die Stromübertragungsanlagen wurden in die Planzeichnung übernommen.

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

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorge-

schriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag bei der MITNETZ STROM zu erteilen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die MITNETZ STROM um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. Die Erschließungsvereinbarung liegt bereits vor.

Auf DGUV Vorschrift 38, § 16 wird hingewiesen. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

2.5 Gasversorgung

Das Wohngebiet (nördlicher Teil) kann durch den Leitungsbestand der inetz GmbH versorgt werden. In der Schönheider Straße verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 150 St, welche über ausreichend Versorgungskapazität verfügt.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes steht die vorhandene Gasleitung d 180 PE in der Dittesstraße für eine gasseitige Erschließung zur Verfügung.

Die Gasversorgung ist im gesamten Geltungsbereich gesichert.

2.6 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserentsorgung in der Stadt Auerbach/Vogtl. ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland zuständig. Entsprechend der Geländetopographie entwässert die Erschließungsanlage in zwei Richtungen. Ein entwässerungsseitiger Wechsel erfolgt von der Ableitung in Richtung Schönheider Straße zum Abfluss in Richtung Kanalisation Lindenallee. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalnetz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) sicherbar und bestätigt.

Das in Richtung Schönheider Straße unter Freispiegelverhältnissen ableitbare Schmutzwasser kann in den, in der Staatsstraße S 278 befindlichen Schmutzwasserkanal, DN 250 eingeleitet werden. In Richtung Lindenallee kann das Schmutzwasser dem dortigen Schmutzwasserkanal DN 250 zugeführt werden.

Regenwasser: In der Schönheider Straße ist kein geeigneter Regenwasserkanal für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet vorhanden. Die natürliche Vorflut stellt das Eulenwasser dar, in welches nicht ungedrosselt eingeleitet werden kann. Es wird deshalb eine Zwischenspeicherung auf den jeweiligen Grundstücken mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal geplant (Retentionszisternen, siehe unten).

In der Lindenallee beginnt an der Leistungsgrenze der geplanten Erschließungsstraße ein Regenwasserkanal DN 250. Dieser ist durch vorhandene Bebauung hydraulisch ausgelastet. Die nächste Einleitungsmöglichkeit besteht in den rund 170 m von der

Leistungsgrenze entfernten RW-Schacht 1302R00274. Eine Einleitung von Regenwasser privater Flächen ist hier nur gedrosselt zulässig. Dazu sind Retentionszisternen einzubauen (siehe unten).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der allgemeinen Versickerungspflicht (§ 55 WHG) auf dem Baugrundstück scheidet aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse aus. § 50 SächsWG regelt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung, nimmt aber davon die Pflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser (hier durch den ZWAV) aus, wenn Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet und/oder versickert werden kann. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind die Regenwasserbestandskanäle bzw. die vorhandene Vorflut nur bedingt aufnahmefähig. Es soll deshalb eine Grundstücksbezogene Rückhaltung als Einzellösung mittels Retentionszisternen erfolgen.

Die Retentionszisternen müssen über ein zwangsentleertes Rückhaltevolumen mit einer Drosseleinrichtung verfügen, die einen maximalen Drosselabfluss von einem Liter/Sekunde regelt. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist entsprechend der Größe der versiegelten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks für ein 10-jähriges Regenereignis vorzunehmen. Die Bemessung und Errichtung einer Retentionszisterne ist im nachgeordneten Verwaltungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Notwendigkeit dieser Anlage.

Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb für eines 22,5 m langes Regenrückhaltekanals (RRK) DN 2000 Stahlbeton inklusive des Einlaufschachtes (RRKEIN) als Geröll- und Schlammfang sowie des Drosselbauwerks (RRKAUS) zur Ableitung nicht behandlungsbedürftiger Niederschlagswässer aus der Regenwasserkanalisation des südlichen Teils des Eigenheimstandortes zwischen Schönheider Straße und Lindenallee liegt vom 04.11.2019 vor.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung gesammelter nicht behandlungsbedürftiger Niederschlagswässer aus der Regenwasserkanalisation des nördlichen Teils des Eigenheimstandortes zwischen Schönheider Straße und Lindenallee in Auerbach in den auf der rechten Seite der Kohlenstraße in Fahrtrichtung Rodewisch geplanten Graben und weiterführend über den vorhandenen Wiesengraben der Stadt Auerbach auf dem Flurstück 47/12 der Gemarkung Sorga mit Hinterhain in das Eulenwasser (Pöltzsch) liegt vom 20.12.2018 vor.

2.7 Abfallentsorgung und Wertstofffassung

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Vogtlandkreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschaftssatzung des Vogtlandkreises) durchgeführt.

Für Müllfahrzeuge ist die geplante Verkehrsfläche der Planstraße ausreichend dimensioniert. Nicht an der für Müllfahrzeuge befahrbaren Verkehrsfläche gelegene Grundstücke sind durch eigene Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag an die Abfallbeseitigung angeschlossen.

Die Grundstücke an den Stichstraßen A und B können nicht grundstücknah entsorgt werden. Hier müssen sowohl Abfallbehälter als auch Abfälle wie sperrige Abfälle an der Planstraße bereitgestellt werden. Insofern sind entsprechende Flächen an der Einmündung der beiden Stichstraßen für diese Bereitstellung zur Verfügung stehen.

Bei Stichstraße C ist der Wendehammer auch für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Entsprechend der Regelungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen ist ein Wendehammer ausreichend dimensioniert, wenn ein dreiaxsiges Sammelfahrzeug den Wendevorgang mit ein- bis höchstens Zurückstoßen vornehmen kann.

2.8 Telekommunikation

Die Möglichkeit der Erschließung der Telekommunikation durch Anlagen der Deutschen Telekom ist grundsätzlich gegeben. Hinsichtlich des Breitbandausbaus ist zwischen dem Bauträger und der Stadt Auerbach eine koordinierte Vorgehensweise abzustimmen.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundigungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft: (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de). Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen festgelegt. Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Telekom-Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung von bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird im Plangebiet selbst das Landschaftsbild überprägt. Es fügt sich aber in den umgebenden Landschaftsraum ein, da es sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügt und einen Übergang vom Siedlungsraum hin zur offenen Landschaft schafft. Das Vorhaben findet am Siedlungsrand statt. Durch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird das Plangebiet mit der Umgebung ästhetisch harmonisiert. In der Fernwirkung wird das Landschaftsbild deshalb kaum nivelliert. Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Wohnungsmarkt entspannt. Da sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt zunehmend auf die geplante Wohnform konzentriert und der Wohnneubaubedarf ausschließlich bei ihr liegt, kann die anhaltende Abwanderungsbewegung insbesondere junger Menschen durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes gedämpft werden. Die 5. Bebauungsplanänderung reduziert den Neubau von Wohneinheiten bei gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung von Auerbach/Vogtl. als Wohnstandort. Damit wird dem demographischen Wandel begegnet und ein Beitrag zur Kompensation der Auswirkungen der grenznahen Lage der Stadt geleistet.

3.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Zuge der Ansiedlung der rund 40 Haushalte erzeugt. Dies hat jedoch für das bestehende Aufkommen der umgebenden Straßen und das Personenaufkommen im ÖPNV insgesamt kein relevantes Gewicht.

3.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die Umsetzung der Baumaßnahmen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes gehen ca. 3,55 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (2,6 ha Intensivacker und 0,95 Intensivgrünland) verloren. Auswirkungen auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind nicht zu erwarten.

3.5 Immissionsschutz

Landwirtschaft: Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen kann es bei der Feldbearbeitung und bei der Ernte, je nach Witterung und Jahreszeit zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen. Die entlang der Plangebietsgrenzen verlaufenden grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Reduzierung der durch die angrenzende Landwirtschaft saisonal aufkommenden Belastungen.

Sportanlage: Rund 75 bis 100 Meter südlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine geräuschrelevante Sportanlage gemäß 18. BImSchV. Die Höhe der Geräuschimmission vom Sportplatzbetrieb ist nicht bekannt. Geräuschrelevante Beeinträchtigungen dieser Sportanlage sind im südlichen Geltungsbereich des zukünftigen Wohngebietes daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Ein Verstoß gegen das Minderungsgebot bei raumbedeutsamen Planungen gemäß § 50 BImSchG wird dennoch nicht gesehen⁵. Es handelt sich um den Sportplatz der Grundschule Hinterhain. Er wird lediglich während der Öffnungszeiten der Grundschule genutzt.

Gewerbebetrieb: Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird ein im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetztes Mischgebiet als Wohngebiet WA4 festgesetzt. Die Änderung erfolgt, da hier Bestand gewürdigt werden soll. Es hat sich ausschließlich Wohnnutzung entwickelt. Das WA4 ist vollständig ausgelastet.

Auf der dem WA4 gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich auf dem Flurstück 60/3 der Gemarkung Sorga m. Hinterhain ein Gewerbebetrieb. Im rechtswirksamen FNP (Stand 1. Änderung) ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich noch als Grünfläche mit Signaturen für „Bolzplatz“, „Fläche für private Stellplätze/Carports“ und „zu pflanzende Bäume (Standortgebunden)“ festgesetzt.

Die Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass eine Beeinträchtigung des WA4 durch den Gewerbebetrieb möglich wäre (§ 50 BImSchG). Dazu aus § 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) dem Wohnen dienenden Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden“.

Nach TA Lärm gelten für Allgemeine Wohngebiete die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Das sind jeweils 5 dB(A) weniger als in Mischgebieten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

⁵ Stellungnahmen Landratsamt Vogtlandkreis, Immissionsschutz vom 06.05.2019 und vom 10.03.2021

Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Baubetrieb, der den Standort als Lager nutzt. Das heißt, entsprechendes Material wird an- und abtransportiert. Die geschieht stets Tagzeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Dabei beschränkt sich der Transportverkehr auf zwei bis drei An- und Abfahrten täglich. Nachts ruht der Betrieb. Da der Standort in der Hauptsache als Lagerplatz genutzt wird, ist die wesentliche Emissionsquelle neben dem Transportverkehr der Ladevorgang. Besonders lärmintensive Materialien, bspw. Metalle, werden dabei üblicherweise nicht verladen. Besonders lärmintensive Vorgänge wie Abkippen oder ein Einsatz von Baggern finden nicht statt.

Der Betreiber hat den Standort im Bestand übernommen. Der Bestand wurde bereits vor 1990 errichtet. Eine aktuelle Baugenehmigung liegt nicht vor. Damit liegen für den Standort auch keine festgeschriebenen Nutzungen oder Werte bezüglich des Immissionsschutzes vor, an die der Betrieb gebunden wäre. Gleichsam sind der Stadt Auerbach/Vogtl. keine Konflikte bezüglich Lärm- oder Luftbelastungen infolge der gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung bekannt. Das Nebeneinander zwischen Baubetrieb und Wohnnutzung in dieser Form erscheint verträglich. Insofern kann aktuell keine Unverträglichkeit im Sinne des § 50 BImSchG erkannt werden. Von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TÄ Lärm wird folglich ausgegangen.

Dass vom Betriebsstandort schädliche Umwelteinwirkungen auf das WA4 ausgehen, muss auch in Zukunft möglichst vermieden werden. Für die Zukunft gestaltet sich die Situation wie folgt: Der ansässige Gewerbetreibende hat der Stadtverwaltung Auerbach/Vogtl. angekündigt, den Betrieb zum Ende des Jahres 2021 einzustellen. Ein Hinzutreten erheblicher Umweltauswirkungen im Rahmen des aktuellen Betriebes ist daher vernachlässigbar unwahrscheinlich. Eine Genehmigung für eine folgende gewerbliche Nutzung ist zunächst nicht möglich, da Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des FNP hat die Stadt Auerbach/Vogtl. im Jahr 2016 am Standort ein Mischgebiet vorbereitet. Nach einer entsprechenden Anpassung des Bebauungsplanes durch Änderung und Festsetzung eines Mischgebietes wären die Voraussetzungen für eine erneute Gewerbeansiedlung gegeben. Es müsste sich dann um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handeln. Im Bebauungsplanverfahren wären die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse zu betrachten und ggf. eine Immissionskontingentierung festzusetzen. Alternativ wird die untere Bauaufsichtsbehörde (Stadtverwaltung Auerbach/Vogtl.) für einen zukünftigen Einzelfall Sorge tragen, dass im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Prüfung stattfindet und Festlegungen in die Baugenehmigung eingehen. Die Stadtverwaltung ist prinzipiell und nun erneut durch das Bebauungsplanverfahren informiert und für die Problemstellung sensibilisiert.

Zusammenfassend bewertet die Stadt Auerbach/Vogtl. die aktuelle Situation als städtebaulich vertretbar. Die Städtebauliche Ordnung wird auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes und zukünftiger Handlungsalternativen gewahrt. Die Stadt Auerbach/Vogtl. sieht keine erheblichen Konflikte, insbesondere in Bezug auf § 50 BImSchG, die der Planung entgegenstehen würden.

4 Flächenbilanz

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden (Dittesstraße) um 262 m² reduziert. Geplante Nutzungen der 5. Änderung nehmen eine Fläche von 64.565 m² ein und sind in Tabelle 8 dargestellt. Eine Gegenüberstellung von Planung und aktueller Landnutzung findet sich im Umweltbericht (Teil III Abschnitt 3).

Tabelle 8: Geplante Flächennutzung.

Nutzung	m ²		m ²
Wohngebiet	43.229	darunter Baugrenze	34.680
darunter WA 1	11.907		9.194
darunter WA 2	14.356		11.563
darunter WA 3	5.853		4.345
darunter WA 4	11.113		9.578
Verkehrsfläche	9.116		
darunter Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	701		
Grünfläche	11.466		
darunter Pflanzfestsetzung (Randeingrünung)	2.491		
darunter Zweckbestimmung Parkanlage	7.855		
darunter private Grünfläche (außer Randeingrünung)	1.120		
Regenrückhaltung	754		
Geltungsbereich (beplante Flächen)	64.565		

TEIL III UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde hat in einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben (§ 2a BauGB und Anlage 1) und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall gliedert sich der Umweltbericht als gesonderter Teil III in die Begründung ein.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Wohnbaureserven der Stadt Auerbach/Vogtl. können den Bedarf der Nachfrager am Wohnungsmarkt qualitativ und quantitativ nicht decken. Deshalb müssen darüber hinaus Wohnstandorte geschaffen werden, welche den Ansprüchen der Auerbacher Bevölkerung an attraktiven Wohnraum genügen. Die vorliegende Planung greift dies auf und schafft attraktiven Wohnraum an einem bereits im INSEK, im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan vorgesehen Standort. Eine vertiefende Betrachtung von Planungsanlass- und Ziel findet sich in Teil I Abschnitt 4 der Begründung.

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise in Form von Einzel- Doppelhäusern. Es wird eingeschätzt, dass auf diese Weise rund 40 zusätzliche Wohneinheiten entstehen können.

Der Geltungsbereich von 64.565 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	43.229 m ²	(darunter Baugrenze: 34.680 m ²)
Grünflächen	11.466 m ²	
Verkehrsflächen	9.116 m ²	
Versorgungsanlagen	754 m ²	
Geltungsbereich	64.565 m²	

1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach Anlage 1 BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung dieser im Bauleitplan im Umweltbericht darzustellen.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) zu berücksichtigen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Damit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet aus folgenden Raumordnungsplänen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP 2013**),
- Regionalplan Südwestsachsen (in Kraft getreten am 31.07.2008, im Folgenden **RP SWS**),
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (durch Planungsverband für öffentliche Auslegung beschlossen am 15.12.2015, im Folgenden **RP-E RC**).

Eine entsprechende Darstellung hinsichtlich einschlägiger **Fachgesetze** findet sich in Tabelle 9. **Raumordnerische** Erfordernisse und Darstellungen finden sich in Tabelle 10.

Für das Plangebiet existiert ein **Landschaftsplan** mit Planstand Vorentwurf Mai 1999. Dort finden sich keine Signaturen zu den Themen Arten- und Biotopschutz, Wasser oder Klima. Explizit soll jedoch erwähnt sein, dass das Plangebiet nicht zu den Flächen gehört, die unter klimatologischen Gesichtspunkten (Kalt-/Frischluff) freizuhalten sind. Konflikte gehen aus den Ausweisungen der Bauflächen (im Landschaftsplan: Wohn- und Mischbauflächen) hervor (Tabelle 3). Die landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption betrachtet die Planung als landespflegerisch bedingt vertretbar (Bedingung: lockere Bebauung, Durchgrünung).

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** des MZSV Göltzschtal liegt in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 19.04.2016, vor. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Flächennutzungsplanänderung. Mit der Änderung werden bestehende Mischbauflächen zu Wohnbauflächen umgewidmet, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (vgl. Teil I Abschnitt 3.2, Abbildung 5).

Tabelle 9: Fachgesetze und deren Berücksichtigung in der Planung.

Fachgesetz	Bezug zur Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§ 1a Abs.4 BauGB/ BNatSchG	- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) nicht betroffen - LSG, FND, Biotope nicht betroffen
Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, BImSchVO, TA Lärm, DIN 18005, WHG	- Lärm- und Staubaufkommen während der Bauzeit - durch benachbarte Nutzung keine Störwirkungen - keine störanfälligen Nutzungen in der Umgebung - Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Naturhaushalt und die Landschaft	
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	

BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - bisher überwiegend landwirtschaftliche Nutzung - Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet - durch Randeingrünung und Gartennutzung/Durchgrünung der Grundstücke Schaffung neuer Lebensräume und Grünstrukturen
Fläche und Boden	
BBodSchG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung in Anbindung an vorhandene Wohn- und Mischgebietsnutzung - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Mutterboden separat gewinnen und wieder einer Nutzung zuführen - Erosionsschutzmaßnahmen - Randeingrünung als Erosionsschutz
Wasser	
WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - oberirdische Gewässer sind nicht betroffen - Sickerflächen und Retentionszisternen zur Gebietsabflussverzögerung - wasserdurchlässige Bodenbeläge - Durchgrünung und Baumpflanzungen erhöhen Interzeption - Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung
Luft und Klima	
BlmSchG, BlmSchVO, BauGB, TA Luft, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Konflikte mit Nutzungen und Ausweisungen in der Umgebung - Dachbegrünung / Nutzung Sonnenergie ist zulässig - Grünanteil und teilversiegelte Flächen sorgen für klimatischen Ausgleich
Landschaft und Landschaftsbild	
BNatSchG, SächsNatSchG, WaldG, SächsWaldG	<ul style="list-style-type: none"> - Art und Maß der Bebauung als Übergang von Siedlung zu landwirtschaftlicher Nutzung von West nach Ost - Randeingrünung als Abgrenzung der Siedlung als Landschaftseinheit - Beachtung der das ortbildprägenden Dachfarben
Kultur- und sonstige Sachgüter	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung Kulturdenkmalschutz bei Ausführung
Wechselwirkungen der Schutzgüter	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser zu erwarten - durch Baumpflanzungen und Grünanteil werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst

Tabelle 10: Raumordnerische Ziele und Grundsätze und deren Berücksichtigung in der Planung.

Quelle	Inhalt	Bezug zur Planung
Klima und Luft		
Karte 5 RP SWS	Kaltluftentstehungsgebiet	Ein hoher Grünanteil und eine lockere Bebauung tragen zu einem klimatischen Ausgleich bei, da in diesem Sinne insbesondere dem Klimatelement Verdunstung Rechnung getragen wird. Mit einer Überwärmung des Gebietes ist deshalb nicht zu rechnen. Durch lockere Bebauung bleibt die Beweglichkeit der Luft erhalten.
Z 2.1.6.1 RP SWS	Gebiete sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können.	
Boden		

G 2.1.5.3 RP SWS	Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf ein nutzungsbedingt erforderliches Maß zu beschränken und zu begründen. Durch Maßnahmen ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.	Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine bedarfsgerechte Bodennutzung eingeführt. Der Bodenverbrauch des Wohngebietes wird auf das erforderliche Maß reduziert im Sinne des Neubaubedarfs – und damit der städtebaulichen, demographischen und ökonomischen Entwicklung der Stadt – beschränkt.
Karte 6 RP SWS	Regionaler Schwerpunkt der Altlastenbehandlung	Unterhalb der sehr kleinmaßstäbigen, allgemeinen Ausweisungen des Regionalplans findet sich in größeren Maßstäben weder im Flächennutzungsplan, im Landschaftsplan oder im rechtswirksamen Bebauungsplan ein Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.
Z 2.1.5.6 RP SWS	Es sind weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des vorliegenden Gefährdungspotentials und Nutzungen erforderlichenfalls anzupassen.	
Karte 9 RP-E RC	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.	Die Wassererosionsgefährdung wird durch textliche Hinweise zu Wasserrückhaltung, Versickerung und Erosionsschutz bei Baumaßnahmen sowie durch die Nutzung von Retentionszisternen, die Planung von Versickerungsflächen und einen hohen Grünanteil, insbesondere in Abgrenzung zu angrenzenden Ackerflächen, beachtet.
Z 2.1.5.3 RP-E RC	Es ist darauf hinzuwirken, dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird.	
Z 2.1.5.4 RP-E EC	In kommunalen und fachlichen Plänen sollen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.	
Wasser		
Karte 9 RP-E RC	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.	Mit den angedachten Planinhalten (Retentionszisternen, Versickerungsflächen, hoher Grünanteil, Pflanzungen) wird das Plangebiet mit einem Rückhaltevermögen ausgestattet, dass einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss bei Niederschlagsereignissen ermöglicht.
Z 2.2.1.4 RP-E EC	Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge soll verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers ist durch angepasste Nutzung Rechnung zu tragen.	
Karte 9 RP-E RC	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens.	
Z 2.2.2.7 RP-E RC	Es ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken.	

Tabelle 11: Relevante Inhalte des Landschaftsplans und deren Berücksichtigung in der Planung.

Planinhalt	Bezug zur Planung
<p>Wassererosion:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empfindlichkeitsstufe „mittel“ (Bodenabtrag 10 – 15 t/a) • Entwicklungsziel: Erosionsschutzmaßnahmen 	<p>Die Wassererosionsgefährdung wird durch textliche Hinweise zu Wasserrückhaltung, Versickerung und Erosionsschutz bei Baumaßnahmen sowie durch die Nutzung von Retentionszisternen, die Planung von Versickerungsflächen und einen hohen Grünanteil, insbesondere in Abgrenzung zu angrenzenden Ackerflächen, beachtet.</p>
<p>Siedlungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche grenzt an einen Bereich, der als überwiegend locker bebaut und gut durchgrünt charakterisiert wird. • Landschaftspflegerisches Ziel auf Fläche: aufgelockerte und gut durchgrünte Siedlungsstruktur 	<p>Die locker bebaute und durchgrünte angrenzende Siedlungsstruktur wird fortgeführt und in Siedlungsrandlage zu einem Abschluss gebracht.</p>

2 Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung werden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen⁶ abgeleitet. Eine Einschätzung dazu findet sich in Tabelle 12.

Tabelle 12: Bestandsaufnahme von Bereichen besonderer Bedeutung, Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Merkmal	Ausprägung
natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften	Das Plangebiet wird in seinen unbebauten Bereichen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Ein Eingriff in natürliche und naturnahe Lebensräume findet infolge der Planung nicht statt.
Lebensräume im Bestand bedrohter oder seltener Arten sowie Lebensräume streng geschützter Arten	Lebensräume bedrohter oder seltener Arten sind von der Planung nicht betroffen.
Flächen die sich für die Entwicklung vorgenannter Lebensräume besonders gut eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden (z.B. potentieller Biotopvernetzungsflächen)	Flächen, welche sich für die Entwicklung der Lebensräume seltener oder streng geschützter Arten besonders eignen und infolge dessen gesichert werden müssten, werden von der Planung nicht berührt.
Biotope, die zu ihrer Entwicklung mehr als 25 Jahre benötigen	Wertvolle Biotope, deren Entwicklung mehr als 25 Jahre in Anspruch nimmt sind von der Planung nicht betroffen.
nach §26 SächsNatSchG geschützte Biotope sowie Standorte, die günstige Voraussetzungen für deren Entwicklung haben	Geschützte Biotope oder Standorte mit günstiger Voraussetzung für deren Entwicklung werden durch die Planung nicht berührt.
Lebensräume der in einschlägigen Artenschutzabkommen aufgeführten Arten (insb. Anhang IV FFH-Richtlinie)	Es sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.
Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder mit nur extensiven Nutzungen	Als naturnah einzustufende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
Gewässer mit hoher Gewässergüte	Gewässer mit hoher Gewässergüte sind von der Planung nicht betroffen.
Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen	Im Plangebiet sind keine Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen bekannt.

Zur Abschätzung des Konfliktpotentials in Hinsicht auf die Tatbestände des § 44 BNatSchG wird der Bestand für typische Fallkonstellationen in der Bauleitplanung⁷ aufgenommen. Dieser findet sich in Tabelle 13.

⁶ nach SMUL 2009

⁷ nach LUNG 2009

Tabelle 13: Bestandaufnahme zur Abschätzung weiteren Konfliktpotentials, Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Merkmal	Ausprägung
Gebäude und Dachkonstruktionen	
Spalten in Fassaden, Querfugen, Drempelbleche und andere Strukturen, zerstörte oder offene Fenster, Kothaufen oder Fraßreste, tote Individuen etc.	Die überplanten Brachen (Garagen und LPG-Halle) könnten als Fledermaus- oder Gebäudebrüterquartiere genutzt werden.
Bäume	
Baumalter (Betroffenheit wahrscheinlicher bei älteren Bäumen ab ca. 30 Jahren)	Alte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Vorhandensein von Höhlen und Spalten	Höhlen und Spalten (an Bäumen) sind nicht vorhanden.
Vorhandensein von Horsten, Horst- oder Nistkolonien	Es wurden keine Hinweise auf Nistplätze im Zusammenhang mit dem vorhandenen Baumbestand festgestellt.
Hecken und Buschwerk	
dicht gewachsene Hecken und Gebüsche	Dicht gewachsene Hecken und Gebüsche sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Alter der Gehölze	Dicht gewachsene Hecken und Gebüsche sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Gewässer	
Lautäußerungen von Amphibien (Frühjahr/Sommer)	Es sind keine Gewässer vorhanden.
Fläche	
Vorhandensein von Trocken-Biotopen, Ödland, Säumen oder Übergangsbereichen, trockenen Waldrändern, Bahndämmen, Heideflächen, Dünen, Steinbrüchen oder Kiesgruben etc.	Nebengenannte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.
Lärm	
Lärmemission oberhalb von 47 dBA	Lärmwirkungen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und seiner Umgebung auftreten.
Mobile und immobile Einrichtungen (Kollision von Tieren)	
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege, z.B. durch Straßen- und Wegebau oder -ausbau	Zerschneidungen faunistischer Verbindungswege liegen nicht vor.
Anlocken von Tieren durch Licht	Große Teile des Plangebietes sind baulich nicht genutzt. Die Lichtwirkung der bestehenden Bebauung wird als nicht ausreichend eingeschätzt, um in erheblichem Maße Tierbewegungen zu beeinflussen.

2.1.2 Konfliktanalyse

Eine Beschreibung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen ist als Grundlage eines Bewertungsvergleiches ausgehenden Risiken und Entwicklungen ohne bzw. bei Realisierung des Vorhabens heranzuziehen. Betrachtet werden Wirkungen auf den ermittelten Bestand.

Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 14.

Tabelle 14: Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung	
Es werden keine Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung beeinträchtigt, gestört oder zerstört.	Solche Bereiche sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden und werden bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht entstehen.
Lärm	
Durch die geplante Wohngebietsnutzung kann es insbesondere zu geringfügigen Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr kommen.	Im Rahmen der rechtskräftig geplanten Wohngebiets- und Mischgebietsnutzung kann es zu Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr und zu zeitweisem Gewerbelärm kommen.
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege	
Infolge der Planung kann es zur Errichtung von Einfriedungen kommen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten aber eine Kleintiergängigkeit dieser (Bodenabstand der Einfriedungen).	Infolge der Planung kann es zur Errichtung von Einfriedungen kommen, was insbesondere die Kleintiergängigkeit beeinflussen kann.
Anlocken von Tieren durch Licht	
Die Lichtwirkungen der geplanten Baugebiete werden als nicht ausreichend eingeschätzt, um in erheblichem Maße Tierbewegungen zu beeinflussen.	Die Lichtwirkungen der geplanten Baugebiete werden als nicht ausreichend eingeschätzt, um in erheblichem Maße Tierbewegungen zu beeinflussen.

2.1.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

In Tabelle 15 sind Wirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich aufgeführt.

Tabelle 15: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Zerschneidung faunistischer Verbindungswege	Die Wirkung der Zerschneidung faunistischer Verbindungswege wird minimiert, indem ein Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedungen festgesetzt wird.
Im Zuge der Überplanung der Garagen- und LPG-Brachen können Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern betroffen sein. Voraussichtlich werden einige Gehölze entnommen.	Vor Abriss der Gebäudebrachen ist durch fachkundiges Personal das Vorhandensein relevanter Tierarten festzustellen. Im Zuge dessen sind entsprechende Maßnahmen und Eingriffszeitpunkte abzustimmen. Gleiches gilt für vorhandene Gehölze. So ist ein Eintreten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen. Im Hinweisteil des Plans wird darauf hingewiesen.

2.1.4 Fazit und Gesamtbewertung

Gegenüber dem rechtskräftigen Planstand wird die Eingriffsintensität nicht erhöht. Einer aus beiden Varianten (rechtskräftige Planung und 5. Änderung) folgenden Zer-

schneidungswirkung wird durch die Festsetzung kleintiergängiger Einfriedungen begegnet. Ebenso haben beide Varianten den Abriss der im Plangebiet vorhandenen brachliegenden Gebäude zur Folge. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans entfällt der Gewerbelärm rechtskräftig festgesetzter Mischgebiete. In Relation zum rechtskräftigen Planstand treten keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ein.

2.2 Boden und Fläche

2.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt anhand einer Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen. Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen werden im Sinne des § 1 BBodSchG insbesondere die natürlichen Funktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bewertet. Mit dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen⁸ liegt für den Freistaat ein Bewertungsinstrumentarium vor, welches ein Indikatoren-Set beschreibt, das durch das LfULG flächendeckend angewandt und in den Auswertekarten Bodenschutz (Bodenfunktionskarten) im Maßstab 1:50.000⁹ dargestellt wurde.

Natürliche Bodenfunktionen: Die Lebensraumfunktion des Bodens wird über die natürliche Bodenfruchtbarkeit und eventuell vorliegende besondere Standorteigenschaften (extreme Nässe oder Trockenheit bzw. Nährstoffarmut) beschrieben. Die Bedeutung als Bestandteil des Wasserkreislaufs wird durch das Wasserspeichervermögen des Bodens bestimmt. Als Indikator für die Bedeutung als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen wird das Filter- und Puffervermögen des Bodens genutzt. Die entsprechenden Informationen zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen werden den Auswertekarten Bodenschutz entnommen.

Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Naturschutzfachlich besonders bedeutsam sind Böden, die nur wenig oder nicht anthropogen verändert sind. Dies wird über den Indikator „Naturnähe“ beschrieben. Der Indikator Seltenheit beschreibt die Häufigkeit und die Verbreitung des Bodens im Naturraum.

Tabelle 16: Bewertung von Bodenfunktionen.

Bodenteilfunktion	Kriterium/Anhaltspunkt	Stufen	Bewertung
Natürliche Bodenfunktionen			
Lebensraum	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	I bis V	II
	Böden mit besonderen Standorteigenschaften	ja/nein	nein
Bestandteil des Wasserkreislaufs	Wasserspeichervermögen des Bodens	I bis V	II
Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen	Filter und Puffer für Schadstoffe	I bis V	III
Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte			
Seltenheit	Vorkommen $\leq 1\%$ im Naturraum	ja/nein	nein (Braunerde)

⁸ LfULG 2009

⁹ idA: Auswertekarten Bodenschutz

Naturnähe	naturnaher Boden	ja/nein	nein
Landschafts- geschichtliche Bedeutung	landschaftsgeschichtliche Bedeutung	ja/nein	nein

Als weitere Merkmale zur Beschreibung von Bestand und Empfindlichkeit des Bodens werden die in Tabelle 17 dargestellten Merkmale herangezogen. Ein Kartenausschnitt der Erosionsgefährdung findet sich in Abbildung 4 (TEIL I Abschnitt 2.3.1).

Tabelle 17: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme und zur Abschätzung der Empfindlichkeit für das Schutzgut Boden.

Merkmale	Ausprägung
Leitbodenform (Bodenart und Bodentyp unterstrichen) Quelle: iDA: Digitale Bodenkarte 1:50.000	Braunerde aus periglazialerem Gruslehm flach über periglazialerem Gruslehm
Oberflächenform/Relief	Das Plangebiet fällt von Süd (ca. 235 m) nach Nord (ca. 520 m) über nur schwach ausgeprägtes Relief.
Nutzungsart und -intensität	Das Plangebiet ist im Süden baulich vorgegenutzt. Im Wesentlichen wird es landwirtschaftlich genutzt (Intensivacker, z.T. Grünland).
Versiegelungsgrad	Im baulich vorgegenutzten Teil im Süden ist das Gebiet durch Verkehrswege und Bebauung bereits versiegelt. Im Wesentlichen nördlichen Teil ist es bis auf zwei Brachen unversiegelt (Acker, Grünland).
weitere anthropogene Veränderungen	Das Plangebiet ist z.T. baulich vorgegenutzt, z.T. in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.
anthropogene und geologische Hintergrundbelastung des Bodens	Altlasten oder radiologische Hinterlassenschaften sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit wahrscheinlich erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft.
Verunreinigungen/Altlasten/stoffliche Belastung	Altlasten oder radiologische Hinterlassenschaften sind nicht bekannt.
Zersetzungs- und Sackungsgefahr	Da das Plangebiet in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen.
Verdichtungsempfindlichkeit (Synthese aus Verdichtungsempfindlichkeiten von Ober- und Unterboden, Grundwassernähe und Grobporenanteil) Quelle: iDa: Verdichtungsempfindlichkeit	hoch (3/5) kritische Monate: November bis März
Degradation	Im Bereich des vorhandenen Siedlungskörpers ist der Boden versiegelt und gestört. Im Bereich der intensiven Landwirtschaft ist der Boden möglicherweise verdichtet und/oder gestört.
Erosionsgefährdung (ABAG-Faktoren $K^*S^*L^*R$) Quelle: iDa: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen	Das Plangebiet liegt insgesamt in einem Bereich mittlerer Erosionsgefährdung. Die Erosionsgefährdung variiert über das Plangebiet

	aber stark (vgl. Abbildung 4)
Weitere Risiken und Gefährdungen	Risiken und Gefährdung ergeben sich insbesondere durch die hohe Erosionsgefährdung im Umfeld des Plangebietes.

2.2.2 Konfliktanalyse

Eine Beschreibung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen ist als Grundlage eines Bewertungsvergleiches der für den Boden ausgehenden Risiken und Entwicklungen ohne bzw. bei Realisierung des Vorhabens heranzuziehen. Neben projektspezifischen Auswirkungen auf den Boden sind zu erwartenden Belastungen insbesondere auf

- die künftige Nutzungsänderung,
- den künftigen Versiegelungsgrad,
- stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen,
- die Veränderung des Bodenwasserregimes,
- eine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sowie
- den Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften

zu prüfen. Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 18.

Tabelle 18: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Nutzungsänderungen	
Es werden Flächen zur Herstellung von Wohngebieten (→ Wohnen) in Anspruch genommen.	Im Falle eines Planungsverzichts würde der rechtskräftige Planstand zum Tragen kommen. Dabei werden Flächen für Wohn- und Mischgebiete (→ Wohnen und Gewerbe) in Anspruch genommen.
Versiegelungsgrad	
Der Versiegelungsgrad wird durch die Inanspruchnahme der Wohngebiete erhöht. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.	Der Versiegelungsgrad wird durch die Inanspruchnahme der Wohn- und Mischgebiete erhöht. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
Stoffliche und nichtstoffliche Bodenveränderungen	
Im Zuge von Baumaßnahmen wird der Boden gestört und versiegelt. Besondere Stoffeinträge sind infolge der Wohnnutzung nicht zu erwarten.	Im Zuge von Baumaßnahmen wird der Boden gestört und versiegelt. Im Zuge der gewerblichen Nutzung kann es zu Stoffeinträgen kommen. Bei sachgemäßem Umgang mit Stoffen, ist dies aber unwahrscheinlich.
Veränderung des Bodenwasserregimes	
Infolge des höheren Versiegelungsgrades wird insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert aber auch die Verdunstung eingeschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.	Infolge des höheren Versiegelungsgrades wird insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert aber auch die Verdunstung eingeschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt	
Es findet keine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt statt.	Es findet keine Zerschneidung von Standorten mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt statt.
Verlust von Böden mit besonderen Standorteigenschaften	

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften im Plangebiet vorhanden.	Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften im Plangebiet vorhanden.

2.2.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Hauptwirkungsfaktoren sind der Grad der Bodenversiegelung und der Umfang des vorgesehenen Bodenaustausches als physikalische Beeinträchtigung oder Vernichtung des anstehenden Bodens. Eine Gegenüberstellung von Wirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich dieser findet sich in Tabelle 19.

Tabelle 19: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Boden.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Verlust von Bodenfunktion und Beeinträchtigung des Stoff- und Energiehaushaltes durch Bodenversiegelung.	Die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl ist vom Gesetzgeber bereits vorabgewogen und kann daher als auf das unbedingte Maß reduziert und als flächensparend angesehen werden. Es sind keine besonders wertvollen Böden vorhanden. Dadurch werden wertvollere Böden anderer Standorte geschont. Eine Beeinträchtigung von Stoff- und Energieflüssen wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, Wege und Zufahrten minimiert. Dachbegrünungen sind zulässig und vermögen entstehende Defizite im Stoff- und Energiehaushalt zum Teil zu kompensieren. Gleiches gilt für die getroffenen Pflanzfestsetzungen.
Beeinträchtigung von das Plangebiet umgebenden Flächen, insbesondere im Hinblick auf Bodenerosion.	Eine vom Plangebiet ausgehende erosive Wirkung auf umgebende Flächen ist besonders bei Bauarbeiten und Wasserableitung möglich. Deshalb werden folgende Hinweise im Hinweisteil des Bebauungsplans gegeben: <ul style="list-style-type: none"> • „Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen“. • „Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen“. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird Wasser zurückgehalten und der Bodenerosion entgegengewirkt.

2.2.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit der 5. Planänderung wird eine in etwa gleichwertige Flächenversiegelung angestrebt, wie sie im rechtskräftigen Planstand festgesetzt ist. Die Nutzungsintensität wird

durch die Rücknahme von Mischgebieten und Einführung von Wohngebieten verringert. Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert. In Relation zum rechtskräftigen Planstand wird die Eingriffsintensität nicht oder nicht erheblich erhöht.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichem Schutzstatus, so dass die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nicht bekannt. Gewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Das Plangebiet ist im Süden bereits im Rahmen der bestehenden Wohnnutzung versiegelt. Im nördlichen Teil des Plangebietes findet im Wesentlichen Landwirtschaft statt. Versiegelung und Verdichtung besteht im Bereich einiger ausgebauter Wegeverbindungen und im Bereich von Gebäudebrachen (LPG-Halle, Garagen).

2.3.2 Konfliktanalyse

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würden die Festsetzungen des aktuellen Planstandes greifen. Die Nullvariante, bezogen auf die 5. Änderung des Bebauungsplans, hätte damit das Entstehen von Wohn- und Mischgebieten zur Folge. Der Versiegelungsgrad innerhalb dieser Gebiete entspricht dem mit der 5. Änderung vorbereiteten Versiegelungsgrad. Festgesetzt ist jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4.

Sowohl bei Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans als auch bei deren Nullvariante kommt es also zu einer in etwa gleichwertigen Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Im Bereich der versiegelten Flächen werden Versickerungsraten gesenkt und im Falle von Niederschlagsereignissen Abflussraten erhöht. Die Infiltration in den Boden und damit die Grundwasserneubildung wird vermindert.

2.3.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der angedachten abwassertechnischen Erschließung (vgl. Teil II Abschnitt 2.6) anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser schadlos aus dem Plangebiet abgeführt werden kann. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (gärtnerische Gestaltung der Grundstücke, Pflanzmaßnahmen zu Randeingrünung und Bäumen, Parkanlage) sowie durch Retentionszisternen wird Wasser im Plangebiet zurückgehalten. Im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen soll zudem die Verdunstungsleistung des Plangebietes gestärkt werden. Dazu trägt auch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Wege und ähnliche Flächenversiegelungen bei.

2.3.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit der 5. Planänderung wird eine in etwa gleichwertige Flächenversiegelung angestrebt, wie sie im rechtskräftigen Planstand festgesetzt ist. Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Wasser wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert. In Relation zum rechtskräftigen Planstand wird die Eingriffsintensität nicht oder nicht erheblich erhöht.

2.4 Klima und Luft

2.4.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes erfolgt anhand einer Beschreibung des lokalen Klimas im Planungsgebiet anhand von Merkmalsausprägungen von Klimaelementen und Klimacharakteristika in Tabelle 20.

Tabelle 20: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme, Schutzgüter Klima und Luft.

Merkmalsausprägung	Merkmale
Lufttemperatur	6,6°C (-2,6 °C im Januar bis 15,7 °C im Juli) Station Falkenstein/Vogtl. (climate-data.org)
Niederschlag	692 mm/a Station Falkenstein/Vogtl. (climate-data.org)
Wind	Hauptwindrichtung Westen
Versiegelung	Das Gelände ist im südlichen Bereich bereits im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme zu Wohnzwecken versiegelt. Im weiteren Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um unversiegelte Landwirtschaftsflächen.
Grünanteil	Grünanteile finden sich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung (Gartennutzung) sowie im Bereich des Grünlandes im Norden.
Lufttransport	Im Regionalplan ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. Ein direkter Siedlungsbezug ist infolge der Topographie nicht ersichtlich.
Anthropogene Einflüsse (Luftschadgase und Aerosole)	Eine Nutzung, welche erhebliche Emissionen zur Folge hätte, besteht im plangebiet nicht.
Nähe zu großen Wasserflächen	Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe großer Wasserflächen.

2.4.2 Konfliktanalyse

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der Planung ist insbesondere der Wärmeinseleffekt zu berücksichtigen. Abhängig von Durchlüftung (Lufttransport), Versiegelung (Abnahme der Verdunstung) und Grünanteil (Zunahme der Verdunstung) ändert sich der langfristige Mittelwert der Lufttemperatur in Baugebieten.

Nach Vollzug von Baumaßnahmen steigt pro 10% Versiegelungsgrad

- der langfristige Mittelwert um ca. 0,2 °C über die Temperatur der unbebauten Umgebung und
- bei Strahlungswetterlagen erhöht sich die Tagesmitteltemperatur um 0,3 bis 0,4 °C, das mittlere Tagesmaximum um ca. 0,3 °C und das mittlere Tagesminimum um 0,5 bis 0,6 °C¹⁰.

¹⁰ Bründl et al. 1986

Tabelle 21: Prognose der Auswirkungen auf Klima und Luft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Grünflächenanteil	
Infolge der Planung geht Grün- und Freifläche verloren. Die Verdunstung wird abgesenkt.	Infolge der Planung geht Grün- und Freifläche verloren. Die Verdunstung wird abgesenkt.
Versiegelungsgrad	
Infolge der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Infolge geringerer Versickerung und höheren Abflusses sinkt die Verdunstungsleistung im Plangebiet.	Infolge der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Infolge geringerer Versickerung und höheren Abflusses sinkt die Verdunstungsleistung im Plangebiet.
Baumasse	
Im Zuge der Errichtung weiterer Gebäude erhöhen sich die Baumasse und damit der Wärmespeicher im Plangebiet. Bis zu 2-geschossiger Wohnungsbau findet statt.	Im Zuge der Errichtung weiterer Gebäude erhöhen sich die Baumasse und damit der Wärmespeicher im Plangebiet. Bis zu 3-geschossiger Wohnungs- und Gewerbebau findet statt.
Luftaustausch	
Baugebiete entstehen im Kaltluftentstehungsgebiet. Ein direkter Siedlungsbezug zur Umgebung wird nicht erkannt.	Baugebiete entstehen im Kaltluftentstehungsgebiet. Ein direkter Siedlungsbezug zur Umgebung wird nicht erkannt.
Schadgase (lokaler Treibhauseffekt)	
Infolge der Nutzung als Wohngebiete kommt es zu keinem erheblichen Eintrag von Schadgasen.	Je nach zukünftiger gewerblicher Nutzung innerhalb der Mischgebiete kann es zum Ausstoß von Schadgasen kommen.
Schadgase (globaler Treibhauseffekt)	
Der Ausstoß von Treibhausgasen in die globale Atmosphäre aus dem Plangebiet wird infolge der Planung erhöht (z.B. Heizen, Anliegerverkehr).	Der Ausstoß von Treibhausgasen in die globale Atmosphäre aus dem Plangebiet wird infolge der Planung erhöht (z.B. Heizen, Anliegerverkehr, Gewerbe).
anthropogene Wärmeerzeugung	
Im Rahmen einer baulichen Inanspruchnahme werden Gebäude beheizt.	Im Rahmen einer baulichen Inanspruchnahme werden Gebäude beheizt.

2.4.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

In folgenden Tabellen sind Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Ausgleich der klimatischen Auswirkungen der Planung zusammengetragen. Tabelle 22 bezieht sich dabei auf lokale Auswirkungen im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld.

Tabelle 23 zeigt Maßnahmen, den Klimawandel betreffend in Hinsicht auf Anpassung und Vermeidung. Die thematische Untergliederung der Maßnahmen zur Vermeidung des Klimawandels und der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel lehnt sich an die Empfehlungen der Städtebaulichen Klimaschutzfibel an¹¹.

Tabelle 22: Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich, Schutzgut Klima und Luft.

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Freiflächen, einer Erhöhung der Baumasse wird der Wärmeinseleffekt des Gebietes verstärkt, wenn auch nicht in erheblichem Ausmaß.	Die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl ist vom Gesetzgeber bereits vorabgewogen und kann daher als auf das unbedingte Maß reduziert und als flächensparend angesehen werden.

¹¹ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2012

Wirkung	Minderung/Vermeidung/Ausgleich
	<p>Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt.</p> <p>Dem Wärmeinseleffekt wird zudem durch grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, gärtnerische Gestaltung, Randeingrünung, Parkanlage) entgegengewirkt. Mit der Parkanlage wird zudem ein bioklimatischer Naherholungsraum geschaffen.</p>

Tabelle 23: Klimawandelvermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen.

Vermeidung des Klimawandels	
Verkehrsreduzierende Bauleitplanung	Die vorgesehene Straßenführung wird als effizient eingeschätzt. Vorgesehen ist zudem ein Fuß- und Radweg, welcher Siedlungskörper in Ost-West Richtung verbindet und eine Verbindung zur Kernstadt herstellt.
Förderung des Radverkehrs	Vorgesehen ist ein Fuß- und Radweg, welcher Siedlungskörper in Ost-West Richtung verbindet und eine Verbindung zur Kernstadt herstellt.
(städtische) Parkraumkonzepte	Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erübrigt sich die Wirkung eines Parkraumkonzeptes.
Siedlungsstrukturelle Maßnahmen	Mit der Planung wird ein relativ locker bebauter, gut durchgrüntes Quartier angestrebt.
Energiebewusste Bauleitplanung	Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Dachbegrünungen sind zulässig. Weitergehende Regelungen zu energiesparender Bauweise leiten sich aus Fachgesetzen ab und unterliegen nicht der Bauleitplanung.
Förderung der Niedrigenergiebauweise	Weitergehende Regelungen zu energiesparender Bauweise leiten sich aus Fachgesetzen ab und unterliegen nicht der Bauleitplanung.
Förderung der Nahwärmeversorgung aus Blockheizkraftwerken	Blockheizkraftwerke sind zulässig.
Anpassung an den Klimawandel	
Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bezüglich des Behaglichkeits- und Bioklimas	Dachbegrünungen sind zulässig. Grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt, so dass ein durchgrüntes Quartier entsteht. Durchlässige Beläge für Wege und Zufahrten sind festgesetzt. Mit der festgesetzten Parkanlage steht ein bioklimatisch wirksamer Aufenthalts- und Erholungsraum zur Verfügung.
Verbesserung der Siedlungsdurchlüftung	Es wird eine lockere Bebauung, vorrangig in Einfamilienhausbauweise angestrebt. Es wird davon ausgegangen, dass die Durchlüftung der Siedlung durch keine Hindernisse wesentlich beeinträchtigt wird.
Förderung der Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme	Es wird eine lockere Bebauung, vorrangig in Einfamilienhausbauweise angestrebt. Es wird davon ausgegangen, dass die Durchlüftung

	der Siedlung durch keine Hindernisse wesentlich beeinträchtigt wird.
Reaktion auf Belastungssituationen durch Anpassung von Nutzungskonzepten	Mit der Lage des Plangebietes besteht kein besonderes Erfordernis zur Anpassung des Nutzungskonzeptes an eine besondere Belastungssituation.
Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation	Im Rahmen der Überprägung von Landwirtschaftsflächen wird ein hoher Grünanteil innerhalb der künftigen Baugebiete angestrebt, so dass die nach Vollzug anzutreffende Vegetation im Plangebiet dauerhafter klimatisch wirksam sein wird, als die zeitweise Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.4.4 Fazit und Gesamtbewertung

Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Luft und Klima wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert. In Relation zum rechtskräftigen Planstand wird die Eingriffsintensität nicht oder nicht erheblich erhöht.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

§ 1 BNatSchG zielt insbesondere auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft. Eine Bestandsaufnahme des Landschaftsbildes findet nach den Grundsätzen des BNatSchG hinsichtlich seiner ästhetischen Funktion (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) und seiner rekreativen Funktion (Erholungswert) statt. Relevante Kriterien zur Erfassung des landschaftsästhetischen Eigenwertes ergeben sich also aus¹²

- Vielfalt als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Informationen
- Naturnähe als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Freiheit
- Eigenart als Ausdruck für das ästhetische Bedürfnis nach Heimat.

Unter Vielfalt ist dabei Vegetationsvielfalt, Reliefvielfalt, Nutzungsvielfalt, Gewässervielfalt, Farben- und Formvielfalt etc. zu verstehen.

Das Landschaftsbild kann durch das Eingriffsvorhaben selbst, aber auch durch Fernwirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, beeinträchtigt werden. Deshalb muss sich der Beurteilungsraum aus den Flächen des Vorhabens selbst und den Flächen, von denen das Vorhaben wahrgenommen werden kann, zusammensetzen.

Um die Eigenwerte von landschaftsästhetischen Raumeinheiten ermitteln zu können werden diese hinsichtlich ihrer ästhetisch wirksamen Landschaftselemente beschrieben¹³. **Grundelemente der Landschaft** sind die Basis des Landschaftsbildes. Sie bestimmen in ihrer Gesamtheit den Grad der Vielfalt und der Naturräume in einem landschaftsästhetischen Funktionsraum. **Gliedernde Landschaftselemente** springen aufgrund ihrer Anordnung unmittelbar ins Auge. Sie nehmen die Aufmerksamkeit des Betrachters in Anspruch. **Charakteristische Elemente** sind die besonderen, sich aus den

¹² NOHL 1998

¹³ nach NOHL 1998 und KÖPPEL ET AL. 2004

Naturgegebenheiten und der Nutzungsgeschichte erklärenden Elemente. Über sie unterscheidet sich der Landschaftsraum deutlich von anderen. Als Referenzzeitraum für ein charakteristisches oder typisches Element kann unter anderem ein Landschaftszustand angenommen werden, wie er vor zwei Generationen (50 bis 60 Jahre) existierte.

Zur Bestandaufnahme wird auch der Grad der technischen Überformung der Landschaft zur Beurteilung der vorhandenen Beeinträchtigung abgeschätzt.

Tabelle 24: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandaufnahme, Schutzgut Landschaft.

Merkmale	Ausprägung
Ästhetik	
Landschaftsbildräume – und Einheiten	Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Siedlungskörpers von Auerbach/Vogtl. Im Westen schließen sich Ackerflächen an.
Landschafts(-bild-)prägende Strukturen- und Elemente (charakteristische Elemente)	Die Landschaft wird vorwiegend von Ackerflächen geprägt, die sich weiträumig über ein hügeliges Relief legen. Die offene Landschaft ist weitestgehend ausgeräumt und strukturarm. Selten kommen kulturprägte Vegetationsformen wie Baumgruppen oder Alleen vor. Eine besondere kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsform kommt in der weiten Umgebung des Plangebietes nicht vor.
Reliefsituation, natürliche landschaftsprägende Oberflächenform	Die weite Landschaft wird von einem hügeligen Relief geprägt.
Nutzungsformen, Realnutzung	Die vorwiegende Nutzungsform der Umgebung außerhalb der Siedlungsflächen ist Landwirtschaft, meist Ackernutzung. So wird auch ein Großteil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt.
Charakteristische Siedlungsformen	Die Umgebung ist geprägt vom Siedlungskörper der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl. Eine bestimmte Charakteristik über die urbane Prägung hinaus zeichnet sich nicht ab.
Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen	Das Plangebiet, bzw. der aktuelle Siedlungsrand, ist weit in die umgebende Landschaft hinein wahrnehmbar.
Erholungsschwerpunkte, Wanderwege	Das Plangebiet und seine Umgebung (Ackerflächen) wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.
Belastungen	Besondere Belastungen sind nicht bekannt.
das Landschaftsbild negativ überprägende anthropogene Elemente	Über die Strukturarmut der weiteren Agrarlandschaft selbst hinaus beeinflussen keine besonderen Elemente das Landschaftsbild negativ.
Ausräumung und Monotonisierung	Durch intensive weiträumige Landwirtschaft wirkt die Landschaft ausgeräumt und monoton.
die Zugänglichkeit der Landschaft behindernde Barrieren	Die Landschaft ist in diesem Sinne nicht zugänglich, da es sich meist um Flächen der industriellen Landwirtschaft handelt. Die Grünlandnutzung im Norden wird von Pfaden gequert.
Emissionsquellen (insb. Lärm und Geruch)	Hauptemissionsquelle in der Umgebung des Plangebietes ist die Landwirtschaft (Geruch, Lärm, Staub).

Merkmal	Ausprägung
Historische Kulturlandschaften und historische Landnutzungsformen	Es sind keine besonderen Ausprägungen in der Umgebung des Plangebietes in Hinsicht auf Kulturlandschaft und Landnutzung vorhanden.
Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen	Die Umgebung des Plangebietes ist von vielfältigen Bauformen des Siedlungskörpers der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl. geprägt.
Schutzausweisungen, Planungskategorien nach Landes- und Regionalplanung, Schutzwald, Erholungswald, Baudenkmäler etc.	Das Gebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich.
Erholung	
Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung	Der Erholung dienende Elemente sind im plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.
Lärm- und Emissionsarmut	Im Norden sind zeitweise Geräuscheinwirkungen der S 278 möglich. Lärm- und Staubeinwirkungen können auch aus der angrenzenden Landwirtschaft resultieren.

2.5.2 Konfliktanalyse

Die Beeinträchtigungsintensität ergibt sich aus den Gestaltungsmerkmalen des Vorhabens (Größe, Höhe, Formgebung, Oberflächenbeschaffenheit und Lage im Raum) sowie durch vorhabenbedingte Verluste des landschaftsästhetischen Eigenwertes (Schönheit, Naturnähe, Eigenart, Ruhe/Emissionsarmut) in der Raumeinheit. Die Differenz zwischen Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung wird als Werteverlust betrachtet.

Merkmale der Landschaftsveränderung sind im Wesentlichen¹⁴

- Verarmungseffekt: Abnahme von vielfältigen Formen und charakteristischen Elementen
- Verfremdungseffekt: ortsuntypische Gestaltung, Verwendung fremder Baustoffe, Pflanzen etc.
- Normierungs- und Nivellierungseffekt: einheitliche Bau- und Gestaltungsweisen ohne Bezug auf regionale und traditionelle Formen.

Tabelle 25: Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Verarmungseffekt	
Infolge der Planung werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Flächen durch Baugebiete überformt. Durch das Einbringen von grünordnerischen Maßnahmen (Gehölze, Gärten, Parkanlage, Randeingrünung) werden zusätzliche (Grün-)Strukturen eingebracht, so dass ein Verarmungseffekt nicht eintritt.	Infolge der Planung werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Flächen durch Baugebiete überformt. Durch das Einbringen von grünordnerischen Maßnahmen (Gehölze, Gärten, Parkanlage) werden zusätzliche (Grün-)Strukturen eingebracht, so dass ein Verarmungseffekt nicht eintritt.
Verfremdungseffekt	
Bei Durchführung der Planung wird der Ortsrand nach Osten verschoben. In der Fernwirkung ist dies wahrnehmbar, die Differenz	Bei Durchführung der Planung wird der Ortsrand nach Osten verschoben. In der Fernwirkung ist dies wahrnehmbar, die Differenz

¹⁴ DEMUTH 2000

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
aber nicht erheblich. Mit dem einbringen von höchstens zweigeschossigen Wohnbauten in offener Bauweise findet eine Abstufung aus Richtung Kernstadt nach Osten zu den landwirtschaftlichen Flächen statt. Ein Verfremdungseffekt ist nicht absehbar.	aber nur geringfügig erheblich. Mit dem Einbringen von bis zu drei-geschossiger Wohn- und Mischbebauung ist der Übergang von Siedlung zu Offenlandschaft gegenüber der Planung der 5. Änderung des Bebauungsplans abrupter.
Normierungs- und Nivellierungseffekt	
Mit den Festsetzungen zu Dachfarben und Grünordnung sowie zu Art- und Maß der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass sich Vorhaben in die vorhandene Landschaft einfügen ohne eine Einheitlichkeit im Sinne einer Normierung zu bewirken. Durch das Einbringen von Grünstrukturen in die strukturarmen Landwirtschaftsflächen wird der Nivellierung der Landschaft entgegen gewirkt.	Durch die Nutzung der bisherigen strukturarmen Landwirtschaftsflächen als Wohn- und Mischgebiete wird kein Normierungs- und Nivellierungseffekt erreicht.

2.5.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Um einen Übergang des Siedlungskörpers in die Offenlandschaft zu gestalten wird auf eine starke Durchgrünung des Quartiers abgezielt. Überhöhungseffekte oder als übermäßig wahrgenommene Baukörper sind im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Dachfarben passen sich in die Umgebung ein, so dass hier kein Bruch zu erwarten ist. Mit der Randeingrünung wird klarer Abschluss des Siedlungskörpers in Abgrenzung zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen geschaffen. Insgesamt wird das Plangebiet so in die Landschaft eingebunden.

2.5.4 Fazit und Gesamtbewertung

Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert. In Relation zum rechtskräftigen Planstand wird die Eingriffsintensität nicht oder erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass die sich 5. Änderung durch partielle Rücknahme von Geschossigkeit und durchgehender offener Bauweise sowie durch die Randeingrünung besser in die Landschaft einbindet als Vorhaben, die nach aktuellem Planstand zu erwarten wären.

2.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

2.6.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

In Anhang 2 der BBodSchV finden sich Prüfwerte für bereits bestehende Vorbelastungen des Bodens. Die Prüfwerte sind in Tabelle 26 den Konzentrationen im Plangebiet gegenübergestellt (Reihenfolge: Kinderspielflächen, Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen). Weitere Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme finden sich in Tabelle 27.

Tabelle 26: Stoffkonzentrationen im Plangebiet und Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV.

Stoff	Konzentration [mg/kg] (Oberboden)	Prüfwert [mg/kg] nach BBodSchV	Überschreitung
Arsen	10 - < 20	25/50/125	nein
Blei	33 - < 50	200/400/1000	nein
Cadmium	0,2 - < 0,4	10/20/50	nein
Chrom	16 - < 27	200/400/1000	nein
Nickel	16 - < 25	70/140/350	nein

Quelle: iDA: Geochemische Übersichtskarten.

Tabelle 27: Merkmale und Merkmalsausprägungen zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

Merkmalsausprägung	Ausprägung
Allgemeine Merkmale	
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	Lärmeinwirkungen resultieren in der Hauptsache aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung.
Licht	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Lichtemissionen aus.
Geruch	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus. Geringfügige Geruchsemissionen können aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren.
Luftschadstoffe	Vom Plangebiet gehen keine nennenswerten Luftschadstoffemissionen aus.
Tierhaltungsanlagen	Tierhaltungsanlagen befinden sich nicht im Plangebiet und dessen Umgebung.
Bestehende Bodenbelastungen	Bodenbelastungen wie Altlasten oder radioaktive Hinterlassenschaften sind nicht bekannt.
Katastrophen	Es sind keine Gefahren bekannt.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiraum	Am Siedlungsrand stellt das Plangebiet einen siedlungsnahen Freiraum dar. Eine explizite Erholungsnutzung findet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht statt.
ausgewiesene Freizeiteinrichtungen	Ausgewiesene Freizeiteinrichtungen existieren in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht. Im Südwesten befindet sich ein Sportplatz.
Erholung und Freizeit	
Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung	Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Im Südwesten befindet sich ein Sportplatz.

Merkmal	Ausprägung
Vulnerabilität	
Nähe zu Verkehrswegen und Industriegebieten	Die S 278 ist der dominierende Verkehrsweg in der Umgebung. Industriegebiete gibt es nicht.
Bevölkerungsdichte	Im Westen schließt sich der Siedlungskörper der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl. an. Neben Einfamilienhäusern gibt es dort auch Blockbebauung.
Bevölkerungsstruktur	Es ist davon auszugehen, dass im umgebenden Siedlungsbereich sowohl die vulnerable Gruppe der Kleinkinder, als auch die ältesten Bevölkerungsschichten anwesend sind.
Wohnqualität	Benachbartes Wohnen ist durch einen hohen Grünanteil und eine gute Erreichbarkeit von Freiflächen geprägt.

2.6.2 Konfliktanalyse

Eine Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) findet sich in Tabelle 28.

Tabelle 28: Prognose der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Gesundheit und Wohlbefinden	
Lärm	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen durch Anliegerverkehr.	Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen durch Anliegerverkehr und Gewerbe.
Licht	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen.	Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen.
Geruch	
Aktuelle Geruchswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung finden im Zuge der Wohngebietsnutzung nicht mehr statt.	Aktuelle Geruchswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung finden im Zuge der Wohn- und Mischgebietsnutzung nicht mehr statt.
Luftschadstoffe	
Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand geringfügige, unerhebliche Erhöhung der Emissionen, z.B. durch Anliegerverkehr und Heizungen.	Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand Erhöhung der Emissionen, z.B. durch Anliegerverkehr, Heizungen und Gewerbe.
Bodenbelastungen	
Es sind keine zusätzlichen Einträge zu erwarten. Möglicherweise werden die Einträge durch Stopp der landwirtschaftlichen Nutzung verringert.	Es sind keine zusätzlichen Einträge zu erwarten. Möglicherweise werden die Einträge durch Stopp der landwirtschaftlichen Nutzung verringert.
Katastrophen	
Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.	Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt konstant.
Wohnen und Wohnumfeld	
Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.	Siedlungsnaher Freiräume und Freizeiteinrichtungen werden nicht beeinflusst.
Erholung und Freizeit	

Prognose bei Durchführung	Prognose bei Nichtdurchführung
Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung werden nicht beeinflusst. Die Planung enthält die Festsetzung einer Parkanlage.	Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung werden nicht beeinflusst. Die Planung enthält die Festsetzung einer Parkanlage.
Vulnerabilität	
Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Negative Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität angrenzender Siedlungsflächen sind nicht zu erwarten.	Der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zuge des demographischen Wandels zu. Negative Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität angrenzender Siedlungsflächen sind nicht zu erwarten.

2.6.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Durch grünordnerische Maßnahmen wird das Bioklima im Plangebiet positiv beeinflusst (vgl. dazu Schutzgut Klima in Abschnitt 2.4). Ein bioklimatischer Ausgleichsraum sowie ein Erholungsraum werden mit der festgesetzten Parkanlage eingeführt.

2.6.4 Fazit und Gesamtbewertung

Mit den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans finden ebenso wie mit dem rechtskräftigen Planstand keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit statt. Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). Sachgüter sind materielle Güter, die unbeweglich oder beweglich, Konsumgüter oder Produktionsgüter, sein können. Damit ist ein weites Feld für den Bereich der Kultur- und sonstigen Sachgüter eröffnet.

Es umfasst im Sinne der Kulturgüter beispielsweise die Beeinträchtigung von Denkmälern oder von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, aber auch die Unterbindung des Bezugs zwischen historischer Ortslage und Landschaftsraum. Zu Sachgütern können auch Elemente zählen, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben. Damit besteht ein enger Bezug zwischen den Kulturgütern, Sachgütern und den Schutzgütern Boden, Fläche, Landschaft und Landschaftsbild.

2.7.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

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

2.7.2 Konfliktanalyse

Bei Durchführung sowohl des rechtskräftigen Planstandes als auch der Planung der 5. Änderung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Es findet ein Eingriff in den archäologischen Relevanzbereich statt.

2.7.3 Vermeidung, Minderung Ausgleich

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

2.7.4 Fazit und Gesamtbewertung

Der mit der 5. Planänderung vorbereitete Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht intensiviert.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Hauptsächliche Wechselwirkungen werden durch Neuversiegelung ausgelöst. Durch Neuversiegelung wird in die Bodenfunktionen eingegriffen. Dabei kann weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden und es kommt zu einer schnelleren Verdunstung bzw. zu höheren Abflussraten. Infolge des neuen Verdunstungsregimes kommt es in geringem Maße zur Ausbildung eines Wärmeinseleffektes, was nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben kann. In der Hauptsache sind im Rahmen der Planung also die Schutzgüter Boden und Fläche, Klima und menschliche Gesundheit über das Schutzgut Wasser verbunden.

Mit den Festsetzungen zu durchlässigen Wegen, Stellplätzen etc. und den Festsetzungen zur Grünordnung wird der Veränderung des Wasserregimes entgegengewirkt und der Eingriff in allen vorgenannten Bereichen gemindert.

3 Eingriffsregelung

Nach der Legaldefinition in § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Planung bereitet i. d. S. einen Eingriff vor. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) oder zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG werden Rechtsfolgen und Vollzug der aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des BauGB entschieden. Grundlage dafür ist § 1a BauGB.

Die Intensität des Eingriffs wird anhand der in der Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Hrsg.: SMUL, Fassung Mai 2009) vorgegebenen Punktwerte abgeschätzt (Tabelle 29). Es zeigt sich, dass das Plangebiet nach Handlungsempfehlung hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit im Nacheingriffszustand eine Steigerung um 75.781 Werteinheiten gegenüber dem Voreingriffszustand erfährt. Wesentliche Ursache dafür ist die großflächige Überformung von Intensivacker (Biotopwert 5) durch ländliches Wohngebiet (Planwert 7).

Wie in Teil I Abschnitt 2.2 der Begründung dargestellt, wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans die Eingriffsintensität gegenüber der rechtskräftigen Planung reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rücknahme der Geschossigkeit sowie der Rücknahme von Mischgebieten und deren Ersatz durch Wohngebiete (→ Rücknahme gewerbliche Nutzung). Wie in Teil I Abschnitt 2.2 der Begründung wird der (Grund-)Flächenverbrauch dabei als gleichwertig betrachtet.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen untereinander überschreiten den bereits zulässigen Eingriff nicht (vgl. auch Teil III Abschnitt 2). Eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten, welche im Wesentlichen der Einordnung der Randeingrünung dient, ist in diesem Zusammenhang nicht erheblich.

In diesem Sinne ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, bzw. im Bereich des festgesetzten Wohngebietes WA 4 bereits erfolgt ist.

Auch unabhängig davon würde sich die Zuordnung weiterer externer Ausgleichsmaßnahmen erübrigen, da auch bei Gegenüberstellung von aktueller Landnutzung und Nacheingriffszustand eine ökologische Aufwertung des Planbereiches infolge der Planung erkennbar wird (vgl. Tabelle 29).

Tabelle 29: Eingriffsbilanz.

Bestand (Voreingriffszustand)						
Nr.	Bezeichnung	Zuordnung (CIR-BTLNK)	Biotopwert [WE/m ²]	Fläche [m ²]	Biotopwert [WE/m ² *m ²]	Kommentar
B01	Straße, vollversiegelt	95 100	0	601	0	vollversiegelte Verkehrsfläche
B02	Straße/Weg, verdichtet/teilversiegelt	95 xxx	2	2.742	5.484	verdichtete oder versiegelte Wege
B03	Fußweg, vollversiegelt	95 100	0	142	0	vollversiegelte Verkehrsfläche
B04	Wohngebiet, ländlich geprägt	91 200	7	12.920	90.440	gleichwertig Einzelhaushaussiedlung m. Gärten
B05	Gebäudebestand (LPG-Brache)	93 300	2	438	876	möglicherweise Quartiersfunktion
B06	Gebäudebestand (Garagen-Brache)	(-)	2	70	140	möglicherweise Quartiersfunktion
B07	Intensivacker	81 xxx	5	35.005	175.025	Ackerfläche
B08	Gartennutzung	94 800	10	1.498	14.980	private Grünflächen angrenzender Nutzungen
B09	Intensivgrünland	41 300	6	9.471	56.826	artenarm
B10	Extensivgrünland	41 xxx	25	816	20.400	Gräser um Baumgruppe
B11	Verkehrsbegleitgrün	(-)	3	299	897	ohne / nur mit sporadischem Gehölzbestand
B12	Baumgruppe	64 xxx	23	563	12.949	kleine Gruppe, nicht weitständig
BΣ	Summe			64.565	378.017	Bestand (Voreingriffszustand)
Planung (Nacheingriffszustand)						
Nr.	Bezeichnung	Zuordnung (CIR-BTLNK)	Planwert [WE/m ²]	Fläche [m ²]	Planwert [WE/m ² *m ²]	Kommentar
P01	Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)	91 200	7	43.229	302.603	Wohngebiet, ländlich geprägt, inkl. Bestand B04
P02	Straße	95 100	0	8.415	0	Worst-Case: vollständige Versiegelung
P03	Fuß- und Radweg	95 100	0	701	0	Worst-Case: vollständige Versiegelung
P04	Grünfläche, privat	94 800	10	1.120	11.200	Erhalt Bestand B08
P05	Grünfläche, Zweckbest. Parkanlage	94 200	11	7.855	86.405	siehe Festsetzung Parkanlage
P06	Randeingrünung (Rp+Rö); Hecke	65 300	20	2.491	49.820	siehe Festsetzung Rö/Rp
P07	Regenrückhalt	xx xxx	5	754	3.770	Schotterrasen
PΣ	Summe			64.565	453.798	Planung (Nacheingriffszustand)
Bilanzierung						
Σ	Differenz (Planung, Bestand)			0	75.781	PΣ - BΣ

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Wie in den Abschnitten 4.1 und 4.2 (Teil I der Begründung) können die Wohnbaureserven der Stadt Auerbach/Vogtl. die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht decken. Es müssen nachfragegerechte Standorte geschaffen werden. Der Standort Opitzstraße ist bereits in Landschafts- und Flächennutzungsplanung als Standort vorgesehen und wird im INSEK als explizit geeigneter Standort hervorgehoben, an dem der Nachfrage begegnet werden kann. Einen ähnlich günstigen Standort, insbesondere in Bereichen bestehenden Baurechts, gibt es im Stadtgebiet nicht. Er ist zentrumsnah und erfüllt trotzdem die Ansprüche der Bevölkerung an ein attraktives Wohnumfeld.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Planung an aktuelle städtebauliche Erfordernisse anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt“ schließt sich an einen bestehenden, ausgelasteten Bebauungsplan „Wohnpark Opitzstr. 1.BA VEP Nr.12“ an und zielt auf die Auslastung des Plangebietes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen Schönheider Straße, Lindenallee und Dittesstraße herbeizuführen, was folgerichtig nur am Standort möglich ist.

Bei Nichtdurchführung der 5. Planänderung könnte das bestehende Baurecht wahrgenommen werden. Die rechtskräftigen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Die Nullvariante (Erhalt des aktuellen Planstandes) würde den Wohnansprüchen der Bevölkerung nicht genügen und eine den städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Entwicklung des Standorts verhindern.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben nach Angaben der Stadt Auerbach/Vogtl., Vor-Ort-Erfassungen, der Auswertung von Online-Geoinformationssystemen, übergeordneten Planungen, des Vorentwurfs des Landschaftsplans sowie geltenden Gesetzhaltungen. Weiterhin werden Informationen aus der Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. TÖB-Beteiligung beachtet.

Im Planverfahren haben sich keine Fragestellungen ergeben, zu denen keine hinreichenden Angaben gemacht werden können.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der Vorgaben des §4c BauGB ist die Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes immer die planende Kommune.

Zur Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen wurde folgende Regelung getroffen:

„Eine Kontrolle der aller nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Buchst. a festgesetzten Pflanzungen erfolgt durch die Stadt Auerbach/Vogtl. ab deren Fertigstellung in den ersten fünf Jahren jährlich, im Anschluss aller fünf Jahre über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren“.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Es erfolgt die 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr.7 „WG Opitzstraße“, 2. BA der Stadt Auerbach/Vogtl. Bisher sind im Planbereich Baugebiete ausgewiesen, die nicht mehr den Anforderungen der Bevölkerung an attraktives Wohnen entsprechen. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, den Plan an dieser Stelle zu ändern und statt wie bisher Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete auszuweisen, Allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Dabei wird Art und Maß der baulichen Nutzung insgesamt reduziert, sodass den Bedürfnissen der Bevölkerung nach aus ihrer Sicht attraktivem Wohnen entsprochen wird. Der Standort ist dafür gut geeignet und auch unter den verfügbaren Standorten innerhalb des Stadtgebietes am besten geeignet.

Wichtige bauplanungsrechtliche Eckdaten des Planes:

- Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es dürfen also maximal 40% der Fläche innerhalb der Grundstücke überbaut und versiegelt werden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.
- Es soll in offener Bauweise gebaut werden.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Es dürfen also pro Quadratmeter Grundstücksfläche 0,8 m² Geschossfläche (über mehrere Stockwerke) gebaut werden.
- Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gebaut werden.

Gesetzliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung ist grundsätzlicher Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

Ziele des Umweltschutzes

Raumordnung und Regionalplanung

Ziele des Umweltschutzes basieren auf den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP 2013), des Regionalplans Südwestsachsen und des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Kaltluftentstehungsgebietes**, welches so gesichert werden soll, dass es seine klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen kann. Durch einen hohen Grünanteil und eine lockere Bebauung wird dem entsprochen. **Bodenverbrauchende Nutzungen** sind auf das erforderliche Maß zu beschränken, der **Verriegelungsgrad** zu minimieren. Die geplante Bodennutzung und Bodenversiegelung ist bedarfsgerecht und geht nicht darüber hinaus. Ein Gefährdungspotential durch **Altlasten** ist derzeit nicht erkennbar. Im Plangebiet und im umliegenden Bereich besteht eine besondere **potentielle Wassererosionsgefahr**. Der Plan gibt Hinweise zu Wasserrückhaltung, Versickerung und Erosionsschutz. Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen des Plans ein hoher Grünanteil, insbesondere in Abgrenzung zu den umliegenden Ackerflächen, sowie die Nutzung von Retentionszisternen und Versickerungsflächen

angedacht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderen Anforderungen an den **Grundwasserschutz** und innerhalb eines Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des **Wasserrückhaltevermögens**. Mit den angedachten Planinhalten (Retentionszisternen, Versickerungsflächen, hoher Grünanteil, Pflanzungen) wird das Plangebiet mit einem Rückhaltevermögen ausgestattet, das einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss bei Niederschlagsereignissen ermöglicht.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt mit dem Stand Vorentwurf 1999 vor.

Das Gebiet wird mit mittlerer **Empfindlichkeit gegenüber Bodenabtrag** eingestuft. Die Wassererosionsgefährdung wird durch textliche Hinweise zu Wasserrückhaltung, Versickerung und Erosionsschutz bei Baumaßnahmen sowie durch die Nutzung von Retentionszisternen, die Planung von Versickerungsflächen und einen hohen Grünanteil, insbesondere in Abgrenzung zu angrenzenden Ackerflächen, beachtet. Die Fläche soll entsprechend den landschaftspflegerischen Zielen für die Fläche durch eine **aufgelockerte und durchgrünte** Siedlungsstruktur genutzt werden.

Fachgesetzliche Ziele

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung: Das Bundesimmissionsschutzgesetz und damit in Verbindung stehende Vorschriften werden beachtet. Lärm und Staub sollen während der Bauphase vermieden werden. Benachbarte Nutzungen haben keine Störwirkung und in der Umgebung befinden sich keine störanfälligen Nutzungen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Wasserhaushaltsgesetz).

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden vom Bundesnaturschutzgesetz, dem Sächsischen Naturschutzgesetz und dem Baugesetzbuch geschützt. Auf der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Gehölze angepflanzt, eine Randeingrünung angelegt und Gärten geschaffen. Dadurch werden neue Lebensräume und Grünstrukturen geschaffen. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind beim Abriss von Gebäudebrachen zu beachten.

Fläche und Boden werden durch das Bundesbodenschutzgesetz und das Baugesetzbuch geschützt. Mit der Neubebauung in Anbindung an vorhandene Baugebiete wird mit Fläche und Boden sparsam umgegangen. Mutterboden ist separat zu gewinnen. Erosionsschutzmaßnahmen werden durch Hinweise und Grünordnung getroffen.

Wasser wird durch das Wasserhaushaltsgesetz und das Sächsische Wassergesetz geschützt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Es sind Sickerflächen und Retentionszisternen zur Gebietsabflussverzögerung vorgesehen. Weiterhin sind wasserdurchlässige Bodenbeläge, eine Durchgrünung des Gebietes auch mit Bäumen sowie ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorgesehen.

Luft und Klima werden von Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Baugesetzbuch, der TA Luft und dem Sächsischen Naturschutzgesetz behandelt. Es gibt keine Konflikte mit

Nutzungen in der Umgebung. Dachbegrünungen und die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Ein hoher Grünanteil und teilversiegelter Flächen sorgen für einen klimatischen Ausgleich.

Landschaft und Landschaftsbild werden vom Bundesnaturschutzgesetz, dem Sächsischen Naturschutzgesetz, dem Waldgesetz und dem Sächsischen Waldgesetz behandelt. Art und Maß der geplanten Bebauung dienen als Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft von West nach Ost, abgegrenzt durch eine Randeingrünung. Ortsbildprägende Dachfarben werden beachtet.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden vom Sächsischen Denkmalschutzgesetz behandelt. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen

Tabelle 30: Zusammenfassung der ermittelten Umweltauswirkungen.

Schutzgut	Umweltzustand	Wirkung der Planung	Vermeidung, Verminderung und Ausgleich
Mensch und Gesundheit	landwirtschaftliche Nutzflächen	Staub- und Lärm während der Bauphase	nach Bauphase keine Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	randlicher Gehölzbestand, größtenteils landwirtschaftliche Flächen	Eingriffe im Bereich der Landwirtschaftsfläche, überwiegend Bodenlebewesen beeinträchtigt, Abriss von Gebäuden als potentielle Quartiere	Neuanlage Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen und Gartennutzung führen zu neuen Vegetationsbereichen und Lebensräumen, Beachtung Artenschutz bei Gebäudeabriss
Fläche und Boden	Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt	Neuversiegelung von Fläche, Versiegelung von Bodenfunktionen (insbesondere landwirtschaftliche Nutzungsfunktion)	Festsetzungen von Teilversiegelung, Nutzungsänderung Mischgebiet zu Wohngebiet, sparsame Flächeninanspruchnahme in Anbindung an bestehende Baustrukturen durch bedarfsgerechte Ausweisung, Erosionsschutz
Wasser	keine Gewässer vorhanden, guter ökologischer/chemischer Zustand des Grundwassers	Versiegelung, Verlust an Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Wasserrückhalt durch Retentionszisternen, Versickerungsflächen und Begrünung
Luft und Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Kaltluftentstehung beeinträchtigt	Förderung der Kaltluftentstehung durch hohen Grünanteil, Erhaltung von Abflussbahnen durch offene Bebauung
Landschaft	Landschaftsbild bereits durch umgebende Wohn- und Mischbebauung geprägt, Plangebiet landwirtschaftlich geprägt	Landschaftscharakter der weiteren Landschaft bleibt erhalten, Landschaftscharakter im Plangebiet wird überprägt	Planung schafft Übergang zwischen Siedlungsbereich und Ackerflächen, Abgrenzung durch Randeingrünung
Kultur- und Sachgüter	Archäologischer Relevanzbereich	Verlust der landwirtschaftlichen Fläche	Beachtung des Denkmalschutzes bei Bodenfunden

TEIL IV VERZEICHNISSE

Abbildungen

ABBILDUNG 1: PLANAUSSCHNITT DER RÜCKNAHME DES GELTUNGSBEREICHES WEGEN FUNKTIONSLÖSIGKEIT.	11
ABBILDUNG 2: BEBAUUNGSPÄNE UND ÄNDERUNGEN.	12
ABBILDUNG 3: PLANZEICHNUNG ZUM BP „WOHNGEBIET OPITZSTRAÙE“, 2. BAUABSCHNITT (3. ÄNDERUNG).	13
ABBILDUNG 4: KARTE DER ABAG-FAKTOREN K*S*L*R IM BEREICH DES PLANGEBIETES.	14
ABBILDUNG 5: DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.	22
ABBILDUNG 6: STRAÙENQUERSCHNITTE ERSCHLIEÙUNGS- UND STICHSTRAÙE.	32
ABBILDUNG 7: WENDEANLAGE IN SACKGASSE.	32

Tabellen

TABELLE 1: BERÜHRTE FLURSTÜCKE.	7
TABELLE 2: PLANHISTORIE.	8
TABELLE 3: ART UND MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG IM VERGLEICH.	10
TABELLE 4: ERLÄUTERUNG ZU ABBILDUNG 2	12
TABELLE 5: BEZUG ZU Z 1.2.7 RP-E RC UND 1.1.7 RP SWS.	21
TABELLE 6: ERMITTLUNG DES WOHNBAUBEDARFES FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN.	28
TABELLE 7: DISTANZEN UND FUÙLÄUFIGE WEGEDAUER ZU UMLIEGENDEN HALTEPUNKTEN.	37
TABELLE 8: GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG.	44
TABELLE 9: FACHGESETZE UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IN DER PLANUNG.	46
TABELLE 10: RAUMORDNERISCHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IN DER PLANUNG.	47
TABELLE 11: RELEVANTE INHALTE DES LANDSCHAFTSPANS UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IN DER PLANUNG.	49
TABELLE 12: BESTANDSAUFNAHME VON BEREICHEN BESONDERER BEDEUTUNG, SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT.	50
TABELLE 13: BESTANDSAUFNAHME ZUR ABSCHÄTZUNG WEITEREN KONFLIKTPOTENTIALS, SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT.	51
TABELLE 14: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	52
TABELLE 15: MAÙNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT.	52
TABELLE 16: BEWERTUNG VON BODENFUNKTIONEN.	53
TABELLE 17: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME UND ZUR ABSCHÄTZUNG DER EMPFINDLICHKEIT FÜR DAS SCHUTZGUT BODEN.	54
TABELLE 18: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	55
TABELLE 19: MAÙNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGUT BODEN.	56
TABELLE 20: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME, SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT.	58
TABELLE 21: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF KLIMA UND LUFT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	59
TABELLE 22: MAÙNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH, SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT.	59
TABELLE 23: KLIMAWANDELVERMEIDUNGS- UND ANPASSUNGSMAÙNAHMEN.	60
TABELLE 24: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME, SCHUTZGUT LANDSCHAFT.	62
TABELLE 25: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFT BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.	63
TABELLE 26: STOFFKONZENTRATIONEN IM PLANGEBIET UND PRÜFWERTE NACH ANHANG 2 BBODSCHV.	65
TABELLE 27: MERKMALE UND MERKMALSAUSPRÄGUNGEN ZUR BESTANDSAUFNAHME DER SCHUTZGÜTER MENSCH, BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.	65

TABELLE 28: PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG FÜR DIE SCHUTZGÜTER MENSCH, BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.	66
TABELLE 29: EINGRIFFSBILANZ.	70
TABELLE 30: ZUSAMMENFASSUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.	74

Quellen

GROßE KREISSTADT AUERBACH/VOGTL.: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl. – 15. Fortschreibung vom 11.12.2017.

FREISTAAT SACHSEN: Landesentwicklungsplan 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN: Regionalplan Westsachsen, in Kraft getreten am 25.07.2008.

PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ: Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Stand der Freigabe des Entwurfs vom 15.12.2015.

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ: Landschaftsplanung Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal und Gemeinde Rebesgrün. Vorentwurf Mai 1999.

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030 (veröffentlicht am 19.04.2016).

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.): GENESIS-Online.

www.statistik.sachsen.de/genonline/online

LANDESDIREKTION SACHSEN: RAPIS – Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen.

www.rapis.sachsen.de

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030 – Daten, Karten, Grafiken.

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR): INKAR – Indikatoren zur Raum- und Stadtentwicklung.

www.inkar.de

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN (Hrsg.): Geoportal Sachsenatlas.

geoportal.sachsen.de

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LfULG, Hrsg.): Interdisziplinäre Daten und Auswertungen (iDA).

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm

BETTINA BARTELS, CHRISTIAN ERBSMEHL: Bewegungsverhalten von Fußgängern im Straßenverkehr - Teil 1, FAT-Schriftenreihe 267 vom 09.09.2014, Verband der Automobilindustrie.

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ: Landschaftsplanung Mittelzentraler Städteverbund Göltzschtal und Gemeinde Rebesgrün, Vorentwurf Mai 1999.

Anlagen

ANLAGE 1: Bestandserfassung (09/2020)

ANLAGE 2: Ausführungsplanung: Koordinierter Leitungsplan (01/2020)

ANLAGE 3: Flächenreserven (09/2020)

BESTANDSERFASSUNG

Stand: 09/ 2020

Autor:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

AUSFÜHRUNGSPLANUNG: KOORDINIERTER LEITUNGSPLAN

**Eigenheimstandort zwischen
"Schönheider Straße" und "Lindenallee"**

Stand: 01/2020

Autor:

Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH

Bahnhofstraße 9

08209 Auerbach/Vogtl.

FLÄCHENRESERVEN

der Stadt Auerbach/Vogtl.

in Satzungsgebieten und Innenentwicklungspotentialen

Stand: 09/2020