

# GEMEINDE ROSENBACH/ VOGTL.

## VOGTLANDKREIS

### BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET LERCHENBERG“

#### BEGRÜNDUNG



STAND:

01/ 2021

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

Fax: (0371) 36 74 177

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)

**Gemeinde Rosenbach/ Vogtl., OT Syrau**  
**Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“**

**Stand:** **Januar 2021**

Gemeinde: Rosenbach / Vogtl.  
Landkreis: Vogtlandkreis  
Direktionsbezirk: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 500
- Teil B – Textlichen Festsetzungen

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

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

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

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

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantw. Bearbeiter: M. Sc. Julian Schwenkglens

Geschäftsleitung

Chemnitz, Januar 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.

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und örtliche Situation	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	5
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	6
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
1.7 Plangrundlage	7
1.8 Verfahren	7
<b>2 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan	14
3.3 Fachplanungen	14
<b>4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>15</b>
4.1 Planungsanlass und –erfordernis	15
4.2 Bedarfsbegründung	17
4.3 Planungsalternativen	19
<b>TEIL II: STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>20</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	21
5.4 Immissionsschutz	22
5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.6 Verkehrsflächen	24
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.8 Flächenbilanz	25
<b>6 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>26</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>29</b>
<b>TEIL III: UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>32</b>
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	32
1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	33

<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>36</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	37
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	42
<b>3</b>	<b>BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (KOMPENSATIONSMAßNAHMEN)</b>	<b>48</b>

## ANLAGEN

Anlage 1:	Bestandsplan, BfS, 03/2019
Anlage 2:	Baugrunduntersuchung, M&S Umweltprojekt, 30.04.2020
Anlage 3:	Erschließung Wohngebiet „Lerchenberg“, lfBW, 11.06.2020
Anlage 4:	Artenschutzrechtliche Beurteilung, GUB, 27.02.2020
Anlage 5:	Liste der Bebauungspläne und Satzungen, Gemeinde Rosenbach, 06.12.2020

## VERZEICHNISSE

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt Lage des Plangebietes .....	4
Abbildung 3: Rosenbach/Vogtl. im Auszug Festlegungskarte LEP2013 .....	10
Abbildung 4: Lage im Regionalplan Südwestsachsen .....	12
Abbildung 5: Lage im Regionalplanentwurf Region Chemnitz .....	13

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentw. Rosenbach/ Vogtl. und Vogtlandkreis zum 31.12. ....	17
Tabelle 2: Baufertigstellungen 2011 – 2016 .....	18
Tabelle 3: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes .....	41

## TEIL 1: GRUNDLAGEN

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

#### 1.1 LAGE UND ÖRTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Rosenbach/Vogtl. besteht seit dem 01.01.2011 aus dem Verwaltungsverband Rosenbach und seinen Mitgliedsgemeinden Leubnitz, Mehltheuer und Syrau. Die sächsische Gemeinde liegt im westlichen Teil des Vogtlandkreises und ist über die B 282 erreichbar. Die nächsten Autobahnzubringer befinden sich 16 km östlich (Plauen-Ost, A72), 16 km südlich (Pirk, A72,) und 20 km westlich (Schleiz, A9). Gemäß der sächsischen Gemeindestatistik zählt die Gemeinde momentan 4.117 Einwohner - Stand: 31.08.2020 und erstreckt sich über eine Fläche von 65,4 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde Rosenbach erfüllt keine zentralörtliche Funktion, jedoch grenzt im Westen die Stadt Plauen als Oberzentrum mit seinen ca. 65.000 Einwohner unmittelbar an. Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,6 ha.

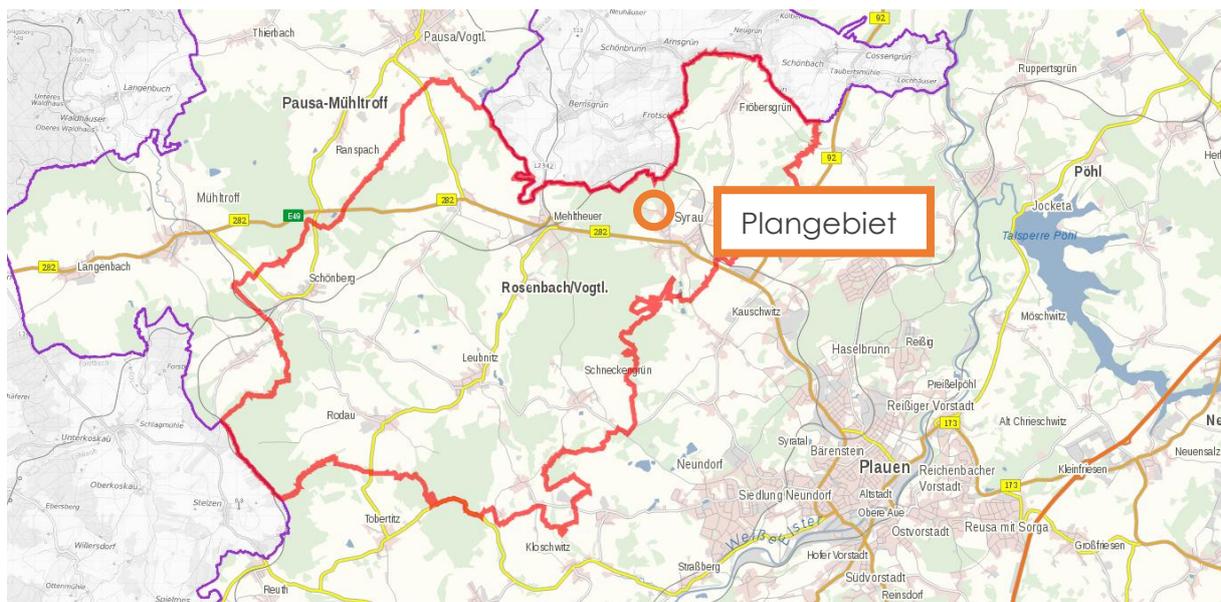


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Rosenbach/ Vogtl. besteht aus den 13 Ortsteilen Demeusel, Drochhaus, Fasendorf, Fröbersgrün, Leubnitz, Mehltheuer, Oberpirk, Rößnitz, Rodau, Schneckengrün, Schönberg, Syrau und Unterpirk. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Mehltheuer.

## 1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 588/14 und 588/16 der Gemarkung Syrau vollständig. Weiterhin ist auf den Flurstücken 600/1, 626, 629/2 und 628/ b ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht - „Streifen“ Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieser „Streifen“ sichert die Ableitung des Regenwassers in den Krachlitzbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lerchenberg“ befindet sich im Ortsteil Syrau. Das Plangebiet wird über die Straße „Siedlung“ erschlossen. Davon ausgehend erfolgt die innere Ringerschließung des Gebietes. Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd leicht ab. Auf dem angrenzenden Flurstück 928 befindet sich Wald nach dem Sächsischem Waldgesetz. Der im Vorentwurf geforderte Mindestabstand von 30 Meter nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG wurde eingehalten.



Abbildung 2: Ausschnitt Lage des Plangebietes

---

### 1.3 BAUGRUND, ALTBERGBAU, ALTLASTEN UND ARCHÄOLOGIE

Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlastflächen bekannt. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung (**Anlage 2**) durchgeführt, welche die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser untersucht. Das Resultat der Untersuchung ist, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im geplanten Wohngebiet grundsätzlich möglich ist, jedoch reicht dies nicht aus um das Regenwasser ordnungsgemäß abzuleiten. Daher wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Ablauf in den Krachlitzbach errichtet.

#### Erdbebenzone

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

#### Übergabe von Ergebnisberichten

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

---

### Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens **zwei Wochen vor Beginn** dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). **Spätestens drei Monate** nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

### Archäologie

Nach § 14 SächsDSchG bedarf es 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.

## **1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

Das Plangebiet stellt eine Außenbereichsfläche dar, die momentan vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Im nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich grenzen Einfamilienhäuser und Kleingärten an. Überwiegend handelt es sich um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach. Im südwestlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Flächen und am westlichsten Punkt ein Niederwald an. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen, je nach Witterung und Jahreszeit, es trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen kann. Gehölzbestände sind nur in der nördlichen Spitze des Plangebiets vorhanden. Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.

## **1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am westlichen Ortsteilrand. Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Wohnnutzung, Kleingartenanlagen, sportliche- und soziale Nutzungen. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Großfeldspielfelder (Fußball).

---

## **1. 6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Flurstücke 588/14 und 588/16 der Gemarkung Syrau befinden sich in kommunalem Besitz. Die Flurstücke 600/1, 626, 629/2 und 628/b, welche den Regenwasser -Ableitungsweg zum Krachlitzbach sichern, werden mit einer Grunddienstbarkeit durch die Gemeinde Rosenbach gesichert.

## **1. 7 PLANGRUNDLAGE**

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Rosenbach, Stand November 2018.

## **1. 8 VERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), im zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Dadurch ist neben der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, auch eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich. Parallel zu den beiden Offenlagen soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgen. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, welcher in die Begründung des Bebauungsplanes integriert wird notwendig. § 1a Abs. 3 BauGB schreibt zudem vor, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.09.2017 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beschlossen.

---

## 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)
- **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 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

---

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 Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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

Demnach liegt Rosenbach im ländlichen Raum westlich des Oberzentrums Plauen an einer überregionalen Verbindungsachse und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

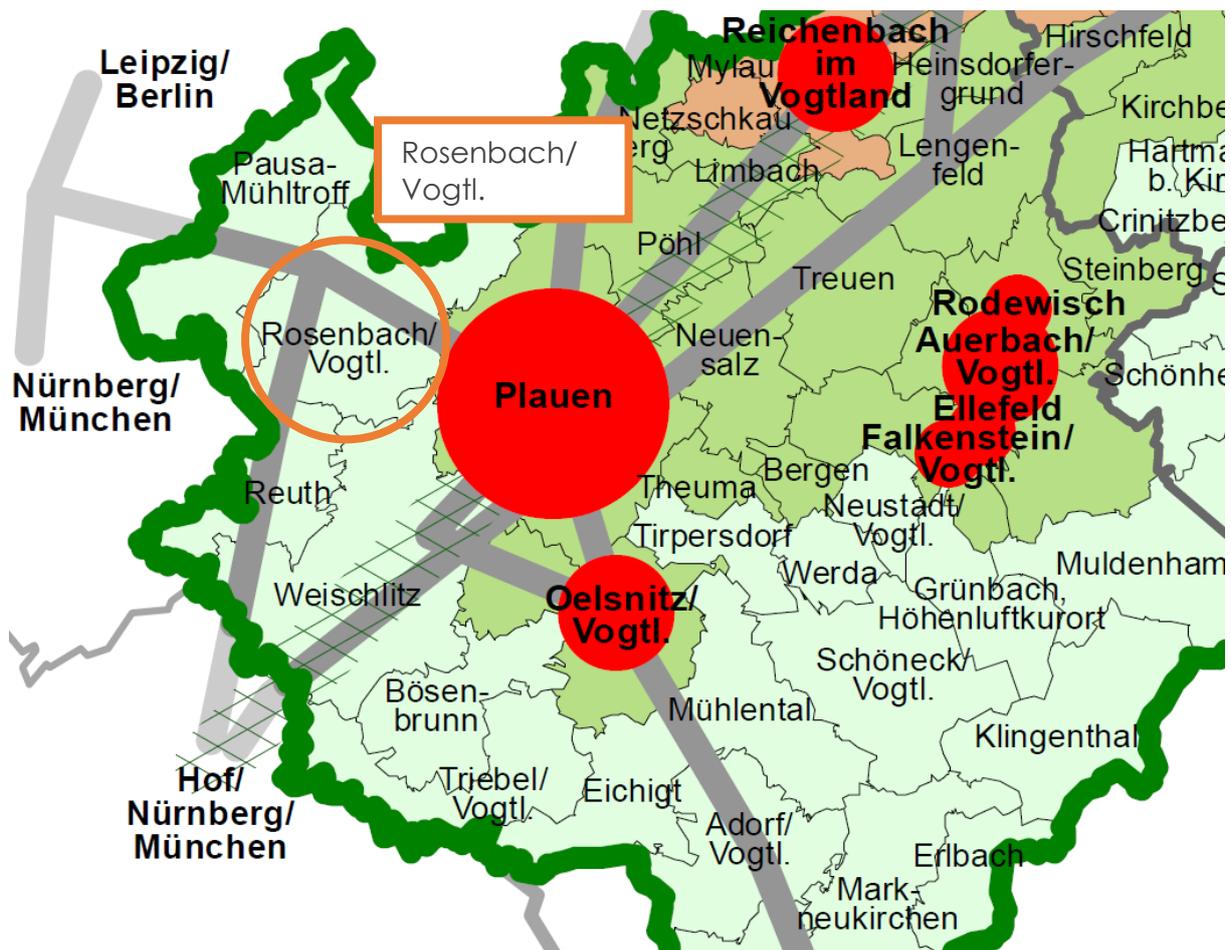


Abbildung 3: Rosenbach/Vogtl. im Auszug Festlegungskarte LEP2013

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

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

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

Beachtung:

*Die Gemeindeverwaltung verfügt im unbeplanten Innenbereich über keine nennenswerten Baulücken oder Brachflächen. Die Siedlungskörper der einzelnen Ortsteile sind allesamt mit baulichen Anlagen besetzt. Für die Errichtung von Eigenheimen, stehen keine ausreichenden Flächen in geeigneter Form zur Verfügung.*

- Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (**Eigenentwicklung**) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

*Die Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. besitzt keine zentralörtliche Funktion, folglich ist nur eine Eigenentwicklung zulässig. Der Bedarf darf daher nicht über die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse hinausgehen. Die Gemeinde verfügt über 20 konkrete Anfragen von Bauwilligen, welche aus der Gemeinde stammen. Dabei werden wie im ländlichen Raum üblich, vorwiegend Standorte von Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt. Um diesen örtlichen Bedarf nachzukommen, wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.*

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Es werden landwirtschaftlichen Flächen neu in Anspruch genommen.  
Das Plangebiet ist eine Außenbereichsfläche der Gemeinde Rosenbach.  
Der Bereich soll durch Wohnausweisung gestärkt werden.  
Das Plangebiet liegt ca. 500 m (Luftlinie) vom Dorfkern (Kirche) entfernt.

Die Ziele des **Regionalplans Südwestsachsen** (in der Fassung vom 10.07.2008) wurden in der Planung berücksichtigt.

In *Karte 1 – Raumnutzung* weißt der Regionalplan für das Plangebiet keine Darstellung aus. Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche.

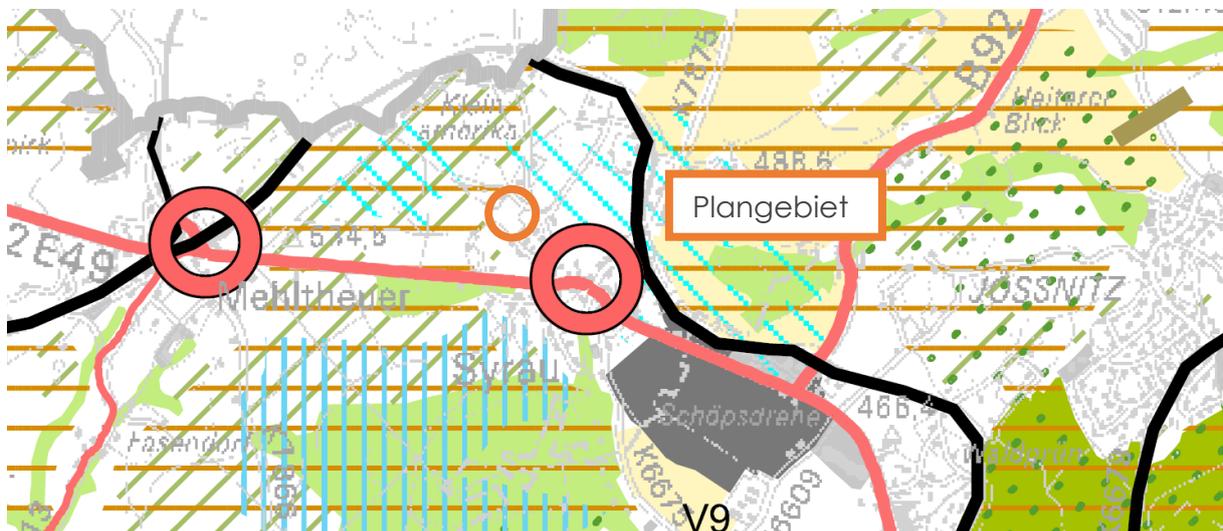


Abbildung 4: Lage im Regionalplan Südwestsachsen

In der *Karte 5 – Landschaftsbereich mit besonderen Nutzungsanforderungen* wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet deklariert. Durch die offene Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser bleibt die Durchlässigkeit für Fallwinde und Frischluftzufuhr bestehen.

Zusätzlich wurde der **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** vom 15.12.2015, der sich seit Mai 2016 in der Abwägung befindet, mit seinen Zielen und Grundsätzen zur Betrachtung herangezogen.

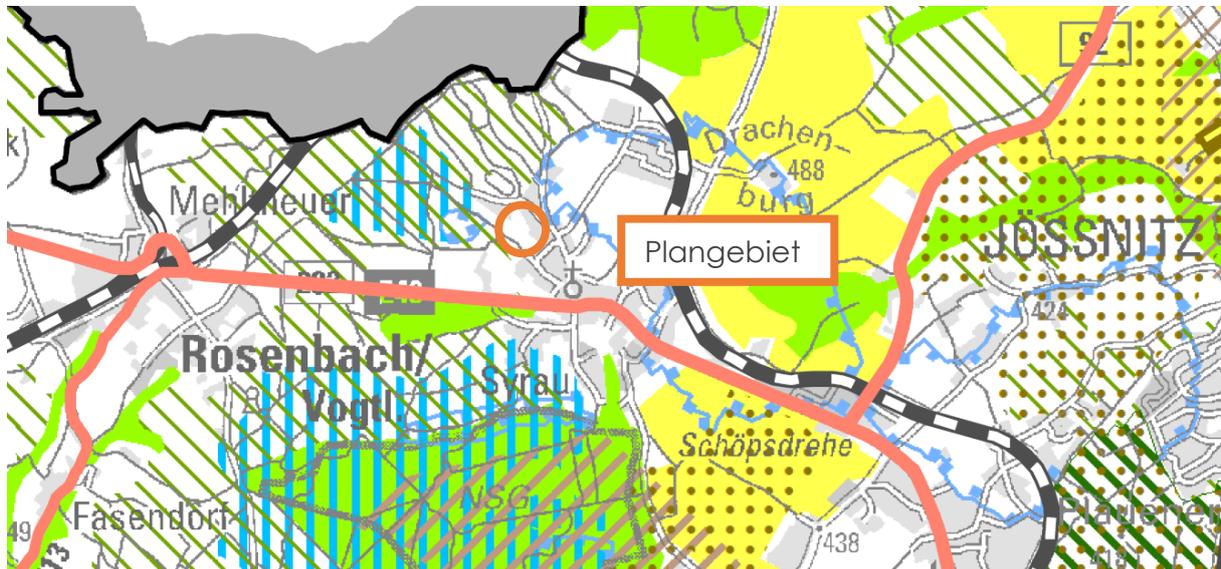


Abbildung 5: Lage im Regionalplanentwurf Region Chemnitz

In der *Karte 1.2. Raumnutzung* ist wie bereits im aktuellen Regionalplan keine Darstellung eingetragen.

*Karte 7 – Landschaftsgliederung*: Demnach liegt das Plangebiet im Mittelvogtländischen Kuppenland und in der Nordwestvogtländischen Hochfläche.

*Karte 9 – Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen*: Die Fläche befindet sich im Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen.

---

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1). Jedoch verfügt die Gemeinde Rosenthal/Vogtl. aktuell über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sodass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan auch nicht aus diesem entwickelt werden kann.

Dadurch handelt es sich um einen **vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB**. Das heißt, der Bebauungsplan muss nach dem Satzungsbeschluss anschließend vom Landratsamt Vogtlandkreis genehmigt werden.

Die städtebauliche Ordnung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

**Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.**

Die Gemeinde stellt in Aussicht, in den nächsten Jahren einen Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

### 3.3 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

---

## 4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Die Gemeinde Rosenbach gilt als beliebter und attraktiver Wohnstandort nordwestlich von Plauen. Entsprechend hoch war und ist die Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimsegment. Durch die anhaltende Nachfrage verfügt die Gemeindeverwaltung innerhalb der einzelnen Ortslagen über keinerlei Flächenreserven, Brachflächen oder Baulücken, welche sich für wohnbauliche Zwecke eignen. Auf private Baugrundstücke hat die Gemeindeverwaltung keinen Zugriff.

Um die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zu befriedigen, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes. Dadurch soll eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung ermöglicht werden. Hierzu wird in städtebaulich geeigneter Lage, im Anschluss an den Siedlungskörper, eine wohnbauliche Flächenerweiterung vorgenommen. Ziel ist die es, den örtlichen Bedarf von jungen Familien nach Wohnbauland zu bedienen, um die positive Entwicklung der Gemeinde fortzuführen.

Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über ausreichend erschlossene Flächen im Innenbereich (**siehe Anlage 5**), sodass ein Ausweichen auf den jetzigen Außenbereich erforderlich wird. Bei der Außenbereichsfläche handelt es sich um eine **landwirtschaftlich genutzte Fläche**, welche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. **Die Notwendigkeit der Umwandlung ergibt sich aus der fehlenden Verfügbarkeit von kommunalem Bauland.** Die Schaffung von Wohnraum überwiegt in diesem Fall der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. ist durch ihre verkehrsgünstige Lage ein interessanter Wohnort. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauflächen hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten. Der örtliche Wohnflächenbedarf kann mit dem Bebauungsplan mittelfristig gedeckt werden.

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.

---

Dies lässt sich auf Flächen, welche im Besitz der Gemeinde sind, leichter verwirklichen. Des Weiteren drängt sich eine Entwicklung des Standortes durch die bereits vorhandene Stichstraße „Siedlung“ im Sinne einer effizienten Nutzung der Erschließung auf.

Weiterhin erfolgte vor Beginn der Erarbeitung des Bebauungsplanes, durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rosenbach, die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs. Dieser sah die grobe Erschließung, die Anordnung der Grundstücke sowie die Standorte für die Ausgleichsflächen vor. Auf dieser Grundlage entstand der hier vorliegende Bebauungsplan.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist ein **dringendes** öffentliches Interesse.

**Ziel ist es, einen konkreten und sofort zu deckenden Baulandbedarf zu befriedigen.**

Die Planung wurde mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt, d.h. sie **stimmt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes** überein.

**Damit sind die Aufstellungsvoraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB gegeben.**

#### Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf einer bisher un bebauten Fläche – Bauland zur Verfügung zu stellen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ca. 1,6 ha großen Gebiets mit Wohnungsbau im Segment Einfamilienhaus.
- Schaffung von Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer des Plangebietes hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten
- Herstellen der erforderlichen Erschließung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

## 4.2 BEDARFSBEGRÜNDUNG

### Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. verzeichnet, seitdem Bestehen in seiner jetzigen Form, einen kontinuierlich, leichten Bevölkerungsrückgang.

Jahr	Rosenbach/ Vogtl.		Vogtlandkreis	
	Einwohner	Veränderung zum Vorjahr (absolut)	Einwohner	Veränderung zum Vorjahr (absolut)
2011	4.364	-	238.443	-
2012	4.337	-27	236.227	-2.216
2013	4.319	-18	233.970	-2.257
2014	4.318	-1	232.390	-1.580
2015	4.304	-14	232.318	-72
2016	4.264	-40	231.051	-1.267
2017	4.247	-17	229.584	-1.467
2018	4.177	-70	227.796	-1.788
2019	4.133	-44	225.997	-1.799

Tabelle 1: Bevölkerungsentw. Rosenbach/ Vogtl. und Vogtlandkreis zum 31.12.

(Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen)

### Bevölkerungsprognose

#### 7. Regionalisierte Bevölkerungsberechnung

Jahr	Variante 1	Variante 2
	Einwohner	
2020	4.130	4.130
2025	4.000	3.980
2030	3.860	3.800
2035	3.690	3.590

Baufertigstellungen

<b>Jahr</b>	<b>Baufertigstellungen Neuer Wohngebäude</b>	<b>Baufertigstellungen Wohnggeb. mit 1-2 WE</b>	<b>Baufertigstellungen WE gesamt</b>
<b>2011</b>	3	3	3
<b>2012</b>	4	4	4
<b>2013</b>	3	3	4
<b>2014</b>	-	-	-
<b>2015</b>	1	1	1
<b>2016</b>	4	4	5
<b>2017</b>	Keine Daten	Keine Daten	Keine Daten
<b>2018</b>	8	8	10
<b>2019</b>	4	4	4
<b>Gesamt 2011 - 2106, 2018- 2019</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>31</b>
<b>Jahres- durch- schnitt</b>	<b>3,85</b>	<b>3,85</b>	<b>4,42</b>

Tabelle 2: Baufertigstellungen 2011 – 2016

(Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen)

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 4-5 Eigenheimen im gesamten Gemeindegebiet gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind. Die seit einigen Jahren niedrigen Baufertigstellungen sind auch auf das geringe Angebot an qualitativ hochwertigen Bauflächen zurückzuführen. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein hoher Bedarf an Eigenheimstandorten.

Durch den steigenden Wohlstand steigen auch die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Die Ansprüche junger Familien werden im ländlichen Raum fast ausschließlich über Einfamilien- und Doppelhäuser oder Bauernhöfe befriedigt.

---

In dem südöstlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiet aus den 70er Jahren, gibt es zwar freie Wohnungen, jedoch genügen diese nicht den Ansprüchen junger Familien. Die Wohnungen haben oft ungünstige Grundrisse, geringe Flächengrößen und keinen privaten Gartenanteil. Auch aktuelle Anforderungen von anspruchsvollen Mietern wie, großer Balkon, großes Bad, Parkett und Fußbodenheizung sind vielmals nicht gegeben. Weiterhin ist die Eigentumsbildung oftmals nicht möglich. Solche Wohnungen eignen sich eher für Single – und Doppelhaushalte mit mittleren Einkommen.

Auf innerörtliche zusammenhängende Baulücken kann nicht zurückgegriffen werden. Vorhandene Baulücken befinden sich im Privatbesitz.

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

### **4.3 PLANUNGSAalternativen**

Gesamtgemeindlich gibt es keine Planungsalternativen, da keine vergleichbar großen Flächen im Besitz der Gemeinde sind. Des Weiteren ist das Plangebiet schon teilweise über die Stichstraße „Siedlung“ erschlossen. Die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde und die bereits teilweise vorhandene Erschließung sind der Hauptgrund für die Entwicklung dieser Fläche.

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Im ungünstigsten Fall würden sich diese Nachfragegruppen verstärkt nach Alternativen außerhalb des Stadtgebietes von Rosenbach umsehen.

Mit dem Standort „Wohngebiet Lerchenberg“ soll für den Bedarf der nächsten Jahre der planerische Vorlauf geschaffen werden. Der Bebauungsplan stellt eine maßvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Syrau da, mit Ziel junge Familien und Einwohner in der Gemeinde zu halten.

---

## **TEIL II: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen. Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sind im weiteren Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.

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

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

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

Die Kommune möchte insbesondere die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet sichern und keine Neuentwicklungen zu lassen. Die Versorgung des Gebietes mit Läden und gastronomischen Einrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen im Gemeindegebiet gewährleistet, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

---

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

## **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden. *Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO). Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (höchster Punkt des Daches).* Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

## **5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird. Somit wird sichergestellt, dass in den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit besteht die Möglichkeit vor den Garagen und Carports noch weitere PKW-Stellplätze zu schaffen.

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

## **5.4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das geplante Wohnbaugebiet wird von Betriebsgeräuschen der in der Umgebung vorhandenen Sportanlagen (baulicher Bestand) beeinträchtigt. Der Trainings- und Wettkampfbetrieb kann insbesondere in Abhängigkeit der jeweiligen Einwirkzeiten auffällige Geräuschemissionen an der nächst gelegenen Wohnbebauung verursachen.

Die zukünftige Bebauung soll in erheblich größerem Abstand im hinteren Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung als baulicher Lückenschluss an der Siedlung erfolgen. Eine Verletzung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG kann im Rahmen der TÖB-Beteiligung nicht gesehen werden. Eine nachteilige Verlärmung des Planbereiches ist unwahrscheinlich und eher nicht zu erwarten.

Das Erfordernis einer Schallimmissionsprognose wird im Rahmen der Untersuchung von Immissionsschutzbelangen der beabsichtigten Bauleitplanung als unverhältnismäßig eingeschätzt.

Lärmrelevante stationäre Geräte (Klimageräte, Luft-Wasser-Wärmepumpen) sollen außen nur aufgestellt und betrieben werden, wenn die Anforderungen des „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) berücksichtigt werden.

## **5.5 FESTSETZUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, eine zweireihige Strauchreihe (Hecke) aus mind. 3 standortgerechten Sträuchern nach Liste B anzulegen. Folgendes Pflanzschema ist anzuwenden: zweireihig, diagonal versetzt im Pflanzabstand von 0,75 m. Als Pflanzmaterial ist Baumschulware zu verwenden.

Mit der Hecke wird der Innenbereich vom Außenbereich klar optisch abgegrenzt und ein Schutz vor Erosionen und Wind entsteht. Durch die Bepflanzung werden gleichzeitig Lebensräume neu geschaffen und der Biotopverbund zu benachbarten Vegetationsbeständen verbessert.

---

Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis anzuzeigen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen.

Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Gemeindeverwaltung Rosenbach/ Vogtl. anzuzeigen.

Die Pflanzungen sind unter Beachtung des sächsischen Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) vorzunehmen. Der § 10 SächsNRG besagt bspw.: „Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde“.

Die festgesetzten Kompensationspflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Pflanzperioden nach Bauabnahme umzusetzen.

**Durch die Festsetzungen ist der Ausgleich abschließend und ausreichend bestimmt.**

---

## 5.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über eine vorhandene Stichstraße „Siedlung“ (Flst. 588/144) sowie über eine neu zu errichtende Straße (zwischen Flst. 588/13 und Flst. 588/9) ausgehend von der Straße „Siedlung“ erschlossen. Somit verfügt das Plangebiet über zwei Ein- und Ausfahrten (beidseitig) damit im Havariefall Rettungsfahrzeuge, 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Hindernis das Plangebiet befahren können.

Die Planstraße wird in einer Breite von 5,00 m ausgebildet. Damit ist der Begegnungsfall von Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten ( $\leq 40$  km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus, die durch eine geeignete Gestaltung und verkehrsrechtliche Regelung zu unterstützen sind. Der BBP setzt die Straßenraumgliederung nicht fest. Es ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, wo sich die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen können. Es besteht aber auch die Möglichkeit niveaugleich mit der Fahrbahn einen Gehstreifen z.B. durch farbige Pflasterung auszuweisen.

Die Planstraße im Gebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß SächsBO öffentliche Stellplätze, welche in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden sollen. Die privaten Stellplätze sind entsprechend SächsBO in den privaten Grundstücken unterzubringen.

## 5.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Die Umgebung des Standortes ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt. Die geplante Bebauung stellt eine eigenständige Wohnanlage dar.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden. Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Das Ortsbild soll dadurch gewahrt, und störende Reflektionen verhindert werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten. Sowohl öffentliche als auch private Stellplätze und Wege innerhalb und außerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

## 5.8 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.587 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	13.054 m <sup>2</sup>
darunter Baugrenze	8.966 m <sup>2</sup>
darunter Anpflanzung	393 m <sup>2</sup>
Straße	2.297 m <sup>2</sup>
Parkplatz	103 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	295 m <sup>2</sup>
Geh- Fahr- und Leitungsrecht	838 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von max. 14 Einzel- und Doppelhäuser möglich.

## 6 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in der Straße „Siedlung“. Die direkte Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt ausgehend von neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße.

Zuständig für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

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

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

### Trink- und Löschwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckwasserverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes Lerchenberg ist möglich. Die Grundstücke sollen über eine Ringleitung PEHD d 90 x 5,4 angeschlossen werden. Die Ringleitung wird in der Siedlung an die vorhandene Trinkwasserleitung D 125 PEHD angebunden. Zwei Unterflurhydranten sollen im Wohngebiet vorgesehen werden.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können.

Momentan können nur geringe Löschwasserreserven (24 m<sup>3</sup>/h) im TW-Netz mitgeführt werden. Um dennoch die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen, wird in dem geschlossenen Regenrückhaltebecken eine geschlossene Löschwasserzisterne (LWZ -siehe Planzeichnung) integriert. Die Löschwasserzisterne wird mit einem Ansaugstutzen und einer permanenten Löschwasserreserve von 60 m<sup>3</sup> Wasser ausgestattet.

Zusammen mit der Löschwasserreserven aus dem Trinkwassernetz steht die nach Arbeitsblatt W 405 geforderten 48m<sup>3</sup> Löschwassermenge für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden als Grundschatz für eine Einfamilienhaus zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Für die Umsetzung der zu planenden Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages basierend auf einer abgestimmten baurechtlichen Einordnung zwischen dem Bauträger/ Bauherren und dem ZWAV erforderlich.

---

## **Abwasserentsorgung**

„Ziel ist die Entwässerung des Wohngebietes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Trennsystem mit Schmutzwasseranschluss an die Kanalisation des ZWAV.“ (IfBW:2020)

### Schmutzwasser

In der Straße „Siedlung“ liegt eine Schmutzwasserleitung DN 250 Stz., in die die Abwässer eingeleitet werden können. (vgl. IfBW:2020)

Durch die Hanglage des Wohngebietes werden die Abwässer der Wohnhäuser mit und ohne geplante Unterkellerung über Freigefälleleitungen DN 200 PP einer Schmutzwasserpumpstation zugeführt. Die Abwasser-Pumpstation (AWPS) befindet sich unter der Wendemöglichkeit im südwestlichen Bereich des Plangebietes und fördert das Abwasser (Schmutzwasser) über eine Druckrohrleitung DN 80 und Druckleitungsendschacht zur Kanalisation des ZWAV in der Straße „Siedlung“. (vgl. IfBW:2020)

### Regenwasser

„Im Entwässerungsgebiet gibt es keine Regenentwässerungsanlagen des Zweckverbandes. Aus dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Dazu sollte jedoch je Parzelle nochmals Versickerungsversuche durchgeführt werden.“

Bei der Errichtung von Kellergeschossen müssten „Weiße Wannen“ hergestellt werden.

**Die Regenwässer sollen in die Vorflut „Krachlitzbach“ über einen Regenwasserkanal mit vorgeschalteter Regenrückhaltung eingeleitet werden.** Das Regenrückhaltebecken wird als naturnahes Becken mit Drosselbauwerk ausgebildet. Es erhält eine Lehmabdichtung und Rasengitterplatten aus Beton. Das Beckenvolumen beträgt 83,2 m³. Die Drosseleinrichtung wurde mit 2,46 l/s bemessen.

Die Einleitung ist im LRA, Untere Wasserbehörde im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu beantragen.“ (IfBW:2020)

**Durch den Bau der Schmutz- und Regenwasserkanäle ist eine fachgerechte Ableitung der Schmutz- und Regenwässer aus dem Wohngebiet Lerchenberg und der Anschluss der Schmutzwässer an die Kanalisation des ZWAV gewährleistet.**

---

### **Stromversorgung**

Die Gemeinde Rosenbach/Vogtl. liegt im Zuständigkeitsbereich der Netz Region Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Eine Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.

### **Abfall**

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Vogtlandkreis. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gestattet eine ungehinderte Durchfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge und damit eine reibungslose Entsorgung. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Planstraße bereitzustellen.

### **Heizen und Kühlen**

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird empfohlen, auch den Einsatz der oberflächennahen Geothermie als regenerative Energiequelle für das Heizen und Kühlen von Gebäuden zu berücksichtigen.

---

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Am Standort selbst sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden. Das Plangebiet ist nördlich und z.T. östlich von Wohnbebauung umgeben.

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

### **Auswirkungen auf den Boden und die Fläche**

Durch die Bebauung des Plangebietes findet ein kompensationspflichtiger Eingriff statt.

Mit dem Plangebiet erhält die Gemeinde baureife Grundstücke für die Befriedigung des Bedarfs an Einfamilienhäusern in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung stabilisieren. Die Baulandbereitstellung kann einen Beitrag zur positiven Beeinflussung des Bevölkerungsverlustes und der Altersstruktur der Stadt leisten.

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge und in den Landschaftsraum.

### **Auswirkungen auf das Wasser**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

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

---

### **Auswirkung auf Luft und Klima**

Von Auswirkungen auf das Regionalklima ist nicht auszugehen. Für das Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben.

### **Auswirkung auf die Flora**

Im Plangebiet sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

### **Auswirkungen auf die Fauna**

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnaher, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant. Biotope oder Habitats geschützter Tierarten wurden im Rahmen von Standortbegehungen im Januar 2019 nicht festgestellt.

→ Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört**, oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen.

### **Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist im Norden und Osten durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits teilweise vorgeprägt. Da die sich die künftigen Kubaturen in diese Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

### **Auswirkungen auf Immissionen**

Aufgrund der bereits ursprünglich geplanten Wohnbebauung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Erschließung sind keine negativen Auswirkungen auf Immissionen zu erwarten. Die im Plangebiet festgesetzte Baugebietsart (WA) entspricht der gesamtstädtischen Flächennutzungskonzeption.

---

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

55 dB (A) tags,

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

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

### **Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse**

Die Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. kann:

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

### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Anliegerstraße „Siedlung“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 14 Wohngebäuden führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Im Plangebiet ist ein separater öffentlicher Parkplatz für Anwohner und Gäste des Plangebietes geplant, sodass eine Entlastung in der Planstraße erfolgt.

### **Auswirkungen auf den Bestand**

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

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

---

## TEIL III: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“ in der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl., Ortsteil Syrau wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

#### 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

##### **Planungsanlass**

In der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. bestehen nur noch wenige Flächenreserven für Wohnungsneubau. Die städtebaulich geeignete Fläche, am Rand des Ortsteils Syrau, soll planungsrechtlich im Wege eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens mit integrierter Umweltprüfung konkret ausgeformt werden.

##### **Angaben zum Standort**

Der insgesamt rd. 1,6 ha große Geltungsbereich beinhaltet derzeitige landwirtschaftliche Flächen, eine bereits bestehende Straße sowie eine Gartenbrache mit Gehölzen. Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Höhe zwischen 485 – 500 m ü. NHN.

##### **Inhalt des Bebauungsplans**

###### Art der baulichen Nutzung:

Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO;

###### Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße wurden in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m in Verbindung mit der Beschränkung auf höchstens 2 Vollgeschosse festgesetzt.

## 1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
<b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen</b>	
§ 1a Abs. 4 BauGB/ BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) und Fledermausquartiere nicht betroffen</li> <li>→ keine Erwartung von Auswirkungen</li> </ul>
<b>Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch vorhandene unmittelbar benachbarte Nutzungen keine erheblichen Störwirkungen auf Plangebiet zu erwarten</li> <li>- Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit</li> <li>- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten</li> </ul>
<b>Naturhaushalt und die Landschaft</b>	
○ <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soweit Erhaltung vorhandener Gehölze nicht möglich, Ausbildung einer neuen Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen</li> <li>- Zuordnungsfestsetzung zur Eingriffskompensation</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Fläche und Boden</b>	
BauGB, BBodSchG,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubebauung in Anbindung an vorhandene Siedlungsbebauungen → kompakte Auffüllung des Siedlungsgrundrisses</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Mutterboden separat gewinnen und nachnutzen</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Wasser</b>	
BauGB, WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten</li> <li>- amtlich erfasste oberirdische Gewässer sind nicht betroffen</li> <li>- Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgesehen</li> <li>- Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung und -ableitung</li> </ul>

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
○ <b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld</li> <li>- Anlagen für alternative Energiegewinnung z.B. auf Dächern zulässig</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	
BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfügen geplanter Kubaturen in Orts- und Landschaftsbild (insbes. Höhenbegrenzung)</li> <li>- Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt → Meldepflichthinweis bei Auffinden von Kulturdenkmalen</li> <li>- Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht Existenz bedrohend</li> </ul>
○ <b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen</li> <li>- dank Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst</li> <li>- Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation</li> </ul>

### Berücksichtigte Fachpläne

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Form der Beachtung von Grundsätzen / Zielen des LEP ist entsprechend Betroffenheit / Auswirkung nachfolgend dargelegt.

<b>Benennung des Grundsatzes / Ziels</b> und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
--

<b>G 2.2.1.1</b> – Verminderung Freiflächenneuanspruchnahme
→ Die bedarfsgerechte Neuanspruchnahme . Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf Entsiegelung an anderer Stelle hingewirkt werden.
<b>Z 2.2.1.4</b> – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung
→ Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich ist gegeben. Geeignete Anbindepunkte zur Verkehrserschließung gibt es bereits. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in Rosenbach keine ausreichenden, hochwassersicheren und immissionsschutzrechtlich geeigneten Flächen für Wohnbauinvestitionen vorhanden.
<b>Z 2.2.1.6</b> – Eigenentwicklungsgebot
→ Die Siedlungsentwicklung entspricht dem Bedarf und den Ansprüchen der Gesamtgemeinde.

### Regionalplan

Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes sind in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte. Für den Standort in Rosenbach/ Vogtl. gilt der am 31.07.2008 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen. Der Regionalplan für die gesamte Region Chemnitz befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Dem hier begründeten Planvorhaben stehen prinzipiell keine regionalplanerischen Vorgaben prinzipiell entgegen.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rosenbach/Vogtl. verfügt aktuell über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das sogenannte „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, lässt sich demnach für den hier vorliegenden Planung nicht anwenden.

Dadurch handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Das heißt, der Bebauungsplan muss nach dem Satzungsbeschluss anschließend vom Landratsamt Vogtlandkreis genehmigt werden.

### Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan vor. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege sind in das Bebauungsplanverfahren integriert abzuhandeln.

---

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Nach §2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“. Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (...);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i;
3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen;
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle.

---

## 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

---

Das **Basiszenario** beschreibt in Tabelle 3 die derzeitige Nutzung des Satzungsgebiets in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt.

Tab. 1: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher un bebauter Flächen – Basisszenario

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>						
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>	
<b>a)</b>	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Grünland (intensiv/extensiv)	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Grünland (intensiv/extensiv)	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Wasser	- Nährstoffeintrag	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild		- keine Beeinträchtigung	- Landschaftsbild vorgeprägt durch vorhandenes Wohnen und Gewerbe	○	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere, - Hoher Anteil unversiegelter Flächen	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- keine Betroffenheit	M	○
<b>b)</b>	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt	- keine Beeinträchtigung	- keine Betroffenheit	○	X
<b>c)</b>	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Grünland (intensiv/extensiv)	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt , M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>						
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>		<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>
<b>d)</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Grünland (intensiv/extensiv)	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
<b>e)</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus - keine Abfälle und Abwässer	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
<b>f)</b>	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- mögliche Nutzung erneuerbarer Energien	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
<b>g)</b>	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- kein LP vorhanden	- nicht relevant	- nicht relevant	X	X
<b>h)</b>	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Grünland (intensiv/extensiv)	- keine Beeinträchtigung bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z.B. Verbrennungsverbote)	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	○	○
<b>i)</b>	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Grünland (intensiv/extensiv)	- geringe Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt und biologische Vielfalt durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Wohnen unbeeinträchtigt	M	○
<b>j)</b>	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen	nicht relevant für: - Grünland (intensiv/extensiv)	- nicht relevant	- nicht relevant	X	X

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>					
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>
Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.“		- keine Störfallbetriebe vorhanden			

Tabelle 3: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

---

### **Fazit Basisszenario**

Infolge der derzeitigen überwiegend intensivlandwirtschaftlichen Nutzung (rd. 90 %) sind auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Wasser gering beeinträchtigt. Resultierende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind unbeachtlich, in der Wechselwirkung ist jedoch eine insgesamt geringe Beeinträchtigung im Ausgangszustand festzustellen.

## 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG INSBESONDERE DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
<b>Bestand:</b> Intensivgrünland			
<b>Planung:</b> Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen, Pflanzfestsetzungen			
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase <b>auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:</b>	<b>Betroffenheit</b>		<b>Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	O	- Bodenlebewesen / Kleinsäuger / Avifauna beeinträchtigt - Festsetzungen sichern neue, vernetzte Tierhabitate, darunter CEF-Maßnahme - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Schutzgut Fläche	E	M	- Außenbereichsinanspruchnahme mangels Alternativen - Sparsame Flächeninanspruchnahme – Anbindung an bestehende Erschließung - bauabschnittsweise Realisierung möglich
Schutzgut Boden	E	M	- Bodenfunktionsverlust durch zusätzliche Voll- und Teilversiegelung - Vorrangig Kompensation durch Entsiegelung prüfen
Schutzgut Wasser	E	M	- Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt - Möglichkeiten dezentraler Versickerung vorrangig nutzen
Schutzgut Luft und Klima	O	O	- keine Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation - Nutzung alternativer Energie zulässig - klimagerechte Bauweise
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Landschaft	X	O	- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, insbes. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Randeingrünung sowohl zur freien Landschaft, als auch zur vorh. Siedlung
Biologische Vielfalt	O	O	- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste)

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:		Bau-phase	Betriebs-phase	Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt (mind. 2 km Entfernung)
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	○	○	- Immissionsschutz gegenüber Umgebung gewahrt - Belange mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigen - Beachtung Baustellenverordnung
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	○	○	- bedarfsgerechter Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche – vorabgestimmt und nicht existenzbedrohend - Meldepflichthinweis § 20 SächsDSchG bei Bodenfunden
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	○	○	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts und des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	○	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind auf die Gestaltung der Gebäudes abgestimmt zulässig
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	○	- kein Landschaftsplan beachtlich, daher Regelungen zum Einfügen des Vorhabens in Natur und Landschaft im Bebauungsplan - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	○	○	- Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	M	M	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt - Grünlandentzug nicht existenzbedrohend

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	M	O	- unerhebliche Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs - Änderung von Nachbarschaften / Orts- und Landschaftsbild - Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	E	M	- Auch bei sparsamer Flächeninanspruchnahme dauerhafter Eingriff in Boden-Wasser-Regime - bauabschnittsweise Realisierung möglich - CEF-Maßnahme, Randeingrünung / Pflanzlisten festgesetzt - Kompensationsmaßnahmen extern zugeordnet
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	O	- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase (im Rahmen gesetzlicher Grenzwerte) - Beachtung des Stands der Technik (z.B. 1. BImSchV) in der Betriebsphase, dann keine Auswirkungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	O	O	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	X	X	- keine Störfallbetriebe im Umfeld
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	X	O	

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	X	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung regenerativer Energie zulässig</li> <li>- Einhaltung aktueller Energieeinsparverordnung ENEC bzw. des geplanten Gebäudeenergiegesetzes (GEG)</li> <li>- Zulässige Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO<sub>2</sub> - Bindung und Sauerstoffbildung bei</li> </ul>
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>

Prognose über Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bei Durchführung der Planung							
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung ins- gesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sach- güter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		+	○	○	○	+	○
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■		■	○	○	○	○
Fläche und Boden	■	+		○	○	○	■
Wasser	■	○	■		○	○	○
Luft und Klima	○	+	○	+		○	○
Landschaft und Landschaftsbild	○	+	■	+	○		○
Kultur- und sonstige Sachgüter	○	○	■	○	○	○	

### 3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (KOMPENSATIONSMABNAHMEN)

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Planvorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf einer als Grundlage der künftigen Abwägungsentscheidung zulässigen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für das Satzungsgebiet durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden. Ermittelt wurden **Werteinheiten (WE)** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009<sup>1</sup> auf der **Basis** von **Flächenangaben in m<sup>2</sup>**, diese später mit einer **Bezugsgröße ha** in **Ökopunkte** umgerechnet.

#### Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [BTLS2004]	AW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
1	Straße (vollversiegelt) [11.04.100]	0	243	0
2	Gartenbrache mit Gehölzen (Kleingartenanlage [11.03.420])	10	537	5.370
3	Intensivgrünland [06.03.000]	6	460	2.760
4	Intensiv genutzte Ackerfläche [10.01.200]	5	15.347	76.735
<b>Ges.</b>			<b>16.587</b>	<b>84.865</b>
Biotopwert im Bestand [WE]				<b>84.865</b>

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm> [Aufruf 20.05.2019]

**Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung**

Nr.	Funktion	Minde- rung	Verlust	Nutzung / Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Minde- rung [WE]
1.1	Boden / Wasser / Re- tentionsfunktion		2	Zuwachs Vollversie- gelung	5.297	10.588
1.2	Boden / Wasser / Re- tentionsfunktion.	1		Zuwachs Teilversie- gelung	1.603	1.603
2	biotische Ertragsfunktion		2	Verlust Intensiv ge- nutzter Ackerfläche	14.509	29.018
3	bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5		Zuwachs Voll- und Teilversiegelung	6.900	3.450
4	ästhetische Funktion	0,5		Landschaftsbildbe- einträchtigung durch Vollversiege- lung.	5.297	2.648,5
<b>Ges.</b>						
Funktionsbezogener Wertverlust [WE]						<b>47.307,5</b>
Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE]						<b>127.982,5</b>

**Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet**

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	Anteil von Ge- samt [%]	PW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertein- heiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen		0	4.817	0
2	Teilversiegelte Flächen		1	1.363	1.363
3	Unversiegelte Flächen		-	<b>9.569</b>	-
3.1	ländliche Einzelhaussiedlung mit Gärten		7	8.881	62.167
3.2	Neuanlage sonstige Hecken der Randein- grünung [02.02.130*]		22	393	8.646
3.3	naturnahes temporäres Kleingewässer – RRB mit Ufergestaltung zu 90% [04.01.100]		23	295	6.785
3.4	Intensiv genutzte Ackerfläche (GFL)		5	838	4.190
<b>Ges.</b>		100,0		<b>16.587</b>	
Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					<b>83.151</b>
Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE]					<b>1.714</b>

Für die Ermittlung der vollversiegelten Fläche wurde die neue Straßenfläche und 14 Ein-  
familienhäuser x 180 m<sup>2</sup> angenommen.

Für die Ermittlung der teilversiegelten Fläche wurden die öffentlichen Parkplätze sowie  
pro Grundstück\* 90 m<sup>2</sup> (Zufahrt + Stellplätze) angenommen.

\*14 mögliche Baugrundstücke

**Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet**

<b>Nr.</b>	<b>Funktion</b>	<b>Faktor</b>	<b>Bio / FN</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Werteinheiten [WE]</b>
1	Biotopentwicklungsfunktion	1,0	naturnahe Gestaltung RRB (90%)	295	295
2	Verbundfunktion	0,5	Flächen der Randeingrünung	393	196,5
3	Ästhetische Funktion	0,5	Flächen der Randeingrünung	393	196,5
<b>Ges.</b>					<b>688</b>
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					<b>688</b>
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]					<b>46.619,5</b>

**Damit ist der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe erbracht. Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.**

# **Anlage 1**

## **Bestandsplan**

### **Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“,**

### **Gemeinde Rosenbach/ Vogtl.**

#### **Autor:**

**Büro für Städtebau GmbH Chemnitz**

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Stand: 03/2019

## **Anlage 2**

### **Baugrunduntersuchung**

### **Versickerung und Niederschlagswasser**

### **Gemeinde Rosenbach/ Vogtl.**

**Autor:**

**M & S Umweltprojekt GmbH**

Pfortenstraße 7

08502 Plauen

Stand: 30.04.2020

## **Anlage 3**

### **Erschließung Wohngebiet „Lerchenberg“ in Syrau**

### **Entwässerung und Trinkwasserversorgung**

**Autor:**

**Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft**

**Dipl.- Ing Frank Olzcha**

Rosengasse 15

07952 Pausa - Mühltröff

Stand: 11.06.2020

## **Anlage 4**

# **Artenschutzrechtliche Beurteilung Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg“, Gemeinde Rosenbach/ Vogtl.**

**Autor:**

**G.U.B. Ingenieur AG**

Katharinenstraße 11

08056 Zwickau

Stand: 27.02.2020

## **Anlage 5**

### **Liste der Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl.**

**Autor:**

**Gemeindeverwaltung Rosenbach/ Vogtl.**

Bernsgrüner Straße 18

08539 Rosenbach/ Vogtl.

Stand: 12/2020

### **Quellenverzeichnis**

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan „Südwestsachsen“
- Entwurf Regionalplan „Region Chemnitz“
- Statistisches Landesamt Sachsen