

**Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl., Vogtlandkreis**  
**5. Änderung Bebauungsplan Nr.7**  
**„Wohngebiet Opitzstraße“, 2. Bauabschnitt**  
**Stand 05/2021**

## Zusammenfassende Erklärung

**§ 10a Abs. 1 BauGB:** „Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

### Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage
2. Verfahrensablauf
3. Planungsziel
4. Planungsalternativen
5. Umweltbelange
6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

### Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (grün) und der 5. Änderung (rot) im Osten der Kernstadt von Auerbach/Vogtl.



Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 [WebAtlasSN]

## 1. Rechtsgrundlage

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)

## 2. Verfahrensablauf

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 01/2019) und des Entwurfs (Planstand 10/2020).

Die Satzung über den Bebauungsplan ist nach Abwägung und Beschluss durch den Stadtrat mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

## 3. Planungsziel

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 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.

## 4. Planungsalternativen

### Am Standort/Nullvariante

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.

### Standortalternativen

Die die Wohnbaureserven der Stadt Auerbach/Vogtl. können 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.

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.

## 5. Umweltbelange

### Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>, Regionalplan Südwestsachsen<sup>2</sup> und Regionalplan Region Chemnitz<sup>3</sup>.

### Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab September 2018 statt und sind im Bestandsplan mit Stand 09/2020 (Anlage 1 der Begründung) dargestellt. Berücksichtigt wurden zudem Raumordnungspläne, Geodaten und aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Über die oben genannten (Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes) Grundlagen wurde kein zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungsbedarf erforderlich.

Festgesetzt sind unter anderem

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4; einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen,
- Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise,
- eine Bebauungstiefe von 20 m ab der Straßengrenze,
- die Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Gartengestaltung,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- eine grundstücksbezogene Wasserrückhaltung,
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken,
- die Anlage einer Randeingrünung,
- die Anlage einer Parkanlage,
- die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten,
- Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen schieferfarben und anthrazit,
- die Unzulässigkeit glänzender und spiegelnder Materialien,

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

<sup>2</sup> der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 "Windenergienutzung" des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

<sup>3</sup> durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

- Zufahrten, Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise und
- Einfriedungen mit kleintiergängigem Bodenabstand.

### **Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Schutzgebiete gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, SPA), BNatSchG oder SächsNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Prüfwerte des Anhangs 2 der BBodSchV werden voraussichtlich nicht überschritten. Durch bauliche Entwicklung und zusätzlichen Bestand kommt es zur geringfügigen, voraussichtlich unerheblichen Erhöhung der Emissionen durch Anliegerverkehr und Heizungen. Aktuelle Geruchswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet finden im Zuge der Wohngebietsnutzung nicht mehr statt. Die Anfälligkeit für Katastrophen im Plangebiet und in der Umgebung bleibt im Wesentlichen konstant.

Siedlungsnaher Freiräume, Freizeiteinrichtungen oder Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung werden nicht beeinflusst. Die Planung enthält die Festsetzung einer Parkanlage.

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.

Durch grünordnerische Maßnahmen wird das Bioklima im Plangebiet positiv beeinflusst. Ein bioklimatischer Ausgleichsraum sowie ein Erholungsraum werden mit der festgesetzten Parkanlage eingeführt.

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.

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.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Infolge der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Eine Existenzbedrohung von Landwirtschaftsbetrieben ist aufgrund der Größe, der vereinzelter Lage der Flächen und den geringen Bodenwertzahlen nicht zu erwarten.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes 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 müssen die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG beachten.

**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Erhebliche Emissionen werden vom Plangebiet nicht ausgehen. Aus der Nähe des Sportplatzes einer Grundschulde sowie eines voraussichtlich bis Ende 2021 bestehenden Gewerbebetriebes konnten keine Konflikte, insbesondere in Hinsicht auf § 50 BImSchG abgeleitet werden, die der Planung entgegenstehen würden. Auf Grundlage der Beteiligung von Ver- und Entsorgungsträgern wird die Erschließung als sicherbar gewertet.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Es sind keine speziellen Anforderungen bekannt. An dem gut belüfteten Standort sind keine speziellen Luftimmissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

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.

## 6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegt eine Stellungnahme vor. In der Hauptsache kritisiert der Bürger die Ausgestaltung der Orts- und Plangebietsrandeingrünung als Heckenstruktur von 5 m Breite.

Die Pflanzung erfüllt, insbesondere als durchgehendes grünordnerisches Element, wichtige ökologische und landschaftsbildgliedernde Funktionen. Aufgrund dieser städtebaulichen Bedeutung soll auf die Planung der Randeingrünung nicht verzichtet werden.

## 7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Es liegen Stellungnahmen von 33 Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor. Die Abwägungsentscheidungen bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen der Belangsträger mit maßgeblichen umweltrelevanten Belangen werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

### Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde

Aus Sicht der Raumordnung sind die vorhandenen Flächenpotentiale im marktrelevanten Sektor für die Deckung des Bedarfs ausreichend.

Der Bedarf für die vorgesehenen Wohnbauten konnte unter Verwendung der 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen, der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, von Daten des Statistischen Landesamtes, des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) sowie des Brachflächenkatasters der Stadt rechnerisch abgeschätzt und gezeigt werden. Danach sind die vorhandenen anderweitigen Flächenreserven nicht ausreichend. Wohnbaubedarf und die konkreten Gründe der Planänderung sind nachvollziehbar dargelegt. Der aktuelle Bedarf ist nachgewiesen. Die Überplanung des Standortes mit bereits bestehendem Baurecht ist legitim.

### Landesdirektion Sachsen, Bauplanungsrecht

Die Landesdirektion erkennt in ihrer Stellungnahme im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes die „Filetlagen“ des Bebauungsplanes. Danach sollten zunächst die gebietsinneren Abschnitte des Bebauungsplans entwickelt werden, da eine Entwicklung im Geltungsbereich der 5. Änderung einer zukünftigen Entwicklung dort entgegenstünde. Verwiesen wird auf § 1a Abs. 2 BauGB.

In beiden Bereichen des Bebauungsplans besteht Baurecht. Eine Innenentwicklung im strengen Sinne (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung etc.) würde in beiden Bereichen nicht stattfinden. Mit der Planung wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt, nämlich in dem Sinne, dass das Baurecht dem aktuellen Bedarf angepasst und die Nutzungsintensität gegenüber dem bestehenden Baurecht in der Fläche reduziert wird. Mit der Begründung des Planerfordernisses und des Planzieles wird sowohl § 1a Abs. 2 Satz 2 als auch Satz 4 BauGB entsprochen, indem der Bedarf und die Eignung des Standortes zur Deckung des Bedarfs gezeigt wird. In diesem Sinne werden landwirtschaftliche Nutzflächen in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. In die Bedarfsrechnung sind Flächenreserven im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eingegangen. Im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB werden die Grundsätze zu Innenentwicklung und Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen berücksichtigt.

In beiden Bereichen 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 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.

### **Planungsverband Region Chemnitz**

Der Planungsverband regt an, die Planung hinsichtlich siedlungsstruktureller Erfordernisse kritisch zu prüfen. Dabei geht es um Potentiale im „Inneren“ des Bebauungsplans sowie um vorhandene Potentialflächen im Stadtgebiet insgesamt. Der Planungsverband führt konkret Z 1.2.5 des Regionalplanes Region Chemnitz; Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes und Z 1.2.7 des Regionalplanes Region Chemnitz bzw. Z 1.1.7 des Regionalplanes Südwestsachsen an.

Wie oben zu den raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen beschrieben, wird kein städtebaulicher Ausschlussgrund der Planung wegen mangelndem Bedarf, Übergroßer Potentiale oder der Reihenfolge der Entwicklung des Geltungsbereiches erkannt.

Z 1.2.5 Regionalplan Region Chemnitz: Eine Destabilisierung des zentralörtlichen Systems der Region wird nicht erkannt. Zwar trägt die Planung nur höchstens indirekt zur Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen bei, indem sich nämlich relativ innenstadtnah und in guter Erreichbarkeit Wohnbevölkerung ansiedelt, die Angebote der Innenstadt in Anspruch nehmen kann. Zur Stabilisierung der demographischen Situation ist der Standort gut geeignet, während Innenstadtlagen von der Bevölkerung weniger angenommen werden. Damit wird der städtebaulichen Konzeption des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Auerbach/Vogtl. entsprochen. Die Stadt/Auerbach schätzt insofern ein, dass die prinzipielle Funktion der Stadt als tragendes Element des zentralörtlichen Systems der Region mit der Planung nicht gefährdet wird.

Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan: Die 5. Änderung des Bebauungsplans findet unter Beachtung von Bedarf und Flächenreserven statt. Der Zielbegründung im Landesentwicklungsplan entsprechend soll eine ungenutzte genehmigte Baufläche durch Anpassung an aktuelle Erfordernisse in Anspruch genommen werden. Es wird kein erstmaliges Baurecht auf der Fläche geschaffen. Die Baugebiete sind städtebaulich soweit integriert, dass eine gute Anbindung an die Kernstadt gegeben ist. Die in der rechtskräftigen Planung angedachte Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten. Die Verkehrsverbund Vogtland GmbH sieht einen Halt von Citybussen innerhalb des Plangebietes vor. Ein Widerspruch zu Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans wird in Summe nicht erkannt.

Z 1.2.7 Regionalplan Region Chemnitz bzw. Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen: Unter Beachtung der oben beschriebenen Situation in Bezug auf die Ziele der Raumordnung sieht die Stadt Auerbach/Vogtl. auch in Hinblick auf diese Ziele keinen Widerspruch.

**Landratsamt Vogtlandkreis, Naturschutz**

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass insbesondere bei Abriss einer im Plangebiet vorhandenen LPG-Brache mit dem Vorhandensein von Brutvögeln oder Fledermäusen gerechnet werden müsse. Hingewiesen wird im Sinne des Artenschutzes auch auf vorhandene Gehölze.

Während der Baufeldfreimachung sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wild lebender Tiere (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Die Beseitigung von Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Der Gebäudebestand ist von fachkundigem Personal auf das Vorhandensein gebäudebewohnender Tierarten zu prüfen. Um die artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld des Abrisses zu bewerten ist der Unteren Naturschutzbehörde vier Wochen vor Abriss ein Bericht über die fachkundige Untersuchung der Brache zu übergeben. Dies geschieht der Bauleitplanung nachgeordnet.

**Landratsamt Vogtlandkreis, Immissionsschutz**

In der Nähe des festgesetzten WA 4 befindet sich ein Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe. Die Immissionsschutzbehörde macht geltend, dass Luftbelastungen im südlichen Geltungsbereich des zukünftigen Wohnbaugebietes daher grundsätzlich nicht auszuschließen wären.

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. Wahrnehmbare Störungen der unmittelbar anwohnenden Bewohnerschaft sind nicht bekannt.

Die Stadt Auerbach wird die Situation in Zukunft, je nach Entwicklung, so regeln, dass mögliche erhebliche Konflikte im Sinne des § 50 BImSchG entweder bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich ausgeschlossen werden. 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.

**Verkehrsverbund Vogtland GmbH**

Der Verkehrsverbund regt an, Bushaltstellen optional vorzuhalten, um die Linie eines Kleinbusses durch das Plangebiet zu führen.

Nach Rücksprache mit dem Verkehrsverbund wurde festgestellt, dass dies keine weiteren besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert.

**Regionalbauernverband Vogtland e.V.**

Der Verband kritisiert den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen und weist darauf hin, dass infolge benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung Staub-, Schmutz- und Lärm-belastungen auftreten können.

Eine plausible Bedarfsabschätzung unter Berücksichtigung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen, der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, der Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen und des Brachflächenkatasters der Stadt Auerbach/Vogtl. wurde vorgelegt. Die Standortwahl wurde unter Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen, sowie vorhandenen Erkenntnissen der Landschaftsplanung und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Auerbach/Vogtl. getroffen. Die Stadt Auerbach/Vogtl. bewertet die Standortwahl aber als plausibel begründet, da Bedarf und Standortwahl hinreichend begründet werden konnten. Die Standortwahl „auf der grünen Wiese“ ist legitimiert. Bauplanungsrechtlich bewegt sich die Planung im Bereich des bereits bestehenden Baurechts und begründet kein neues Baurecht.

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 Plan-gebietsgrenzen verlaufenden grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Reduzierung der durch die angrenzende Landwirtschaft saisonal aufkommenden Belastungen. Die Belastungen werden aber voraussichtlich keine Stärke erreichen, die ein Wohnen ausschließt, zumal derartige Belastungen für derartige Wohnlagen typisch und zumutbar sind.

Aufgestellt im Auftrag der  
Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
info@staedtebau-chemnitz.de  
staedtebau-chemnitz.de

Chemnitz, den 14.06.2021

*ppa. S. Freiberg*

Geschäftsleitung  
Simone Freiberg  
Prokuristin



Auerbach/Vogtl., den 21.03.2022

*Scharff*  
Oberbürgermeister  
Scharff  
Oberbürgermeister

