

## Gemeinde Rosenbach/Vogtl., Vogtlandkreis Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“ Stand 01/2021

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“ Januar 2021, wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan 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. Diese Erklärung ist mit Bekanntmachung der Genehmigung zur Einsicht bereitzuhalten.

### 1 ANGABEN ZUR ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Zuge des Planverfahrens erfolgten eine zweistufige Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) auf der Ebene des Vorentwurfs sowie des Entwurfs (§§ 2 – 4 BauGB).

Belange der Umwelt (Quelle: §1(6) Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Ziele des Umweltschutzes / planbedingte Umweltqualitätsziele	Ziele sind niedergelegt in rechtlich verbindlichen Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013);</li> <li>- Regionalplan Südwestsachsen 2008;</li> <li>- Gesetzen zum Immissions-, Gewässer, Bodenschutz und Altlasten, sowie Natur- und Landschaftsschutz;</li> </ul>
Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maßgebliche Vor-Ort-Erfassung für das Plangebiet erfolgte im Januar und Oktober 2019 durch den Planer; und im Februar 2020 durch die Artenschützer;</li> <li>- Berücksichtigung der Angaben in Stellungnahmen aus dem frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren;</li> <li>- Auswertung von Luftbildern und weiterer Quellen (Literatur, Pläne und Programme, Geoportal);</li> </ul>
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (a)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfrage vorliegender Daten und Anforderungen bei den Behörden – gutachterlicher Untersuchungsbedarf -&gt; Artenschutzrechtliche Beurteilung (27.02.2020) erstellt und in Absprache mit UNB umgesetzt</li> </ul>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Eu-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete durch die Planung nicht betroffen;</li> </ul>

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (b)	
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, (c)	- geplante Nutzungsarten stehen der ansässigen Wohnbevölkerung nicht entgegen;
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (d)	- Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Infolge der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. - Eine Existenzbedrohung von Landwirtschaftsbetrieben ist aufgrund der Größe, der vereinzelt Lage der Flächen und den geringen Bodenwertzahlen nicht zu erwarten.
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, (e)	- Erhebliche Emissionen werden vom Plangebiet nicht ausgehen. - Auf Grundlage der Beteiligung von Ver- und Entsorgungsträgern wird die Erschließung als sicherbar gewertet.
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, (f)	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig.
die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, (g)	- Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor
die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (h)	- An dem gut belüfteten Standort sind keine speziellen Luftimmissionsschutzmaßnahmen erforderlich;
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	- Hauptsächlich 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

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
	<p>und Fläche, Klima und menschliche Gesundheit über das Schutzgut Wasser verbunden.</p> <p>- Mit den den Festsetzungen zur Grünordnung und der Regenrückhaltung wird den negativen Veränderungen entgegengewirkt.</p>

Die Umweltprüfung im Rahmen der Planaufstellung ergab, dass in der Betriebsphase keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt ist. Bestenfalls geringe bis mittlere Beeinträchtigungen. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht existenzbedrohend erheblich.

## 2 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand 04/2019 vom 13.05.2019 – 17.06.2020 erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2019 die frühzeitige Beteiligung insgesamt 30 möglicherweise von der Planung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB sowie der 6 Nachbarkommunen gemäß § 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der am 13.08.2020 vom Gemeinderat mit Stand 07/2020 gebilligten Entwurfsplanunterlagen erfolgte in der Zeit vom gemeinsam mit den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.09.2020 – 15.10.2020. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. hat im öffentlichen Teil seiner Sitzungen am 14.01.2021 gemäß § 1 Abs.7 BauGB die Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Anregungen getroffen.

### 2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Planvorentwurf 04/2019 und zum Planentwurf 07/2020 ging jeweils eine Bürgerstellungnahmen ein.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><b>AGRAR-Genossenschaft Syrau eG</b> Als ortsansässiger Landwirtschaftsbetrieb lehnen wir den weiteren Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche guter Qualität ab, da der Boden unser Hauptproduktionsmittel ist und jeder Abgang zu einer Schwächung unseres Betriebes führt.</p>	<p>- Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme wird in der Begründung ausführlich erläutert.</p>
<p><b>Bürger 1</b></p> <p>Mit der beabsichtigten Bebauung am Lerchenberg wird die hohe Verkehrsbelastung weiter verstärkt, ohne dass offenbar adäquate Maßnahmen in die Überlegungen der Gemeinde einbezogen wurden.</p>	<p>Durch die beabsichtigte Bebauung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Jedoch handelt es sich um ein für die Lage typisches Verkehrsaufkommen.</p>
<p>Betrachtet man die Lage des Plangebietes, handelt es sich mitnichten um eine „kompakte Auffüllung des Siedlungsgrundrisses“ an diesem Standort. Vielmehr wird mit dem Vorhaben ein Standort an der Siedlungsperipherie mit allen damit verbunden Konsequenzen für die Verkehrsbelastung und -lenkung entwickelt.</p>	<p>- Es handelt sich nach um eine Auffüllung des Siedlungskörper, welche durch eine vorhandene Stichstraße begünstigt wird. Die Vorhabenfläche liegt in der Nähe des Ortszentrums.</p>

## 2.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Soweit möglich wurden die Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Entwurfsplanunterlagen eingestellt. Die im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen erforderten keinen Änderungsbedarf bezüglich der Plandarstellungen. Diese Hinweise wurden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Der Abwägung wurden folgende Stellungnahmen mit Umweltbelangen zugeführt:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><b>Landesdirektion Sachsen</b></p> <p>- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Standortalternativen in Innenentwicklungsbereichen des Gemeindegebietes sollten deshalb auf Standortalternativen untersucht werden.</p>	<p>- Flächen in Innenentwicklungsbereichen des Gemeindegebietes wurden auf Standortalternativen untersucht. Es wurden keine vergleichbaren Flächen gefunden, welche im Besitz der Gemeinde sind.</p>
<p>- Der Planentwurf steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme schlüssig begründet werden kann.</p>	<p>- Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist ein dringendes öffentliches Interesse. Ziel ist es, einen konkreten und sofort zu deckenden Baulandbedarf zu befriedigen. Da sonst die Abwanderung junger Familien droht.</p> <p>- Die Gemeinde hat dargelegt, dass keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.</p>
<p><b>Landratsamt Vogtlandkreis Bauplanung</b></p> <p>- Ermittlungs- und Begründungspflicht in Bezug auf die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nach §1 a Abs.2, S.2ff. BauGB</p>	<p>- Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme wurde in der Begründung ausführlich dargelegt.</p>
<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Der Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens sowie der erforderlichen Abwasserpumpstation bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.</p>	<p>- Der Sachverhalt ist der Gemeindeverwaltung bekannt. Ein Antrag auf Genehmigung soll rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.</p>
<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Die Grünordnung und die Kompensationspflicht betreffenden Angaben sind nicht vollständig.</p>	<p>- Die Grünordnung und die Kompensationspflicht wurden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und wie gefordert in die textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen. Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht geändert.</p>

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><b>Regionaler Planungsverband</b></p> <p>Es wird auf die zwingend durchzuführenden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes verwiesen, wobei die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Anlage 4) für den Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis sind keine Probleme mit dem Artenschutz zu erwarten.</li> </ul>
<p>Es wird empfohlen, mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit einer Präsenzkontrolle von Reptilien im Frühjahr abzustimmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgt. Eine Präsenzkontrolle von Reptilien ist nicht erforderlich.</li> </ul>
<p><b>Regionalbauernverband Vogtland e.V.</b></p> <p>Prinzipiell lehnen wir einen erneuten Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche ab. (...) Diese Fläche zählt im Vogtland zu den Vorzugsstandorten und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. (...) Diese Flächen sind nicht vermehrbar und unwiderruflich verloren!</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der dringende Bedarf für die Flächeninanspruchnahme wurde in der Begründung hinreichend erläutert.</li> </ul>
<p><b>Naturschutzbund Deutschland e.V.</b></p> <p>Auf dem angrenzenden Flurstück 928 befindet sich Wald nach dem Sächsischen Waldgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der benachbarte Wald wurde in der Planung berücksichtigt. Zum Entwurf 07/2020 wurden die Bauflächen reduziert, sodass der geforderte Waldabstand eingehalten wird.</li> </ul>
<p>Genauere Angaben zur Eingriffskompensation liegen nicht vor. Ebenso sind die Angaben zum speziellen Artenschutz mangelhaft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ist im Entwurf 07/2020 plausibel dargelegt. Der Ausgleich wurde durch die grünordnerischen Festsetzungen erbracht.</li> </ul>
<p>Ebenso sind die Angaben zum speziellen Artenschutz mangelhaft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Angaben zum Artenschutz wurden im Entwurf 07/2020 in der Anlage 4 vollständig dargelegt.</li> </ul>

### 3 GEPRÜFTE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Möglichkeiten, um den örtlichen Bedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern in Rosenbach zu decken, geprüft (Standortalternativenprüfung). Das Ergebnis ist, dass es, für den freien Markt, keine verfügbaren Flächen gibt. Die Gemeinde möchte daher selbst aktiv Bauland für Ihre Bewohner entwickeln.

Die Nullvariante würde das Vorhaben konterkarieren und steht dem Planungsziel und dem städtebaulichen Erfordernis, Wohnraum zu schaffen, entgegen. Die Gemeinde Rosenbach/Vogtl. hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Planaufstellung bekannt. Die Nullvariante scheidet damit aus.

Aus o.g. Gründen stellten die geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten keine Alternativen dar und wurden nach Abwägung aller Vor- und Nachteile verworfen.

Aufgestellt im Auftrag der  
Gemeinde Rosenbach/ Vogtl.

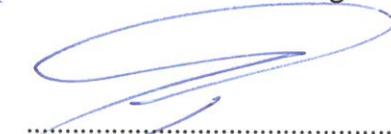
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Chemnitz, den 01.07.2021

  
.....  
Geschäftsleitung



Rosenbach/ Vogtl., den 19.07.2021

  
.....  
Bürgermeister

