

Stadtratssitzung 30.01.2023 - Inhaltsverzeichnis

2. Tagesordnung - öffentlicher Teil (Seite 3)

TOP 2.1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister (Seite 3)

TOP 2.2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit (Seite 3)

TOP 2.3 - Feststellung der Tagesordnung (Seite 3)

TOP 2.4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung (Seite 3)

TOP 2.5 - Bestätigung der Protokolle vom 14.11.2022 und 12.12.2022 (Seite 3)

TOP 2.6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Seite 3)

TOP 2.7 - Informationen des Bürgermeisters (Seite 3)

TOP 2.8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger (Seite 3)

TOP 2.9 - Beratung und Beschlussfassung: V 015/2023 - Baumaßnahme: Neubau Kindertagesstätte Irfersgrün - Vergabe Planungsleistungen (Seite 3)

Tischvorlage (Seite 3)

TOP 2.10 - Beratung und Beschlussfassung: V 001/2023 - Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet "Hauptmannsgrüner Straße", OT Irfersgrün, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Seite 3)

TOP 2.10 - Beschlussvorlage 001/2023 (Seite 5)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Begründung mit Umweltbericht (Seite 7)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung (Seite 60)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Planentwurf (Seite 144)

TOP 2.11 - Beratung und Beschlussfassung: V 004/2023 - Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst. Nr. 415/12, Gmkg. Lengenfeld (Seite 3)

TOP 2.11 - Beschlussvorlage 004/2023 (Seite 145)

TOP 2.11 - Anlage zu V 004/2023 (Seite 147)

TOP 2.12 - Beratung und Beschlussfassung: V 007/2023 - Maßnahme: Sozialgebäude/Mannschaftskabine Sportplatz Weißensand - Üpl/Apl-Ausgaben (Seite 3)

TOP 2.12 - Beschlussvorlage 007/2023 (Seite 148)

TOP 2.13 - Beratung und Beschlussfassung: V 016/2023 - Vorhaben: Horteerweiterung Grundschule „Am Park“ - Holzbauweise - Vergabe Planungsleistungen (Seite 3)

TOP 2.13 - Beschlussvorlage 016/2023 (Seite 150)

TOP 2.14 - Beratung und Beschlussfassung: V 017/2023 - Anmeldung und Verwendung

Kommunalbudget für Straßenbaumaßnahmen nach § 17 Abs. 1 Nr. 2a SächsFAG –
Maßnahmenbeschluss *(Seite 3)*

TOP 2.14 - Beschlussvorlage 017/2023 (Seite 152)

TOP 2.15 - Beratung und Beschlussfassung: V 003/2023 - Spendenannahme durch
Einzelbeschluss *(Seite 3)*

TOP 2.15 - Beschlussvorlage 003/2023 (Seite 154)

TOP 2.16 - Beratung und Beschlussfassung: V 014/2023 - Antrag auf Sperrzeitverkürzung
(Seite 3)

TOP 2.16 - Beschlussvorlage 014/2023 (Seite 156)

TOP 2.17 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher *(Seite 3)*

TOP 2.18 - Sonstiges *(Seite 3)*

2. Tagesordnung - öffentlicher Teil

TOP 2.1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

TOP 2.2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

TOP 2.3 - Feststellung der Tagesordnung

TOP 2.4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

TOP 2.5 - Bestätigung der Protokolle vom 14.11.2022 und 12.12.2022

TOP 2.6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

TOP 2.7 - Informationen des Bürgermeisters

TOP 2.8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 2.9 - Beratung und Beschlussfassung: V 015/2023 - Baumaßnahme: Neubau Kindertagesstätte Irfersgrün -Vergabe Planungsleistungen

Tischvorlage

TOP 2.10 - Beratung und Beschlussfassung: V 001/2023 - Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet "Hauptmannsgrüner Straße", OT Irfersgrün, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TOP 2.10 - Beschlussvorlage 001/2023 (Seite 5)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Begründung mit Umweltbericht (Seite 7)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung (Seite 60)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Planentwurf (Seite 144)

TOP 2.11 - Beratung und Beschlussfassung: V 004/2023 - Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst. Nr. 415/12, Gmkg. Lengenfeld

TOP 2.11 - Beschlussvorlage 004/2023 (Seite 145)

TOP 2.11 - Anlage zu V 004/2023 (Seite 147)

TOP 2.12 - Beratung und Beschlussfassung: V 007/2023 - Maßnahme: Sozialgebäude/Mannschaftskabine Sportplatz Weißensand - Üpl/Apl-Ausgaben

TOP 2.12 - Beschlussvorlage 007/2023 (Seite 148)

TOP 2.13 - Beratung und Beschlussfassung: V 016/2023 - Vorhaben: Horterweiterung Grundschule „Am Park“ - Holzbauweise - Vergabe Planungsleistungen

TOP 2.13 - Beschlussvorlage 016/2023 (Seite 150)

TOP 2.14 - Beratung und Beschlussfassung: V 017/2023 - Anmeldung und Verwendung Kommunalbudget für Straßenbaumaßnahmen nach § 17 Abs. 1 Nr. 2a SächsFAG – Maßnahmenbeschluss

TOP 2.14 - Beschlussvorlage 017/2023 (Seite 152)

TOP 2.15 - Beratung und Beschlussfassung: V 003/2023 - Spendenannahme durch Einzelbeschluss

TOP 2.15 - Beschlussvorlage 003/2023 (Seite 154)

TOP 2.16 - Beratung und Beschlussfassung: V 014/2023 - Antrag auf Sperrzeitverkürzung

TOP 2.16 - Beschlussvorlage 014/2023 (Seite 156)

TOP 2.17 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 2.18 - Sonstiges



Stadt Lengfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Wagner

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

001/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Planungsunterlagen (Entwurf)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

10.01.2023

10.01.2023

10.01.2023

Unterschrift

Brandt

Reimert

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

23.01.2023

30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

1.

Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün, Fassung 25.11.2022, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (M 1:1000) und dem textlichen Teil zu. Die Begründung mit dem Umweltbericht, Fassung 25.11.2022, wird gebilligt.

2.

Der Stadtrat bestimmt die Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Begründung

Der Stadtrat hat am 18.06.2001 in seiner öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün nach § 10 Abs. 1 (BauGB) als Satzung beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Vogtlandkreis erfolgte mit Bescheid vom 13.07.2006. Durch die öffentliche Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 19.07.2006 in Kraft.

Im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Projekta ergab sich für die Erschließungsleistungen des Baugebietes in der Kostenermittlung ein sehr hohes Investitionsvolumen. Eine Umsetzung ist auf dieser Grundlage äußerst unrealistisch und für mögliche Investoren unwirtschaftlich.

Zur Realisierung des Baugebietes lag der Stadtverwaltung der Entwurf einer neuen Erschließungsvariante vor. Hiermit würden immense Kosteneinsparungen einhergehen. Grundgedanke war es, die Verkehrsflächen und Leitungslängen bei einer optimaleren Ausnutzung des Flächenangebotes so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig entstünden attraktivere Grundstücksgrößen und eine zeitgemäßere Verkehrsführung.

Hierfür ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7, durch den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün nötig.

Der Stadtrat stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2020 der Einleitung des Verfahrens zum Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün zu.

Mit Beschluss Nr. 118/2021 vom 07.02.2022 wurden die Vorentwurfsunterlagen bestätigt und zur frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung bestimmt. Die Auslegung erfolgte nach Ankündigung im Amtsblatt, Ausgabe 374 vom 23.02.2022, vom 07.03.2022 bis 08.04.2022. Zeitgleich wurden die Unterlagen im Internet eingestellt und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.02.2022 um Stellungnahme gebeten.

Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen sind ausgewertet und in die Planungsunterlagen entsprechend eingearbeitet.

Die qualifizierte Behörden- und Bürgerbeteiligung zum Entwurf (2. Auslegung) hat nun als nächster Schritt im laufenden Änderungsverfahren zu erfolgen.

Die Entwurfsunterlagen einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht werden mittels elektronischer Medien ausführlich vorgestellt.

Hinsichtlich der vorläufigen Haushaltsführung wird auf § 78 Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO verwiesen. Demnach dürfen Auszahlungen für Leistungen erfolgen, wenn diese für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
511	Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen u. Flurneueordnung	51101020	Verbindliche Bauleitplanung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen		44296000.5203		3.500,00	
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

Änderungsbebauungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet
„Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß
§§ 3 Abs. 2; 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2022

mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil

Inhalt

Entwurf des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplans Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2; 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2022

Anlagen

Begründung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplans zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2; 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2022

Anlagen zur Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld
Hauptstr. 1
08485 Lengenfeld

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 25.11.2022

Änderungsbebauungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Haupt-
mannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün

Begründung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß
§§ 3 Abs. 2; 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2022

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Erfordernisse und Ziele der Änderung	8
2.1 Städtebauliches Grundsatzziel	8
2.2 Erfordernisse der Änderung	9
a) Erfordernis auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen	9
b) Erfordernis der strukturellen Änderung	9
2.3 Ziele der Änderung	9
3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	10
4 Planungsrechtliche Einfügung	11
5 Städtebauliche Änderungskonzeption	13
5.1 Erschließung	15
5.2 Bauliche Nutzung	16
a) Art der zulässigen Nutzungen	16
b) Maß der baulichen Nutzung	17
c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.3 Örtliche Bauvorschriften	19
5.4 Denkmalschutz	21
5.5 Technische Infrastruktur	21
a) Entwässerung / Entsorgung	21
b) Versorgung	23
6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	23
a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen	24
b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe	24
7 Planverwirklichung	25
Teil B Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
1 Ausgangssituation / Ziele und Umfang des Vorhabens	32
2 Umweltziele	33
3 Umweltprüfung	33
3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	34
3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	35
a) Landschaft	36
b) Ortsbild / Kultur- und Sachgüter	36
c) Arten- u. Biotopschutz	38
d) Boden / Fläche	39
e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	41
f) Klima / Einsatz erneuerbare Energien	45
g) Techniken / Stoffe / Abfälle	46
h) Luft / Emissionen	46
i) Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung	47
j) Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete	50
3.3 Bewertung geprüfter Alternativen	50
4 Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünordnung	51
a) Vergleich der Ausnutzungs- und Grünordnungsfestsetzungen Plan 2006 - ÄBBP	51
b) Erforderliche Maßnahmen zur Umweltvorsorge	52
5 Überwachungsmaßnahmen	52

Tabellen

- Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet (Tx.)
- Tab. 2 Wesentlich geplante Ziele und darauf beruhende Änderungen (Tx.)
- Tab. 3 Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung
- Tab. 4 Beschreibung Umweltzustand
- Tab. 5 Unterscheidung potenzieller Wirkungen (Tx.)
- Tab. 6 Vergleich Veränderungen im Landschaftsbild
- Tab. 7 + 8 Auswirkungsprognose Schutzgut Landschaft
- Tab. 9 Auswirkungsprognose Schutzgut Ortsbild / Kultur- und Sachgüter (Tx.)
- Tab. 10 Vergleich anlagenbezogener Veränderungen der Nutzungstypen
- Tab. 11 Auswirkungsprognose Schutzgut Arten- u. Biotopschutz (ANL)
- Tab. 12 Auswirkungsprognose Biotop- und Nutzungstypen (BAU, BTR; Tx.)
- Tab. 13 Auswirkungsprognose Veränderungen versiegelbarer / abflusswirksamer Flächen (ANL; Tx.)
- Tab. 14 Auswirkungsprognose Erzeugung von Niederschlagswasser (Tx.)
- Tab. 15 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen innerhalb BG + Verkehrsflächen (Tx.)
- Tab. 16 Vergleich Veränderungen des flächenbezogenen Retentionsvermögens auf den neu einbezogenen Flächen / unter Randeingrünung
- Tab. 17 Auswirkungsprognose Schutzgut Wasser (flächenbezogenes Retentionsvermögen auf neu einbezogenen Flächen / unter Randeingrünung)
- Tab. 18 Auswirkungsprognose Schutzgut Wasser (flächenbezogenes Retentionsvermögen gemäß Tab. 17, Fortsetzung)
- Tab. 19 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser (Tx.)
- Tab. 20 Auswirkungsprognose Eingriffe in Grundwasserschichten (Tx.)
- Tab. 21 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG (Tx.)
- Tab. 22 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG (Tx.)
- Tab. 23 Auswirkungsprognose Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse (Tx.)
- Tab. 24 Auswirkungsprognose natur- und landschaftsbezogene Erholung (Tx.)
- Tab. 25 Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen
- Tab. 26 Umsetzungsempfehlung Ausgleichsmaßnahmen
- Tab. 27 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erheblicher Auswirkungen
- Tab. 28 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Tx.)
- Tab. 29 Maßnahmen zur Überwachung festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Tx.)

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
- Anl. 2 Übersicht Baulandlandreserven im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld
- Anl. 3 Tabellenteil Umweltbericht
- Anl. 4 Methoden- und Quellenverzeichnis Umweltbericht
- Anl. 5 Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
- Anl. 6 Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
- Anl. 7 Informationen für die weitere Planung
- Anl. 8 Informationen zur Niederschlagswasserableitung und Wasserhaushaltsbilanz

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

- Schrift kursiv:* Ergänzungen im Entwurf des Teils A zur Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 1 BauGB aufgrund zum Vorentwurf eingegangener Stellungnahmen

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Ab dem Jahr 1992 begann zunächst die damals noch selbständige Gemeinde Irfersgrün mit der Entwicklung eines Wohngebietes am Standort. Die Stadt Lengenfeld übernahm mit der Eingemeindung Irfersgrüns diese Planung und führte sie in mehreren Schritten mit immer wieder vorgenommenen Flächenreduzierungen fort.
- 2 Das von diesem Änderungsbebauungsplan (ÄBBP) umgriffene Gebiet zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße ist, ausgenommen die als Grünfläche festgesetzten Teile des Flst. 494/6, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BBP) Nr. 7- WA Ortsteil Irfersgrün „Hauptmannsgrüner Strasse“ aus dem Jahr 2006 (rechtskräftig seit dem 19.07.2006; nachfolgend Plan 2006) wirksam überplant worden.
- 3 Ausgangslage für die Aufstellung des BBP war das Schaffen eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbauungen als Entlastung zu den nur begrenzt vorhandenen Angeboten in den Wohnbaugebieten im Stadtbereich von Lengenfeld. Die Standortwahl war unter anderem durch die Nähe zum Verdichtungsraum um Zwickau und dessen Arbeitsplatzdichte geprägt. Weiterhin begründete die Wohnfunktion des Ortsteils (OT) Irfersgrün im gesamtstädtischen Kontext die Standortwahl der voranstehenden Planung.
- 4 Das Plangebiet (PG) sollte auf Initiative privater Investoren mit der Aufstellung des änderungsgegenständigen BBP entwickelt werden. Der private Investor erwarb dazu die, die Baugebiete tragenden Flst. 494/1 und 494/6 aus städtischem Besitz. Der wurde BBP als qualifizierter BBP nach § 30 I BauGB aufgestellt.
- 5 Die Umsetzung der rechtskräftigen Planung kam jedoch in Folge u.a. von Insolvenzen nie zustande. Vor ca. 3 Jahren leitete die Stadt Lengenfeld die Rückabwicklung des Grundstückskaufs ein und ist inzwischen wieder Eigentümer und Besitzer der Flst. 494/1 und 494/6. Damit konnte mit ca. 12 Jahren Verzögerung mit der Umsetzung der Planung zur Befriedigung örtlicher Bauanfragen begonnen werden.
- 6 Allerdings stellte sich im Laufe der Erschließungsplanung heraus, dass eine Umsetzung der rechtskräftigen Planung mit 5 Anliegerstichwegen und der damit verbundenen fünfmaligen solitären Einzelanbindung der gesamten technischen Infrastruktur insbesondere der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu unwirtschaftlichen Kostenaufwendungen führt. Die Aufwendungen ließen einen nur, jenseits der Marktüblichkeit, sehr stark überhöhten Angebotspreis der Baugrundstücke erwarten.
- 7 Bei einem Festhalten an der rechtskräftigen Planung reduzierten die unwirtschaftlichen Aufwendungen die Aussicht der Planung auf Verwirklichung mindestens sehr erheblich. Bauleitpläne, die keine Aussicht auf Verwirklichung haben, sind aber nicht erforderlich i.S. des § 1 III BauGB.
- 8 Um aber die rege Nachfrage nach Baugrundstücken im PG befriedigen zu können, soll der Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich einer Veränderung der geplanten Straßen- und Leitungserschließung von solitären Stichstraßenerschließungen hin zu einer durchgängigen Straßen- und umlaufenden Medienerschließung geändert werden.
- 9 Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die angestrebten Änderungen nach § 13a BauGB scheidet nach diesseitiger Wertung infolge der bislang vollständig un bebauten Fläche aus¹. Mit der avisierten Umstellung der Erschließung von Anliegerstichwegen mit gruppenartig umschließenden Baugrundstücken auf eine durchgehende Straßenerschließung mit straßenbegleitender Bebauung belassen bzgl. einem Unberührtsein der Grundzüge der Planung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Zweifel.

¹ vgl. BVerwG U.v. 25.06.20 Az. 4 CN 5.18

- 10 Daher werden die insgesamt sehr umfangreichen Änderungen, auch i.V.m. weiteren erkannten Anpassungen, als ÄBBP im Regelverfahren vorgenommen.
- 11 Gleichzeitig soll der BBP Nr. 7- WA Ortsteil Irfersgrün „Hauptmannsgrüner Strasse“, rechtskräftig seit dem 19.07.2006, zur Erlangung der Rechtsklarheit mit Inkrafttreten dieses ÄBBP vollständig ersetzt werden. *Offensichtlich gibt es seitens des Landratsamts Vogtlandkreis, SG Bauplanung noch Ergänzungs- bzw. Präzisierungsbedarf. Vorweg, der vollständige Ersatz des Ursprungsplans war und ist auch weiterhin Ziel der Planung.*
- 12 *Der angestrebte vollständige Ersatz ist, entsprechend dem Aufstellungsverfahren des ÄBBP zum Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet Fichtengasse dabei so zu verstehen, dass sich auch in diesem Fall der ÄBBP auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen BBP erstrecken soll (vgl. weiter Zi. 3). Ziel ist es auch hier, damit Rechtsklarheit herzustellen, dass der Ursprungsplan seine Rechtskraft vollständig verlieren soll. Er besitzt aufgrund seiner festgesetzten, nicht nur vorübergehend hoch unwirtschaftlichen Erschließung mittels der fünf Stichstraßen in vorliegender Form auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf eine Verwirklichung.*
- 13 *Mehrfach wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet Fichtengasse Abstimmungen mit den Aufsichts- und Genehmigungsbehörden des Vogtlandkreises durchgeführt. Insbesondere aber der damals dazu ergangene § 4 der Satzung wurde letztendlich entsprechend der Expertise der Landkreisbehörden (Bauplanung, Kommunalaufsicht) wörtlich übernommen. Dem wird in diesem Verfahren auch so entsprochen (vgl. Planurkunde, Satzungstext). Eigene Überlegungen in Richtung einer Aufhebung der vorgenannten Pläne wurden damals wegen verfahrensrechtlicher Bedenken des Landkreises zurückgestellt.*
- 14 *Daran wird auch weiterhin festgehalten, da diesseits die damaligen Abstimmungen für fundiert, noch gültig und rechtsklar erachtet werden. Es entsteht im Ergebnis ein vollständig neuer BBP (Zulässigkeitsrahmen innerhalb des WA, Durchgangserschließung, bewusste Ausklammerung des Ixel aus dem Geltungsbereich zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße, Ansiedlung der örtlichen Kita, Neuordnung des Eingriffsausgleichs). Insbesondere sollen für die ausgeklammerte Fläche die Festsetzungen des Ursprungsplans nicht mehr fortgelten (vgl. Zi. 3, Rn. 4 u. 5.1, Rn. 5).*

2 Erfordernisse und Ziele der Änderung

2.1 Städtebauliches Grundsatzziel

- 1 Die Stadt Lengenfeld verfolgt sich seit einigen Jahren in ihrem gesamten Territorium das grundsätzliche städtebauliche Ziel örtliche Baulandreserven in rechtswirksamen BBP, die aus verschiedenen Gründen bislang keiner Bebauung zugeführt werden konnten, zu aktivieren. Damit soll einem zusätzlichen Flächenverbrauch bislang unüberplanter Freiraumflächen entgegen gewirkt werden. Lässt sich für eine Aktivierung keine günstige Prognose ableiten, strebt die Stadt Lengenfeld die Aufhebung der betreffenden Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen an, so u.a. verfahren mit dem BBP Nr. 5 „Reichenbacher Straße - Hammermühle“.
- 2 Im vorliegenden Fall erwies sich die bereit im Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) aus 2006 verankerte Baulandreserve prognostisch grundsätzlich als aktivierbar und die Aktivierung auch als städtebaulich vertretbar (lagestrukturelle Arrondierung des Ortsteils, bleibt weitgehend innerhalb urban geprägten Siedlungskörper, Anbau Hauptmannsgrüner Straße in Katasterstruktur tlw. bereits angelegt). Deswegen wurden in einem mehrjährigen Prozess die Grundstücke mit der bestehenden Baulandreserve für *vormals* ca. 27 Baugrundstücke in die Entwicklungsverfügbarkeit der Stadt zurückgeholt und die Erschließungsplanung angeschoben.

- 3 Dem liegt das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld zugrunde².

2.2 Erfordernisse der Änderungsplanung

a) Erfordernis auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen

- 1 *In der Beteiligung zum Vorentwurf dieses ÄBBP wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des ÄBBP - und letztlich damit auch für den Fortbestand des rechtskräftigen Plans 2006 - bzw. die Darlegung der dringenden Gründe für dessen Aufstellung nach § 8 IV BauGB (Änderung vorzeitiger BBP) als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.03.2022 den gegenständigen ÄBBP in vollem Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4, Rn. 3ff).*
- 2 *Den Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständliche Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf des ÄBBP unter Einbeziehung der Baulandreserven im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld ergänzt. Die Bedarfsdarlegung erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 2.*
- 3 *Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der dringenden Gründe für die Vorzeitigkeit dieses ÄBBP mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 9ff).*

b) Erfordernis der strukturellen Änderung

- 1 Wie bereits in Zi. 1, Rn. 6 ausgeführt, führte nach überschlägiger Ermittlung der Erschließungskosten allerdings eine Umsetzung der rechtskräftigen Planung mit 5 Anliegerstichwegen und der damit verbundenen fünfmaligen solitären Einzelanbindung der gesamten technischen Infrastruktur insbesondere der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu unwirtschaftlichen Kostenaufwendungen.
- 2 Stehen den Festsetzungen eines BBP aber auf unabsehbare Zeit tatsächliche Hindernisse entgegen, wird der Plan nicht vollzugsfähig und ist am Ende auch nicht erforderlich³. Dies trifft auch auf eine unwirtschaftliche Planumsetzung zu, deren Verwirklichung erkennbar aufgrund extremer Kosten auf Jahre an marktunüblichen vermarktbareren Preisen scheitern wird. Dem ist hier ebenso.
- 3 Kosten, die zu vermarktungsfähigen Grundstücksverkaufspreisen führen, lassen sich jedoch mit den in Zi. 1, Rn. 9 dargelegten Änderungen erreichen. Mit dieser Änderung lässt sich also die Vermarktung und Bebauung des anstehenden Baulandes im ungefähr ursprünglich vorgesehenen Umfang erreichen. Dieser ÄBBP ist damit i.S. des § 1 III BauGB auch erforderlich, um die oben in Zi. 2.1 und nachfolgend benannten städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Lengenfeld erfolgreich umzusetzen.

2.3 Ziele der Änderung

- 1 Seitens des Planungsträgers werden mit dieser Änderungsplanung die städtebaulichen Ziele verfolgt,
- die Bildung von Wohneigentum weiter zu fördern, insbesondere
 - zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität sowie
 - für junge Familien erschwingliche Angebote;

² vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

³ Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 28a zu § 1, S. 32f; 15. Auflage, München 2022 u. BVerwG U. v. 17.12.2002, Az. 4 C 15.01

- *Belange von Familien mit Kindern in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, um die Wohnraumentwicklung langfristig zu verstetigen, insbesondere durch Unterstützung der Ansiedlung von Familien mit Kindern durch weitergehende Verbesserung und Aufwertung familienfreundlicher Angebote (hier geplante Erweiterung und Neubau Kita im PG) und*
 - damit einhergehend die Erhaltung und sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
 - die Fortentwicklung des Ortsteils (OT) Irfersgrün durch
 - Mobilisieren und Ertüchtigen der örtlichen Baulandreserven des PG für die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken zu fördern,
 - diese am Ort im Bereich des erweiterten Ortskerns zu bündeln und so
 - mittelfristig eine umfassende und abschließende Bebauung des PG zu erreichen sowie die
 - bauliche Arrondierung des erweiterten Ortskerns, dessen Stärkung einschließlich der hier angesiedelten örtlichen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Gaststätte, Bäcker, Vereine) zu erreichen sowie
 - sparsamen Umgang mit Grund und Boden im PG und Nutzung aktiver + passiver solarer Potenziale fördern.
- 2 Darüber hinaus besteht bereits derzeit über die fußläufig sehr gut erreichbare ÖPNV - Haltestelle „Dr.-Dittes-Denkmal“ eine busseitige Anbindung an Lengenfeld und Treuen sowie an den Bahnhof Irfersgrün und von dort über die Vogtlandbahn ins Umland bis nach Zwickau. Planungsziel ist i.V.m. der Aufsiedlung des Gebiets sogar eine dbzgl. weitergehende Verbesserung durch die Errichtung einer Bushaltestelle unmittelbar am PG an der Irfersgrüner Bahnhofstraße.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das PG liegt im Westen des Ortskernbereichs des OT Irfersgrün in einem keilförmigen Einschnitt zwischen, im Osten der namensgebenden Hauptmannsgrüner und im Süden der Irfersgrüner Bahnhofstraße. Es ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Topografisch fällt das Gelände des PG weit überwiegend flach geneigt bis flachhängig von West nach Ost zur Hauptmannsgrüner Straße ab. Der höchste Punkt liegt an der Mitte der westlichen Grenze des Flst. 494/6 zu 494/7 bei ca. 437,3 m über Normalnull (müNN). Der tiefste Punkt innerhalb des fortgeltenden RG im Südosten im Ixel der begrenzenden Straßen bei ca. 426,5 müNN.
- 2 Der räumliche Geltungsbereich (RG) dieses ÄBBP umgreift das gesamte PG des Plans 2006 (vgl. Zi. 1, Rn. 11ff).
- 3 Der RG teilt sich in zwei Teile, wobei die einbezogenen Teilflächen der Flst. 510/57 und 510/63 ausschließlich der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. 28.200 m² oder 2,82 ha. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung II / 2021; angepasst III / 2022

Anteiligkeit	Flst.Nr.	geplante Nutzungen	Fläche im PG (in m ²)
Teil von	494/1	Baugrundstück / Verkehrsfläche	ca. 9.410
Teil von	494/6	Baugrundstück / Verkehrs- sowie Grün- u. Ausgleichsfläche	ca. 16.660
Teil von	521/1	Verkehrsfläche	ca. 100
Teil von	510/57	Entsorgungsfläche f. Regenrückhaltebecken (RRB; [Zufahrt])	ca. 110
Teil von	510/63	Entsorgungsfläche RRB	ca. 1.920

- 3 Gegenüber dem Plan 2006 wird der RG dieses ÄBBP jedoch in zwei Bereichen geändert.
- 4 Einerseits wird der südöstliche Bereich im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße aus dem RG dieser Änderung herausgelöst. Hier soll der Plan 2006 ersatzlos aufgehoben werden. Dies begründet sich mit der geplanten Ansiedelung der örtlichen Feuerwehr *und der dafür von diesem ÄBBP abgekoppelten Planung*.
- 5 Das Vorhaben steht nicht nur zu mehreren tragenden Festsetzungen des gegenständigen Plankonzepts nicht in Einklang (Bauflächen, überbaubarer Grundstücksfläche; Grünfläche, Zweck Spielplatz). Es fehlt, außer an einer Flächenbedarfsermittlung⁴ an der Kenntnis aller weiteren Bedingungen einen auskömmlichen Festsetzungsrahmen treffen zu können. Hier wird der Plan 2006 im Rahmen dieses Verfahrens ersatzlos und vollständig aufgehoben. Das Areal soll nachträglich auf der Grundlage von § 34 BauGB mittels einer Baugenehmigung einer Bebauung zugeführt werden.
- 6 Auf der westlichen Seite werden, über den Plan 2006 hinaus greifend bislang nicht einbezogene *nördliche westliche Teilflächen* der Flst. 494/1 und 494/6 in den RG neu einbezogen. Dies dient wesentlich der sachgerechten Unterbringung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der weiteren Planung *sowie der Bildung marktfähiger Baugrundstücke im Außenumgriff um die geänderte innere Erschließungsstraße*.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 weist dem RG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietspezifischen Vorgaben zu. Von diesen Bereichen sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden.
- 2 Die geplanten Änderungen ordnen sich mit ihren Neuordnungszielen innerhalb des bestehenden Bauflächenrahmens entsprechend der Zi. 5 in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6 / G 2.2.1.1) der Landesentwicklung ein. Es erfolgt bzgl. der Anzahl der geplanten Baugrundstücke eine sogar *aufkommensreduzierende* Neuordnung. In den Baugebieten ist nach *inzwischen verfestigter Flächenbedarfsermittlung zur Ansiedlung der örtlichen FFw im exterritorialen Ixel des PG zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße die inzwischen ebenfalls verfestigte Ansiedlung der örtlichen Kindertagesstätte im Baugebiet (BG) 3c die Schaffung von noch bis zu max. 22 für die Wohnnutzung offenen Baugrundstücke möglich*. Dies entspricht *weiterhin einer Reduzierung gegenüber der rechtswirksamen Planung um knapp 20% (vormals: Schaffung von 27 Baugrundstücken)*.
- 3 Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 sowie der seit Mai 2021 in einem erneuten Entwurf vorliegende Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC_E 2021) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums *sowie der besonderen Gemeindefunktion Tourismus* zu. *Darüber hinaus liegt Lengenfeld gemäß Festlegungskarten des REP SWS und RPI RC_E 2021 innerhalb der grenznahen Gebiete, einem Raum mit besonderen Handlungsbedarf*⁵.

⁴ Aufgrund der im III. Quartal 2022 vorgenommenen Ermittlung vergrößert sich der für die FFw-Ansiedlung erforderliche Flächenumfang von vormals angenommenen ca. 1.400 m² auf nunmehr zu berücksichtigende 2.130 m².

⁵ Die lagebedingten Nachteile dieser Gebiete sind nach Z 2.1.3.3 LEP 2013 u.a. durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen (vgl. PV Region Chemnitz; RPI RC_E 2021, Begründung zu Z 1.3.1 - Festlegung Grundzentren, S. 37, Zwickau, Mai 2021).

- 4 Grundzentren, wie auch Kommunen mit zugewiesenen *besonderen Gemeindefunktionen* wird gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 eine, an die jeweilige zentralörtliche Einstufung bzw. zugewiesene besondere Gemeindefunktion gekoppelte, über den bloßen Eigenbedarf hinausgehende raumordnerisch verträgliche Zunahme von Siedlungsflächen unter Beachtung der tatsächlichen demografischen Entwicklung ermöglicht.
- 5 Wenn auch der Ortsteil Lengenfeld als Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt ist, betrifft dies die Konzentration zentralörtlicher Funktionen. D.h. die Wohnentwicklung ist davon nicht unmittelbar betroffen, sie ist **kein** Bestimmungsmerkmal der Funktionszuweisung Versorgungs- und Siedlungskern⁶. Da die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Wohngebietsumstrukturierung und -fortentwicklung den Zielen der Raumordnung, auch des REP SWS bzw. des RPI RC. Der Bedarf auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen für den Plan 2006 bzw. dessen um ca. 20% angebotsreduzierten ÄBBP besteht gemäß Anl. 2.
- 6 Der Ortsteil Irfersgrün liegt darüber hinaus an der regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse Zwickau - Lengenfeld – Städteverbund Göltzschtal – Klingenthal (Z 1.5.2, lit. g)). Diese regionale Entwicklungs- und Verbindungsachse wird neben der fast unmittelbar am PG vorbeiführenden S293 von der Linie VB 1 der Vogtlandbahn von Zwickau nach Falkenstein getragen. Die Achse wird im RPI RC fortgeschrieben. *Neben der Bündelung der Verkehrs- und Bandinfrastrukturen dienen die Achsen der Konzentration der Siedlungsentwicklung⁷ (zur Eignung des Standorts, vgl. Zi. 5.1, Rn. 1). Damit ist der ÄBBP unter Behebung der erheblichen strukturellen Defizite des Plans 2006 auch weiterhin geeignet, die Entwicklungspotenziale des Grundzentrums Lengenfeld zu befördern und somit die lagebedingten Nachteile im grenznahen Gebiet zu beheben.*
- 7 Weitere ortskonkrete Festlegungen von Zielen der Raumordnung des REP SWS / RPI RC für den RG dieses ÄBBP liegen nicht vor. Das PG liegt am äußeren Rand des Kirchberger Granitkuppengebiets. *Das für diese Kuppenlandschaft von Satz 1 abweichend noch geltende Ziel Z 2.1.2.3⁸ des REP SWS wird im Entwurf des RPI RC vom Mai 2021 so nicht fortgeschrieben. Mit den in diesem an den Ortsrand unmittelbar angrenzenden ÄBBP geplanten Nutzungsrahmen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und -dichte wird der Landschaftscharakter auch nicht grundlegend verändert (vgl. Teil B, Zi. 3.1, 3.2 u. Anl. 4, Tab. 4 u. Tab. 6 - 8).*
- 8 Weiterhin liegt das PG in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz und des Erosionsschutzes bzgl. des anstehenden Bodens insbesondere bei Acker- oder vergleichbaren vegetationslosen Bodennutzungen. Im weiteren Umgebungsbereich sind Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Auf diese Ausweisungen wird im Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung (UP) näher eingegangen (vgl. Teil B, Zi. 3.1, Rn. 3).
- 9 Die Stadt Lengenfeld hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). *Bei dem gegenständigen Planvorhaben handelt es sich also um die Umplanung (Änderung, Ergänzung) eines rechtskräftigen vorzeitigen BBP gemäß § 8 IV BauGB.*

⁶ vgl. Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.3.2.1, S. 39f; Zwickau, Mai 2021

⁷ vgl. Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.5.1, S. 62; Zwickau, Mai 2021

⁸ Danach dürfen raumbedeutsame Maßnahmen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern (vgl. REP SWS; Z 2.1.2.3, S. Z-15; Plauen 2011).

- 10 Gemäß § 8 IV BauGB kann ein BBP aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn
- a) dringende Gründe es erfordern und der
 - b) BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.
- 11 Für die Beurteilung, ob der BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entspricht, kann auf einen vorliegenden Entwurf eines FNP u/o ein informelles Stadtentwicklungskonzept abgestellt werden. Der Umgriff des Plans 2006 ist im Entwurf des FNP aus dem Jahr 2006 vollständig entsprechend den Planfestsetzungen als Wohnbaufläche verankert. Auch im gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lengenfeld aus dem Jahr 2016 wird auf den Plan als fortbestehender Wohnbaustandort verwiesen. Es wurde über diesen Zeitraum kein Erfordernis auf Wegfall des Plans 2006 erkannt. Im Gegenteil wurde von der Stadt Lengenfeld mit dem Rückerwerb der plangegegenständigen Flst. 496/1 und 494/6 proaktiv die Reaktivierung des Plans 2006 als Wohnbauentwicklungsstandort betrieben. Der Plan 2006 und damit auch die gegenständliche Änderung steht, unter Beibehaltung der Festsetzung eines WA und der - auf die Baugebietsflächen bezogen - weit überwiegende Beibehaltung deren räumlichen Umgriffs **mit der beabsichtigten und geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lengenfeld in Einklang**.
- 12 Je sicherer aber die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vorhergesagt werden kann, desto geringer sind die Anforderungen an die besondere Rechtfertigung der dringenden Gründe für die Vorzeitigkeit des BBP⁹. Dem ist hier gemäß voranstehender Aussagen so.
- 13 Die Stadt Lengenfeld entbehrt an hinreichend schnell verfügbaren, räumlich geeigneten Baulandreserven in rechtskräftigen BBP, baulandentwickelnden städtebaulichen Satzungen nach § 34 IV S. 1, Nr. 2 u. 3 BauGB und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anl. 2), insbesondere im Versorgungs- und siedlungskern Lengenfeld. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für zeitgemäße kann mit den beschriebenen Reserven nicht umfänglich befriedigt werden.

5 Städtebauliche Änderungskonzeption

- 1 Wesentlicher Anstoß zur Aufstellung dieses ÄBBP waren die ermittelten erheblichen Kostenaufwendungen aus der Umsetzung des Plans 2006 im Rahmen der begonnenen Erschließungsplanung (vgl. Zi. 1, Rn. 6ff). Darüber hinaus erscheinen nach heutigem Verständnis, die ursprünglich vorgesehenen Anliegerwege für eine Befahrung mit Fahrzeugen der Daseinsvorsorge insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Wendebereiche nicht hinreichend dimensioniert. Auch die Schneeabfuhr im Zuge des Winterdienstes würde erheblich aufwändig, da es erfahrungsgemäß an ausreichend Stauraum in den Anliegerwegen mangeln dürfte (dauernder Abtransport erforderlich).
- 2 I.V.m. der hauptsächlichen Zielstellung des Plans 2006 der Bereitstellung eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbauungen und der Lage des PG innerhalb Lengenfelds und innerhalb des Ortsteils Irfersgrün ist auch dessen Zulässigkeitsrahmen - alle Nutzungen nach § 4 II und III BauNVO - unter Bezug auf die in Zi. 2 benannten Planungsziele eines Wohngebiets mit insgesamt familienfreundlichen Wohnbedingungen zu überdenken.

⁹ Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 12 zu § 8, S. 231; 15. Auflage, München 2022 u. VGH BW U. v. 22.10.2018, Az. 8 S 647.13

- 3 In Folge des Umswitchens von der 5-maligen Anliegerstichweg-Erschließung auf eine durchgehende innere Erschließungsstraße sollen in Anpassung an deren geplante Linienführung auskömmliche Baugrundstücke beidseits dieser Straße entstehen. Dem folgt im Weiteren die Arrondierung des Umgriffs der Baugebietsflächen auf der westlichen Erschließungsstraßenseite.
- 4 Die mit dem Konzentrationsziel der Achsenfestlegung der Regionalplanung gemäß Zi. 4, Rn. 4 weiterführend verbundene Zielstellung der Schonung und Sicherung der Freiräume in den Achsenzwischenräumen bedingt neben der eigentlichen Innenentwicklung der achsenanliegenden Orte auch deren maßvolle randliche Erweiterung. Dem ist hier so. Die Zielstellung macht sich die Stadt Lengenfeld zu eigen.
- 5 Der Förderung familienfreundlicher Wohnbedingungen dient insbesondere auch die geplante Verlagerung des unter *erheblichen* Platzproblemen leidenden örtlichen Kindergartens in das PG des ÄBBP. Dem Kindergarten soll der vormals nutzungsbedingt ungünstig im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße geplante Spielplatz räumlich unmittelbar westseitig seines geplanten Standorts zugeordnet werden. Dieser konzeptionelle Teilaspekt ließe sich innerhalb der bestehenden Planung so nicht sachgerecht umsetzen.
- 6 Die örtliche Feuerwehr in Irfersgrün leidet an ihrem jetzigen Standort schon länger problematischen, nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden Platzverhältnissen. Diese Verhältnisse zu verbessern, ist die Stadt Lengenfeld bemüht, der Feuerwehr eine andere Örtlichkeit im Ortsteil zur Verfügung zu stellen. Bei der Standortfindung ist insbesondere auch die schnelle Erreichbarkeit aller Wohnbereiche im Ortsteil wichtig. Eine Standortalternative ist deswegen die Fläche im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße. Allerdings sind Vorstellungen der Feuerwehr, die erforderlichen Planungen und damit eine finale Standortentscheidung noch nicht endgültig abgeschlossen. Von einer Einbeziehung der Fläche im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße in diese Änderungsplanung wird daher abgesehen. Die vormalige Planung steht aber den Anforderungen der Feuerwehr in jedem Fall entgegen (50% Grünfläche, kleinräumiges dreieckiges Baufeld der Baufläche). Daher soll diese Fläche aus dem Änderungsbebauungsplan ausgegliedert und die bestehende Planung dort ersatzlos aufgehoben werden. Bauliche Planung, Genehmigung und Umsetzung der hinreichend sicher der Wohnbebauung zeitlich nachfolgenden baulichen Anforderungen der Feuerwehr sollen auf Basis des § 34 BauGB erfolgen.
- 7 Das bisherige Ausgleichskonzept, insbesondere Randeingrünungsstreifen auf der Baugebietsaußenseite in Teilen der privaten Baugrundstücke und Pflanzung eines Laubbaums je 150 m² Grundstücksfläche) lässt insbesondere Defizite in der Belichtung und Besonnung der künftigen Wohngebäude sowie bei Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung durch die privaten Grundstücksnutzenden erwarten. Deswegen soll der erforderliche Eingriffsausgleich vorzugsweise *auf einen Teil der in den Plan 2006 nicht einbezogenen* Teilfläche des Flst. 494/6 gelenkt werden (vgl. Zi. 6).
- 8 *Die Stellungnahme des Landratsamts Vogtlandkreis, SG Bauplanung regte insbesondere an, die Festsetzungskulisse, insbesondere um Festsetzungen gemäß § 9 I Nrn. 23 und 24 BauGB zu ergänzen i.V.m. der allgemeinen Zielstellung des § 1 V, Satz 2 BauGB für Bauleitpläne zur Förderung der Klimaanpassung und des -schutzes in der Stadtentwicklung. Diese Anregung wurde für den vorliegenden Entwurf intensiv diskutiert und geprüft. Den vielfältigen Anregungen wird bzgl. der Bauweise gefolgt (vgl. Zi. 5.2, lit. c), Rn. 5ff).*

- 9 *Bzgl. zentraler regenerativer Energieversorgung über einzurichtende bzw. Anschluss an bestehende dbzgl. Versorgungsnetze sind die Anregungen mangels Vorhandensein nicht umsetzbar. Auch eine Festsetzung zur Verwendung, Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien wird nicht vorgenommen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in § 10 I GEG für alle neu zu errichtenden Gebäude, dass diese als Niedrigstenergiegebäude nach den weiteren Maßgaben des GEG zu errichten sind. In aller Regel wird das Energierrecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht. Es ist also dynamischer. Entwicklungen zum Wärmeschutz und zur Nutzung regenerativer Energien werden also zur Erreichung der allgemeinen Klimaschutzziele - in aller Regel deutlich - schneller angepasst. Bereits deswegen können statische Baurechtsfestsetzungen damit sehr kurzfristig leerlaufen¹⁰.*
- 10 *Außerdem müssen alle Festsetzungen eines BBP dem Angemessenheitsgebot und der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Der Beachtung ist in aller Regel mit den Festlegungen des GEG gegeben. Für den planungsrechtlichen Einzelfall, noch dazu in einem ländlich geprägten Ortsteil eher geringer baulicher Dichte mit - wie hier kleinteilig beschränkter Bautätigkeit - ist die Erfüllung vorgenannter Parameter nur mit, nach diesseitiger Auffassung unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln. I.V.m. der zu erwartenden Dynamisierung der fachrechtlichen Klimaanpassungserfordernisse wird aufgrund der dbzgl. Statik der Baurechtsfestsetzung auf diese verzichtet. Die fachrechtlichen Vorgaben werden für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.*

5.1 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung erfolgt über Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße. Von hier aus erfolgt die weitere Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, insbesondere ist die S293 als Teil der regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse Zwickau - Lengenfeld – Städteverbund Göltzschtal – Klingenthal in nur ca. 250 m erreichbar. Damit besitzt das PG lage- und verkehrsmäßig durch den damit verbundenen Anschluss an den Verdichtungsraum um Zwickau sehr günstige Ansiedlungsvoraussetzungen für das geplante Wohngebiet¹¹.
- 2 Die innere straßenseitige Erschließung des PG soll in Abkehr des bisherigen Erschließungskonzepts über eine öffentlich zu widmende Wohnstraße zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße erfolgen. Dabei soll die innere Erschließung des PG aber keine Verbindungsfunktion für den Durchgangsverkehr zwischen Haupt- und Schulstraße übernehmen. Neben dem Erreichen einer kostenverträglichen Erschließung soll insbesondere eine bessere Erreichbarkeit der Baugrundstücke für die Daseins- und Notfallvorsorge erreicht und damit auch die Wohnsicherheit verbessert werden. Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße soll sich am Quell- und Zielverkehr orientieren. Dazu soll im Gegenzug - *entsprechend der Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“* - im gesamten inneren PG die Aufenthaltsfunktion gleichberechtigt sein.
- 3 Im Bereich der geplanten Kanaltrassen zum RRB nordöstlich der Hauptmannsgrüner Straße soll ein auf den Fußgängerverkehr beschränkter Weg die fußläufigen Wege in und aus dem PG verkürzen helfen. *Dieser soll an den parallel der Hauptmannsgrüner Straße straßenbegleitend geplanten Rad- und Gehweg vom Anschluss Sportplatz bis an die Kreuzung Hauptmanngrüner / Irfersgrüner Bahnhofstraße / Rittergutsweg anschließen.*

¹⁰ Damit stellt sich bereits an dieser Stelle die Frage nach ihrem Erfordernis, die diesseits für den vorliegenden Fall zu verneinen ist.

¹¹ Gemäß der Begründung des RPI RC-E 2021 soll zwar die Siedlungstätigkeit weitestgehend auf die zentralen Orte im Achsenverlauf (hier gegeben) und dort wiederum insbesondere auf deren Versorgungs- und Siedlungskerne konzentriert werden, aber eben nicht nur. Die Wohnnutzung ist darüber hinaus auch, wie in Zi. 4, Rn. 3 beschrieben kein unmittelbares Bestimmungsmerkmal der Funktionszuweisung Versorgungs- und Siedlungskern.

- 4 *Dieser straßenbegleitende Rad- und Gehweg ist bauplanungsrechtlich diesseits als Teil der Gesamtstraße anzusprechen. Deswegen wird auf eine gesonderte, selbständige Bodennutzungsfestsetzung für diesen Rad- und Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet. Die Errichtung durch die Stadt Lengenfeld entlang der Kreisstraße widerspricht der bauplanungsrechtlichen Einordnung nicht.*
- 5 *Eine Aufnahme der Baustrecke parallel der künftigen FFw-Fläche in diesen ÄBBP wird wegen der dazu noch nicht endgültig abgeschlossenen Planung wegen der damit einhergehenden räumlichen Verbindung nicht für sinnvoll erachtet. Der Ausbau dieses exterritorialen Abschnitts soll mit der weiteren Überplanung der FFw-Fläche räumlich eingeordnet werden.*
- 6 *In weiterer Reaktion auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises wird entlang der zurückgezogenen PG-Grenze ein 4 m breiter Rad- und Gehweg festgesetzt. Dieser soll ergänzend ebenso eine nichtmotorisierte Verkürzung der Verbindung zwischen den umlaufenden Straßen bilden und den o.a. Kreuzungsbereich übersichtlicher gestalten helfen. Damit soll auch die dortige Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.*
- 7 *An der Irfersgrüner Bahnhofstraße ist, tlw. Im PG innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Verkehr die Errichtung einer Bushaltestelle geplant. Diese soll die Anbindung des PG an den öffentlichen Personennahverkehr verbessern (vgl. Zi. 2.2, Rn. 2; Buslinie 63 Verbindung in den gesamten Ortsteil sowie nach Lengenfeld und Treuen sowie Bahnhof Irfersgrün mit Anschluss Vogtlandbahn ins Umland und nach Zwickau). Die Einrichtung der Haltestelle versteht sich auch als Angebot zu klimabewußterem Verhalten.*

5.2 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 *Den weiteren Ausführungen ist zunächst eine Klarstellung zur Auslegung des Begriffs des Baugebiets in diesem BBP voranzustellen. Es handelt sich um ein relativ kleinflächiges PG. Die Planungskonzeption sieht für die in Zi. 5, Rn. 1 aufgeführten vorzugsweisen Errichtung von Wohngebäuden und eine zeitlich gleichlaufende Entwicklung der Baulandflächen vor. Auch besitzen die Baulandflächen des PG eine ihnen klar zugeordnete Erschließungsstraße. Die Baulandflächen von WA 1a / 1b und WA 2a / 2b werden gar nur durch die geplante Gehwegeverbindung zur Hauptmannsgrüner Straße voneinander getrennt.*
- 2 *Die funktionale Trennung innerhalb der Baugebiete soll ausschließlich der erhöhten Wohnruhe im Kern- und äußeren Randbereich zur offenen Landschaft dienen. Damit besteht eine unmittelbare räumliche und auch funktionale Beziehung aller im BBP zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen. Die vorgenannten Gründe rechtfertigen es, alle zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen als **ein** Baugebiet ausweisen bzw. zu verstehen¹².*
- 3 *Der erklärten Planungsprämisse des Plans 2006 eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbauungen in der baulichen Ausführung als Einfamilien- und Doppelhäuser folgte der Zulässigkeitsrahmen des dort festgesetzten WA nicht umfänglich. Insbesondere wurden alle nach § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das WA insgesamt unverändert übernommen. Dies betrifft aber auch die tendenziell eher störanfälligen Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.*

¹² vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, Rn. 84 zu § 1 Abs. 4, S. 132, 13. Auflage 2019
Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Allgemeiner Teil

- 4 Mit dem Leitbild, der Schaffung eines, zeitgemäßen Wohnanforderungen entsprechenden Wohngebiets mit aufgelockerter Wohnbebauung wird zwar an der grundlegenden Konzeption des Plans 2006 festgehalten. Entsprechend der Zielsetzungen der Zi. 2.2 sieht die Änderungskonzeption neben dem Ausgestalten eines Wohngebiets mit möglichst hoher Wohnqualität aber auch die Wohnnutzung ergänzende grundsätzlich gut wohnverträglicher Nutzungen innerhalb der straßenzugewandten Baugebieten vor. Der Zulässigkeitsrahmen berücksichtigt in diesen Baugebieten dabei jedoch nur Nutzungen, die lagebedingt im Randbereich des Ortskerns funktionale Ergänzungen der Gebiets- und Ortsteilsversorgung sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft übernehmen können. Alle tendenziell eher als störanfällig zu qualifizierenden Nutzungen von § 4 II und III BauNVO werden dagegen für unzulässig erklärt.
- 5 Die Baugebiete im Kern- und äußeren Bereich sollen entsprechend der Zielstellung einer ruhigen Wohnnutzung zugeführt werden. Aus diesem Verständnis heraus sollen deswegen nur ausnahmsweise die Wohnnutzung ergänzende zulässige freiberufliche Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO bzw. klein- und heimgewerblicher Nutzungen innerhalb dieser Baugebiete sowie Ferienwohnungen zulässig werden. Klein- und heimgewerbliche Nutzungen stellen sich erfahrungsgemäß in geringem Umfang über die Jahre in Wohngebieten ein. Sie nehmen dabei weit überwiegend kaum eine von außen wahrnehmbare Erscheinung ein. Trotzdem sollen vorsorglich künftige bauplanungsrechtliche Konflikte in Folge einer möglichen Verbindung von Wohnen und nicht störendem Arbeiten vorgebeugt werden.
- 6 Die Nutzung Ferienwohnen steht dem Dauerwohnen entsprechend dem Charakter einer weitgehend unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sehr nahe. Mit deren Zulässigkeit soll die touristische Entwicklung im Ortsteil Irfersgrün insbesondere i.V.m. dessen Lage an der touristischen Verbindungsachse Freizeitpark Plohn - Tierpark Hirschfeld unterstützt und die besondere Tourismusfunktion der Stadt Lengenfeld insgesamt gestärkt werden.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 soll eine den örtlichen Gegebenheiten und der Lage am Rand des Ortskerns entsprechende aufgelockerte, sich ins umgebende Ortsbild einfügende Bebauung in den Teilbereichen des Baugebiets erreicht werden. Diese wurde entsprechend dem bisherigen Plan 2006 im gesamten PG einheitlich angelegt, um einen in sich geschlossenen Eindruck erreichen zu können.
- 2 Mit dem ÄBBP wird zur besseren Baulandausnutzung weiterhin die weitgehende Beschränkung von baulichen Nebenanlagen des Plans 2006 aufgegeben und so auch gleichzeitig ein besseres Ausnutzungsverhältnis der künftigen Baugrundstücke für die baulichen Nebenanlagen angestrebt. Deren Zulässigkeitsrahmen wird im Gegenzug auf GRZ 0,5 (inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen nach § 19 IV BauNVO) beschränkt. Gegenüber der vormals möglichen Überschreitungsoption bis zu GRZ 0,6 soll damit ein sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden vor übermäßiger Versiegelung *und ein besserer Erhalt der örtlichen Wasserhaushaltsbilanz* auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken erreicht werden.
- 3 Dem Einfügungsgedanken der Rn. 1 folgend, trifft auch auf die Einfügung in der dritten Raumdimension zu. Deswegen wird auch an der im Plan 2006 festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosszahl festgehalten.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 1 Die zulässige Bauweise folgt neben der Anlehnung an die Umgebungsbebauung dem geplanten Zulässigkeitsrahmen (vgl. Zi. 5.2, lit. a)). Dieser kann zum einen in den WA entlang der äußeren Erschließungsstraßen durchaus einen höheren Flächenbedarf erzeugen. Um in diesen WA aber trotzdem die Flächenflexibilität zu erhalten, werden neben Einzel- hier auch Doppelhäuser zulässig werden.
- 2 In den äußeren Randbereich (WA 3a / 3b) zur offenen Landschaft werden zu einem aufgelockerter Übergang in die offene Landschaft ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.
- 3 Dem in Rn. 1 aufgeführten städtebaulichen Gedanken folgen grundsätzlich auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) in den BG. Weiterhin sollen die üGF in den äußeren WA 3a - 3b einen, der Verkehrsführung folgenden, Orientierungsrahmen für die Bebauung vorgeben.
- 4 Im Inneren sollen die Festsetzungen der üGF lediglich einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum herstellen. Damit sollen im Innern der Baugebiete in Abkehr der bisher sehr eng gefassten üGF
 - a) die Flexibilität in der Baugrundstücks- und weiteren Baugestaltung der Gebäude zu ermöglichen und
 - b) auch künftige Veränderungen an den Gebäuden möglich bleiben und so immer wiederkehrende Änderungen des BBP infolge einer zu engen baukörperbezogenen Ausgestaltung der üGF zu vermeiden.
- 5 *Im WA 3c ist inzwischen durch die Stadt Lengenfeld ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des künftigen Kitageländes angeschoben worden. Damit soll eine ansprechende räumliche Ausgestaltung des Gesamtbereichs erreicht werden. Dem folgend sollen auch die räumlichen Einschränkungen der üGF gegenüber dem Vorentwurf weniger einschränkend sein. Da sich das BG 3c am Gebietseingang - und damit in einer städtebaulich herausgehobenen Position, wird dem im Entwurf gefolgt. Dies folgt auch unmittelbar der städtebaulichen Zielstellung dieses ÄBBP, Belange von Familien mit Kindern herausgehoben zu berücksichtigten (vgl. Zi. 2.3).*
- 6 *Die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse folgt zwei städtebaulichen Zielstellungen, einerseits des Erreichens einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung, insbesondere entlang der Hauptmannsgrüner Straße zur anstehenden Bebauung (straßenparallele Ausrichtung) aber auch entlang der inneren Erschließungsstraße. Der zweite städtebauliche Grund ist die Ermöglichung eines möglichst hohen Ausnutzungsgrades bei der Nutzung solarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz.*
- 7 *Zum Erreichen des letzteren Ziels setzt die Orientierung der Gebäude einen gewichtigen Faktor über potenziell verfügbare solare Gewinne, aktive wie passive. Dies hängt insbesondere mit dem Einfallswinkel der Sonne im Winter zusammen. Dabei ist eine genaue Nord-Süd-Orientierung (entspricht Ost-West-Ausrichtung der Längsachse) der Gebäude nicht erforderlich. Die Orientierung der Mehrzahl der Gebäude sollte aber nicht mehr als ca. +/- 30° aus der Ost-West-Ausrichtung abweichen¹³. In diesem Bereich wird aus der Ausrichtung ein solares Ausnutzungspotenzial von 96%¹⁴ erreicht. Die Orientierung erlaubt eine grundsätzlich über das gesamte Jahr durchgehende Sonneneinstrahlung in die Hauptwohnbereiche und damit bereits durch die passive Ausnutzung, dortige Heizenergieeinsparungen. Je weiter sich die Ausrichtung nach Nord-Süd verändert steigen die Orientierungsverluste an¹⁵.*

¹³ vgl. Goretzki, Peter, Energieeffiziente Bauleitplanung, Gutachten für die LHS Erfurt, S. 34, Stuttgart 2008

¹⁴ Nicht eingerechnet sind gegenseitige Verschattungsverluste. Diese betragen in der offenen Bauweise, wie hier festgesetzt ca. 12% (vgl. Goretzki, Peter, a.a.O., S. 34, Stuttgart 2008)

¹⁵ bis zu 18% allein aus der Orientierung bei einer ausschließlichen Nord-Süd-Ausrichtung

- 8 Die grundsätzliche Gebäudeausrichtung ist durch die Lage des PG und die nunmehr zum Erreichen marktfähiger Erschließungs- und damit Vermarktungskosten vorgegeben. Entlang der Hauptmannsgrüner Straße bewegt sich die Orientierung bei ca. 45°. Das Erreichen einer maximal günstigen solaren Ausnutzung würde schräg zur Straße orientierte Gebäudelängsachsen erfordern. Die Festsetzung einer derartigen „Schrägstellung“ parallel der Straße entlang der gesamten anstehenden, straßenparallelen Bebauung, würde i.V.m. der in der Tiefe weiteren Drehung der Gebäude nach diesseitiger Auffassung eine unharmonische städtebauliche Ordnung erzeugen. Im Übrigen sind bei Orientierung bei einer 45°-Orientierung die solaren Verfügbarkeitsverluste noch unter 10%. Deswegen wird in den an der Hauptmannsgrüner Straße anliegenden Bereichen einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung durch Angleichung an den Bestand der Vorzug gegeben. Der Orientierungsverlust von unter 10% wird als vertretbar angesehen.
- 9 Eine dazgl. andere Situation besteht entlang der inneren Erschließungsstraße. Hier würde eine straßenparallele Ausrichtung die Verfügbarkeit, insbesondere passiver solarer Energien auf ca. 10 - über ca. 12% verschlechtern. Die festgesetzte giebelständige Ausrichtung der Gebäudelängsachse ermöglicht hier eine Ausnutzung von ca. 95%. Damit kann die Festsetzung einen nicht unerheblichen lokalen Beitrag zum Klimaschutz erreichen. Da das städtebauliche Erscheinungsbild entlang des südost-nordwest-gerichteten Straßenverlaufs damit auch im Grundsatz einheitlich gestaltet werden kann, ist dies auch kein erheblicher Eingriff in die städtebauliche Ordnung im PG und seinem baulichen Umfeld.
- 10 Die Festsetzung erzielt aus sich heraus eine strikte Bindung. Um Härten durch diese strikte Bindung bei der künftigen Auffüllung des PG zu vermeiden, wird eine Abweichung von +/- 3° zugelassen. Dieser Rahmen erscheint hinreichend das städtebauliche Klimaschutz-Ziel zu erreichen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Ziel ist die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche insbesondere der bislang von einer hohen Abwanderung aus der Gemeinde gekennzeichneten Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen sowie der noch offensichtlich weit überwiegend „sesshaften“ Altersgruppe 15 - 25¹⁶. Dem muss zunächst die Raumausnutzung im Innern entsprechen. Um dem genügen zu können, sollen den Bauwilligen gegenüber im Bereich der äußeren Gestaltung entsprechende Räume erhalten werden.
- 2 Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf diese Prämisse hin unter Gewährleistung eines Mindest-Einfügerahmens in die Umgebung aufgestellt.
- 3 Mit den im Umgebungsbereich des PG vorhandenen Bestandsbebauungen und rechtskräftig zulässigen örtlichen Bauvorschriften hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von beidseitig ausgebildeten Dachgauben durchbrochen, tlw. Kreuz- oder Zwerchdachausbildung; helle - kräftige Farbgebung der Fassaden mit geschossweise abgesetzten dunklen Verkleidungen; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen grundsätzlich aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.

¹⁶ Dieses (Ab-)Wanderungsverhalten in der Stadt Lengenfeld weicht von der langfristigen Binnenwanderung der deutschen Mehrheitsbevölkerung in Sachsen deutlich ab. In Sachsen wandert vor allem die Gruppe der 20 - 25 Jährigen ausbildungs- und berufsfindungsbedingt. Ab 25 Jahren sinkt das Binnenwanderungsverhalten in Sachsen deutlich ab (vgl. www.bevoelkerungsmoitor.sachsen.de)

- 4 *Das PG bietet sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern, abseitig des historisch prägenden Kernensembles um Kirche und Rittergut) aber auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen sollen auch zeitgemäße die Gebäudegrundfläche in möglichst allen Geschossen ausnutzende Dachneigungen zulässig werden.*
- 5 *Energetisch günstig i.V.m. einem für die Gebäudeausnutzung und damit auch für Boden- und Klimaschutz günstigem A/V-Verhältnis sind Dachneigungen z.B. bei Satteldächern zwischen 10° - 20° (bei Drempelhöhe 2 m) und 40° - 45° (bei Drempelhöhe 1 m). Der Zulässigkeitsrahmen mit 15 - 45° lässt damit energetisch günstige Dachneigungen in hinreichendem Maße zu.*
- 6 *Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst offen gestalteten Rahmen deutlich abweichen und sich nicht einfügen würden. Dem würden auch auf den Dächern aufgeständerte Solaranlagen widersprechen (vergleichbar einem Sheddach). Daher soll mit der Textfestsetzung 2.1 (4), Satz 2 erreicht werden, dass sie auf dem Dach aufliegend montiert werden.*
- 7 *Mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben soll die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modefarben entgegen gewirkt werden. Bei blauen Farben, ist dies im Einzelnen zu entscheiden. Dunkelblauen Farbtönen von Dachsteinen, denen auch die Solaranlagen entsprechen, ist eine Einfügung aufgrund ihrer Nähe zu schwarzen bzw. dunkelgrauen Farben die Einfügung eher zuzusprechen als hellblauen Farbtönen.*
- 8 *Für die Fassadengestaltung soll einer zu starken „Verbuntung“ durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Dem gleichen Ziel dienen die Verbote der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.4 (3). Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.*
- 9 *Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits neben ihren Sicherheitsaspekten, im PG zu dessen innerer Gliederung beitragen. Andererseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ der einzelnen Baugrundstücke und somit des PG vermieden werden.*
- 10 *Gründächer werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung hinaus, gleichzeitig die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser dienen und der Versiegelung entgegenwirken. Dieser Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im PG dient auch Textfestsetzung 2.3.*
- 11 *Neu aufgenommen wird ein Verbot von Schotter- u/o Kiesgärten. Darunter fallen von einer Gebäudeverbindung unabhängige Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Stein, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie. Definitionsgemäß nicht gemeint sind damit mit Gebäuden unmittelbar verbundene bzw. gebäudeangrenzende Terrassen. Die sind bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 I BauNVO oder ggf. Bestandteil der baulichen Hauptanlage. Ihr flächenmäßiger Umfang unterliegt der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 40 % des ins Bauland fallenden Grundstücksanteils.*
- 12 *Als flächenhaft gelten Gestaltungselemente oder Nutzungen nach Rn. 11, Satz 1 ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m² je Baugrundstück.*

- 13 *Das Verbot dient einer übermäßigen Versiegelung im PG und soll weiterhin die bestehenden Bodenfunktionen erhalten helfen. Die Ausnahme für einen gebäudeumlaufenden Bereich dient dem Gebäudeschutz.*
- 14 *Ebenfalls neu aufgenommen werden die Regelungen von Werbeanlagen. Das eine dbzgl. Regelung im Plan 2006 fehlte, spricht ebenfalls dafür, dass Nicht-Wohnnutzungen eigentlich außerhalb der Planungsziele lagen.*
- 15 *Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit werbebedürftiger Nutzungen wie Handwerksbetrieben, Läden, freien Berufen für erforderlich gehalten. Die Einschränkungen sollen ebenfalls eine optische Beeinträchtigung des Siedlungscharakters im weiteren Umgebungsbereich vermeiden. Dies gilt sinngemäß auch für die weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit auf Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe. Ortsansässig meint dabei i.S. von gebietsansässig, das mindestens eine Betriebsstätte im PG bestehen muss.*

5.4 Denkmalschutz

- 1 *Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Das PG befindet sich im erweiterten Umfeld der Kulturdenkmale des unmittelbaren Ortskerns. Davon ist das PG ca. 200 m entfernt. Durch die zwischenliegenden Bebauungen besteht kein unmittelbarer Sichtbezug.*
- 2 *Das PG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den OT Irfersgrün. Bodendenkmale sind für das PG nicht bekannt.*
- 3 *Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 zum Vorentwurf das PG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu zahlreichen archäologischen Kulturdenkmälern, hier im angrenzenden Ortskern. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte PG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.*
- 4 *Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.8 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des PG integriert werden.*
- 5 *Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.8 vorsorglich ergänzt um die Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei Auftreten archäologischer Funde oder Befunde sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen aufgenommen. Dies soll Zerstörungen von weiteren über eine fundnegative Erkundungsgrabung hinaus nicht sicher ausschließbares Auffinden an Bodenfunden vermeiden helfen.*

5.5 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Oberflächenwasser

- 1 *Im PG soll eine Entwässerung im Trennsystem aufgebaut werden. Die Schmutzwasserentsorgung soll mittels Anschluss an den, an der Kreuzung Hauptmannsgrüner Straße / Rittergutsweg den in Hauptmannsgrüner Straße anliegenden Schmutzwasserkanal DN 300 PVC erfolgen. Der Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) stimmte in seiner Stellungnahme vom März 2022 diesen Aussagen des Vorentwurfs grundsätzlich zu.*
- 2 *In dieser Stellungnahme verwies der ZWAV auf den Erhaltungs- und Schutzbedarf seiner südwestlich der Hauptmannsgrüner Straße verlaufenden Abwasserdruckleitung hin. Der innerhalb des PG verlaufende Abschnitt der Abwasserdruckleitung wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Verlauf durch das PG ist damit gekennzeichnet.*

- 3 *Die Abwasserdruckleitung verläuft durchgehend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptmannsgrüner Straße. Hier soll eine straßenbegleitender Geh- und Radweg sowie Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Die nicht dafür benötigten Flächen werden begrünt.*
- 4 *Der Abstand zu den BG-Flächen beträgt in der Regel 3 m von der Leitungssachse, zum WA 3a ca. 2 m. Dieser Abstand wird zum Schutz der Abwasserdruckleitung gegen Überbauung als hinreichend erachtet. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Leitungsrechten wird daher für entbehrlich erachtet.*
- 5 *Für das Niederschlagswasser wird ein eigenes Entwässerungssystem für das PG aufgebaut. Die Ableitung über das RRB jenseits der Hauptmannsgrüner Straße wird auch für die weitere Planung unverändert beibehalten. Die Drosselableitung mit einem Drosselabfluss von 13,4 l/s entsprechend dem natürlichen Abfluss wird über einen Graben hinter der Wohnbebauung in Richtung Wiesenbach (Seitenzufluss Irfersgrüner Bach) erfolgen. An diese Entwässerung wird das gesamte PG angeschlossen.*
- 6 *Eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund wurde parallel zum Verfahren geprüft. Nach den Ergebnissen wäre nur in einem schmalen Streifen in der Mitte des PG eine Versickerung überhaupt möglich (Teile der BG 1a, 1b und 3b; vgl. Anl. 8). Der Bereich nördlich schließt sich auf Grund von hoch anstehenden Grundwasserständen aus, der Bereich südlich auf Grund von Felshochlagen. Dies ist übereinstimmender Ansicht mit dem zuständigen Entwässerungsplaner nicht hinreichend für eine gesicherte Entwässerung des PG. Partielle Teillösungen werden aus Gründen der Praktikabilität und der Entwässerungssicherheit nicht erwogen. Aus den durchgeführten Analysen der Korngrößenverteilung lässt sich tendenziell für die geeigneten Flächen auch nur ein Durchlässigkeitswert im Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s ableiten. Damit bewegt sich die Durchlässigkeit des Bodens an der unteren Grenze einer Versickerung nach DWA-A 138. Dies erscheint zu unzuverlässig.*
- 7 *Weiterhin erfolgte eine Prüfung auf das Erfordernis einer Vorbehandlung zur Vermeidung einer übermäßigen Verschmutzung. Die Zuordnung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers von den befestigten und teilbefestigten Flächen erfolgte nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2. Nach den dort erzielten Ergebnissen ist eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich (vgl. Anl. 8).*
- 8 *Um dem unter den örtlichen Bedingungen eine sichere Gebietsentwässerung zu gewährleisten, wird zusätzlich je Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne festgesetzt. Damit soll einer Überlastung des RRB vorgebeugt werden. Diesem Ziel entsprechen auch Teiche und Mulden, deswegen werden sie alternativ zulässig. Zur Vermeidung unzulässiger Einleitungen in das Grundwasser sind die Überläufe der Zisternen in die aufzubauende Gebietsentwässerung einzuleiten.*
- 9 *Die weiteren gemäß Anl. 8 verfolgten Ziele zum weitgehenden Erhalt der örtlichen Grundwasserneubildung und der Wasserhaushaltsbilanz (Nutzung Zisternenwasser zur Gartenbewässerung) sind vertraglich mit den künftigen Grundstückseigentümern abzuschließen. Nutzungsvorgaben entziehen sich mangels bodenrechtlichem Bezug einer rechtsfähigen Festsetzung im BBP. Daher wird darauf verzichtet.*

○ **Abfälle**

- 1 *Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.*
- 2 *Die Erschließungsstraße ist dafür in ausreichender Breite herstellbar.*

b) Versorgung

o Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Die Anbindung erfolgt an die Trinkwasserleitung VW 100 PEHD. Der Anbindepunkt an das vorhandene TW-Netz befindet sich in der Straßenkreuzung Irfersgrüner Bahnhofstraße / Hauptmannsgrüner Straße / Ritterweg.
- 2 *Die Verlegung TW-Netzes ins PG wird mit dem ZWAV abgestimmt.*
- 3 Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Die Bereitstellung erfolgt über einen Löschwasserbehälter mit 100 m³ Nutzinhalt im Bereich des Ixels von Irfersgrüner Bahnhof- und Hauptmannsgrüner Straße außerhalb des PG. Eine Bereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz ist nicht möglich.
- 4 Alle künftigen Baugrundstücke liegen in einem Umkreis um den geplanten Behälter von ca. 250 m. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist damit hinreichend abgesichert. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist sowohl von der Irfersgrüner Bahnhof- wie auch der Hauptmannsgrüner Straße her möglich. Damit sind bauplanungsrechtlich die Brandschutzbelang hinreichend berücksichtigt.
- 5 Der in der bisherigen Planung festgesetzte Ausbau des RRB jenseits der Hauptmannsgrüner Straße *mit einer vorzuhaltenden Dauerstaumenge von ca. 60 m³ für die Löschwasserbereitstellung* wird nicht weiterverfolgt. Die Festsetzung ist weder brandschutztechnisch noch städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus würde auch unnötig Stauraum für die Niederschlagswasserrückhaltung gebunden.

o Strom

- 1 Die Versorgung mit einem Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. *Die Mitnetz Strom steht in ihrer Stellungnahme vom 17.03.2022 dem vorgelegten Änderungsbebauungsplan positiv gegenüber.*
- 2 *Nach Festlegung genauer Vorhaben wird über die Stadt Lengenfeld bzw. das mit die Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurfirma eine rechtzeitige Information über die Bedarfe erfolgen.*

o Telekommunikation

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 *Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des PG erforderlich. Eine Liste mit Fragen zum Ausbauentscheid wurde mit ihrer Stellungnahme durch die Deutsche Telekom bei der Stadt Lengenfeld vorgelegt.*
- 3 *Nach Festlegung genauer Vorhaben wird über die Stadt Lengenfeld bzw. das mit die Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurfirma eine rechtzeitige Information über die Bedarfe erfolgen.*

6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

- 1 Für den weit überwiegenden Bereich der Bauflächen des ÄBBP gilt der Plan 2006 mit weitgehend gleichlautenden Festsetzungen. Dem Vergleich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind bei der UP und Abarbeitung der Eingriffsregelung die möglichen Ausnutzungen der jeweiligen Festsetzung (rechtskräftige Festsetzungen zu Plan - Festsetzungen) gegenüber zu stellen. Dies begründet sich aus dem Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 30 I BauGB und der Vorgabe des § 1a III S. 6 BauGB, der einen Ausgleich im Abgleich der bestehenden maximal nutzbaren Ausnutzungsrahmen zu den geplanten Ausnutzungen vorgibt. Nur diese Abweichungen sind in die Abarbeitung der Eingriffsregelung und damit letztendlich die Abwägung einzustellen.

- 2 Nur für die neu einbezogene Teilfläche des Flst. 494/6 sind die vorhandenen natürlichen Grundlagen in die Bewertungen einzustellen. *Zur sachgerechten Ermittlung werden die Änderungen im Ausgleichs- bzw. Grünordnungskonzept des Plans 2006 gesondert in die gegenständliche Ausgleichsermittlung eingestellt.* Dabei soll die westlich der BG-Flächen neu einbezogene und als Grünfläche nach § 9 I Nr. 15 BauGB festgesetzte Fläche *überwiegend* die aus den Baugebietsflächen zur Verlagerung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen. *Die Ausgleichsmaßnahmen des Plans 2006 werden dabei unter Wertung weitere Umweltschutzparameter neu bewertet und entsprechend einer inneren schutzgutbezogenen Abwägung neu festgesetzt.*
- 3 Die bodenrechtlich im Plan 2006 festgesetzten, für Umweltprüfung relevanten Bedingungen und im über den Plan 2006 hinausgehenden Bereich anstehenden natürlichen Grundlagen sowie die vorliegenden Umwelterkenntnisse werden im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Ziffer 3ff, Anl. 3, 6 u. 8).
- 4 *Aus der Vergleichsrechnung des über die baulichen Bereich des Plans 2006 hinausreichenden Bereichs und der Änderung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergibt sich unter Einbeziehung der derzeit festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,033 Punkten (vgl. Anl. 6). In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung und die gleichzeitige Umverlegung und -wandlung des Altausgleichs als insgesamt ausgeglichen gelten.*

a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen

- 1 Bzgl. einer realen Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ergehen mit der TF 1.3 (1)¹⁷ und (2) i.V.m. den TF 2.3 und 2.4 (3) sowie TF 1.4 vorsorgliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die lokalen und punktuellen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser in allen WA, den Verkehrsflächen und der Zufahrt zum RRB entgegenwirken sollen.
- 2 Dabei wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die benannten Flächen im Gegensatz zum rechtskräftigen Plan 2006 verbindlich festgesetzt. Im Plan 2006 war ausschließlich für Stellplätze eine Herstellung in wasserdurchlässiger Bauart als bauplanungsrechtlich unverbindlich zu wertender Hinweis verankert.
- 3 *Der vorsorglich realen Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser dient auch die Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen. Die dazu bereits unter Zi. 5.5, lit. a), Punkt Schmutz- und Oberflächenwasser getroffene Begründung gilt für die Eingriffsminderung entsprechend. Auf die obige Begründung sei an dieser Stelle verwiesen.*

b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

- 1 *Mit den neu aufgenommenen Festsetzungen sollen damit*
 - a) *die, den geplanten Änderungen entgegenstehenden Altausgleichs- bzw. Begrünungsmaßnahmen aufkommensneutral ersetzt sowie*
 - b) *die erheblichen Eingriffe in das flächenbezogene Retentionsvermögen der Neueingriffsflächen infolge der geringfügigen Erweiterungen ausgeglichen werden.*

¹⁷ Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe u.a. für festgesetzten Geh- u. Radweg, Gehweg, Zufahrten zum RRB und zu den Baugrundstücken, Lager- u. Stellplätze u.ä. Flächen

- 2 *Gleichzeitig sollen dabei auch die flächigen Eingriffswirkungen in die Wasserspeicher- und Pufferfunktionen des Bodens und die örtliche Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.*
- 3 *Die Ausgleichmaßnahmen werden nunmehr im Gegensatz zum Plan 2006 auf der dafür westlich des Baulandes festgesetzten Teilfläche des Flst. 496/6 im Eigentum der Stadt Lengenfeld platziert. Sie sollen auch durch die Stadt Lengenfeld bzw. einen von ihr Beauftragten ausgeführt werden und anschließend über die Grundstücksverkäufe refinanziert werden.*
- 4 *Die Zuordnung als Sammelausgleichsmaßnahme auf den Gesamteingriff erfolgt, um eine möglichst gerechte Beteiligung künftiger Bauherren (hier nach Grundstücksgröße) an den Kosten der Ausgleichsmaßnahmen zu erzielen. Maßstab der Verteilung soll daher der gleiche Kostenanteil / m² Eingriffsfläche sein. Die Absicherung sich ergebender Folgen wird vertraglich geregelt. Die pauschale Zuordnung nach Grundstücksgröße ist im vorliegenden Fall auch angemessen, da für alle künftigen Baugrundstücke die schutzgutbezogen gleichen Ausgleichserfordernisse bestehen.*
- 5 *Insbesondere unter den, in die M_A 1 einbezogenen Ackerfläche lässt die geplante Anlage von nur noch extensiv genutztem Grünland (dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke) eine Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens erwarten. Dies wird durch die festgesetzten gruppenweise einzubringenden Strauchpflanzungen weiter begünstigt.*
- 6 *Die Wahl einer aufgelockerten gruppenweisen Strauchbepflanzung erfolgte auch unter klimatischen Gesichtspunkten. Die Ausgleichsfläche liegt westlich des PG auf der Luv-Seite der Hauptwindrichtungen sowie hangseitig oberhalb der Baugebietsflächen mit weitgehendem abflusswirksamen Bezug zu diesen. Durch die die Pflanzvorgaben sollen in den künftigen Baugebieten die bestehenden Durchlüftungsverhältnisse erhalten bleiben. I.V.m. den geringeren Wuchshöhen gegenüber Bäumen sollen gleichzeitig auch die bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse erhalten bleiben. Damit soll eine Konterkarierung der festgesetzten Ausrichtung der Gebäudelängsachse zu einer möglichst optimalen Ausnutzung aktiver und passiver solarer Potenzial vermieden werden.*
- 7 *Weiterhin sollen die Grünlandextensivierung und der Pflanzenrahmen der Strauchpflanzungen der heimischen Tierwelt einen biotischen Trittstein zwischen den wertigen Bereichen entlang des Irfersgrüner Bachs südlich der I. Bahnhofstraße und den Wald- und Freiflächen nordöstlich des Sportplatzes anbieten.*

7 Planverwirklichung

- 1 *Das unbebaute PG steht im Eigentum der Stadt Lengenfeld. Hier sind gemäß der Umsetzung der Planung entsprechende Baugrundstücke sowie Grundstücke für Verkehrs-, Entsorgungs- und Grünflächen zu bilden und das Terrain neu zu ordnen.*
- 2 *Ein Erwerb bzw. eine entsprechende dingliche Sicherung der für die Zufahrt zum RRB benötigten Teilfläche des Flst. 510/57 hat nachfolgend noch zu erfolgen. Der Eigentümer des Flst. hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum ÄBBP Stellung genommen und seine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf der in den RG einbezogenen Fläche erklärt. Damit kann die Stadt Lengenfeld über den Erwerb der Teilfläche mit dem Eigentümer in Verhandlung treten. Die Zugängigkeit zum RRB kann also grundrechtlich gesichert werden.*

- 3 Die Erschließung des PG, einschließlich der Herstellung des RRB soll von der Stadt an einen Erschließungsträger übergeben werden. Dafür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen werden in den nachfolgenden Planungsschritten eingeholt. *Bei der weiteren Planung sind die vom Eigentümer des Flst. 510/51 benannten grundstückseigenen Entwässerungsanlagen im Bereich des RG mit zu berücksichtigen und einzubinden.*
- 4 Zur Überprüfung auf Einhaltung der Bestimmungen und Hinweise dieses ÄBBP empfiehlt es sich für den Planungsträger gegebenenfalls auf die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 62 II Nr. 4 SächsBO bei den aufgrund dieses ÄBBP von der Genehmigung freigestellten Bauvorhaben hinzuwirken.

Tagesordnung

öffentlich

Lengenfeld, den 25.11.2022



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Ziele der Änderung / Festsetzungen für das Vorhaben

Die wesentlich geplanten Ziele dieser Änderungen stellt die nachfolgende Übersicht dar.

Wesentlich geplante Ziele und darauf beruhende Änderungen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Ziele	Änderungen des ÄBBP
Nutzung der Baulandreserve für Befriedigung der örtlich reger Nachfrage nach kostengünstigem Bauland	Umwandlung der Anlieger -Stichwege - Lösung zu einer durchgehenden Erschließungsstraße
Minderung unwirtschaftlicher Kostenaufwendungen in Umsetzung rechtskräftiger Planung auf marktübliches Niveau (bes. Wasserver- u. Abwasserentsorgung)	für erheblich kostengünstigere Verlegung Wasserver- u. Abwasserentsorgung in durchgehenden Leitungssystemen
Befriedigung der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen	Flexibilisierung der Baugrundstücksbildung durch Festsetzung block- und bandförmiger überbaubarer Grundstücksflächen in den Baugebieten
Erreichen marktfähiger Baugrundstücksgrößen in allen Baugebieten	geringfügige Ausweitung der Baugebietsflächen im Norden und Westen nach außen (ca. 4.800 m ²); Wegfall der randständigen Hecke; Verlagerung der Ausgleichspflanzungen auf die zusätzlich einbezogene Teilfläche des Flst. 494/6
Erhalt flexibler Gestaltungsoptionen für geplante Ansiedlung der Ortsfeuerwehr im Kreuzungsbereich Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg	Ausgliederung des kreuzungsnahen Bereichs aus dem künftigen ÄBBP (Ansiedlung örtliche Feuerwehr - Erhalt der Flexibilität bei deren Planung); Verlagerung des Spielplatzes als Teil des im PG geplanten Kindergarten nach Westen (Anschluss an BG 3c
Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität	Anpassung Zulässigkeitsrahmen innerhalb der weiterhin fortgeltenden WA-Festsetzung durch Beschränkung auf zusätzlicher Nutzungen auf wohnnahe handwerkliche, kleingewerbliche und freiberufliche Nutzungen
Erreichen einer besseren Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke für bauliche Nebenanlagen	Öffnen nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Errichtung baulicher Nebenanlagen
bessere Ausnutzbarkeit aktiver und passiver solarer Potenziale	Vorgabe zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse in den Baugebieten (weitgehende Reduzierung von Verlusten bei der Ausnutzung passiver solarer Potenziale bei gleichzeitigem Erreichen einheitlicher städtebaulicher Ordnung entlang der Straßen); Wegfall der Festsetzungen zu innergebietslichen Baumpflanzungen; Änderung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer extensiven Grünlandfläche mit gruppenweiser Pflanzung von Sträuchern (Erhalt eines hohen Anteil der natürlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse)
Sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden im künftig bebauten Bereich	Reduzierung zulässiger Bodenüberdeckung durch bauliche Nebenanlagen von einer Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Hauptanlagen von 50% auf 25%

Es wird, wie im Plan 2006 für alle Baugebietsflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Wohnnutzung werden weitere wohnverträgliche Nutzungen zugelassen. Insbesondere ist die Verlagerung des örtlichen Kindergartens in das Baugebiet 3c an der Irfersgrüner Bahnhofstraße geplant. Deren Zulässigkeit nimmt von außen nach innen ab.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt,

- a) überdeckbarer Anteil des Baulandes maximal 40% (Grundflächenzahl 0,4),
- b) maximal zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen und damit
- c) errichtbare Geschossfläche 0,8.

B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

Innerhalb des Plangebiets und seiner mittelbaren Umgebung bis ca. 150 m gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts sowie regional bedeutsame schutzbedürftige Landschaftsbereiche. Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des im Regionalplan Südwestsachsen ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft entlang des Irfersgrüner Bachs durch das gegenständliche Planvorhaben ist lage- und nutzungsbedingt erfahrungsgemäß hinreichend sicher auszuschließen.

Es gibt keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverunreinigungen (keine Altlastenverdachtsfläche) oder radioaktive Hinterlassenschaften (Lage außerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Lengenfeld). Lengenfeld liegt aber innerhalb eines Radonvorsorgegebiets.

Das zur Überplanung anstehende Wohngebiet ist entsprechend seiner Festsetzungen planungsrechtlich als bestehender Umweltfaktor anzunehmen. Danach ist der weit überwiegende Teil der Baugebietsfläche als bebaut Wohngebiet in die weitere Umweltbewertung dieser Änderungsplanung einzustellen. Dies gilt gleichermaßen für alle Verkehrs- und Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Außerhalb der bereits mit dem Plan 2006 keilförmig zwischen Hauptmannsgrüner Straße und der Irfersgrüner Bahnhofstraße überplanten Flächen steht die Wohnbebauung des Ortsteils entlang beider an. Nach Westen schließen sich Acker- und Grünlandflächen an. Der Landschaftsausschnitt hat wegen seiner Offenheit gegenüber Eingriffen eine hohe Verletzlichkeit gegenüber Eingriffen. Diese wird aber durch die unmittelbar angrenzende Bebauung auf ein mittleres Beeinträchtigungspotenzial reduziert. Ein ebenfalls mittleres Beeinträchtigungspotenzial ist dem flächenbezogenen Wasserrückhaltevermögen der anstehenden Wiesen zuzusprechen. Allen weiteren betrachteten Schutzgütern und ihren Funktionserfüllungen sind nur nachrangige Beeinträchtigungspotenziale zuzuschreiben.

C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

Im Plangebiet sind aus dem Planvorhaben folgende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu prognostizieren:

- lokal geplante dauerhafte bauliche Eingriffe in die faktisch anzusetzende Strauchhecke sowohl hinsichtlich Verlust durch Überbauung wie auch Minderung durch Umnutzung zu Hofflächen sowie punktuelle dauerhafte bauliche Eingriffe in Dauergrünlandnutzung (Funktionsverlust) in einem Umfang von ca. 990 m²;

Weiterhin gibt es nicht erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die den Geltungsbereich des Plans 2006 überschreitenden Bauflächen sowie aus dem Verzicht auf die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plans 2006.

Dem stehen im Plangebiet sich bereits aus der Umsetzung des Planvorhaben ergebende folgende positive Umweltauswirkungen entgegen:

- Reduzierung der möglichen Gesamtversiegelung um ca. 1.900 m²,
- Ausweitung der darunter fallenden wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen auf alle Geh-, Geh- und Radwege, Zufahrten, Stell-, Lager- und Abstellplätze und damit i.V. die
- die Reduzierung des abflusswirksamer Flächen mit Rückhaltebedarf um insgesamt ca. 2.100 m²

D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Zur weiteren Behebung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Extensivwiesenfläche mit aufgelockerter Pflanzung von Strauchgruppen in vorgegebenem Abstandrahmen auf ca. 3.610 m².

E. geprüfte Alternativlösungen

Es soll der seit 2006 rechtskräftige BBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün überplant werden. Es wird ein keilförmiger Einschnitt in das gewachsene Siedlungsgefüge am östlichen Rand des Ortskerns Irfersgrüns überplant. Das Plangebiet stellt eine Baulandreserve dar, die der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils entspricht und diese weiter fördert. Es bestehen ein unmittelbarer Bus-Anschluss und mittelbar ein Zug-Anschluss. Kindergarten und Kultureinrichtungen befinden sich im Nahbereich.

Daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle im Ortsteil als vernünftig denkbare Alternative aus. Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld stehen nicht ausreichend Baulandreserven zur Verfügung.

Der Plan 2006 stellte eine überteuerte Erschließung mit 5 ins Gebiet einragender Stichstraßen und umschließenden Baufenstern dar. Durch die für die Erschließung ermittelten Kosten ließen sich keine wirtschaftlich marktfähigen Baugrundstücke herrichten und erschließen. Die gegenständliche Lösung mit einer Durchgangsstraße lässt dagegen wirtschaftlich vermarktungsfähige Baugrundstück erreichen. Damit gibt es innerhalb des PG keine vernünftige Planungsalternative.

Bei Nichtdurchführung dieser Änderungsplanung blieben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere aber die marktunfähigen Erschließungsfestsetzungen fortbestehen. Damit würde eine Verwirklichung des Plans 2006 unabsehbar. Es entstände das Gebot der Planaufhebung.

Die Wohnbaulandschaffung müsste bei einer Aufhebung des Plans 2006 an anderer Stelle in der Stadt Lengenfeld erfolgen, nach derzeitigem Stand der Baulandreserven wiederum im planungsrechtlichen Außenbereich. Darüber hinaus könnten die weiter mit dieser Änderungsplanung verfolgten Ziele zur Ansiedlung und zeitgemäßen Ausgestaltung von Kindergarten und Feuerwehr nicht umgesetzt werden. Für deren Umsetzung an anderer Stelle benötigte es sehr wahrscheinlich wieder Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Im jedem Fall sind aber Verzögerungen zu erwarten, wenn der Wegfall der gegenständlichen Planung deren Umsetzung nicht sogar verhindert.

F. Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen umfassen Kontrollen zur:

- Kontrolle auf vollständige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (M_A 1), insbesondere der Strauchpflanzungen sowie der Beachtung der vorgegebenen Rasenmischungen (Festsetzung 1.5. (3)) und der Hinweise zur Anlage artenreicher Wiesen (Texthinweis 3.11);
- Kontrolle der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung Geh-, Geh- und Radwege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze u.ä. Flächen;
- Kontrolle auf Einhaltung der max. zulässigen GRZ auf den Baugrundstücken;
- Prüfen auf Errichtung einer Zisterne je Baugrundstück.

G. Erkenntnislücken und Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Erkenntnislücken bestehen hauptsächlich in fehlenden Daten zur Vorbelastungseinschätzung bzgl. der Schutzgüter Mensch sowie Luft / Emissionen:

- fehlende Daten des bestehenden Verkehrsaufkommens auf Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße
- keine örtlichen Daten zur Einschätzung der Luftsituation.

Die Ermittlungen zu Einzelvorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten resultieren aus Auswertungen vorliegender Datenbanken, Planungen bzw. Erhebungen im Rahmen der Landschaftsplanung. Seitens der Fachbehörden gingen bislang keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten im Umfeld der Planung ein.

Für derartige Untersuchungen ergaben sich darüber hinaus auch keine weiteren Anhaltspunkte.

1 Ausgangssituation / Ziele und Umfang des Vorhabens

- 1 Das PG dieses ÄBBP liegt im Westen des Ortskernbereichs des OT Irfersgrün in einem keilförmigen Einschnitt zwischen, im Osten der namensgebenden Hauptmannsgrüner und im Süden der Irfersgrüner Bahnhofstraße. Für das mit diesem ÄBBP zu überplanende Gebiet gilt in überwiegenden Teilen der, wenn auch noch nicht umgesetzte rechtskräftige BBP Nr. 7- WA Ortsteil Irfersgrün „Hauptmannsgrüner Strasse“ aus dem Jahr 2006 (nachfolgend Plan 2006).
- 2 Dieser setzt fest,
 - a) als Art der baulichen Nutzung WA für alle BG,
 - b) dazu fünf Stichstraßen zur Erschließung der BG (vier von der Hauptmannsgrüner und eine von der I. Bahnhofstraße)
 - c) fast ausschließlich geschlossen gruppenförmig um die Stichstraßen angelegte üGF in offener Bauweise für Einzel- bzw. Einzel- u/o Doppelhäuser und
 - d) im Ixel des Kreuzungsbereichs Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg eine Grünfläche mit Zweck Kinderspielplatz.
- 3 Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist bestimmt mittels
 - d) einer GRZ von maximal 0,4,
 - e) einer GFZ von maximal 0,8 und
 - f) einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen.
- 4 Nordöstlich der Hauptmannsgrüner Straße, hinter dem Grundstück Hnr. 20 ist ein RRB geplant.
- 5 Für den Ausgleich ermittelter erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft setzt der Plan 2006 fest,
 - a) eine Randeingrünung mittels einer gestuften Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen sowie
 - b) Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich sowie auf den Baugrundstücken.
- 6 Die über den Plan 2006 hinaus einbezogenen Flächen sind bislang landwirtschaftlich (Acker- bzw. Grünland) genutzt. Topografisch fällt das Gelände des PG weit überwiegend flach geneigt bis flachhängig von West nach Ost zur Hauptmannsgrüner Straße ab.
- 7 Das PG besitzt einen Umgriff von ca. 2,82 ha. Es umfasst Teile der Flst. 494/1, 494/6 und 521/1 (I. Bahnhofstraße) westlich der Hauptmannsgrüner Straße und östliche Teile der Flst. 510/57 und 510/63.
- 8 Die wesentlich geplanten Ziele und darauf beruhenden Änderungen dieses ÄBBP stellt Tab. 2 dar.

Tab. 2 Wesentlich geplante Ziele und darauf beruhende Änderungen

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Umweltbericht

31

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Begründung mit Umweltbericht

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Ziele	Änderungen des ÄBBP
Nutzung der Baulandreserve für Befriedigung der örtlich reger Nachfrage nach kostengünstigem Bauland	Umwandlung der Anlieger -Stichwege - Lösung zu einer durchgehenden Erschließungsstraße
Minderung unwirtschaftlicher Kostenaufwendungen in Umsetzung rechtskräftiger Planung auf marktübliches Niveau (bes. Wasserver- u. Abwasserentsorgung)	für erheblich kostengünstigere Verlegung Wasserver- u. Abwasserentsorgung in durchgehenden Leitungssystemen
Befriedigung der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen	Flexibilisierung der Baugrundstücksbildung durch Festsetzung block- und bandförmiger überbaubarer Grundstücksflächen in den Baugebieten
Erreichen marktfähiger Baugrundstücksgrößen in allen Baugebieten	geringfügige Ausweitung der Baugebietsflächen im Norden und Westen nach außen (ca. 4.800 m ²); Wegfall der randständigen Hecke; Verlagerung der Ausgleichspflanzungen auf die zusätzlich einbezogene Teilfläche des Flst. 494/6
Erhalt flexibler Gestaltungsoptionen für geplante Ansiedlung der Ortsfeuerwehr im Kreuzungsbereich Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg	Ausgliederung des kreuzungsnahen Bereichs aus dem künftigen ÄBBP; Verlagerung des Spielplatzes als Teil des im PG geplanten Kindergarten nach Westen (Anschluss an BG 3c
Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität	Anpassung Zulässigkeitsrahmen innerhalb der weiterhin fortgeltenden WA-Festsetzung durch Beschränkung auf zusätzlicher Nutzungen auf wohnnahe handwerkliche, kleingewerbliche und freiberufliche Nutzungen
Erreichen einer besseren Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke für bauliche Nebenanlagen	Öffnen nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Errichtung baulicher Nebenanlagen
bessere Ausnutzbarkeit aktiver und passiver solarer Potenziale	Vorgabe zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse in den Baugebieten (weitgehende Reduzierung von Verlusten bei der Ausnutzung passiver solarer Potenziale bei gleichzeitigem Erreichen einheitlicher städtebaulicher Ordnung entlang der Straßen); Wegfall der Festsetzungen zu innergebietlichen Baumpflanzungen; Änderung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer extensiven Grünlandfläche mit gruppenweiser Pflanzung von Sträuchern (Erhalt eines hohen Anteil der natürlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse)
Sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden im künftig bebauten Bereich	Reduzierung zulässiger Bodenüberdeckung durch bauliche Nebenanlagen von einer Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Hauptanlagen von 50% auf 25%

Tagesordnung

öffentlich

2 Umweltziele

- Die in Anl. 3, Tab. 3 aufgeführten Umweltziele sind für die weitere Aufstellung des ÄBBP von Bedeutung. Ihre Berücksichtigung im ÄBBP wird in Spalte 3 der Tab. 3 dargestellt (vgl. auch Ziffer 3.4).

3 Umweltprüfung

- Die Umweltprüfung (UP) zu diesem Entwurf basiert im Geltungsbereich des rechtskräftigen Plans 2006 auf dem rechtlich gebotenen¹⁸ Vergleich von dessen Festsetzungen zu den geplanten Festsetzungen dieses ÄBBP.

¹⁸ Bei der Abwägung, und damit auch für die abwägungsvorbereitende Umweltprüfung, über die Änderung eines BBP ist daher nicht vom IST-Zustand des Gebiets auszugehen, sondern geltender Plan - hier der Plan 2006. Rechtskräftiger und Änderungsplan sind einander mit ihren Festsetzungen gegenüberzustellen (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 28 zu § 1a, S. 100f; 14. Auflage, München 2019 unter Verweis u.a. auf BVerwG B. v. 20.03.2003, Az. 4 BN 57.02). Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Ausgleichserfordernisse des ÄBBP.

- Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plans 2006 (Teile BG 3 und westliche Grünflächen) werden die natürlichen Gegebenheiten im heutigen IST-Zustand in die Bewertung der UP und die Eingriffsregelung einbezogen. Die UP gründet auf vorliegenden Untersuchungen, Bestandsdaten und Datenabfragen zum PG. In Abweichung davon, werden dieser UP für die Bewertung der Gebietsentwässerung und der Wasserbilanz die dbzgl. Ermittlungen und Berechnungen für das gesamte PG zugrunde gelegt. Unter Einbeziehung dieser Daten und der erfahrungsgemäß zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens wurden Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden UP aufgestellt.

Tagesordnung

öffentlich

3 Angewandte Methoden werden in Anl. 4 aufgeführt.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 1 Der Umweltzustand wird im räumlichen Bezugsfeld¹⁹ des RG beschrieben, soweit er schutzgutbezogen für die UP dieses vBBP relevant ist. Die Schutzgüter werden bei der UP in ihrem Zustand, einschließlich bekannter Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 3, Tab. 4).
- 2 Nachfolgend werden für die Bewertung sowie die Prognose der nachfolgenden Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Planung wesentlich erscheinende Aspekte nochmals gesondert ausgeführt.
- 3 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Das in Teil A Zi. 4 in der mittelbaren Umgebung ausgewiesene VB Natur- und Landschaft betrifft den Irfersgrüner Bach und seine Uferbereiche südlich der I. Bahnhofstraße. Als Ziel des VB kann die Sicherung des ökologisch hochwertigen Bachbereichs als Verbindungsglied bis in die Ortslage angesprochen werden. Er ist als fließgewässerbezogen. Die minimale Distanz von der Grenze des RG der BG beträgt ca. 150 m. Der weitere Verlauf nach Westen erfolgt über den sich weiter vom PG entfernenden Talzug des Irfersgrüner Bachs zum Teich an der I. Bahnhofstraße und von dort in nördlich gelegenen Waldflächen. Eine Beeinträchtigung des VB durch das Vorhaben dieses Wohngebiets-BBP ist danach lage- und nutzungsbedingt erfahrungsgemäß hinreichend sicher auszuschließen.
- 4 Hinweise auf europäisch bzw. national streng geschützte bzw. in Roten Listen geführte Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor. Anhaltspunkte für ein Vorkommen derartiger Arten bestehen nicht.
- 5 Es bestehen keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverunreinigungen (keine Altlastenverdachtsfläche) oder radioaktive Hinterlassenschaften (Lage außerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Lengelfeld). Lengelfeld liegt innerhalb eines Radonvorsorgegebiets (dazu vgl. Anl. 7).
- 6 Der weiteren Umweltbewertung sind für das PG einerseits die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans 2006 zugrunde zu legen. Danach ist das PG als aufgelockert bebautes Wohngebiet anzusprechen. Aus den ange-dachten Nutzungen leiten sich in der Konsequenz sehr hohe Beeinträchtigungspotenziale für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sowie gegenüber einwirkenden Emissionen ab. Ein hohes Beeinträchtigungspotenzial ist darüber hinaus der festgesetzten Randeingrünung (Hochhecke mit eingestreuten Bäumen) bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens zu attestieren. Dieser Randeingrünung sowie den in Baugrundstücken zur Pflanzung bestimmten Laubbäumen ist biototypbezogen ein mittleres Beeinträchtigungspotenzial zuzurechnen. Allen weiteren im PG betrachteten Schutzgütern und ihren Funktionserfüllungen sind aufgrund der zur Bewertung anzulegenden Festsetzungsmaßstäbe nur nachrangige Beeinträchtigungspotenziale zuzuschreiben.

¹⁹ Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst (Plan 2006 mit seinen Festsetzungen und der Erweiterungsbereich mit seinen natürlichen Grundlagen) sowie tlw. die umgebenden Landschaftsausschnitte. Am weitesten wirken dabei die visuellen Veränderungen in die ungehindert einsehbare Umgebung und die geplante Drosselableitung des zwischengespeicherten Niederschlagswassers in den Wiesenbach nördlich der Ortslage. Die zugehörigen Sichtfelder betragen dabei nach Nordwesten bis Südwesten bis max. ca. 200 - 250 m ins tlw. von einer flachen Kuppe geprägte Offenland. Nach Nordosten bis Süden begrenzt die bebaute Ortslage das Bezugsfeld unmittelbar. Die Einleitung des zwischengespeicherten Niederschlagswassers in den Wiesenbach erfolgt nach ca. 180 m nördlich der Ortslage.

7 Andererseits sind für die Erweiterungsflächen die natürlichen Potenziale und ihre Funktionserfüllungen zugrunde zu legen. Hier ist zunächst eine hohe Verletzlichkeit des nach NW - SW angrenzenden Offenlandes ohne wirksame Sichtbegrenzungen in dessen an das rechtskräftige PG anschließenden Nahbereich zu benennen. Dieser wirkt jedoch in der Wahrnehmung die aufgeraute Ausstrahlung des tatsächlichen und fiktiv anzunehmenden Siedlungskörper entgegen. Daraus resultiert ein mittleres Beeinträchtigungspotenzial in diese Richtungen. Ein ebenfalls mittleres Beeinträchtigungspotenzial ist dem flächenbezogenen Retentionsvermögen der neu zu überplanenden Dauergrünlandflächen zuzuschreiben. Allen weiteren hier betrachteten Schutzgütern und ihren Funktionserfüllungen sind nur nachrangige Beeinträchtigungspotenziale zuzuschreiben.

3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

- 1 Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umgriff des rechtskräftigen Plans 2006 nachfolgend durch Gegenüberstellung dessen planerisch zulässigen Ausgangszustands mit dem Zielzustand dieses ÄBBP schutzgutbezogen detailliert prognostiziert. Dem Vergleich liegen dabei die möglichen Ausnutzungen der jeweiligen Festsetzungen zugrunde. Dies begründet sich aus dem Vorliegen eines qualifizierten, sprich Angebots-BBP, der einen maximal nutzbaren Rahmen für die nachfolgende Bebauung vorgibt, der wiederum in die Abwägung einzustellen ist.
- 2 In dem im Norden und Westen darüber hinausragenden Geltungsbereich dieses ÄBBP gegenüber dem rechtskräftigen Plan 2006 werden die Eingriffe auf den vorgefundenen natürlichen Zustand der Schutzgüter hin bewertet.
- 3 Festsetzungen und in die Planung aufgenommene Hinweise zur Vermeidung und Minderung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen werden in den jeweiligen Einzelprognosen berücksichtigt. Auf der Basis dieser Ergebnisse werden nachfolgend auch die Ausgleichs- bzw. Begrünungsfestsetzungen einander gegenübergestellt und ermittelt ob ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht oder sogar eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs durch die Festsetzungen dieses ÄBBP möglich wird.
- 4 Potenzielle Wirkungen werden sachlich und zeitlich lt. Tab. 5 unterschieden.

Tab. 5 Unterscheidung potenzieller Wirkungen

Quelle Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Umweltverträglichkeitsstudie Motorsportarena Mülsen, 2015 (verändert)

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
baubedingte Wirkungen	BAU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sind spezifisch baubedingte Einflüsse; ➤ umfassen baulich bedingte Umwelteinflüsse und evtl. außergebietliche Flächeninanspruchnahmen (u.a. Baustraßen); ➤ beschränken sich in der Regel auf die Bauphase vor Nutzungs- bzw. Teilnutzungsbeginn; ➤ haben also vorübergehenden Charakter und sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht mehr existent bzw. Teil davon
anlagenbedingte Wirkungen	ANL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ohne sie wäre die Nutzung des Wohngebiets nicht möglich; ➤ betrifft Wirkungen aller baulichen Anlagen und Betriebseinrichtungen, der notwendigen Verkehrserschließungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer erforderlichen Flächenversiegelungen; ➤ sind lang anhaltend und treten meist dauerhaft auf
betriebsbedingte Wirkungen	BTR	<ul style="list-style-type: none"> ➤ entstehen durch Nutzung des Wohngebiets, sind also unmittelbar mit diesem verbunden bzw. sind sie für die vormals bebauten Bereiche bereits langfristig vorhanden; ➤ treten meist dauerhaft auf

- 5 Baubedingte und betriebsbedingte Wirkungen treten also in aller Regel (hier für den Neubaubereich zutreffend) nicht gemeinsam auf.
- 6 Soweit in den nachfolgenden Prognosen nicht ausdrücklich nach den voranstehenden Wirkkategorien unterschieden wird bzw. diese benannt werden, gilt die Prognosen für alle Wirkkategorien zusammen.

a) (freie) Landschaft

- 1 Die sonst übliche gemeinsame Betrachtung des Orts- und Landschaftsbildes wird in der gegenständigen Planung getrennt. Dies begründet sich in der keilförmig eingeschobenen Lage des PG in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. In der Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans definierte landschaftsästhetische Erlebnisbereiche der freien Landschaft als definierte und heranziehbare Bezugsgröße und wertungsfähiger Blickbeziehungen liegen nur nach Nordwest - Südwest, weit überwiegend innerhalb des eigenen in diese Richtungen ansteigenden Landschaftsästhetischen Erlebnisbereichs (LEB) 22 O-2²⁰ (vgl. Anl. 3, Tab. 4).
- 2 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Veränderungen durch
 - a) Änderungen visuell wirksamer Festsetzungen (hier insbesondere Höhen- und Ausnutzungsfestsetzungen, Wegfall der vertikal wirksamen Begrünungsfestsetzungen) des ÄBBP gegenüber dem Plan 2006 und
 - b) bildwirksame Eingriffe der baulichen Erweiterungsflächen der BG 3a - 3c sowie durch den Wegfall der Pflanzfestsetzungen des Plans 2006 in bzw. auf Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 1; BAU, ANL) sowie
 - Veränderungen der visuellen Erlebarkeit durch die Nutzung des Vorhabens in Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 2: ANL, BTR).
- 3 Für den in diesen ÄBBP einbezogenen Bereich des PG des Plans 2006 ergeben sich bzgl. der unveränderten Beibehaltung insbesondere der relevanten Höhen- aber auch der sonstigen Ausnutzungsfestsetzungen nur vernachlässigbare, optisch wahrnehmbare Veränderungen. Im Gegenteil, es werden sogar weniger Gebäude entstehen. Bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut sind in diesem Bereich keine Veränderungen zu erwarten.
- 4 Allein bereits aus der zur Ortslage abgewandten Lage der darüber hinaus unmittelbaren und ausschließlichen Erweiterung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch in Richtung des offenen Landschaftsausschnitts nach Nordwesten - Südwesten lassen sich auch der unmittelbaren und ausschließlichen Anlagerung der Erweiterungsflächen in gleicher baulicher Dicht und Höhe i.V.m. der geringen Tiefe kein erheblich negativen Umweltauswirkungen prognostizieren (vgl. Anl. 3, Tab. 6 - 8).

b) Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Veränderungen des Ortsbildes durch bildwirksamer Eingriffe (OB 1; ANL),
 - visuelle Beeinträchtigung der Erlebarkeit von Kulturdenkmälern, einschließlich ihrer Umgebungsbereiche (KS 1; ANL) sowie

²⁰ LEB O-2: Großflächiges Mosaik aus Acker- und Grünlandnutzung, intensiv, Ackeranteil > 50%
Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Umweltbericht

- Eingriffe in Bodendenkmale und Beseitigung ausgeübter Nutzungen (KS 2, KS 3; BAU, ANL).
- 2 Die Prognostizierung erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen und in die Planung aufgenommener Hinweise des Plans 2006 und dieses ÄBBP zzgl. seiner Erweiterungen des Baulandes (vgl. Tab.4 u. Fließtext Rn.3ff).

Tab. 9 Auswirkungsprognose Schutzgut Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
OB 1 / KS 1	UB	BAU	Bautätigkeit in fast gleichem Umfang gegenüber Plan 2006	keine	punktuell - lokal	vorübergehend
		ANL	Breitere Zulässigkeit Dachformen u. -neigungen (DN 0 - 45°); Verlagerung + Änderung Pflanzgebote von Privatgrundstücken (Bäume, Strauchhecke + Bäume); Öffner der nügF für Nebenanlagen	sehr gering - gering negativ	lokal - kleinräumig	andauernd
			Vereinheitlichung der Gebäude- u. Firstausrichtungen an den Straßen; Neu-Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahme MA 1 westl. Baugebiet (locker Strauchgruppen); Verbot von Stein-, Kies- u/o Schottergärten	mittel positiv		
		BTR	keine	keine	keine	Keine
		Erheblichkeit		nicht erheblich vorteilhaft		

- 3 Gegenüber dem Plan 2006 wurde der Texthinweis 3.8 zur vorgezogenen archäologischen Vorprüfungen des PG sowie Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei Auftreten archäologische Funde oder Befunde sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen aufgenommen. Damit sollen sich mögliche archäologische Befunde frühzeitig erkennen bzw. nachfolgende Zerstörungen von Bodenfunden vermeiden lassen.
- 4 Im außerhalb des PG des Plans 2006 gelegenen Teil ist die ausgeübte Acker- und Grünlandnutzung auf ca. 6.800 m² ab Grenze RG aufzugeben. Dies betrifft Nutzungen im randständigen PG-Bereich, die insgesamt auf ertragsschwachen, nährstoffarmen Böden stattfinden. Zusätzlich ist entlang der in die Bewertung einzu-stellenden fiktiven Grenze des RG des Plans 2006 aufgrund der dort festgesetzten Strauchheckenpflanzung mit eingestreuten Bäumen am äußeren Rand der Baugrundstücke, zusätzlich zum RG ein äußerer Pflegestreifen zur Durchführung der dauerhaften Pflege der Hecke einstellen. Diesem ist erfahrungsgemäß eine Breite von 3 m zuzuschreiben. Hier wäre bereits infolge Umsetzung des Plans 2006 eine zusätzliche Ertragsminderung auf ca. 1.000 m² Ertragsminderung, insbesondere bei einer Ackernutzung zu erwarten. Die neu festgesetzte Ausgleichsmaßnahme MA 1 benötigt dagegen keine über den RG des ÄBBP hinausgehenden Pflegestreifen.
- 5 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. der Wirkfaktoren OB 1 und KS 1 zu erwarten.

- 6 Entsprechend der Stellungnahme des LA für Archäologie wurden die Maßgabe einer Sichtungsgrabung vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen als TH 3.8 in die Planung aufgenommen. Damit wird eine fachliche Sondierung des Baugeländes vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt.
- 7 Die Nutzungsausübung auf den Flächen des Plans 2006 war von vornherein seit 2006 nur noch als endlich anzusprechen. Auf den neu einbezogenen Flächen erfolgt ein lokaler Eingriff in landwirtschaftliche Nutzung auf ertragsschwachen Böden.
- 8 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. der Wirkfaktoren KS 2 und KS 3 zu erwarten.

c) Arten- und Biotopschutz

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen anstehender Nutzungstypen für das ökologische Gefüge (AB 1; BAU, ANL, BTR),
 - mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Pflanzenarten und Tierarten (AB 2, AB 3; BAU, ANL).

c.a) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

- 1 Die Prognostizierung der Auswirkungen dieses ÄBBP erfolgt, soweit der RG des Plans 2006 überplant wird, anhand gegenübergestellter Veränderungen zu dessen Festsetzungen. Soweit der RG dieses ÄBBP über den RG des Plans 2006 hinausgeht, erfolgt der Vergleich zu den anstehenden bzw. ausgeübten Nutzungen und den daraus resultierenden BNT (vgl. Tab. 10 [BAU, BTR], Anl. 3, Tab. 11 u. 7 [ANL] u. Fließtext Rn. 3f).

Tab. 12 Auswirkungsprognose Biotop- und Nutzungstypen (BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
AB 1	svb - vb	BAU	Temporäre Eingriffe in anthropogene, stark kulturbeeinflusste Nutzungstypen;	sehr gering negativ	punktuell	vorübergehend
		BTR	keine	keine	keine	
		Erheblichkeit		keine - nicht erheblich nachteilig		

- 2 Aus den insgesamt vorübergehenden Nutzungsänderungen stark kulturbeeinflusster Nutzungstypen außerhalb des RG des Plans 2006 entstehen baubezogen **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Betriebsbezogene Auswirkungen aus der geplanten Wohnnutzung auf die Nutzungstypen nach Umsetzung des ÄBBP sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.
- 3 Anlagenbezogen ergeben sich ausschließlich lokal aus den flächigen Überplanung und punktuell den Verzichten auf die Baumplantungen innerhalb des RG des Plans 2006 (Baugrundstücke und Verkehrsbereich) im Abgleich zur Überplanung in diesem ÄBBP nur nicht erheblich nachteilige Auswirkungen. Diese Bewertung resultiert aus den nur geringen Veränderungsgraden.

- 4 Zwar besteht bzgl. direkter baulicher Überdeckungen, gemessen an der Überschneidung durch die festgesetzte üGF in die anzusetzende Randeingrünung ein mittel abwertender Veränderungsgrad. Dieser ist aber nur punktuell an zwei sehr kleinflächigen Bereichen (1* ca. 100 m²; 1* ca. 50 m²) und weit auseinanderliegenden Stellen zu konstatieren. I.V.m. der umliegenden Eingriffsbewertung vereinheitlicht sich die Auswirkungenintensität dieser beiden insularen und intern isolierten kleinflächigen Eingriffe mit den umliegenden größerflächigen Eingriffen zu einer flächigen Gesamtbewertung.
- 5 Ausgleichspflichtige erheblich nachteilige Umweltauswirkungen bzgl. Veränderungen und Eingriffen in BNT sind **nicht** zu prognostizieren (vgl. Anl. 3, Tab. 7).

c.b) Pflanzen / Tiere

- 1 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten (AB 2) sind aufgrund fehlender Nachweise über alle Wirkkategorien auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 2 Innerhalb des PG sind aufgrund dessen anthropogener Überprägung und Nutzung sowie der bestehenden Straßen- bzw. Siedlungsnähe keine streng geschützten Tierarten zu erwarten. Auch aus örtlichen Begehungen sowie herangezogenen regionalen und örtlichen Planungen sowie Unterlagen bzw. Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine gegenteiligen Hinweise bzw. Anhaltspunkte.
- 3 Damit sind auch bzgl. eines Vorkommens streng geschützter Tierarten (AB 3) **keine** erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

d) **Boden / Fläche**

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Flächenentzug von / Nutzungsänderungen auf Böden mit funktionsbezogen besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1; BAU, ANL),
 - Veränderungen des Versiegelungsgrades (BO 2; ANL),
 - Risiko von Schadstoffimmissionen in Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung (BO 3; BAU, BTR)
 - Inanspruchnahme land- u/o forstwirtschaftlich genutzter Flächen im unbeplanten Außenbereich (FL 1; ANL);

d.a) Boden

- 1 Aus der funktionsbezogen nur untergeordneten Bedeutung der Böden im PG lassen sich bereits unabhängig von den Festsetzungsänderungen bzgl. des Wirkpfades BO 1 weder bau- noch anlagenbedingt erheblich nachteilige und damit ausgleichspflichtige Umweltauswirkungen prognostizieren.
- 2 Da mit den ermöglichten Bebauungen und deren straßenseitiger Erschließung Versiegelungen - und damit ein dauerhafter Entzug der davon betroffenen Böden - einhergehen, ist auch der Grad der Versiegelung als Wirkpfad BO 2 zur schutzgutbezogenen Bewertung des Bodens heranzuziehen. Dies erfolgt in nachfolgender Bilanzierung der bodenrelevanten Änderungen dieses ÄBBP zu den bestandskräftigen Festsetzungen des Plans 2006 und den dazu abgeleiteten max. möglichen Versiegelungen bzw. abflusswirksamer Flächen (vgl. Anl. 1).

- 3 Im Ergebnis der Gegenüberstellung nach den in Anl. 1 ermittelten Bedingungen ergibt sich eine Reduzierung der rechtlich zulässigen überdeckbaren (d.h. voll- und teilversiegelbaren) Flächen auf den künftigen Baugrundstücken von ca. 1.900 m². Unter weiterer Einbeziehung der Verkehrsflächen und ihrer geplanten Befestigungen sowie der in diesem ÄBBP ausgegrenzten Entwicklungsfläche für die FFw-Errichtung²¹, ergibt sich eine noch weitergehende Reduzierung auf ca. 2.100 m².
- 4 Dies begründet sich insbesondere in den im ÄBBP getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässig zu befestigten Flächen. Diese umgreifen ein wesentlich breiteres Spektrum an Nutzungs- und Flächenarten. Im Plan 2006 war lediglich für Stellplätze eine wasserdurchlässige Befestigung vollumfänglich verbindlich vorgeschrieben.

Tab. 13 Auswirkungsprognose Veränderungen versiegelbarer / abflusswirksamer Flächen (ANL)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
BO 2	VS-Klasse 4	ANL	Verringerung zulässiger versiegelbarer / abflusswirksamer Flächen in den BG (neu: VS-Klasse 3)	gering positiv	lokal	andauernd
	VS-Klasse 5		Verringerung zulässiger versiegelbarer / abflusswirksamer Flächen auf zu errichtenden Verkehrsflächen (neu: VS-Klasse 4)	gering positiv		
	Erheblichkeit		lokal nicht erheblich vorteilhaft			

- 5 Die anteilige Reduzierung an rechtlich zulässigen versiegelbaren / abflusswirksamen Flächen um ca. 2.100 m² gegenüber dem rechtskräftigen Plan 2006 kann für den Wirkpfad BO 2 nach der Bewertung der Tab. 9 mit Bezug auf das gesamte PG als **nicht** erheblich vorteilhaft angesprochen werden.
- 6 Trotz der geringen Filter- und Pufferfunktion ist das nutzungsbedingte Risiko von Schadstoffimmissionen in die obere Bodenschicht durch das zulässige Nutzungsspektrum Wohn- und wohnnaher handwerklicher, kleingewerblicher und freiberuflicher Nutzungen erfahrungsgemäß grundsätzlich als nicht erheblich negativ einzuschätzen.
- 7 Eine Einschätzung für evtl. Havarien und deren Risiken im Einzelfall lässt allerdings sich daraus nicht ableiten. Dies ist nicht seriös wägbare.

d.b) Fläche

- 1 Die Bewertung der flächenbezogenen Wirkpfade erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen des Plans 2006 und dieses ÄBBP.
- 2 Der RG dieses ÄBBP entspricht dem RG des Plans 2006, ausgenommen die zur Errichtung der örtlichen FFw vorgesehenen vormaligen Baugebietsflächen und Kinderspielplatz im Ixel Hauptmannsgrüner und I. Bahnhofstraße mit ca. 2.130 m². Im RG des Planes 2006 erfolgt ein gegenseitiger punktueller Austausch sehr stark kulturbeeinflusster Baugebiets- und Verkehrsflächen.

²¹ unter Heranziehung der Flächenermittlungen der Anl. 8

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Umweltbericht

- 3 Über den RG des Planes 2006 hinaus erfolgt eine lokal zusätzliche dauerhafte Inanspruchnahme von Acker- und Intensivgrünlandflächen im unbeplanten Außenbereich von ca. 3.800 m² für Bau- und Verkehrsflächen. Diese lokalen Änderungen im Hemerobiegrad von stark kulturbeeinflusst zu sehr stark kulturbeeinflussten Flächen durch die geplanten lokalen Erweiterungen sind ob ihrer Kleinteiligkeit und fiktiven randlichen Beeinflussung durch faktisch sehr stark kulturbeeinflusste Baugebiets- und Verkehrsflächen **nicht als** erheblich nachteilige Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors FL 1 aus diesem ÄBBP zu bewerten.

e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
- Anfall von häuslichem und haushaltsnahe Schmutzwasser im PG (WA 1; ANL, BTR),
 - Erzeugung / gefahrloser Rückhalt bzw. Ableitung von Niederschlagswasserabfluss aus dem PG (WA 2; ANL + BTR),
 - Veränderung des flächenbezogenen Retentionsvermögens bzgl. rechtskräftig bestehender Baurechte sowie den natürlichen / freiraumnutzungsbeeinflussten Gegebenheiten (WA 3; ANL, BTR);
 - Entzug von Flächen bzgl. der Grundwassergeschüttheit mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung (GW 1; ANL),
 - Schadstoffimmissionen auf Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die Grundwassergeschüttheit (GW 2; BAU, BTR).

e.a) Abwasser

- 1 Aus den zulässigen Nutzungen sind Haushalts- und haushaltsnahe Schmutzwässer zu erwarten. Die Schmutzwasserentsorgung des künftigen Wohngebiets soll mittels Anschluss an den, an der Kreuzung Hauptmannsgrüner Straße / Rittergutsweg den in Hauptmannsgrüner Straße anliegenden Schmutzwasserkanal DN 300 PVC erfolgen. Der Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) stimmte in seiner Stellungnahme vom März 2022 diesen Aussagen des Vorentwurfs grundsätzlich zu.
- 2 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors WA 1 aus diesem ÄBBP zu erwarten.

e.b) Niederschlagswasser

- 1 Die Ermittlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt anhand der Wassertechnische Untersuchungen nach DWA-A/M 102 inkl. Wasserhaushaltsbilanz zu diesem ÄBBP (vgl. Anl. 8). Darauf beruhen die erforderliche Größe des festgesetzten RRB und die zur Abflussverzögerung bzw. -reduzierung getroffene TF 1.4 zur Errichtung grundstücksbezogener Zisternen. Weiter sind zur Vermeidung eines übermäßigen Abflusses aus dem PG mittels TF 1.5, ausgenommen die innere Erschließungsstraße alle weiteren abflusswirksamen Flächen, wie Stellplätze, die Geh- sowie Geh- und Radwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 2 Das gedrosselt aus dem RRB abzuleitende Niederschlagswasser über eine Abflussleitung außerhalb des RG dieses ÄBBP einem Nebenbach des Irfersgrüner Bachs in Höhe des natürlichen Abflusses von ermittelten 13,4 l/s zugeführt werden. Für die Oberflächenentwässerung der BG soll eine Anbindung des Mischwassers entlang der Planstraßen A und B an der Flurstücksgrenze der Fl. 71 bzw. 72 zu den Fl. 69/2 und 73/1 direkt in den Kanal in der Hauptstraße erfolgen.

Tab. 14 Auswirkungsprognose Erzeugung von Niederschlagswasser

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 2	UB	ANL + BTR	Reduzierung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke für bauliche Neben- nutzungen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 je Baugrundstück; Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen; Erweiterung der verbindlichen Fest- setzung zur Verwendung wasser- durchlässiger Befestigungen auf den Baugrundgrundstücken über Stell- plätze hinaus auf Lagerflächen, Auf- stellplätze für Abfallbehälter u.ä.; Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung der Zufahrt zum RRB, Geh- sowie Geh- u. Radwege	gering - po- sitiv	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	lokal nicht erheblich vorteilhaft		

Tagesordnung

öffentlich

3 Unter Berücksichtigung voranstehender Aussagen, Festsetzungen und Texthinweise sind **keine** verbleibenden ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors WA 2 aus diesem ÄBBP zu prognostizieren.

e.c) flächenbezogenes Retentionsvermögen

1 Die Auswirkungsprognose zum flächenbezogenen Retentionsvermögen erfolgt in zwei Schritten,

- a) der Vergleich der rückhaltewirksamen Festsetzungen dieses ÄBBP innerhalb der BG und Verkehrsflächen zu den dbzgl. Festsetzungen des Plans 2006 sowie
- b) den Vergleich der erweiternden Festsetzungen dieses ÄBBP zu den anstehenden natürlichen bzw. nutzungsbeeinflussten Gegebenheiten.

Tab. 15 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen innerhalb BG + Verkehrsflächen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
		BAU	Keine dauerhafte Umnutzung, nur kleinflächige Versiegelungen ah. künftiger baulicher Anlagen	sehr gering - gering	punktuell - lokal	vorüberge- hend
WA 3	UB	ANL	Reduzierung der Überdeckbarkeit der Baugrundstücke für bauliche Neben- nutzungen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 je Baugrundstück; Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen; Erweiterung der verbindlichen Fest- setzung zur Verwendung wasser- durchlässiger Befestigungen auf den Baugrundgrundstücken über Stell- plätze hinaus auf Lagerflächen, Auf- stellplätze für Abfallbehälter u.ä.;	gering po- sitiv	lokal kleinräu- mig	andauernd

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 3	UB	ANL	Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung der Zufahrt zum RRB, Geh- sowie Geh- u. Radwege	gering positiv	lokal kleinräumig	andauernd
		BTR	keine zusätzliche Beeinflussung (u.a. Unzulässigkeit von Stein-, Kies- u/o Schottergärten gemäß TF 2.4 (3))			
		Erheblichkeit		nicht erheblich nachteilig - nicht erheblich vorteilhaft		

- 2 Temporären nicht erheblich nachteiligen Auswirkungen während der Bauphase auf das flächenbezogene Retentionsvermögen stehen die Erhöhung nicht bzw. nur gering abflusswirksamer Flächen um dauerhaft insgesamt ca. 2.100 m² gegenüber. Damit sind insgesamt für den Überplanungsbereich keine erheblich nachteilige Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen zu konstatieren. Die dauerhaft nicht erheblich vorteilhaften Wirkungen wirken gleichzeitig begünstigend auf den zu bewältigenden Abfluss auftreffenden Niederschlagswassers.
- 3 Teilweise anders stellt sich die Bewertung auf den neu einbezogenen Flächen sowie im Bereich der Randeingrünung des PG 2006 dar. Der lokal geplante dauerhafte bauliche Eingriff mittels Baulandfestsetzung in die faktisch anzusetzende Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen ist sowohl hinsichtlich des Verlusts durch Überbauung wie auch der Minderung durch Umnutzung zu Hofflächen als ausgleichspflichtige erheblich negative Auswirkung zu prognostizieren. Dies gilt gleichermaßen für die räumlich damit unmittelbar verbundenen punktuellen Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen über der Dauergrünlandnutzung (Funktionsverlust). Dies betrifft insgesamt Flächen in einem Umfang von ca. 990 m².
- 4 Alle weiteren dauerhaften, anlagenbezogenen Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen erreichen die Schwelle der Erheblichkeit nicht. Dies gilt auch hinsichtlich Eingriffen während der Bauphase, die außerhalb der Flächen mit Anlagenfestsetzungen ermittelt wurden.

e.a) Grundwasser

- 1 Es findet ein geringer zusätzlicher Flächenentzug von ca. 3.400 m² mit Baulandfestsetzungen in dem BG 3a - 3c gegenüber dem Plan 2006 statt.
- 2 Aus der untergeordneten Bedeutung der anstehenden Deckschichten mit ungünstigem GW-Schutzpotenzial für die Grundwassergeschüttheit lassen sich i.V.m. den zu erwartenden Nutzungen (Ausschluss potenziell stark wassergefährdender Nutzungen) bereits grundsätzlich nur Veränderungen geringer Intensität ableiten. Darüber hinaus ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet sehr gering (nur 4,4%; vgl. Anl. 8). Diese wird infolge der Gesamtüberplanung mit dem Festsetzungsrahmen dieses ÄBBP auch nur um 14% erhöht. Gegenüber dem Plan 2006 sinkt die Gesamtversiegelung im Baubereich dieses ÄBBP um ca. 1.900 m² trotz der lokalen Erweiterung der Baugebietsflächen um ca. 3.400 m². Inkl. einer Betrachtung der aus diesem ÄBBP ausgegrenzten FFw-Entwicklungsfläche ergibt sich eine noch weitergehende Reduzierung der Gesamtversiegelung auf ca. 2.100 m².

Tab. 19 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
GW 1	UB	BAU	Kein dauerhafter Flächenentzug	keine Änderung	keine	Keine
		ANL	Reduzierung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke für bauliche Nebennutzungen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 je Baugrundstück; Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen; Erweiterung der verbindlichen Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen auf den Baugrundgrundstücken über Stellplätze hinaus auf Lagerflächen, Aufstellplätze für Abfallbehälter u.ä.; Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung der Zufahrt zum RRB, Geh- sowie Geh- u. Radwege	gering positiv	lokal kleinräumig	andauernd
		BTR	kein zusätzlicher Flächenentzug (u.a. Unzulässigkeit von Stein-, Kies- u/o Schottergärten gemäß TF 2.4 (3))	keine	keine	keine
		Erheblichkeit		nicht erheblich vorteilhaft		

Tagesordnung

öffentlich

3 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors GW 1 aus diesem ÄBBP zu prognostizieren.

4 Ein dauerhafter Anschnitt von Grundwasser (GW) ist nicht vorgesehen.

Tab. 20 Auswirkungsprognose Eingriffe in Grundwasserschichten

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
		BAU	Temporäre Eingriffe in Bodenschichten (Anschnitt temporärer GW-Leiter unwahrscheinlich)	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	keine	keine	keine	Keine
		Erheblichkeit		nicht erheblich nachteilig		

5 Eine Prognose einzelner künftiger Schadensfälle aus bodeneindringenden Schadstoffimmissionen auf das Grundwasser (GW 2) ist nicht seriös möglich.

6 Nicht in allen geteufte Bohrungen wurde aber überhaupt der GW-Horizont angebohrt. Soweit dieser angebohrt wurde, lag er zwischen ca. 2,3 - 4,8 m unter anstehendem Gelände. Auch ist im PG die GW-Neubildungsrate mit 4,4% der auftreffenden Niederschläge sehr niedrig (erkundete Felshochlagen und Durchlässigkeitswerte an unterer Grenze einer gesicherten Versickerung). Diese wird zwar i.V.m. der Bebauung um ca. 14% erhöht, aber nach Anl. 8, S 5 nicht signifikant risikoerhöhend.

- 7 I.V.m. mit der schwachen - sehr schwachen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ($1 \cdot 10^{-6}$ - $5 \cdot 10^{-6}$) lassen sich diese Faktoren wiederum über die in lit. TF 1.1 vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen²² gegenüber dem Plan 2006 wiederum als weiter risikominimierend einschätzen.

f) Klima / Einsatz erneuerbare Energien

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
- Flächeninanspruchnahme von Flächen mit besonderer bzw. hoher und allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung hinsichtlich lokalklimatischer Ausgleichspotenziale (KL 1; ANL),
 - Beseitigung von Hindernissen zur / Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (EE 1, EE 2; ANL, BTR).

f.a) Lokalklima

- 1 Die Prognostizierung der klimatischen Wirksamkeit erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen des Plans 2006 und dieses ÄBBP. In die nachfolgende Bewertung gehen die flächenbezogene Fähigkeit zur Bioklimatischen Ausgleichsfunktion u.a. in Bezug auf die Lage vor einem klimatisch belasteten Wirkraum und die Funktion im Luftaustausch ein.
- 2 Die zu betrachtenden Flächen besitzen eine insgesamt nur geringe Freiflächensicherungsfunktion. Sie sind lage- und gefällebedingt ohne Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum. Damit sind sie insgesamt als nur nachrangig bedeutsamer Ausgleichsbereich einzuschätzen. Aus dieser bereits nur geringen Funktionserfüllung sind nachfolgend für die Planung und deren Umsetzung innerhalb seines RG und gegenüber der Umgebung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 3 Auch die weiterhin betrachtete Funktionsfähigkeit im Luftaustausch ist für das gesamte PG nur als untergeordnet bedeutsam zu bewerten. Veränderungen daran sind durch die erweiternden und ergänzenden Festsetzungen des ÄBBP nicht zu erwarten.
- 4 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors KL 1 aus diesem ÄBBP zu erwarten.

f.b) Einsatz erneuerbare Energien

- 1 Der ÄBBP begründet die Zulässigkeit von Solaranlagen auf allen Dachflächen. Zusätzlich wird die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen festgesetzt. Damit soll unter den geografischen Gegebenheiten des PG und Erreichen einer entlang der angebauten Straßen einheitlichen städtebaulichen Ordnung das Ausnutzen aktiver und passiver solarer Energien so optimal wie möglich ermöglicht werden. Für letzteres begünstigend wirkt insbesondere die Festsetzung der offenen Bauweise mit gegenseitigen Grenzabständen, für ersteres ergänzend die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse.
- 2 Dabei erreichen die Gebäude südlich des festgesetzten Gehwegs zur Hauptmannsgrüner Straße entlang der inneren Erschließungsstraße den dafür günstigen Winkelbereich von ca. $\pm 30^\circ$ zur Südorientierung. Die Gebäudeausrichtung in den BG nördlich dieses Gehwegs hält die Längsachse in einem Winkelbereich bis ca. 45° .

²² vgl. Zi. 3.2, lit. d.a), Rn. 3

- 3 Damit wird zwar Optimum der Ausnutzung solarer Energien zugunsten einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung reduziert. Allerdings betragen damit die solaren Verfügbarkeitsverluste aus der Gebäudeausrichtung gebietsbezogen gegenüber einer Vollausringung im Winkelbereich von ca. $\pm 30^\circ$ zur Südorientierung nur ca. $1/5^{23}$. Bei einer einheitlich straßenparallelen Gebäudeausrichtung lägen die orientierungsbezogenen solaren Verfügbarkeitsverluste dagegen in etwa doppelt so hoch.
- 4 Der Verzicht auf die Baumpflanzgebote von 1 Laubbaum / 150 m² Grundstücksfläche sowie entlang der Erschließungsstraße zugunsten einer gruppenweisen Strauchpflanzung (niedrigere Wuchshöhen und geringere Verschattung der Baugrundstücke) westlich des PG soll ebenso Ausnutzen solarer Energien gegenüber dem Plan 2006 deutlich verbessern helfen.
- 5 Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien ein Nutzungsfreiraum eröffnet und zusätzlich die Einsparung von Heizenergie durch eine nahezu optimal mögliche Ausnutzung passiver solarer Potenziale ermöglicht. Damit wird gleichzeitig positiv auf den Schutz des lokalen und allgemeinen Klimaschutzes hingewirkt.

g) Techniken / Stoffe / Abfälle

- 1 Aus dem Zulässigkeitsrahmen, der über die Wohnnutzung hinaus nur beschränkte wohnnahe Nutzungen vorsieht sind nur Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche Abfälle zu erwarten. Dafür stehen die entsprechenden Entsorgungssysteme zur Verfügung. Jeder Haushalt bzw. jede gewerbliche Einrichtung des PG ist daran anzuschließen (vgl. Anl. 6, „Organisatorische Hinweise“).
- 2 Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken sind nicht zu erwarten (Zulässigkeit ausschließlich typischerweise nicht störender Handwerksbetriebe (hier erfahrungsgemäß nur Ansiedlung wohnnaher kleingewerblicher Nutzungen i.V.m. der Wohnnutzung) und im städtebaulichen Sinn freiberuflicher Tätigkeiten sowie ausnahmsweise von gebietsdienenden Läden. Typischerweise mit ggf. nicht nur häuslichen oder haushaltsnahen Gewerbeabfällen oder gar gefährlichen Stoffen umgehende Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen nur Ferienwohnungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe werden dagegen ausgeschlossen.
- 3 Die Einrichtung klassischer Ölheizungen mit größeren Tanks ist, insbesondere nach den markt- und preismäßigen Entwicklungen des Jahres 2022, erfahrungsgemäß unwahrscheinlich.
- 4 Für Bautätigkeiten sind dazu unter den Textinweisen 3.1 und 3.4 Hinweise zum Umgang mit Boden und Erdaushub zur Reduzierung des Abfallaufkommens bzw. der Vermeidung von Vermischungen mit Abfällen ergangen.
- 5 Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Hinweise lassen sich bzgl. der voranstehenden potenziellen Risikopfade **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten. Der geänderte und ggü. dem Plan 2006 eingeschränkte Zulässigkeitsrahmen sind tendenziell sogar als nicht erheblich vorteilhaft einzuschätzen.

h) Luft / Emissionen

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen erheblichen Umfangs auf das PG von außen (LU 1; BAU, ANL, BTR),
 - Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen im PG (LU 2; BAU, BTR).

²³ überschlägige Ermittlung in Anlehnung an Goretzki, Peter, Energieeffiziente Bauleitplanung, Gutachten für die LHS Erfurt, S. 34, Stuttgart 2008

- 2 Anlagen und Nutzungen, die von außen einwirkend, erheblich nachteilig wirkende Emissionen vorgenannter Art erzeugen, sind um das PG nicht erkennbar. Insgesamt erreichen die bestehenden Belastungen nur ein nachrangiges Beeinträchtigungsniveau.
- 3 Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Emissionen, insbesondere Staub kommen. Im PG ist nach der Umsiedelung eine Zunahme des Verkehrs und, damit verbunden, von Emissionen (Luftschadstoffe, Stäube) zu erwarten. Diese sind dem erwartbaren Emissionspotenzial aus der Umsetzung des rechtskräftigen Plans 2006 wertend gegenüberzustellen.

Tab. 21 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
LU 2	nachrangig	BAU	Temporäre Emissionen von Stäuben durch die Gebietserschließung und sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen der einzelnen Baugrundstücke	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	Verkehrsemissionen aus Betrieb der örtlichen Kita (randständiges BG 3c); Betrieb der örtlichen Feuerwehr			andauernd
		BTR	Wegfall der innergebietlichen Baumpflanzungsfestsetzungen; Verlagerung als Pflanzung Strauchgruppen auf Areal westl. der BG Reduzierung Wohnbaugrundstücke von max. 27 auf 22; Ausrichtung der Gebäudelängsachse zur optimierten Nutzung aktiver und passiver solarer Potenziale	gering negativ	lokal - kleinräumig	
			Erheblichkeit	nicht erheblich negativ - nicht erheblich vorteilhaft		

- 4 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen durch die in Rn. 1 aufgeführten Emissionen zu den Wirkungspfad LU 1 und LU 2 anfallen.

i) Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Einwirken von Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen umliegender Straßen erheblichen Umfangs auf das PG von außen (ME 1; ANL, BTR),
 - Entstehen von Verkehrsaufkommen / Lärmimmissionen im PG (ME 2; BAU, ANL + BTR);
 - erhebliche Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im PG (ME 3; ANL);
 - erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Strahlenbelastungen im PG (ME 4; ANL + BTR);
 - Flächenentzug / Nutzungsänderung von Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung (ME 5; ANL + BTR).

i.a) Verkehrsaufkommen / Verkehrslärm

- 1 Die aus dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen resultierenden Lärmimmissionen auf das PG sind **nicht** als erheblich nachteilig einzuschätzen. Das erfahrungsgemäß zu erwartende Verkehrsaufkommen der das PG umgreifenden Straßen mit einem DTV von jeweils ca. 1.000 Fz. / Tag) lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.
- 2 Während der Baumaßnahmen ist mit Baulärm in den Baubereichen und Baustellenverkehr auf den bestehenden Straßen zu rechnen. Im PG ist nach der Aufsiedelung eine Zunahme des Verkehrs und, damit verbunden, von Lärmemissionen zu erwarten. Diese sind dem erwartbaren Emissionspotenzial aus der Umsetzung des rechtskräftigen Plans 2006 wertend gegenüberzustellen.

Tab. 22 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
ME 1 / ME 2	nachrangig	BAU	Temporäre Emissionen von Bau- u. Bauverkehrslärm durch die Gebietserschließung und sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen der einzelnen Baugrundstücke	sehr gering	punktuell - lokal	vorübergehend
		ANL + BTR	Verkehrsemissionen aus Betrieb der örtlichen Kita (randständiges BG 3c); Betrieb der örtlichen Feuerwehr; Umwandlung fünf Stich- in eine Durchgangsstraße (verkehrsberuhigt) Reduzierung Wohnbaugrundstücke von max. 27 auf 22; Beschränkung zulässiger Nutzungen innerhalb der WA (Ausschluss pot. störintensiverer Nutzungen); weitergehende Reduzierung der zulässigen Nutzungen von den äußeren WA nach den inneren WA; Anlage Geh- und Radweg als Puffer zwischen BG 1 und künftiger FFW-Fläche, zzgl. weitergehender Einzugs der üGF	- gering negativ	punktuell - lokal	andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig; nicht erheblich vorteilhaft		

- 3 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen durch die in Rn. 1 aufgeführten Emissionen zu den Wirkpfaden ME 1 und ME 2 anfallen.

i.b) Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

- 1 Die Bewertung des Wirkfaktors ME 3 erfolgt durch Festsetzungsgegenüberstellung. Bezugspunkt sind ausschließlich mögliche anlagenbezogene Auswirkungen. Bau- und betriebsbezogene Auswirkungen sind **nicht** erkennbar.

Tab. 23 Auswirkungsprognose Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Festsetzungen Plan 2006 bzw. Eingriff in Außenbereichsflächen	Festsetzungen ÄBBP	Ermittlung Erheblichkeit		
		Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
<u>Ausnutzbarkeit bHA:</u> GRZ = 0,6 (inkl. baul. Nebenanlagen); <u>Bauweise:</u> offen, Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser	<u>Ausnutzbarkeit bHA:</u> GRZ = 0,5 (inkl. baul. Nebenanlagen); <u>Bauweise:</u> offen, Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser	gering positiv	lokal	andauernd
<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen; keine max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt	<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen; keine max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt	keine Änderung		
<u>Überbaubare Grundfläche:</u> Gruppenförmige Anordnung der üGF um Stichstraßen mit ausschließlicher Ausrichtung NW - SO bzw. ohne Gebäudeausrichtung; festgesetzte Ausrichtung ohne Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung	<u>Überbaubare Grundfläche:</u> Durchgehende straßenbegleitende Bebauung möglich; festgesetzte Ausrichtung Gebäude unter Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung	sehr gering - gering positiv		
<u>Gebietsdurchgrünung:</u> Pflanzgebot auf Privatgrundstücken (1 Laubbaum / je 150 m² Fläche im Baugrdst., d.h. im Schnitt ca. 4 Bäume / Baugrdst.); An Stichstraßen: Standortvorgabe 16 Bäume mit je 6 m² Scheibe	<u>Gebietsdurchgrünung:</u> Aufheben der Pflanzgebote; Verlagerung als Strauch-Gruppenpflanzungen westlich an PG anschließend; festsetzungsmäßig Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse	gering positiv ²⁴		
	Erheblichkeit	nicht erheblich vorteilhaft		

Tagesordnung

öffentlich

2 Die vorgenommenen Änderungen bewirken nicht erheblich vorteilhafte Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse. Die Ausnutzungspotenziale aktiver und solarer Energien werden verbessert (vgl. Zi. 3.2, lit. f.b).

i.c) Strahlenbelastungen

- 1 Das PG liegt nördlich außerhalb der großräumigen radiologischen Verdachtsfläche Nr. 09 Lengenfeld. Es bestehen gegenwärtig **keine** Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften innerhalb des PG.
- 2 Damit kann im gegenwärtigen Kenntnisstand auch davon ausgegangen werden, dass **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen zum Wirkungspfad ME 4 bestehen.

i.d) natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Die Prognostizierung der Auswirkungen auf die natur- und landschaftsbezogene Erholung (ME 5) erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen des Plans 2006 und dieses ÄBBP.
- 2 Bzgl. des Wirkungspfad ME 5 sind insgesamt Verbesserungen, insbesondere durch die Verlängerung des Geh- und Radwegs von der Kreuzung Hauptmannsgrüner / I. Bahnhofstraße / Rittergutsweg bis Anschluss Sportplatz zu prognostizieren. Diese sind allerdings als nur **nicht** erheblich vorteilhafte Auswirkungen einzuordnen (kein weitergehender Anschluss in hochwertige Bereiche der landschaftsbezogenen Erholung in die nordwestlich liegenden Waldflächen).

²⁴ Erfahrungsgemäß werden in den Baugrundstücken unabhängig von den Festsetzungen verschattungsrelevante Gehölze gepflanzt werden. Deren Umfang ist an dieser Stelle unwägbar.

Tab. 24 Auswirkungsprognose natur- und landschaftsbezogene Erholung

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
ME 5	UB	ANL + BTR	<u>innerhalb PG:</u> Schaffen einer Durchgangsstraße und Anlage von innergebietslichen Geh- und Radwegen und Schließen Verbindungslücke Kreuzung Hauptm. / I. Bhf.straße / Rittergutsweg bis Anschluss Sportplatz	gering - mittel positiv	lokal - kleinräumig	andauernd
			<u>in die umgebende offene Landschaft:</u> keine Erschließung der ldw. genutzten Flächen vorgesehen	keine	keine	keine
Erheblichkeit				nicht erheblich vorteilhaft		

Tagesordnung

öffentlich

j) Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete

- 1 Aus den Planvorgaben dieses ÄBBP sind insgesamt und gegenüber den Festsetzungen des Plans 2006 **keine** nachteiligen, und somit als u.U. erheblich zu qualifizierende und **ausgleichspflichtigen**, Veränderungen schutzgutübergreifender Wirkpfade (z.B. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Versiegelung) erkennbar. Die Reduzierung der Gesamtversiegelung durch diesen ÄBBP gegenüber dem Plan 2006 lässt sich im Vergleich als nicht erheblich vorteilhaft auslegen.

3.3 Bewertung geprüfter Alternativen

- 1 Der Standort des ÄBBP ist seit 2006 mit dem rechtskräftigen BBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün überplant. Die Bereiche an den äußeren Straßensind bereits seit Jahrzehnten bebaut. Das PG überplant einen keilförmigen Einschnitt in das gewachsene Siedlungsgefüge am östlichen Rand des Ortskerns Irfersgrüns dar. Der Plan 2006 stellt eine Baulandreserve dar, die der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils entspricht und diese weiter fördert. Es besteht ein unmittelbarer ÖPNV-Anschluss und mittelbar ein SPNV-Anschluss. Örtliche Infrastrukturen der Versorgung und Daseinsvorsorge (z.B. Kindergarten) sowie der örtlichen Gemeinschaft befinden sich im Nahbereich des PG.
- 2 Daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle im Ortsteil als vernünftig denkbare Alternative aus. Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld stehen nicht ausreichend Baulandreserven zur Verfügung (vgl. Anl. 2).
- 3 Eine Verlagerung in andere Ortsteile scheidet insbesondere infolge der Entwicklungs- und Verkehrsgunst des Standorts (Lage an regionaler Verbindungs- und Entwicklungsachse Zwickau - Lengenfeld - Oberes Göltzschtal, ÖPNV-Anschluss Bus, Schiene) als vernünftige Alternative ebenso aus.
- 4 Der Plan 2006 stellte eine, zu dieser Planung konträre Lösung mit Erschließung mittels 5 ins Gebiet einragender Stichstraßen mit diese umschließenden Baufenstern dar. Diese Planungslösung erwies sich bei der Ermittlung der Erschließungskosten im Vorfeld der Planumsetzung jedoch als sehr erheblich kostenaufwändig. Durch diese ermittelten Kosten ließen sich keine wirtschaftlich marktfähigen Baugrundstücke herrichten und erschließen. Die gegenständliche Lösung mit einer Durchgangsstraße lässt dagegen wirtschaftlich vermarktungsfähige Baugrundstück erreichen. Damit gibt es innerhalb des PG keine vernünftige Planungsalternative.

- 6 Bei Nichtdurchführung dieser Änderungsplanung bleiben zunächst die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen. Es erfolgte keine gegenseitige Verschiebung der Nutzungstypen, insbesondere aber blieben die marktunfähigen Erschließungsfestsetzungen fortbestehen.
- 7 Dies hätte eine unabsehbare Verwirklichung des Plans 2006 (Feststellung in Umsetzung des Plans 2006) zur Folge. Weitergehend bedeutete die den Wegfall des Planerfordernisses i.S. § 1 III BauGB. I.V. damit entstünde das Gebot der Planaufhebung.
- 8 Die verfolgte Wohnbaulandschaftung müsste bei einer Aufhebung des Plans 2006 an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Lengenfeld erfolgen, nach derzeitigem Stand der Baulandreserven wiederum im planungsrechtlichen Außenbereich.
- 9 Darüber hinaus könnten die weiter mit dieser Änderungsplanung, inkl. Teilaufhebung des Plans 2006 im Ixel Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße, verfolgten Ziele zur Ansiedlung und zeitgemäßen Ausgestaltung von Kindergarten und Feuerwehr nicht weiterverfolgt werden. Für die Umsetzung dieser Ziele benötigte es auch sehr wahrscheinlich wiederum Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Im jedem Fall sind aber Verzögerungen zu erwarten, wenn der Wegfall der gegenständigen Planung nicht sogar vereitelnd wirken kann.

4 Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünordnung

- 1 Bei der Ermittlung des evtl. noch erforderlichen Ausgleichsbedarfs aus dem ÄBBP ist es unerheblich unter welcher Rechtslage zur Eingriffsregelung der rechtskräftige BBP zustande kam. Ein „nachträglicher“ Ausgleich für den Bestandsplan aus einer Änderung der Rechtslage heraus ist damit rechtlich nicht geboten²⁵.
- 2 Ein Eingriffsausgleich im Verhältnis dieses ÄBBP zum Plan 2006 ist also nur für zusätzlich mögliche Baurechte, z.B. höhere bauliche Dichte mit erhöhten Versiegelungen der Baugrundstücke, Erweiterung der zulässigen Nutzungen oder erweiterter Ausbau der Erschließungsstraßen sowie im planerischen Konzept nicht mehr vorgesehene Begrünungsmaßnahmen des Plans 2006 erforderlich.
- 3 Bleibt der ÄBBP dagegen hinter dem rechtskräftigen Plan zurück, ist im Umkehrschluss eine Anpassung von Ausgleichsmaßnahmen möglich.
- 4 Der gegenständige ÄBBP verändert den Plan 2006 in beide Richtungen. Sie finden in der Eingriffsbewertung Berücksichtigung.

a) Vergleich der Ausnutzungs- und Grünordnungsfestsetzungen Plan 2006 - ÄBBP

- 1 Gegenüber dem Plan 2006 werden Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert, durch
 - a) Senkung der maximalen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, inkl. baulicher Nebenanlagen, von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 (weiter beschränkt auf notwendige Garagen / Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten),
 - b) Ausweitung der zwingenden Verwendung wasserdurchlässiger Materialien von vormalig nur Stellplätzen auf Geh-, Geh- und Radwege, alle Zufahrten, Stell-, Abstell-, Lager- u.ä. Flächen,
 - c) Errichtung von je einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 4 m³,
 - d) Erhalt von mindestens 50% der Grundstücksflächen als Grün- bzw. dauerhaft gas- und wasserdurchlässig,
 - e) Verbot der Anlagen von Stein-, Schotter- u/o Kiesgärten.

²⁵ vgl. Zi. 3, Rn.1 u. BVerwG, B. v. 20.03.03, Az. 4 BN 57.02, wonach § 1a Abs. 3 Satz 6 (damals Satz 4) das Nicht-Ausgleichsbedürfnis gegenüber allen Eingriffen aus dem historisch werdenden Plan umfasst, unabhängig der historisch geltenden Rechtslage bzw. ob überhaupt im Zeitpunkt des vormaligen Satzungsbeschlusses eine Eingriffsregelung bestand.

- 2 Gegenüber dem Plan 2006 werden Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeweitet, durch
 - a) Ausdehnung des BG 3 um ca. 3.800 m² über den RG des Plans 2006 hinaus auf bislang unbeplante Acker- und Intensivgrünlandflächen im Außenbereich,
 - b) Verzicht auf die Pflanzgebote des Plans 2006 zu Baumpflanzungen und zur Randeingrünung.
- 3 Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung bzw. möglichen Ersatzpflanzungen der festgesetzten Pflanzgebote enthält der Plan 2006 nicht. Zwar verlaublich die Planzeichenüberschrift, aber weder die verwendeten Planzeichen, noch eine Textfestsetzung legen dies fest. Auch der Begründung sind dazu keine weitergehenden Anhaltspunkte zu entnehmen. Im Gegenteil verweist die Begründung auf eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.1996 zu einem vorherigen Planungsstand, nach der die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstelle²⁶.
- 4 Die ökologischen Gewinne und Verluste werden in die Eingriffsbilanz eingestellt und entsprechend bewertet (vgl. Anl. 3 u. 6).

b) Erforderliche Maßnahmen zur Umweltvorsorge

- 1 Die ermittelten neu ausgleichspflichtigen erheblichen Umweltauswirkungen und der verbleibende negative Saldo durch die vorgenommenen Planänderungen finden Eingang in Anlage, Ausgestaltung und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme westlich der BG. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme M_A 1 sind die neu entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen und die Veränderung des Grünordnungskonzepts des Plans 2006 insgesamt ausgleichbar ((vgl. Anl. 3 u. 6).
- 2 Darüber hinaus ergehen weitere vorbeugende Vermeidungs- und Minderungs festsetzungen. Die Begründung der getroffenen Festsetzungen zur Umweltvorsorge und Grünordnung erfolgt im Teil A, Zi. 6.

5 Überwachungsmaßnahmen

- 1 Die Stadt Lengsfeld überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Verhinderung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. Tab. 28 u. 29).

Tab. 28 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Erhebliche Auswirkung	Umsetzungs- und Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
lokal dauerhafter Verlust und erhebliche Minderung hohes flächenbezogenes Retentionsvermögen	Kontrolle auf vollständige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (MA 1), insbesondere der Strauchpflanzungen sowie der Beachtung der vorgegebenen Rasenmischungen (TF 1.5. (3)) und der Hinweise zur Anlage artenreicher Wiesen (TH 3.11)	Prüfen der Planungs- und Ausschreibungsunterlagen; Begehungen vor Ort
punktuelle, dauerhafter Verlust mittleres flächenbezogenes Retentionsvermögen		

²⁶ vgl. Begründung zum Plan 2006, S. 6f

Tab. 29 Maßnahmen zur Überwachung festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

durch Festsetzungen vorab reduzierte erhebliche Auswirkungen	Umsetzungs- und Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
Erhöhung des lokalen Niederschlagswasserabflusses; Veränderung der lokalen Wasserhaushaltsbilanz	Kontrolle der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung Geh-, Geh- und Radwege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze u.ä. Flächen; Kontrolle auf Einhaltung der max. zulässigen GRZ auf den Baugrundstücken; Prüfen auf Errichtung einer Zisterne je Baugrundstück	Unterlagen zur aus Entscheidungen in bauaufsichtlichen o.a. Verfahren; Begehungen vor Ort

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des ÄBBP eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des vBBP gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des ÄBBP erkennbare Veränderungen gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten sind.
- 3 Folgende Umsetzungs- und Überwachungszeitpunkte sind vorgesehen:
 - Abschließende Fertigstellung von baulichen Anlagen in den Baugebieten²⁷,
 - Abschließende Fertigstellung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M_A 1,
 - Kontrolle auf Einhaltung der sachgerechten Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme M_A 1,
 - Entwicklungszielkontrolle der Ausgleichsmaßnahmen nach 10 - 15 Jahren,
 - danach nur noch bei besonderer Veranlassung.
- 4 Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des ÄBBP zu bewerten.

Lengenfeld, den 25.11.2022



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

²⁷ gilt auch zur Überwachung festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Umweltbericht

Anlagen

- 1 Flächenbilanz
- 2 Übersicht Baulandreserven im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld
- 3 Tabellen zum Umweltbericht
- 4 Quellen- und Gutachten- sowie Methodenverzeichnis Umweltbericht
- 5 Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
- 6 Rechnerische Vergleichsermittlung zur Bestimmung des Ausgleichsbedarf
- 7 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
- 8 Informationen zur Niederschlagswasserableitung und Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 1

Flächenbilanz

Das PG umfasst eine Fläche von 2,82 ha. Davon werden nachfolgende Flächen anteilig im RG des ÄBBP festgesetzt.

Tagesordnung

öffentlich

Flächenart	Fläche alt	Fläche neu	Veränderung
Bruttofläche	2,24 ha	2,82 ha	(+ 0,58 ha)
abzgl. öffentlicher Straßenverkehrsfläche	0,05 ha	0,17 ha	(+ 0,12 ha)
abzgl. öff. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,20 ha	0,21 ha	(+ 0,01 ha)
davon Fahrstraßen	0,20 ha	0,16 ha	(- 0,04 ha)
Gehweg / Rad- und Gehweg	0,00 ha	0,05 ha	(+ 0,05 ha)
abzüglich Flächen für die Ver- u. Entsorgung	0,14 ha	0,20 ha	(+ 0,06 ha)
abzüglich privater Grünflächen	0,00 ha	0,36 ha	(+ 0,36 ha)
abzüglich privater Grünflächen ZB Kitaspielplatz	0,07 ha	0,11 ha	(+ 0,04 ha)
Nettobauland gesamt	1,78 ha	1,77 ha	(- 0,01 ha)
davon Baugebiete 1a, 1b (davon Neuausweisung)		0,59 ha	(0,00 ha)
Baugebiete 2a, b (davon Neuausweisung)		0,34 ha	(0,00 ha)
Baugebiete 3a, b, c (davon Neuausweisung)		0,84 ha	(0,26 ha)
ausgewiesenes Nettobauland gesamt (davon Neuausweisung)		1,77 ha	0,26 ha
tatsächlich überdeckbare Grundstücksfläche			
WA 1 (GRZ 0,4), Überschreitung n. § 19 IV BauNVO (GRZ 0,5)	2.340 m ²	+ 585 m ²	2.925 m ²
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche			4.830 m ²
tatsächlich überdeckbare Grundstücksfläche			
WA 2 (GRZ 0,4), Überschreitung n. § 19 IV BauNVO (GRZ 0,5)	1.380 m ²	+ 340 m ²	1.720 m ²
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche			2.900 m ²
tatsächlich überdeckbare Grundstücksfläche			
WA 3 (GRZ 0,4), Überschreitung n. § 19 IV BauNVO (GRZ 0,5)	3.360 m ²	+ 845 m ²	4.205 m ²
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche			4.155 m ²
tatsächlich überdeckbare Grundstücksfläche	1,07 ha¹	0,88 ha²	- 0,19 ha
Flächen für Pflanzgebote (Maßnahmen zum Ausgleich)	Fläche alt	Fläche neu	Veränderung
Flächen mit Festsetzungen zu Bepflanzungen	925 m ²	3.590 m ²	+ 2.665 m ²
Festsetzung Einzelpflanzungen ih. Bau- u. Verkehrsbereich ³	5.695 m ²	---	- 5.695 m ²
	6.620 m ²	3.590 m ²	- 3.030 m ²

¹ zulässige Gesamt - GRZ inkl. Nebenanlagen gemäß § 19 IV BauNVO = 0,6

² zulässige Gesamt - GRZ inkl. Nebenanlagen gemäß § 19 IV BauNVO = 0,5

³ 1 Laubbaume a 50 m² je 150 m² Grundstücksfläche ah. der Randbepflanzung (1,68 ha), 16 Bäume im Straßenraum a 6m² Baumscheibe

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün – Anlage 1 Flächenbilanz

Anlage 2

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

wird nachgereicht

Tagesordnung

öffentlich

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün – Anlage Baulandentwicklung

Anlage 3

- Tab. 3 Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung
- Tab. 4 Beschreibung Umweltzustand
- Tab. 6 - 8 Auswirkungsprognose Schutzgut (freie) Landschaft
- Tab. 10 - 11 Auswirkungsprognose Schutzgut Arten- u. Biotopschutz (ANL)
- Tab. 16 - 18 Auswirkungsprognose Schutzgut Wasser (Retentionsvermögen)
- Tab. 25 Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen
- Tab. 26 Umsetzungsempfehlungen Ausgleichsmaßnahmen
- Tab. 27 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erheblicher Auswirkungen

Tab. 3 Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung

Quelle: Eigene Erhebungen III / 2022

Schutzgut	gesetzliche Schutzziele	planerische Schutzziele	Art der Berücksichtigung im BBP
Ortsbild / Kultur- u. Sachgüter	§ 1 VI Nr. 4 u. 5 BauGB; §§ 1 u. 2 SächsDSchG	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Örtliche Bauvorschriften zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen • Beibehalten maximal zulässiger 2 Vollgeschosse im Rahmen der umgebenden örtlichen Bebauung • Textthinweis auf Informationsgebot des LA für Archäologie vor Beginn erdeingreifender Arbeiten (vgl. auch Schutzgut Boden / Fläche) • Festsetzen der Ausrichtung der Gebäudelängsachse zum Erreichen einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung insbesondere entlang der Hauptmannsgrüner Straße (vgl. auch Schutzgüter Klima / EE // Luft / Emissionen) • flächensparende Optimierung Ausgleich ggü. Vorentwurf
	Erneuerung und Fortentwicklung Ortsteilen unter Berücksichtigung bestehender Ortsbilder	Baugebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, aber auch sozialer und energetischer Anforderungen umzustrukturieren	
	Erhaltung und Schutz von Denkmälern, auch im Boden befindlicher beweglicher und unbeweglicher, hinsichtlich Abwendung von Gefährdungen und ggf. ihrer Bergung	archäologischer Denkmale und Fundstellen sollen gesichert werden	
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden	Entzug nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung ... auf Erhalt ... Landwirtschaft vermeiden	
Landschaftsbild	§ 1 I Nr. 3, IV Nr. 1 BNatSchG § 1 VI Nr. 5 BauGB	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und der Höhenfestsetzung des Ursprungsplans • Anlage M_A 1 mit Strauch-Gruppen-Pflanzung unmittelbar westlich Baugebiet zur offenen Landschaft • örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung zur Einordnung in anstehende Umgebungsbebauung
	Vielfalt, Eigenart und Schönheit ... von Natur und Landschaft auf Dauer sichern	Bauliche Maßnahmen dürfen Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern	
	Gewachsene Kulturlandschaften und -landschaftsteile ... vor Verunstaltung, Zersiedelung ... zu bewahren	Kuppenlandschaft Kirchberger Granitgebiets in seiner charakteristischen Ausprägung erhalten	
	Erneuerung und Fortentwicklung Ortsteilen unter Berücksichtigung bestehender Landschaftsbilder	Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen diesen Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern	
Arten- u. Biotopschutz	§ 1 III Nr. 1 u. 5 BNatSchG	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen mit Pflanzgebot für Strauchgruppen heimischer / standortgerechter Arten + Aufnahme einer Pflanzenliste • Aufnahme dauerhafter Erhalt- u. Ersatz für Pflanzgebote pro Baugrundstück min. 50% Grundfläche als Grün- bzw. dauerhaft wasser- u. gasdurchlässige Flächen gestalten • Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten • Festsetzung zur Zulässigkeit von Gründächern
	Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend nutzen	Kompensationsmaßnahmen in Bereichen mit besonderen Nutzungsanforderungen o. sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zu Erreichen spezifischer Schutz- u. Entwicklungsziele ansiedeln	
	Lebensgemeinschaften wild lebender Pflanzen + Tiere + ihre Biotope u. Lebensstätten auch bzgl. ihrer Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen erhalten		
Boden / Fläche	§1a II S. 1 BauGB; §1 BBodSchG; § 1 VI BNatSchG	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf max. GRZ 0,5 für Nebenanlagen gem. § 19 IV BauNVO • Textfestsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für festgesetzte Geh-, Geh- u. Radwege, Zufahrt RRB, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lager- u.ä. Flächen • pro Baugrundstück min. 50% Grundfläche als Grün- bzw. dauerhaft wasser- u. gasdurchlässige Flächen gestalten • Festsetzung zu Ausschluss von Kies- und Schottergärten • weitere dbzgl. Textliche Hinweise
	sparsamer, schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Revitalisierung bestehender Baulandreserven (langzeitigenutzter Alt-BBP)	bei Siedlungsentwicklung auf geringstmögliche Flächenversiegelung achten	
	Bodenversiegelungen auf nötiges Maß begrenzen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermeiden	Durch Maßnahmen wie: <ul style="list-style-type: none"> • flächensparende Bauweisen • wasserdurchlässige Materialien verwenden ist auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades hinzuwirken. (G 2.1.5.3)	

Tab. 4 Beschreibung Umweltzustand

Quelle Eigene Darstellung IV / 2021, ergänzt III / 2022; LfULG: Daten interaktiver Karten, Stand III / 2021; PV Region Chemnitz: Regionalplan (Entwurf 2021)

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
Orts- und Land-schaftsbild	<u>Landschaftsästhetischer Eigenwert</u> <u>Grundeignung PG:</u> Baufläche, Wohngebiet mit Einzel- u. Doppelhausbebaubarkeit; Pflanzflächen (Baum- u. Strauchpflanzungen zur unmittelbaren Randbegrünung der Bauflächen zu dem ldw. Nutzflächen) Acker - u. Dauergrünland ohne Gehölzstrukturen ohne Gehölzstruktur	sehr gering mittel gering
	<u>visuelle Verletzlichkeit/Wirkung:</u> Gestalt: aufgerauhtes Umfeld mit hohem Anteil an vertikal aufragender anthropogener Elemente (Wohnbebauung, bis zweigeschossig, Umgebungsbebauung bis zweigeschossig) Lage (Baubereich): keine Eigenwertung Lage (einbezogene Freiflächen): unmittelbar dauerhaft von Wohnbebauung beeinflusst (ih. Nahbereich 200 m um Gebäude / bauliche Anlagen bis 20 m HbA)	k.B. gering
	<u>Grundeignung Umgebungsbereiche mit Sichtbezug:</u> <u>Richtung SO bis NO:</u> Ortslage: nordostseitig Bauflächen (einreihig, jenseits Hmgr. Straße) Bebauung überwiegend ein - zweigeschossig, mit Nebengebäuden, mittel versiegelt, nur sehr geringer Großgrünanteil, nach SO in Tiefe gestaffelte Bebauung, auch mehrgeschossig <u>Richtung Nordwest - Südwest:</u> Acker- und Dauergrünlandflächen, kaum strukturbildende Gehölze; nach 200 - 300 m durch ansteigende Höhenlage und Wald bzw. dichte Gehölzstrukturen wirksam sichtbegrenzt	gering gering
	<u>visuelle Verletzlichkeit/Wirkung:</u> Gestalt: NO - SO: aufgerauhtes Umfeld mit hohem Anteil vertikal hochaufragender anthropogener Elemente (Wohnbebauung); NW - SW: von außen durch Wald bzw. dichte Gehölzstrukturen wirksam sichtbegrenzt Lage: NO - SO: kleinräumig abgeschirmt Ri. NW - SW: bis wirksame Sichtbegrenzungen offen, mit hoher Transparenz in weitgehend flachgeneigtem Gelände	gering gering hoch
	<u>Schutzbedürftige Nutzungen (Sensibilität gegenüber Lärm, Verkehr):</u> <u>Lärm:</u> <u>Plangebiet:</u> de jure WA (alle Nutzungen § 4 II u. III BauNVO zulässig <u>Umgebung:</u> Wohnnutzungen (min. direkt angrenzend; Außenbereich) <u>Vorbelastungen:</u> keine lärmrelevanten Nutzungen im Plangebiet; <u>Nächste:</u> Fußballsport- und Trainingsplatz (durch gleichrangig schützenswerte Immissionsorte der Wohnbebauung nordostseits Hauptmannsgrüner Straße von Emissionsquelle getrennt) Verkehrslärm Hauptmannsgrüner Straße, Irfersgrüner Bahnhofstraße; außerhalb Einflussbereich BAB 72 (gemäß Lärmkartierung 2017) <u>Vorbelastungen Verkehr:</u> Kreis- bzw. Gemeindestraßen (Hauptm. Straße / I. Bahnhofstr.) DTV ca. max. 1.000 (Annahme aus umliegend vglb. Straßen lt. Landesverkehrsprognose 2025) Innere Verkehrsflächen: Anlieger- + Besucherverkehr	hoch hoch
	<u>Naturbezogene Erholung:</u> intensivlandwirtschaftliche Nutzung, keine öffentlich nutzbaren Wege im PG	UB
Arten- und Biotopschutz	<u>Lage im Schutzgebiet:</u> FFH- oder SPA-Gebiet: nein, auch außerhalb Pufferbereich von 300 m Schutzgebiet nach §§ 23 – 29 BNatSchG: nein, auch außerhalb Pufferbereich von 300 m Gesetzlich geschützte Biotope: nein, auch keine sonstigen schützenswerten Biotope im Umkreis bis 180 m	nachrangig

Tagesordnung

öffentlich

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tagesordnung

öffentlich

Schutzgüter	Bestand	Bewertung	
Arten- und Biotopschutz	<u>Biotoptypen:</u>		
	<u>Innerhalb Plangebiet (PG):</u>		
	9113	Wohngebiet, Gesamt - GRZ 0,6	vb
	9513	Anliegerwohnwege (VS-Klasse 5)	svb
	HHA	Strauchhecke, heimischer Pflanzensorten am Rand Baugebiet, artenarm und unvernetzt	ew
	HEX	sonstige Einzelbäume im Verkehrsbereich, innerorts, mit Baumscheiben a 6 m ² , < 15 Jahre	vb
	HEA	sonstige Laubbäume im Gartenbereich, innerorts, unvernetzt, < 15 Jahre	ew
	04.06.300	RRB mit periodischem Einstau in Erdbauweise mit Steinschüttung	vb
	06.03.200 / 962	Dauergrünland frischer Standorte, intensiv genutzt / Straßenrandfläche, Lagerfläche f. Mähgut u.ä., unversiegelt	vb / svb
	81	Acker, intensiv genutzt	vb
	<u>Umgebung:</u>		
	<u>Richtung Süd:</u>		
	9513	Ortsstraße	svb
	81	Acker, intensiv genutzt	vb
	922000000	dörfliches Mischgebiet	vb
<u>Richtung Nordost:</u>			
9513	Ortsstraße	vb	
922000000	dörfliches Mischgebiet	vb	
9424	Fußballplatz	vb	
	<u>Lage in Biotopverbundachse:</u>	nein	
	<u>Pflanzen / Tiere / Biodiversität im PG:</u>		
	Pflanzen: keine FFH-Arten, national streng geschützte oder Rote-Liste-Arten		
	Tiere: keine Anhaltspunkte auf Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von FFH-Arten, national streng geschützte o. Rote-Liste-Arten innerhalb des PG; keine hervorgehobene Bedeutung als potenzieller Multifunktionsraum für Fledermäuse, keine besondere avifaunistische Bedeutung		
Geologie / Boden	<u>Plangebiet:</u>		
	<u>Festgesteinsuntergrund im Baubereich:</u> mittel- bis grobkörniger Biotitgranit, im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert (Zersatz mit Lockergesteinseigenschaften); Süd: Zersatz tlw. bis 0,3 muGOK anstehend; Ri. Nord abnehmend (Mitte bis ca. 1,1 muGOK, Nord ca. 1,6 muGOK u. tiefer)		
Boden	<u>Bodenbeschreibung / -typen im Plangebiet:</u>		
	<u>Baufläche mit festgesetzter Gesamt - GRZ 0,6:</u>		
	Bodenfunktionen (Archiv der Landschaftsgeschichte – A; besondere Standorteigenschaften – S, Bodenfruchtbarkeit – F; Bestandteil des Wasserhaushalts – W, Filter- u. Puffereigenschaft – P): A, F, W, P, S: sehr gering;		UB
	<u>Anliegerwohnweg (VS-Klasse 5)</u> A, F, W, P, S: sehr gering;		UB
	<u>Pflanzfläche (randständige Strauchhecke):</u> Braunerde aus skelettführendem Sand über Skelettsand, landwirtschaftlich bzw. durch fiktiv anzusetzende Siedlungsnutzung intensiv beeinflusst - BBn A: sehr gering; F: gering W: gering, P: gering; S: durch Grundaussprägung o.g. Überprägungen intensiv beeinflusst (Abwertung um zwei Bedeutungsstufen);		UB
<u>Dauergrünland- und Intensivackerflächen ih. RG vBBP:</u> Braunerde aus skelettführendem Sand über Skelettsand, landwirtschaftlich überprägt - BBn A: sehr gering; F: gering W: gering, P: gering; S: durch landwirtschaftliche Überprägung Grundaussprägung intensiv beeinflusst (Abwertung um 2 Bedeutungsstufen)		UB	

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

Schutzgüter	Bestand	Bewertung
	<u>Luftqualität:</u> <u>Vorbelastungen:</u> Immissionsbelastungen im Jahresmittel: NO ₂ , PM ₁₀ –Belastung gering	nachrangig
	<u>Strahlenschutz:</u> Lage in radioaktiver Verdachtsfläche VF 09 nein, Lage nördlich außerhalb Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften: nein Lage in Radonvorsorgegebiet: ja	AB
	<u>Gebietsbezogene Emissionen:</u> Kreis- bzw. Gemeindestraßen (Hauptm. Straße / Irf. Bahnhofstr.) DTV ca. 1.000 bzw. < 1.000 (Landesverkehrsprognose 2025) Innere Verkehrsflächen: Anlieger- + Besucherverkehr	
Kultur- und Sachgüter	<u>Einzeldenkmale im PG:</u> keine	UB
	<u>Umgebungsbereich:</u> Vorhandensein flächenhaft wirkender Einzelkulturdenkmale und Denkmalensemble mit ortsgeschichtlicher Bedeutung (Entfernung 200 m Ri. Ost)	BB
	<u>Sichtbezug:</u> durch zwischenliegenden Bebauungen besteht kein unmittelbarer Sichtbezug;	UB
	<u>Lage in archäologischer Denkmalzone:</u> nein	UB
	<u>Nutzung auf Entwicklungsfläche ih. BBP:</u> Intensivacker- u. -dauergrünland - Wirtschaftsgrünland frischer Standorte, mit geringem Ertragspotenzial	UB
Wirkungsgefüge / Kumulierung	<u>Wirkungsgefüge:</u> wird bei den Schutzgütern mit behandelt	
	<u>Kumulierung mit anderen Vorhaben:</u> derzeit keine anderen Vorhaben mit einem funktionalen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang	k.B.

Legende:

		<u>Biotop- und Nutzungstypen:</u>	(soweit zutreffend)
BB	besondere Bedeutung	svb	sehr verbesserungsbedürftig
AB	allgemeine Bedeutung	vb	verbesserungsbedürftig
UB	untergeordnete Bedeutung	ew	erhaltenswert
k.B.	keine Bewertung		

Hemerobiegrad

	(soweit zutreffend)		
β - euhemerob	bedingt naturfern	polyhemerob	naturfremd
α - euhemerob	naturfern	metahemerob	künstlich

Sonstige:

k.B. keine Bewertung

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Schutzgut	gesetzliche Schutzziele	planerische Schutzziele	Art der Berücksichtigung im BBP
Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	§ 5 I Nr. 2, 3 u. 4 WHG; § 3 II Nr. 5 SächsWG	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung Regenrückhaltebecken • Festsetzung zur Verwendung von Zisternen, Teichen, Mulden zur Zwischenhaltung anfallenden Niederschlagswassers • Textfestsetzungen gemäß Schutzgut Boden • weitere dbzgl. Textliche Hinweise
	Abflussvergrößerung u. -beschleunigung vermeiden; Erhalt Leistungsfähigkeit örtlicher Wasserhaushalt und sparsame Verwendung von Wasser	Erhalt gebietsbezogenes Abflussregulationsvermögen sowie flächenbezogenes Retentionsvermögen wo möglich abflussmindernde Flächenbefestigungen verwenden	
Klima / Erneuerbare Energien // Luft / Emissionen	§ 1 III Nr. 4 BNatSchG	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Extensivierung intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen in Hauptwindrichtung bzw. kurzstreckigem Anstrombereich für Kaltluft (Sicherung bodennahe Durchlüftung) mit Pflanzgebot für lockere Strauchgruppen • Festsetzung Ausrichtung Gebäudelängsachsen insbesondere im BG 3 in Abflussrichtung Kaltluft ins PG • Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf max. GRZ 0,5 für Nebenanlagen gem. § 19 IV BauNVO • pro Baugrundstück min. 50% Grundfläche als Grün- bzw. dauerhaft wasser- u. gasdurchlässige Flächen gestalten • Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Gründächern • Festsetzen einer zur Nutzung aktiver und passiver solarer Energien günstigen Ausrichtung der Gebäudelängsachse (vgl. auch Schutzgüter Ortsbild // Kultur- u. Sachgüter)
	Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluftentstehungsgebiete zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln	Siedlungsrelevante Frischluftentstehungsgebiete sichern	
	Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien fördern	Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume / innerörtlicher Grünflächen in lufthygienisch und bioklimatisch besonders schutzwürdigen Bereichen Emissionen reduzieren	
Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung	§1 I BImSchG; §1 VI Nr. 1 BauGB	Raumordnung /örtliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung zulässiger Nutzungen von außen nach innen zur Erhöhung der dortigen Wohnruhe und Reduzierung der Verkehrsintensität auf der Wohnstraße • Festsetzen einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Rahmen der umgebenden örtlichen Bebauung • Ausbau der Wohnstraße als verkehrsberuhigte Bereiche • hohe Familienfreundlichkeit durch geplante Errichtung der Kita im BG 3c • Festsetzung von zwei Geh- sowie Geh- und Radwegen als MIV-geschützte und verkürzte Verbindungen von Hauptmannsgrüner u. I. Bahnhofstraße • Errichtung eines separaten Geh- und Radwegs im PG entlang der Hauptmannsgrüner Straße (Verlängerung der Fußwegeverbindung von Kreuzung beider Straßen mit Rittergutsweg bis Sportplatz an der H. Straße nördlich PG) als gesamtörtliche Verbesserung der Verkehrssicherheit
	Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen	Bauflächen und zulässige Nutzungen einander so zuzuordnen und dimensionieren, dass Konfliktsituationen weitgehend ausgeschlossen werden können	
	Gesunde Wohnverhältnisse erhalten (Erhalt hinreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung von Siedlungsbereichen)		

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tab. 6 Vergleich Veränderungen im Landschaftsbild

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

	bei Durchführung dieser Planung	bei Nichtdurchführung dieser Planung
Veränderungen im Untersuchungsgebiet (UG) durch Vorhaben	Errichtung der Baukörper innerhalb der tlw. Erweiterungsflächen der Baugebiete 3a - 3c	Keine Erweiterung des PG
	Max. zulässige Anzahl zweier Vollgeschosse (Firsthöhe ca. 10,0 - 12,0 m) über Gelände (entspricht nach Nordwest über Südwest visuell wirksamer Grenzhöhe nach außen der zulässigen Vollgeschosse des Plans 2006)	zunächst Fortbestand des optisch fiktiv anzusetzenden Zustandes des Gebiets des Plans 2006 (2 Vollgeschosse, Randeingrünung [Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen] und gebietsinternen Baumpflanzungen)
	Entfallen der Randeingrünung (Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen) und gebietsinternen Baumpflanzungen (Anwuchszeit < 15 Jahre)	ABER: unabsehbare Verwirklichung des Plans 2006 (Feststellung in Umsetzung des Plans 2006) mit Wegfall des Planerfordernisses i.S. § 1 III BauGB (i.V. damit Gebot der Planaufhebung)
	Nach Nordost - Südwest begrenzen die tatsächlichen und fiktiv anzusetzenden Bebauungen der Ortslage bzw. des Plans 2006 den richtungsbezogenen visuellen Wirkraum unmittelbar	i.V.m. Aufhebung: dauerhafte Erhaltung ausgeübter landwirtschaftlicher Nutzungen

Tab. 7 Auswirkungsprognose Schutzgut Landschaft

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

	bei Durchführung dieser Planung (ANL)	
Wirkrichtungen	Richtung NW -SW	Richtung NO - SW
Bedeutung (Raumwiderstand)	UB (geringer LEW, mittlere Verletzlichkeit)	UB (geringer LEW geringe Verletzlichkeit)
Beschaffenheit	sektoral hohe Transparenz in flach ansteigender Hanglage bis breitflächiger Kuppe; nach außen von Wald, Kleingartenanlage und Straßen begrenzt (Wahrnehmungsdistanz 200 - 250 m)	fiktiv anzusetzenden Bebauungen des Plans 2006; Siedlungs- u. Gewerbeflächen, Sportplatz der Ortslage Irfersgrün; aufgerauhtes, stark anthropogen überprägtes Umfeld höhenmäßig in etwa auf PG-Niveau
Veränderungen Wahrnehmung	visuell wirksame Gesamthöhe zulässiger Bebauung unter 20 m; Vorwirkung durch tatsächlichen und fiktiv anzusetzenden Bebauungen der Ortslage bzw. des Plans 2006; Baukörper BG 3a - 3c in Richtung visueller Wirkraum abschließlich in gleicher Höhe vorgelagert; Wegfall Vertikalgrün; untergeordnete Verschiebung wahrnehmbarer Ortsgrenze	durch unmittelbaren Anschluss nur vernachlässigbare optische Wahrnehmung
Veränderungsgrad	gering	keine - allenfalls sehr gering
Ausdehnung	kleinräumig, näheres Umfeld	punktuell - lokal
Dauer	andauernd	
Erheblichkeit	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tab. 8 Auswirkungsprognose Schutzgut Landschaft (Fortsetzung)

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

	bei Durchführung dieser Planung (BAU)		bei Durchführung dieser Planung (BTR)	
	Richtung NW -SW	Richtung NO - SW	Richtung NW -SW	Richtung NO - SW
Bedeutung	Wie Tab. 7			Wie Tab. 6
Beschaffenheit	Wie Tab. 7			Wie Tab. 6
Veränderungen	Aufstellen von Baukränen / Arbeitsmaschinen		abendliche Beleuchtung	
Wahrnehmung	Errichtung Baustoff- und Erdaus- hublager	Baustellenausfahrten		Bewohner- und Besucherverkehr mit Kfz-Bewegungen in weit überwie- gend wohnüblicher Stärke
Veränderungs- grad		sehr gering - gering		sehr gering - gering
Ausdehnung	kleinräumig, näheres Umfeld	lokal - kleinräumig	lokal - kleinräumig	
Dauer	vorübergehend - kurzzeitig		andauernd (jedoch temporär schwankend)	
Erheblichkeit	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen		keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	

Bei Nichtdurchführung der Planung: **keine** Veränderung auf unabsehbare Zeit

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tab. 10 Vergleich anlagenbezogener Veränderungen der Nutzungstypen

Quelle Eigene Erhebungen III / 2022

	bei Durchführung dieser Planung	bei Nichtdurchführung dieser Planung
Veränderungen im UG durch Vorhaben	im Bereich der festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen des Plans 2006 ausschließlich gegenseitige Verschiebungen dieser festgesetzten Nutzungstypen	Keine gegenseitige Verschiebung der Nutzungstypen und Fortbestand der marktunfähigen Erschließungsfestsetzungen
	Arrondierung neues BG 3 nach West + Nord (Sichern vermarkungsfähiger Baugrundstücke i.V.m. Neuordnung Erschließung; Gesamtkommunale Sicherung sparsamer Umgang mit Grund u. Boden durch möglichen zweiseitigen Anbau Erschließungsstraße)	unabsehbare Verwirklichung des Plans 2006 (Feststellung in Umsetzung des Plans 2006) mit Wegfall des Planerfordernisses i.S. § 1 III BauGB (i.V. damit Gebot der Planaufhebung)
	Wegfall Baumpflanzgebote in BG + Verkehrsflächen sowie Randbegrünung (Hecke)	i.V.m. Aufhebung: dauerhafte Erhaltung ausgeübter landwirtschaftlicher Nutzungen
	Eingriff in ausgeübte landwirtschaftliche Nutzungen	

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 11 Auswirkungsprognose Schutzgut Arten- u. Biotopschutz (anlagenbezogene Veränderung der Nutzungstypen)¹

Quelle Eigene Erhebungen III / 2022

	bei Durchführung dieser Planung (ANL)								
BNT Bestand (Code)	962	06.03.200		81	HHA		HEA	HEX	
Bewertung BNT Bestand	svb.	vb.		vb.	ew.			vb.	
BNT neu (Code)	9513		961	947/tv	961		947/tv		
Wertung BNT neu	svb.			vb.	svb.		vb.		
Veränderungsgrad	keine	gering		keine	sehr gering	mittel		gering	keine
Räumliche Ausdehnung	punktuell			lokal	punktuell		lokal	punktuell	
Dauer	andauernd								
Erheblichkeit	0	-		0	-	-		-	0

Legende:

- = erheblich negative Auswirkung
- = Auswirkung nicht erheblich negativ
- = keine – vernachlässigbare Auswirkungen
- = nicht erheblich positive Wirkungen
- = erheblich positive Wirkungen

bww. – besonders wertvoll; wv. – wertvoll; ew. – erhaltenswert; vb. – verbesserungsbedürftig; svb.- sehr verbesserungsbedürftig

Bei Nichtdurchführung der Planung: **keine** Veränderung auf unabsehbare Zeit Anm.: geplanter Spielplatz = vernachlässigbare Umwandlung anstehender Acker- u. Grünland

¹ In Tab. 7 werden nur BNT im Erweiterungsbereich BG 3 mit zu erwartenden Veränderungen durch die Planung betrachtet. Im Bereich Plan 2006 erfahren Nutzungstypen keine ausgleichsrelevanten erheblich nachteiligen Veränderungen. Ausgenommen davon wird nur der nunmehr geplante Verzicht auf die Baumpflanzungen im Bereich des Plans 2006 bewertet.

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

Tab. 16 Vergleich Veränderungen des flächenbezogenen Retentionsvermögens auf den neu einbezogenen Flächen / unter Randeingrünung

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

	bei Durchführung dieser Planung	bei Nichtdurchführung dieser Planung
Veränderungen im UG durch Vorhaben (dauerhaft)	Innerhalb festgesetzter überbaubare Grundfläche der künftigen Baugrundstücke verdichtetes Überbauen von Flächen mit hohem, mittlerem und geringem Retentionsvermögen mit Gebäuden und Verkehrsflächen	auf absehbare Zeit keine aktive Veränderung der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen Acker und Dauergrünland
	Innerhalb festgesetzter überbaubare Grundfläche der künftigen Baugrundstücke Anlage von Garten- u.ä. Freiflächen auf Flächen mit hohem, mittlerem und geringem Retentionsvermögen mit Gebäuden und Verkehrsflächen	Ohne Bebauung Fortbestand der bestehenden flächenbezogenen Retentionsvermögen
	Innerhalb festgesetzter Verkehrsfläche Errichten von Geh- und Radweg auf Fläche mit mittlerem und geringem Retentionsvermögen	unabsehbare Verwirklichung des Plans 2006 (Feststellung in Umsetzung des Plans 2006) mit Wegfall des Planerfordernisses i.S. § 1 III BauGB (i.V. damit Gebot der Planaufhebung)
	Reduzierung der natürlichen Abflussbeiwerte durch unterschiedlich hohe Versiegelung, je nach künftiger Nutzungsart	i.V.m. Aufhebung: dauerhafte Erhaltung ausgeübter landwirtschaftlicher Nutzungen

Tab. 17 Auswirkungprognose Schutzgut Wasser (flächenbezogenes Retentionsvermögen auf neu einbezogenen Flächen / unter Randeingrünung)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

	bei Durchführung dieser Planung (BAU ² + ANL)					
Ausgangszustand	Ackernutzung		Lagerfläche	Dauergrünland		Randeingrünung (Strauchhecke mit
Bewertung / Beschreibung	gering		mittel		hoch	
Funktions- u. wertbeeinflussende Faktoren	überbaubare Grundfläche (VS-Klasse 5)	Hof- u. Freifläche; begrünt, teilversiegelt (VS-Klasse 2)	Verkehrsfläche (Geh- u. Radweg; VS-Kl. 3)	überbaubare Grundfläche (VS-Klasse 5)	Hof- u. Freifläche; begrünt, teilversiegelt (VS-Klasse 2)	überbaubare Grundfläche (VS-Klasse 5)
	Abflussbeiwert ca. 0,9	Abflussbeiwert ca. 0,3	Abflussbeiwert ca. 0,5	Abflussbeiwert ca. 0,9	Abflussbeiwert ca. 0,3	Abflussbeiwert ca. 0,9
Bewertung Neuzustand	sehr gering		gering		sehr gering	gering
Änderungsgrad	gering negativ	keiner		gering negativ	mittel negativ	gering stark negativ extrem negativ
Ausdehnung	punktuell	lokal	punktuell		lokal	punktuell
Dauer	andauernd					
Erheblichkeit	keine erheblichen Auswirkungen			erhebliche Auswirkungen	nicht erheblich	erhebliche Auswirkungen

² baubedingte Auswirkungen innerhalb der Bauflächen, weil nachfolgend mit baulichen Anlagen dauerhaft überdeckt bzw. umgenutzt (Freiflächen)

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

Tab. 18 Auswirkungsprognose Schutzgut Wasser (flächenbezogenes Retentionsvermögen gemäß Tab. 17, Fortsetzung)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 3	Ist-Zustand: mittel Prognose: mittel	BAU	Temporäre Eingriffe in anstehendes flachhängiges Dauergrünland außerhalb künftiges Bauland (Kanalbau Entwässerung mit Wiederverfüllung Gräben; Anlage von Boden- u/o Materiallagern)	keine Änderung	punktuell - lokal	vorübergehend
		ah.				
		BG, VF, VuE	BTR	keine	keine	keine
		Erheblichkeit		keine – vernachlässigbare Auswirkungen		

Bei Nichtdurchführung der Planung: **keine** Veränderung auf unabsehbare Zeit

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 25 Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen
 Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Schutzgut	Vermeidungs- und Verminderungsempfehlungen der UP	Empfohlene Art der Umsetzung
Landschaft	Einfügung in die bestehende Landschaftsstruktur der unmittelbaren Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehalten maximal zulässiger 2 Vollgeschosse im Rahmen der umgebenden örtlichen Bebauung; • örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung zur Einordnung in anstehende Umgebungsbebauung
Boden	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der GRZ für Hauptanlagen und Nebenanlagen nach § 39 IV Nr. 1 auf 0,4; • Ermöglichen einer erhöhten Überdeckung ausschließlich für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze durch Festsetzen einer GRZ von 0,5 (Reduzierung möglicher Gesamtversiegelung um max. 2.100 m²); • Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Geh-, Geh- und Radwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.
	Schutz des Mutterbodens	<ul style="list-style-type: none"> • Textlicher Hinweis zum Umgang mit Mutterboden und Mineralbodenaushub
	Schutz vor Bodenverunreinigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Textlicher Hinweis auf entsprechend vorzunehmende Schutzmaßnahmen
Wasser	Begrenzung der Erhöhung des gebietsbezogenen Abflussregulationsvermögens	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der GRZ für Hauptanlagen und Nebenanlagen nach § 39 IV Nr. 1 auf 0,4; • Ermöglichen einer erhöhten Überdeckung ausschließlich für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze durch Festsetzen einer GRZ von 0,5 (Reduzierung möglicher Gesamtversiegelung um ca. 1.900 m²); • Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Geh-, Geh- und Radwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. (Reduzierung rückhaltepflichtiger, abflusswirksamer Flächen um max. 2.100 m²); • Texthinweise dito Schutzgut Boden, Anstriche der dortigen 2. /3. Zeile
	sichere Beseitigung / Ableitung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss Baugrundstücke an bestehenden Schmutzwasserkanal; • Drosselung Niederschlags- und Abwasserableitung mittels RRB und grundstücksbezogener Zisternen auf Niveau des natürlichen Abflusses
Kultur- u. Sachgüter Ortsbild	u. Schutz möglicherweise historisch relevanter Bodenfunde vor Zerstörung; / Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur der unmittelbaren Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Örtliche Bauvorschriften zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen; • Beibehalten maximal zulässiger 2 Vollgeschosse im Rahmen der umgebenden örtlichen Bebauung; • Texthinweis auf Informationsgebot des LA für Archäologie vor Beginn erdengreifender Arbeiten (vgl. auch Schutzgut Boden / Fläche); • Festsetzen der Ausrichtung der Gebäudelängsachse zum Erreichen einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung insbesondere entlang der Hauptmannsgrüner Straße

Tab. 26 Umsetzungsempfehlung Ausgleichsmaßnahmen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Schutzgut	Ausgleichsempfehlungen der UP	Empfohlene Art der Umsetzung
Arten- und Biotopschutz	Übernahme und Neuordnung der entfallenden randständige Heckenanpflanzung und Baumpflanzgebote innerhalb der privaten Baugrundstücke und Verkehrsflächen; Verbesserung der Lebensraumfunktion im örtlichen Landschaftsausschnitt	<ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ansaat / Entwicklung von Extensivgrünland auf den Grünland- und Ackerflächen und Pflanzung von Strauchgruppen (M_A 1; dauerhafter Schutz vor erosionsbedingten Bodenabträgen); • Festsetzung einer dauerhaften Erhaltungsbindung; • Festsetzung zur Verwendung heimischen und standortgerechten Pflanzguts für alle Pflanzgebote unter Vorgabe von Listen geeigneter Heckengehölze
Boden	auf den einbezogenen Ackerflächen dauerhafte Risikominderung vor erosionsbedingten Bodenabträgen	<ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ansaat von Extensivgrünland auf Ackerflächen und Pflanzung von Strauchgruppen (M_A 1; dauerhafter Schutz vor erosionsbedingten Bodenabträgen); • Festsetzung einer dauerhaften Erhaltungsbindung
Wasser	Aufwertung / Verbesserung des natürlichen Retentionsvermögens	<ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ansaat / Entwicklung von Extensivgrünland auf den Grünland- und Ackerflächen und Pflanzung von Strauchgruppen (M_A 1; dauerhafter Schutz vor erosionsbedingten Bodenabträgen)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tab. 27 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erheblicher Auswirkungen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkaspekt des Vorhabens	erhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft	Festgesetzte Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Begrünnungsvorgaben des BBP	Wirkungsweise der Maßnahmen auf die beeinträchtigte bzw. verwandte Funktionen	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
ersatzlose Überplanung von ca. 60 m ² Dauergrünland als unmittelbar überdeckbare Fläche	planerischer Verlust der mittleren Retentionsfunktion im Wasserhaushalt im unmittelbar überdeckbaren Bereich (innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche)	Begrenzung der GRZ für Hauptanlagen und Nebenanlagen nach § 39 IV Nr. 1 auf 0,4; Ermöglichen einer erhöhten Überdeckung ausschließlich für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze durch Festsetzen einer GRZ von 0,5 (Reduzierung möglicher Gesamtversiegelung um max. 2.100 m ²);	Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades um ca. 1.900 m ² ; weitergehend Reduzierung rückhaltepflichtiger, auf das geplante Regenrückhaltebecken abflusswirksamer Flächen um max. 2.100 m ² ; Erhalt der lokalen Wasserhaushaltsbilanz	erhebliche Beeinträchtigungen und Umplanungsbeeinträchtigungen insgesamt sind ausgeglichen
ersatzlose Überplanung von ca. 930 m ² Fläche für Pflanzgebot	planerischer Verlust und Minderung der hohen Retentionsfunktion im Wasserhaushalt im überplanten Bereich	Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Geh-, Geh- und Radwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.; Festsetzung zur Errichtung 1 Zisterne je Baugrundstück		
Strauchhecke mit eingestreuten Laubbäumen	planerische Verluste gering zu wertender Intensitäten der Biotop- und Lebensraumfunktionen beider fiktiver Pflanzgebote	Planfestsetzung private Grünfläche	Verbesserung und Aufwertung des nachrangigen flächenbezogenen Retentionsvermögens der in die M _A 1 einbezogenen Ackerflächen; Reduzierung deren Erosionsgefährdung durch dauerhafte Begrünung	
ersatzlose Überplanung überlagernder Festsetzung zu Pflanzung von Laubbäumen im Wohnbau land (1 Baum / 150 m ² BG-Fläche)		Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ansaat / Entwicklung von Extensivgrünland auf den Grünland- und Ackerflächen und Pflanzung von Strauchgruppen (M _A 1) Festsetzung einer dauerhaften Erhaltungsbindung für die Strauchpflanzungen	Verbesserung Lebensraumfunktion im Anschluss an Baugrundstücke (Anlage flächiger wertvoller Lebensraumtypen)	

Tagesordnung

öffentlich

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün – Anlage 2 Tabellenteil Umweltbericht

Anlage 4

Quellen- und Gutachten- sowie Methodenverzeichnis

• (freie) Landschaft

Q / G:

Umweltplanung Zahn und Partner GbR

Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Stenn 1998, 2001; Lengenfeld 2011/13

M:

Bielefeld u. Gillich in Landschaftsplan Winnweiler (verändert)

Hrsg.: LA für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz 1991

Nohl, Werner; Ästhetische und rekreative Belange in der Landschaftsplanung, Teil 2; Kirchheim 2001

Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

Stratmann et al 2007; Steckbrief Orts- und Landschaftsbild (verändert)

Steckbrief Kultur- und Sachgüter (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Q / G:

Stadt Lengenfeld, Flächennutzungsplan - Entwurf

Kulturdenkmallexikon / Karte archäologischer Kulturdenkmale

Wikipedia; [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_\(Vogtland\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_(Vogtland))

LA f. Denkmalpflege; https://denkmallexikon.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmallexikon_Sachsen.aspx
(Abrufe Oktober 2021)

M:

Bielefeld u. Gillich in Landschaftsplan Winnweiler (verändert)

Hrsg.: LA für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz 1991

Nohl, Werner; Ästhetische und rekreative Belange in der Landschaftsplanung, Teil 2; Kirchheim 2001

Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

Stratmann et al 2007; Steckbrief Orts- und Landschaftsbild (verändert)

Steckbrief Kultur- und Sachgüter (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• Arten- u. Biotopschutz

Q / G:

Untere Naturschutzbehörde Vogtlandkreis, Stellungnahme zum Vorentwurf, April 2022

Stadt Lengenfeld, Bebauungsplan Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün (rechtskräftig)

Festsetzungen zur Bodennutzung und Grünmaßnahmen

Umweltplanung Zahn und Partner GbR

Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Stenn 1998, 2001; Lengenfeld 2011/13

M:

Heydemann 1981, Jedicke 1990, Reicholff 1987, Riess 1986 (verändert)

Bastian, O.; Schreiber, K. – F.; Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft; 2. Auflage; Heidelberg, Berlin 1999

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• **Boden / Fläche**

Q / G:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, Digitale Auswertekarte Boden M 1 : 50.000, beide Stand 2022
Stadt Lengenfeld, Bebauungsplan Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün (rechtskräftig)
Festsetzungen zur Bodennutzung
Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Bilanzierung Veränderung zulässiger Gesamtversiegelung / abflusswirksamer Flächen in Baugebieten
und bei Straßen mit Änderungen zu Plan 2006, November 2022

M:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 05 /2022
Stratmann et al 2007; Steckbrief Boden (verändert)
Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische
Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskon-
zeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlau-
sitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.
Stein, Christian 2011; Hemerobiestufen (nach Marks & Schulte 1988 u.a.)
Stein, Christian; Hemerobie als Indikator zur Landschaftsbewertung – eine GIS-gestützte Analyse für
den Freistaat Sachsen, 2011
Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (ange-
passt)
Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• **Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung**

Q / G:

Untere Wasserbehörde Vogtlandkreis,
Stellungnahmen zum Vorentwurf bzw. Erschließungsplanung, April 2022 und Februar 2021
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie
Hydrogeologische Übersichtskarte 1 : 200.000 (HÜK 200; interaktiv, Stand 2022)
Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland
Stellungnahme zum Thema Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, März 2022
PROJEKTA - Ing.-Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH
Irfersgrün, Wohngebiet Hauptmannsgrüner Straße; Wassertechnische Untersuchungen nach DWA-A/M
102 inkl. Wasserhaushaltsbilanz; November 2022

M:

Zepp 1992 (verändert)
Bastian, O.; Schreiber, K. – F.; Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft; 2. Auflage; Hei-
delberg, Berlin 1999
Stratmann et al 2007; Steckbrief Trinkwasserschutzgebiete und Grundwassergeschützttheit (verändert)
Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische
Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskon-
zeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlau-
sitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.
Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (ange-
passt)
Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• **Klima / Luft / Emissionen**

Q / G:

Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Stenn 1998, 2001; Lengenfeld 2011/13
Stadt Lengenfeld, Bebauungsplan Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün (rechtskräftig)
Festsetzung zur Bodennutzung und Grünordnung
Baunutzungsverordnung, Bundesimmissionsschutzverordnungen und technische Regelungen
Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
Verkehrsmengenkarte 2015
Verkehrsmengenkarte Prognose 2025

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün – Anl. 3 Quellen- u. Gutachten- sw. Methodenverzeichnis

Freistaat Sachsen, Luftqualität in Sachsen 2021

Goretzki, Peter,

Energieeffiziente Bauleitplanung, Gutachten für die LHS Erfurt, Stuttgart 2008

M:

Zimmermann 1988 (verändert)

GÖP 1989 (verändert)

Kühling 1986 (verändert)

Knospe, F.; Handbuch zur argumentativen Bewertung; Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung; 2. Auflage, Dortmund 2001

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

• **Mensch / menschliche Gesundheit/ natur- und landschaftsbezogene Erholung**

Q / G:

Umweltplanung Zahn und Partner GbR

Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Stenn 1998, 2001; Lengenfeld 2011/13

Stadt Lengenfeld, Bebauungsplan Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün (rechtskräftig)

Festsetzungen zur Bodennutzung, Bebauungsdichten und zulässigen Bauhöhen

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr

Verkehrsmengenkarte 2015

Verkehrsmengenkarte Prognose 2025

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,

Stellungnahme zum Thema radiologische Situation / Belastung, Strahlenvorsorge, April 2022

DIN 18 005

M:

Stratmann et al 2007; Steckbrief naturnahe, landschaftsbezogene Erholung (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölitze D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (verändert)

Bewertungsrahmen Schutzgut Mensch (Qualifizierung: Beeinträchtigung von Gesundheit / Wohlbefinden durch Lärmimmissionen)

Bewertung der Umweltauswirkungen - Wirkungsprognose anhand der ökologischen Risikoanalyse

Tagesordnung

öffentlich

Steckbrief Orts- und Landschaftsbild

Zustandsindikator:

- Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes anhand des landschaftsästhetischen Eigenwerts in Anlehnung an NOHL in 5 Stufen sowie der visuellen Verletzlichkeit von Landschaftsausschnitten nach SPÄTER in 3 Stufen vernetzt zur Empfindlichkeit (Raumwiderstand – RW) in 5 Stufen und zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)

Wirkungsindikatoren:

- bildwirksame Eingriffe in Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in ha
- Nutzungsänderung in Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in ha, unterschieden in negative und positive Wirkung
- Erweiterung / Reduzierung des visuellen Wirkraums in Gebiete mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (z.B. durch Vorhaben mit deutlich größerer Höhe und Fernwirkung in bislang visuell unbelastete LA)

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	RWS	Bewertung nach NOHL / SPÄTER
BB	I	LA mit hoher Verletzlichkeit
	II	sehr hoher und hoher LEW mit mittlerer Verletzlichkeit
AB	III	sehr hoher und hoher LEW mit geringer Verletzlichkeit mittlerer und geringer LEW mit mittlerer Verletzlichkeit
UB	IV	mittlerer LEW mit geringer Verletzlichkeit sehr geringer LEW mit mittlerer Verletzlichkeit
	V	geringer und sehr geringer LEW mit geringer Verletzlichkeit

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes			
	bildwirksame Eingriffe	Nutzungsänderung		Erweiterung / Reduzierung des visuellen Wirkraums durch bildwirksame Eingriffe
negativ		positiv		
Hohe Intensität	BB	--	--	BB, AB
Mittlere Intensität	AB	BB	BB	UB
Geringe Intensität	UB	AB, UB	AB, UB	--
Verstärkende Wirkungen (+ 1 Stufe)	Vorhandensein einer gleichartig bildwirksamen Vorbelastungen in geringerem Umfang wie der Eingriff, Vorhandensein einer gleichartig bildwirksamen Vorbelastungen in gleichem Umfang wie der Eingriff			
Reduzierende Wirkungen (- 1 Stufe)	Vorhandensein Landschaftselemente mit verschattender Wirkung, Vorhandensein gleichartig bildwirksamer Vorbelastungen größeren Umfangs wie der Eingriff, verdeckende Wirkung durch die Topografie			
Positive Auswirkungen	Rückbau bildwirksamer Eingriffe, Nutzungsänderung mit Änderung visuell wertbestimmender Merkmale (z.B. Aufforstung von Ackerflächen), Nutzungsänderungen zur Verschattung bildwirksamer Eingriffe / Vorbelastungen, Verringerung des visuellen Wirkraums			

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

Steckbrief Kultur- und Sachgüter

Zustandsindikator:

- Bestand an archäologischen Kulturdenkmälern, Bodendenkmälern u.ä. im PG sowie Bestand an wertvollen Sachgütern innerhalb vorgesehener Entwicklungsflächen

Wirkungsindikatoren:

- Inanspruchnahme / Flächenentzug¹ von Kultur- u/o Bodendenkmälern, einschließlich ihrer Umgebungsbereiche, und wertvollen Sachgütern in ha
- Wirkung auf die Erlebbarkeit von Kulturdenkmälern, einschließlich ihrer Umgebungsbereiche, in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Einstufung der Kulturdenkmale und Sachgüter
BB	flächenhaft wirksame Kulturdenkmale, ausgewiesene archäologische Kulturdenkmale, ggf. inkl. Umgebung (§2 Abs.3 Nr.1 SächsDSchG) überregional bedeutsame Anlagen mit sehr hohem Verlegungsaufwand
AB	nicht flächenhaft wirksame Kulturdenkmale, sonstige Umgebungsbereiche von Kulturdenkmälern Anlagen mit regionaler Bedeutung und mittlerem Verlegungsaufwand
UB	sonstige Gebiete

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes			
	Kulturgüter		Sachgüter	
	Inanspruchnahme / Flächenentzug	Erlebbarkeit	Inanspruchnahme / Flächenentzug	Erlebbarkeit
Hohe Intensität	BB	--	BB	--
Mäßige Intensität	AB	BB	AB	--
Geringe Intensität	UB	AB, UB	UB	--
Positive Auswirkungen	Freiräumen von Sichtbezügen auf bestehende Kulturdenkmale, Freilegen von Bodendenkmälern			--

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

¹ Flächenentzug bei Kulturgütern bedeutet physische Vernichtung bzw. die Störung der erlebbaren Bereiche von > 80%.

Steckbrief Biotopverbund / wertvolle Biotopbereiche / floristische u. faunistische Lebensräume

Zustandsindikator:

Ausstattung des PG mit Biotopverbundachsen mit landesweiter / regionaler / lokaler Bedeutung erfasst in Bestands- und Entwicklungsflächen sowie Lebensräumen mit besonderer floristischer / faunistischer Bedeutung

Bestandsflächen:

- VR / VB Natur und Landschaft mit hohem Ausstattungsgrad an ökologisch wertvollen Flächen¹
- wertvolle Biotopbereiche gemäß LSP; gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG

Entwicklungsflächen:

- VR / VB Natur und Landschaft ohne hohen Ausstattungsgrad an ökologisch wertvollen Flächen

Lebensräume:

- Flächen mit Nachweis besonders geschützter Tier- u. Pflanzenarten, Leittier- u. Pflanzenarten des Vogtlandes sowie weitere Indikatorarten

Pufferflächen:

- Flächen mit Habitatausweisung ohne expliziten Nachweis o.g. Arten bzw. Bereiche um nachgewiesen Lebensräume o.g. Arten und gesetzlich geschützte Biotope

Wirkungsindikatoren:

- Vorhaben mit Zerschneidungswirkung bzw. Barrierewirkung, insbesondere gegenüber Tierarten in ha, die Biotopverbundachsen / Lebensräume bzw. deren Pufferbereiche in Anspruch nehmen
- Flächenentzug von Biotopverbundachsen / Lebensräumen bzw. deren Pufferbereichen in ha
- Nutzungsänderung innerhalb von Biotopverbundachsen / Lebensräumen bzw. deren Pufferbereichen in ha, unterschieden in negative und positive Wirkung
- Vorhaben mit Vernetzungswirkung, die Biotopverbundachsen / Lebensräume bzw. deren Pufferbereiche miteinander verbinden (Mindestanforderung: Erreichen der kritischen Vernetzungsdistanz) in ha
- Flächenzuwachs außerhalb von Biotopverbundachsen / Lebensräumen bzw. in deren Pufferbereichen zu deren Vergrößerung in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Einstufung der Verbundachsen und Lebensräume
BB	§30 – Biotope, wertvolle Biotopbereiche, Bestandsflächen von Biotopverbundachsen; Lebensräume o.g. Tier- u. Pflanzenarten
AB	Entwicklungsflächen für den ökologischen Verbund, Pufferbereiche um Lebensräume o.g. Tier- u. Pflanzenarten, Biotopbereiche u. -verbundachsen sowie §30 - Biotope
UB	sonstige Flächen

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes					
	Zerschneidung / Barrieren	Vernetzung	Flächenentzug	Flächenzuwachs	Nutzungsänderung	
					negativ	positiv
Hohe Intensität	BB	BB	BB	BB	--	--
Mittlere Intensität	AB	AB	AB	AB	BB	BB
Geringe Intensität	UB	UB	UB	UB	AB, UB	AB, UB
Positive Auswirkungen	Rückbau von Bebauung, Nutzungsänderung von strukturarm zu strukturreich (z.B. Aufforstung von Ackerflächen), Renaturierung von Fließ- u. Stillgewässern, Wiedervernässung von Feuchtgebieten					

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

¹ Der Ausstattungscharakter entspricht dem der wertvollen Biotopbereiche. Diese sind durch ihren überwiegenden zusammenhängenden Anteil an besonders wertvollen und wertvollen Biotoptypen gekennzeichnet.

Steckbrief Boden

Zustandsindikator¹:

- Archivfunktion (landschafts- u. kulturgeschichtliche Bedeutung) ermittelt auf Grundlage des BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (Stand d. Aktualisierung 05/2022) und zugeordnet zu den Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)
- Lebensraumpotenzial² (Ertragsfähigkeit) der BK50 ermittelt auf Grundlage der nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraums in 5 Stufen nach BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (Stand d. Aktualisierung 05/2022) und zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)
- Regelungspotenzial (Pufferfähigkeit) der BK50 ermittelt auf Grundlage der Gesamtfilterwirkung in 5 Stufen nach BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (Stand d. Aktualisierung 05/2022) und zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)

Wirkungsindikatoren:

- Flächenentzug von Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung des Lebensraum- oder Regelungspotenzials in ha
- Nutzungsänderung auf Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha, unterschieden in negative und positive Wirkung
- Schadstoffimmissionen in Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Wertstufe	Bewertung nach BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SN				
		Ertragspotenzial	Bes. Standorteigenschaften	Wasserkreislauffunktion	Filter- u. Puffervermögen	Archivfunktion
BB	5	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
	4	hoch	--	hoch	hoch	hoch
AB	3	mittel	--	mittel	mittel	mittel
UB	2	gering	--	gering	gering	gering
	1	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes			
	Flächenentzug	Nutzungsänderung		Schadstoffimmissionen ³
negativ		positiv		
Hohe Intensität	BB	--	--	BB
Mittlere Intensität	AB	BB	BB	AB
Geringe Intensität	UB	AB, UB	AB, UB	UB
Reduzierende Wirkungen (- 1 Stufe)	Pufferbereiche direkt angrenzender Bodentypen mit besonderer Bedeutung			
Positive Auswirkungen	Entsiegelung versiegelter Flächen, Flächensanierung zum Wiederherstellen / Aufwerten der Ertragsfähigkeit, Nutzungsänderungen zum Schutz vor erhöhten Stoffeinträgen			

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

¹ Es zählt der jeweils höchste Parameter für die Bewertung des Schutzguts Boden.

² umfasst auch evtl. Bewertung nach besonderen Standorteigenschaften aufgrund z.B. extremer Nässe

³ Bei Böden mit einem ungünstigen Schutzpotenzial gegenüber dem Grundwasser werden jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser wahrscheinlicher, insbesondere mit steigender Durchlässigkeit und sinkendem Grundwasserflurabstand.

Steckbrief Schadstoffbelastung durch Altlasten

Zustandsindikator:

- Handlungsbedarf in Bezug auf Altlastenverdachtsflächen in 4 (1. Dringlichkeit – Zurückstellen) bis 5 Klassen (A-E), zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)

Wirkungsindikatoren:

- Inanspruchnahme von Altlastenverdachtsflächen mit Handlungsbedarf mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha
- Nutzungsänderung von Altlastenverdachtsflächen mit Handlungsbedarf mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha
- Schadstoffimmissionen von Altlastenverdachtsflächen mit Handlungsbedarf mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha
- stoffliche Verwertungsfähigkeit mineralischer Reststoffe/Abfälle in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Beeinträchtigungspotenzial			Bewertung nach STRATMANN et al		
	LAGA	SAK	FE	LAGA	Sächsisches Altlastenkataster	Formale Erstbewertung
BB	> Z2	E	D 1	Deponierung	Weiterbearbeitung (Untersuchungs- u. Sanierungsbedarf)	1. Dringlichkeit
	> Z1.2 - Z2	D	D 2	Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen		2. Dringlichkeit
AB	> Z1.1 - Z1.2	C	B	eingeschränkt offener Einbau ¹	Überwachung	spätere Bearbeitung möglich
		B			Belassen im AK ²	
UB	> Z0 - Z1.1	A	Z	Eingeschränkter offener Einbau	Ausscheiden	Zurückstellen
				Z0		

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes		
	Inanspruchnahme	Nutzungsänderung	Schadstoffimmissionen
Hohe Intensität	BB ³		BB ⁴
Mittlere Intensität	AB ²		AB ³
Geringe Intensität	UB ²		UB ³
Positive Auswirkungen	Sanierung der AVFL entsprechend des jeweiligen Bedarfes		

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

¹ in hydrogeologisch günstigen Gebieten

² Für AVFL besteht bei der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung vorläufig kein Handlungsbedarf.

³ Bei dieser Zuordnung zu Konfliktstufen wird davon ausgegangen, dass vor Flächeninanspruchnahme oder Nutzungsänderung altlastenbetreffender Flächen keine Altlastensanierung erfolgt. Diese Bewertung soll aber nicht dazu führen, dass keine Wiedernutzung von Brachflächen oder Altlastenflächen erfolgt. Vielmehr soll die Wiedernutzung von Brachflächen und mit Altlasten belasteten Flächen – mit vorausgehenden Sanierungsmaßnahmen – planerisches Ziel bleiben.

⁴ Diese Zuordnung zu Konfliktstufen soll nicht nahe legen, dass der Schadstoffeintrag auf unbelasteten Flächen grundsätzlich unproblematischer als auf vorbelasteten Flächen ist. Vielmehr wird hier auf eine mögliche Überschreitung der Maßnahmen- und Prüfwerte gemäß Anhang II BBodSchV abgestellt. Diese kann durch zusätzlichen Schadstoffeintrag auf vorbelasteten Flächen eher als auf unbelasteten Flächen erfolgen.

Steckbrief Trinkwasserschutzgebiete und Grundwassergeschützttheit

Zustandsindikator:

- Schutzzonen I bis III für TWGS nach §§ 51f WHG u. 46 SächsWG
- Geschützteitsgrad des Grundwassers gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1 : 200.000 (HÜK 200) bzw. der Karte der Grundwassergefährdung in 5 Stufen, Hydrogeologische Spezialkarte Freistaat Sachsen 1 : 50.000

Wirkungsindikatoren:

- Flächenentzug von TWGS und von Flächen bzgl. der Grundwassergeschützttheit mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha
- Nutzungsänderung in TWGS und auf Flächen bzgl. der Grundwassergeschützttheit mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha, unterschieden in negative und positive Wirkung
- Schadstoffimmissionen in TWGS und auf Flächen bzgl. der Grundwassergeschützttheit mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Einstufung der TWSG - Schutzzonen und Geschützteitsklassen
BB	Schutzzonen I und II der TWSG; Gebiete mit sehr hoher und hoher Geschützteitsklasse (Klassen 5 und 4) bzw. hohe Geschützteitsklasse (HÜK 200)
AB	Schutzzone III der TWGS; Gebiete mit mittlerem Geschützteitsklasse (Klasse 3; HÜK 200)
UB	Gebiete ohne Schutz nach §46 SächsWG; Gebiete mit geringer und sehr geringer Geschützteitsklasse (Klassen 2 und 1) bzw. geringe Geschützteitsklasse (HÜK 200)

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes				
	Flächenentzug	Nutzungsänderung		Schadstoffimmissionen	
		TWSG	GW-GH	TWSG	GW-GH
Hohe Intensität	BB	--	--	BB, AB	UB
Mittlere Intensität	AB	BB, AB	UB; AB	--	AB
Geringe Intensität	UB	UB	BB	UB	BB
Positive Auswirkungen	Nutzungsänderung von belastungsintensiver zu belastungsärmer (z.B. Aufforstung / Umwandlung von Ackerflächen in Grünland)				

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

Steckbrief Klima / Luft (bioklimatische Ausgleichsfunktion)

Zustandsindikator:

- Belastungsklimate: Potenziell durch Verkehr und Gewerbe/Industrie schadstoffbelastete Tal- und Siedlungslagen, zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)
- Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht in 3 Wertstufen
- Klimaschutzwald (§ 29 SächsWaldG) nach Waldfunktionenkartierung
- Wälder mit bedeutsamer Klimaschutzfunktion im Umfeld von Siedlungen
- Größe der zusammenhängenden Waldflächen in ha (Frischluftentstehungsgebiete)
- Frisch- und Kaltluftabflussbahnen

Wirkungsindikatoren:

- Flächeninanspruchnahme von Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für klimatische Belastungen in ha
- Flächennutzungsänderung von Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für klimatische Belastungen in ha
- Schadstoffimmissionen auf Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für klimatische Belastungen in ha

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Bewertungsparameter
BB	Belastungsklimate: schadstoffbelastete Tal- u. Siedlungslagen (hoher VS-Grad, max. geringer Grünanteil, hohe Überwärmung; faktisch austauschfreie Staulagen)
	Freiflächen mit hohem Sicherheitsbedarf
	Klimaschutzwald (§ 29 SächsWaldG) nach Waldfunktionenkartierung
	Wälder mit bedeutsamer Klimaschutzfunktion im Umfeld von Siedlungen
	Waldflächen ≥ 100 ha
AB	Kaltluftfrinnen / Talabwindsystem; Örtliche Abflussbahnen mit Kaltluftströmen
	Freiflächen mit mittlerem Sicherheitsbedarf
	Zusammenhängende Waldflächen < 100 ha und > 4 ha (Frischluftentstehungsgebiete) mit Siedlungsbezug ¹
UB	Abflussbahnen mit örtlicher Bedeutung, aber verzögertem Kaltluftabfluss
	Alle anderen Flächen

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes			
	Flächeninanspruchnahme	Flächennutzungsänderung	Zerschneidung, Barrieren	Schadstoffimmissionen
Hoher Konflikt	BB			BB
Mittlerer Konflikt	AB	BB ² , AB		AB
Geringer Konflikt	UB ³			
Positive Auswirkungen	Waldmehrung; Erhalt / Wiederherstellen wichtiger Kaltluftabflussbahnen sowie Freihalten von hemmenden Strukturen			

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

¹ Nach Burschel & Huss (1987, S. 32ff.) bildet sich in einem Wirtschaftswald ab ca. 4 ha Flächengröße ein Bestandsinnenklima

² Flächennutzungsänderung von Waldbereichen stellt allerdings einen hohen Konflikt dar.

³ Gilt nur in Hinblick auf die Belastungsklimata

Bewertungsrahmen Schutzgut Mensch (Qualifizierung: Beeinträchtigung von Gesundheit / Wohlbefinden durch Lärmimmissionen)

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Tagesordnung

öffentlich

Wertstufe	Bewertungskriterien ¹						
	Kliniken, Kur- gebiete	Reine Wohnge- biete	WA, WS	Dorf- und Misch- gebiete ²	Kerngebiete	Urbane Gebiete	Gewerbegebiete ²
V	Unterschreitung oder Einhaltung der gebietsspezifischen Tag- und Nachtwerte			--			--
IV	Überschreiten der gebietsspezifischen Tagwerte um max. 3 dB(A) und Einhaltung oder Unterschreitung der Nachtwerte			Unterschreitung oder Einhaltung der gebietsspezifischen Tag- und Nachtwerte		Unterschreitung der Tagwerte Einhaltung oder Unterschreitung der Nachtwerte	--
III	Alle übrigen Flächen dieser Gebietseinheit bei ausgeprägten lärmbedingten Vorbelastungen			Überschreiten der gebietsspezifischen Tagwerte um max. 3 dB(A) und Einhaltung oder Unterschreitung der Nachtwerte		Einhaltung gebietsspezifischer Tag- und Nachtwerte	Unterschreitung oder Einhaltung der gebietsspezifischen Tag- und Nachtwerte
II	--			Alle übrigen Flächen dieser Gebietseinheit bei ausgeprägten lärmbedingten Vorbelastungen		Überschreiten der gebietsspezifischen Tagwerte um max. 3 dB(A) und Einhaltung oder Unterschreitung der Nachtwerte	
I	--			--		Alle übrigen Flächen dieser Gebietseinheit bei ausgeprägten lärmbedingten Vorbelastungen	

¹ = Gebietseinheiten und Immissionsrichtwerte der TA Lärm

² = dem Schutzbedarf gleichzustellende Siedlungsflächen (u.a. Wohnnutzungen im Außenbereich)

Steckbrief naturnahe, landschaftsbezogene Erholung

Zustandsindikator:

- Ausstattung des PG mit Räumen für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung bzw. der Bedeutung des Erholungspotenzials in Anlehnung an BIELEFELD und GILLICH in 5 Stufen, zugeordnet zu drei Wertstufen des Umweltzustands (s.u.)

Wirkungsindikatoren:

- Flächenentzug von Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung in ha
- Nutzungsänderung von Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung in ha, unterschieden in negative und positive Wirkung
- Wirkung auf Einzelstrukturen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (z.B. Zerschneiden von Wegeverbindungen, Beseitigen wertvoller Einzelelemente)

Bewertung des Umweltzustandes:

Bewertungsstufen:

BB = Besondere Bedeutung; AB = Allgemeine Bedeutung; UB = Untergeordnete Bedeutung

Stufe des Umweltzustandes	Erholungspotenzial	Bewertung nach BIELEFELD und GILLICH (verändert)
BB	V	sehr hoch
	IV	hoch
AB	III	mittel
UB	II	gering
	I	sehr gering

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Intensität	Überlagerung der Wirkfaktoren mit den Bewertungsstufen des Umweltzustandes			
	Flächenentzug	Nutzungsänderung		Wirkung auf Einzelstrukturen
		negativ	positiv	
Hohe Intensität	BB	--	--	BB, AB
Mittlere Intensität	AB	BB	BB	UB
Geringe Intensität	UB	AB, UB	AB, UB	--
Positive Auswirkungen	Schließen von Wegeverbindungen, Nutzungsänderung von strukturarm zu strukturreich (z.B. Aufforstung von Ackerflächen), Renaturierung von Fließ- u. Stillgewässern, Anlage von Ruhebereichen			

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

- 1 Das grundlegende Verfahren der Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in dieser UP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.
- 2 Dazu werden der Veränderungsgrad bzw. die Konfliktintensität (Prognose-Zustand, Wirkstufe), in der Regel in Rang- bzw. Wertstufen ermittelt und mit der Eingriffsempfindlichkeit in einer Matrix verknüpft. Diese werden zusätzlich verbalisiert.

Tab. 1 Definition des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
sehr hoch bzw. extrem negativ	hoch bzw. stark negativ	mittel negativ	sehr gering - gering negativ	keine Änderung der Wertstufe	sehr gering - gering positiv	mittel positiv	hoch bzw. stark positiv	sehr hoch bzw. extrem positiv

- 3 Bei Anwendung des Veränderungsgrads muss auch der Prognosezustand bewertet werden. Die Bewertung des Prognosezustands erfolgt getrennt für jedes Schutzgut und alle relevanten Auswirkungen wiederum mit Hilfe des jeweiligen Bewertungsrahmens zur Ermittlung des IST-Zustands. Der Veränderungsgrad ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter aus der Verknüpfung der Bewertungen von IST- und Prognose-Zustand¹.
- 4 Durch die Verknüpfung wird das Ausmaß der umweltbezogenen Auswirkungen in Form von Auswirkungsstufen ermittelt. Die Grundannahme bei der Verschneidung ist, dass eine Auswirkung auf höher bewertete Schutzgutzustände auch zu einem höheren Veränderungsgrad führt. Folglich wird den Übergängen von und nach hoch bewerteten Zuständen (Wertstufen IV und V) eine stärkere Bedeutung zugemessen als den Übergängen von bzw. nach gering bewerteten Zuständen² (vgl. Abb. 1). Eine Modifizierung der Matrix im Einzelfall bleibt möglich.

Abb. 1 Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011

Prognose Zustand	IST - Zustand					
	I	II	III	IV	V	
I	0	-1	-2	-3	-4	
II	1	0	-1	-2	-4	
III	2	1	0	-1	-3	
IV	3	3	2	0	-2	
V	4	4	4	2	0	

- 5 Daran anschließend wird für die jeweiligen Wirkfaktoren über die Hinzuziehung ihrer prognostizierbaren Andauer³ und ihrer räumlichen Ausdehnung⁴ deren Erheblichkeit ermittelt.

¹ vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung an Bundeswasserstraßen, S. 14, Koblenz, 2011; der IST-Zustand wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1993 bestimmt

² vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 15, Koblenz 2011

³ Die Dauer der Auswirkung beschreibt den Zeitraum, auf den sich die Wertigkeitsänderung bezieht, d. h. sie gibt einen Hinweis darauf, wie lange es dauert, bis sich die Wertigkeit des Ist-Zustands wieder eingestellt hat (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen, Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

⁴ Die räumliche Ausdehnung beschreibt die Fläche, auf die sich die Wertigkeitsänderung bezieht (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün – Anlage 3 Risikoanalyse

Tab. 2 Kriterien zur Ermittlung des Grades der Erheblichkeit

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Veränderungsgrad	Dauer der Auswirkung	Räumliche Ausdehnung
sehr hoch bzw. extrem	andauernd (Zeitraum nicht absehbar)	großräumig (schutzgutbezogenes Untersuchungsgebiet, Untersuchungsraum, darüber hinausgehend)
hoch bzw. stark	langzeitig (mehrere Jahre)	Kleinräumig, näheres Umfeld (Umkreis Vorhabenfläche bis 200 m)
mittel	kurzzeitig (ein – max. drei Jahre)	lokal (Vorhabenfläche oder Teile davon)
sehr gering - gering	vorübergehend (max. ein Jahr)	punktuell (direkter Eingriffsbereich)
keine Änderung der Wertstufe	--	--

Tagesordnung

öffentlich

6 Der Grad der Erheblichkeit wird abschließend in folgenden Abstufungen angegeben:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft

Ob es sich um erhebliche Auswirkungen handelt, wird unter Rückkopplung auf das gebietsbezogene Zielsystem ermittelt. Welches Gewicht dabei den Komponenten Veränderungsgrad, Dauer der Auswirkung und räumliche Ausdehnung der Auswirkung zuzumessen ist, wird im Einzelfall entschieden und begründet.

7 Bei Ermittlung über die Konfliktintensität wird der Zustandsindikator mit den definierten Wirkfaktoren überlagert. Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

8 Die im Ä-BBP vorgesehenen und in den Vorplanungen festgeschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dabei entsprechend berücksichtigt.

9 Bewertungen nachteiliger Auswirkungen, mit den Einstufungen mittel, hoch und sehr hoch sind als erhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Diese Bewertungen werden zusätzlich verbal-argumentativ begründet.

10 Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und der anschließenden Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und Leitparameter ist zu berücksichtigen, dass hier keine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist.

11 Daher wird eine zusammenfassende Bewertung von Einzelkriterien bzw. Leitparametern lediglich bis zur Stufe einzelner Schutzgüter vorgenommen, für die eine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen ist. Dabei dominiert das Kriterium, bei dem die relativ nachteiligsten bzw. negativsten Auswirkungen zu verzeichnen sind.

12 Die insgesamt für die betroffenen Schutzgüter zu treffende fachliche Gesamtwirkungsbeurteilung wird verbal-argumentativ ausgeführt. Dabei bleiben die Beurteilungen der einzelnen Schutzgüter erhalten und werden einzeln gewürdigt⁵.

⁵ vgl. Flughafen München, Planfeststellungsverfahren 3. Start- und Landebahn, UVS, Kap. 4, S. 4-24, München 2007

Begründung Änderungs-BBP Nr. 7 „Hauptmannsgrüner Strasse“, Ortsteil Irfersgrün – Anlage 3 Risikoanalyse

Anlage 5

Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts

Erkenntnislücken bestehen hauptsächlich in fehlenden Daten zur Vorbelastungseinschätzung bzgl. des Schutzgüter Mensch sowie Luft / Emissionen:

- fehlende detaillierte Einschätzungen des bestehenden Verkehrsaufkommens auf den nicht in der Verkehrsmengen- und -prognosekarten zahlenmäßig erfassten Straßen im Bereich um das Plangebiet
- keine örtlichen Daten zur Luftsituation für die Einschätzung von Ein- und Auswirkungen,

Die Ermittlungen zu Einzelvorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten resultieren aus Auswertungen vorliegender Datenbanken, Planungen bzw. Erhebungen im Rahmen der Landschaftsplanung. Seitens der zuständigen Naturschutzbehörde gingen jedoch bislang keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten im Umfeld der Planung bzw. eine daraus folgende Anregung einer weitergehenden Untersuchung ein. Für derartige Untersuchungen ergaben sich darüber hinaus auch keine weiteren Anhaltspunkte.

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 6

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Berechnung Kompensationsbedarf ÄBBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“

PT: Stadt Lengenfeld

OT: Irfersgrün

Formblatt I (verändert)

FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Mind. / ha
BNT1	10.01.200	Ackerfläche ohne besondere regionale Bedeutung)	5,00	947/tv	Hof- u. Freifläche, teilversiegelt (VS-Kl. 2, 5 - 25%), wasserdurchlässig	7,00	-2,00	1.752,2	-0,350
			5,00	947	Spielplatz Kita	8,00	-3,00	728,8	-0,219
			5,00	961	Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen (üGF)	0,00	5,00	90,4	0,045
BNT2	06.03.200	Dauergrünland, frisch; intensiv genutzt	10,00		Hof- u. Freifläche, teilversiegelt (VS-Kl. 2, 5 - 25%), wasserdurchlässig	0,00	10,00	48,9	0,049
			10,00	947/tv	Hof- u. Freifläche, teilversiegelt (VS-Kl. 2, 5 - 25%), wasserdurchlässig	7,00	3,00	730,0	0,219
			10,00	947	Spielplatz Kita	8,00	2,00	361,3	0,072
			10,00	9513	Verkehrsfläche (Geh- und Radweg, wasserdurchlässig; Randgrün; Straßengraben, unversiegelt; VS-Kl. 3, 25 -	2,00	8,00	11,0	0,009
BNT3	962	Straßenrandfläche, Lagerfläche f. Mähgut u.ä., unversiegelt	3,00			2,00	1,00	41,4	0,004
BNT4	HHA	Strauch-Baumhecke, überwiegend heimischen Arten, Ortsrand, unvernetzt, < 15 Jahre	18,00	961	Baufläche baulicher Haupt- u. Nebenanlagen (üGF)	0,00	18,00	307,5	0,554
			18,00	947/tv	Hof- u. Freifläche, teilversiegelt (VS-Kl. 2, 25%), wasserdurchlässig	7,00	11,00	618,0	0,680
BNT5	HEX	sonstige Einzelbäume im Verkehrsbereich, innerorts, mit Baumscheiben a 6 m², < 15	10,00	947/tv		7,00	3,00	96,0	0,029
BNT6	HEA	sonstige Laubbäume im Gartenbereich, innerorts, unvernetzt, < 15 Jahre	16,00			7,00	9,00	5.600,0	5,040
BNT7	09.07.120	Feldzufahrt, unversiegelt und unbefestigt	6,00	947	Spielplatz Kita	8,00	-2,00	11,0	-0,002
								10.385,5	
									6,129

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Berechnung Kompensationsbedarf ÄBBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“

PT: Stadt Lengenfeld

OT: Irfersgrün

Formblatt II (verändert)

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m ²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m ²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB	nur nachrangige Erfüllung	0,00	0,0	0,000	LB	bauliche Nutzung ohne erhebliche visuelle Wirkung	0,00	0,0	0,000	0,000

AB	planerisches Lebensraumangebot ih. privater Baugrundstücke	0,25	5.600,0	0,140	AB	Verlust planerisches Lebensraumangebot ih. privater	0,00	5.600,0	0,000	0,140
						WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)				0,140

BO	nur nachrangige Erfüllung	0,00	0,0	0,000	AB	keine erheblichen Wirkungen	0,00	0,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Boden)				0,000

WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	59,9	0,006	WA 1	Verlust Retentionsvermögen	0,00	59,9	0,000	0,006
WA 1	Retentionsvermögen, hoch	1,50	307,5	0,046	WA 1		0,00	307,5	0,000	0,046
WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	867,4	0,087	WA 1	Minderung Retentionsvermögen	0,25	867,4	0,022	0,065
WA 1	Retentionsvermögen, hoch	1,50	618,0	0,093	WA 1		0,25	618,0	0,015	0,077
WA 1	Retentionsvermögen,	0,00	739,8	0,000	WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	739,8	0,074	-0,074
						WF Bewert. (Wasser)				0,120

KL	nur nachrangige Erfüllung	0,00	0,0	0,000	KL	keine erheblich negativen	0,00	0,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Klima/Luft)				0,000

WE	Mind. (Gesamt)									6,129
WF	Bewert. (Landschaft/Erholung)									0,000
WF	Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)									0,140
WF	Bewert. (Boden)									0,000
WF	Bewert. (Wasser)									0,120
WF	Bewert. (Klima/Luft)									0,000
Ausgleichsbedarf PG										6,390

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Berechnung Kompensationsbedarf ÄBBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Irfersgrün

Formblatt I (verändert)

Pflanzgebote + Maßnahmen zum Ausgleich

FE-Nr.	Code		AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Aufwert.
M _A 1	10.01.200	Ackerfläche ohne besondere regionale Bedeutung)	5,00	06.02.200/g h	Anlegen lockere Gehölzpflanzung (Sträucher) +	21,00	16,00	3.534,5	5,655
	06.03.200	Dauergrünland, frisch; intensiv genutzt	10,00		Extensivieren Grünland	21,00	11,00	52,7	0,058
					Fläche gesamt			3.587,2	
					WE Aufwert.				5,713

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Berechnung Kompensationsbedarf ÄBBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“

PT: Stadt Lengenfeld

OT: Irfersgrün

Formblatt II (verändert)

Pflanzgebote + Maßnahmen zum Ausgleich

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m ²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m ²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nur nachrangige Funktionserfüllung	0,00	3.587,2	0,000	LB 1	keine erhebliche Aufwertung	0,00	3.587,2	0,000	0,000
WF Bewert. (Landschaft)										0,000

BO 1	hohe Erosionsgefährdung	0,00	3.534,5	0,000	BO 1	Erosionsgefährdung, mittel	0,50	3.534,5	0,177	0,177
WF Bewert. (Boden)										0,177

AB1	keine	0,00	3.587,2	0,000	AB1	Verbesserung Lebensraumfunktion im Anschluss an Baugrundstücke (Anlage flächiger wertvoller Lebensraumtypen)	0,50	3.587,2	0,179	0,179
WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)										0,179

WA 1	Retentionsvermögen,	0,00	3.534,5	0,000	WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	3.534,5	0,353	0,353
WF Bewert. (Wasser)										0,353

KL	nur nachrangige Funktionserfüllungen	0,00	0,0	0,000	KL 1.1	mittel- - langfristig punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen	0,00	0,0	0,000	0,000
WF Bewert. (Klima/Luft)										0,000

WE Aufwert. (Gesamt)										5,713
WF Bewert. (Landschaft)										0,000
WF Bewert. (Boden)										0,177
WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)										0,179
WF Bewert. (Wasser)										0,353
WF Bewert. (Klima/Luft)										0,000
Ausgleichsvolumen AuE										6,423

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Berechnung Kompensationsbedarf ÄBBP Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Irfersgrün

Gesamtbilanz

Nutzung nach Eingriff	Fläche in ha	WE Eingr.	WE Ausgl.	WF Landschaft	WF Arten- u. Biot.sch.	WF Boden	WF Wasser	WF Klima / Luft	WF ges	Bilanz Gebiet
Plangebiet, Eingriffsbereich	1,039	-6,129		0,000	-0,140	0,000	-0,120	0,000	-0,260	-6,390
Ausgleichsflächen RG BBP	0,359		5,713	0,000	0,179	0,177	0,353	0,000	0,710	6,423
Summe Fläche	1,397									
Summe Werthaltigkeit		-6,129	5,713	0,000	0,039	0,177	0,233	0,000	0,449	
Vergleich WE			-0,416						Ausgleichsbilanz RG	0,033

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 7

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzungsgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen Aufgabenstellung nicht relevant sind.

Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105 Teil 100, 0210-1 und 0211.
- Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, PF 13 52 09072 Chemnitz

- Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.
- Bei maschinellm Tiefbau ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zu wahren. Wird dieser Abstand unterschritten, ist manueller Tiefbau anzuwenden. Dabei dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge nur bis zu einem Abstand von ca. 10 cm zur Kabellage zur Anwendung kommen. Für die weitere Annäherung sind stumpfe Geräte (z. B. Schaufeln) zu verwenden. Diese sind möglichst waagrecht zu führen und sorgfältig zu handhaben. Spitze Gegenstände dürfen im Trassenbereich von Starkstromkabeln nur mit Abweiser, bis zu 30 cm von der Spitze aus, in das unberührte Erdreich getrieben werden. Für grabenlose Verfahren sind Detailabstimmungen erforderlich.
- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdnern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten.
- Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.
- Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss zwingend eine Berührung zwischen Kabeln und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Zwischenlegen isolierender Schalen oder Platten, verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, PF 13 52 09072 Chemnitz

- Das PG liegt in einem Radonvorsorgegebiet.
- Zum Schutz vor erhöhter Radonbelastung in Aufenthaltsräumen entweder bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen o. von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- allgemeine Hinweise und zusätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz:
 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.
- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Kontakt: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Tel.: 0371/46124-221, Fax: 0371/46124-299, Mail: radonberatung@smul.sachsen.de).

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Bei einer perspektivischen Ableitung des Regenwassers über das geplante Regenrückhaltebecken jenseits der Hauptmannsgrüner Straße ist auf Schaffung einer Zuwegung für den Betrieb und Wartung der Anlage zu achten.
- Ebenfalls befinden sich im vorgesehenen Zufahrtbereich zur geplanten Regenrückhaltung noch Altenlagen des ZWAV, welche im weiteren Planungsgeschehen im Rahmen einer Baufeldfreimachung zu berücksichtigen sind.
- Hinweisgeber: Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland

Informationen für die weitere Planung - Organisatorische Hinweise

- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro der Mitnetz Strom GmbH rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.
- Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netz-verstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.
- Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage des Änderungsbebauungsplanes werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.
- Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.
- Zur Erschließung des Baugebiets ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger notwendig, benötigte Unterlagen:
 - Benennung Vertragspartner zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung
 - genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellen- sowie Straßennamensangaben)
 - Umfang Vorhaben sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschl. Zeitablauf für das Erschließungsgebiet
 - zeitgleich benötigter Leistungsbedarf je Anschlussstelle mit geplantem Termin für Inanspruchnahme
 - Zeithorizont, bis zu dem das Baugebiet ausgelastet sein soll, ggf. auch Angaben zeitlich gestufter Auslastungsziele
- Fragen zur Erschließungsvereinbarung senden Sie bitte an das Postfach netzkunden-suedsachsen@mitnetz-strom.de.
- Wir weisen gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hin, einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Hierfür ist ein Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach einzureichen. Sie können auch die Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de nutzen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz, Servicecenter Plauen

- Alle Grundstücke, auf denen Überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und Überlassungspflichtige Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen, sind an die Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Entsprechende Stellplätze sind auf den Grundstücken einzuplanen.
- Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes an die Abfallentsorgung anzumelden.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft, Stephanstraße 9, 08606 Oelsnitz

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tagesordnung

öffentlich

- Für die SW-Entsorgung sind die Planung der Gebietsableitung (Anzeigeunterlagen nach § 55 V SächsWG) und die Zustimmung des ZWAV zum Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal vorzulegen.
- Für die Errichtung des RRB incl. Kanalnetz und die Einleitung in ein Gewässer sind separate Wasserrechtverfahren notwendig (u. a. § 55 Absatz 2 SächsWG).

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Untere Wasserbehörde, Bahnhofstraße 46-48, 08523 Plauen

- Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters (siehe Planeintrag im Bebauungsplan) gefährdet sein, ist das Amt für Kataster und Geoinformation des Landkreises Vogtland zu informieren.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen

- Für den Zugang Station 0,280 km (im Bild) und die Zufahrt bei Station 0,354 km ist eine gesonderte Zustimmung nach § 18 SächStrG erforderlich, zu beantragen beim Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Kreisstraßenbau, Postplatz 5, 08523 Plauen

Anlage 8



Projekta

Beratung-Planung/Projektierung-Bauleitung

Tagesordnung

öffentlich

Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün
Vogtlandkreis



Irfersgrün
Wohngebiet Hauptmannsgrüner Straße

**Wassertechnische Untersuchungen nach
DWA-A/M 102
inkl. Wasserhaushaltsbilanz**

Vorhabenträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Verfasser: PROJEKTA
Ing.-Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH
Friedrich-Naumann-Straße 1
08209 Auerbach

Auerbach, den 23.09.2022
geändert: 21.11.2022

aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) Philipp Popp

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Untersuchungen nach DWA-A/M 102

2

Tagesordnung

öffentlich

1. Gliederung des Erläuterungsberichtes

	Seite
1. Gliederung des Erläuterungsberichtes	1
2. Anlagenverzeichnis	2
3. Zeichnungsverzeichnis	2
4. Gegenstand und Ziel der Planung	3
5. Grundlagen der Planung	3
6. Vorhandene Verhältnisse	3
7. Baugrundverhältnisse	3
8. Wasserhaushaltsbilanz	4
9. stoffliche Bewertung	6
10. Einleitmenge in oberirdische Fließgewässer	6

2. Anlagenverzeichnis

- A: Ausgangsdaten aus dem HAD für die Wasserhaushaltsbilanz
- B: Vorabschätzung der Sickerfähigkeit im Rahmen Baugrundvoruntersuchung
- C: Ermittlung von Abflusswerten unbefestigter Flächen nach DWA-M 102-4 Anhang C
- D: Wasserhaushaltsbilanz

3. Zeichnungsverzeichnis

		Blatt- Nr.
1. Übersichtslageplan	M 1: 5.000	1
2. Änderungsbebauungsplan Nr. 7	M 1: 1.000	2
3. Lageplan mit Flächenermittlung	M 1: 500	3

4. Gegenstand und Ziel der Planung

Gegenstand dieser Untersuchung ist die Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz für das B-Plan-Gebiet „Wohngebiet Hauptmannsgrüner Straße“ in Irfersgrün als Grundlage für die weitere Planung. Die Gebietsentwässerung hat den Grundsätzen des Regelwerks DWA-A/M 102, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu entsprechen. Darin ist auch das Merkblatt DWA-M 102-4 enthalten. Dies bedeutet, dass sich die Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand nicht wesentlich verschlechtern darf. Konkret muss so viel anfallendes Wasser wie möglich vor Ort belassen werden. Abzuleitendes Wasser ist auf ein absolutes Minimum zu beschränken.

5. Grundlagen der Planung

- Topografische Vermessung des Plangebietes von Präzisa Auerbach, vom Oktober 2019 mit Ergänzungen von Mai 2020
- Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Lengenfeld, veröffentlicht 2006
- Abwasserbestandsdaten, digital (GIS-Auszug) des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Vogtland
- Bestandsunterlagen (digital) Trinkwasserversorgung
- Entwurf des Änderungsbebauungsplan Nr. 7 aufgestellt durch Umweltplanung Zahn und Partner GbR, Stand: 28.10.2022
- Email der unteren Wasserbehörde an die Stadt Lengenfeld vom 12.02.2022
- Hydrologische Ausgangsdaten aus dem Hydrologischen Atlas Deutschland
- Ersteinschätzung der Baugrundvoruntersuchung, aufgestellt durch das IB Eckert Chemnitz
- Ortsbegehungen

6. Vorhandene Verhältnisse

Für das betrachtete Gebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7, der jedoch bislang nicht umgesetzt wurde. Das Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ im Lengenfelder Ortsteil Irfersgrün soll in Folge dessen auf einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Hauptmannsgrüner Straße und der Irfersgrüner Bahnhofstraße entstehen.

Entlang der Hauptmannsgrüner Straße befindet sich ein Graben, der Oberflächenwasser der Kreisstraße und der angrenzenden Flächen aufnimmt. Dieser ist etwa auf 1/3 der Höhe des geplanten Wohngebietes unterbrochen. Bis dorthin gesammeltes Wasser wird über einen Durchlass durch das Grundstück 510/57 geleitet. Auf der dahinter befindlichen Wiese fließt es in einem Graben einem Seitenarm des Irfersgrüner Baches zu.

Der untere Teil des straßenbegleitenden Grabens mündet in eine Verrohrung DN300, die ebenso einen Seitengraben in der Bahnhofstraße aufnimmt. Diese fließt an der Lengenfelder Straße dem Irfersgrüner Bach zu. Diese Regenwasserkanäle werden nicht durch den ZWAV betrieben.

7. Baugrundverhältnisse

Durch das Ingenieurbüro Eckert aus Chemnitz wurden im Gebiet mehrere Rammkernsondierungen, Aufschlüsse und Bohren vorgenommen. Ein Baugrundgutachten wurde noch nicht erstellt, aber eine Vorabschätzung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Zusammenfassend kann das Plangebiet in drei Bereiche unterteilt werden. Im nördlichen Bereich ist ein relativ hoher Grundwasserstand zu erwarten, im südlichen Bereich wurden Felshochlagen erkundet. Nur mittleren Bereich bestünde eine Versickerungshöflichkeit. Allerdings wurden hier aus

der Kornanalyse Durchgängigkeitswerte im Bereich von $k_f \approx 1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $k_f \approx 5,0 \cdot 10^{-6}$ m/s abgeschätzt, mithin eine schwache bis nur mäßige Durchgängigkeit.

Eine Versickerung ist damit nicht im gesamten Plangebiet sicher möglich, die Durchlässigkeit der Bodenzone liegt an der unteren Grenze nach DWA-A 138. Daher wird aus Gründen einer nachhaltig sicheren Gebietsentwässerung auf eine örtliche Versickerung verzichtet.

Die Vorabschätzung zur Sickerfähigkeit wurden in Anlage B beigelegt.

8. Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß B-Plan-Entwurf umfasst die räumliche B-Plan-Grenze ein Gebiet von rund 3,03 ha bisher unbebautes Bruttobauland.

Auf einer Fläche von rund 1,77 ha sollen bis zu 24 Grundstücke entstehen. Weiterhin ist der Neubau einer Feuerwache vorgesehen. Dieser Neubau ist nicht Teil des eigentlichen Bebauungsplanes, aber die Fläche wird mit an die zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen angeschlossen. Eine Teilfläche des Flurstückes 494/6 dient der Errichtung eines Spielplatzes bzw. als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Anlage von Baumhecken mit Hochhecke und Niederstrauchsicht. Die Baugrundstücke dürfen zu 40 % bebaut werden. Stellplätze, Garagen bzw. Carports können diesen Wert auf maximal 50 % erhöhen.

Im Gebiet soll eine Wohnstraße entstehen. Es ist dafür ein Korridor von 8,00 m Breite ausgewiesen. Dieser gliedert sich in eine 4,50 breite asphaltierte Fahrbahn und eine 2,00 m breite gepflasterte Parkfläche. Beidseitig erfolgt der Angleich zu den Grundstücken durch Bankettstreifen. Im Gebiet ist weiterhin ein Korridor mit 5,00 m Breite für einen Verbindungsweg vorgesehen. Dieser besteht aus einem 3,00 m breiten Gehweg mit beidseitig 1,00 m Bankett.

Zwischen dem Graben entlang der Hauptmannsgrüner Straße und den Wohngrundstücken ist die Anlage eines Geh-/Radweges angedacht. Es wird hier eine Pflasterbefestigung angenommen.

Hinter der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptmannsgrüner Straße ist eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße aus, es wird eine wasserdurchlässige Oberfläche für Zufahrt und Umfahrung in der Bilanz verwendet.

Die Ausgangsdaten des unbebauten Zustandes der Wasserhaushaltsbilanz wurden aus dem hydrologischen Atlas für Deutschland für das geplante B-Plan-Gebiet entnommen bzw. abgeleitet. Die Ausgangsdaten des unbebauten Zustandes sind in Anlage A mit aufgeführt und beschrieben.

Der Vergleich der Wasserhaushaltsbilanzen für den unbebauten und den bebauten Zustand sowie den bebauten Zustand mit Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wurde mittels des Softwaretools Wasserbilanz-Expert der DWA durchgeführt. Die Ausgangsdaten, Flächen, Maßnahmen und Ergebnisse können dem Lageplan Blatt 3 und der Anlage A entnommen werden. Im unbebauten Zustand werden 20,6 % des anfallenden Niederschlagswassers abgeleitet, 4,4 % dienen der Grundwasserneubildung und ca. 75,0 % verdunsten. Der niedrige Anteil der Grundwasserneubildung deckt sich mit den Ergebnissen der Baugrundvoruntersuchung, in der Felshochlagen erkundet wurden und Durchlässigkeitswerte an der unteren Grenze der gesicherten Versickerung abgeschätzt wurden. Das Plangebiet befindet sich durchgängig in Hanglage.

Die Einschätzung der Sickerfähigkeit des Untergrundes ergibt keine gesicherte Versickerung von Niederschlagswasser über die gesamten Grundstücke. Es wird daher ein eine Regenentwässerung geplant, die die Ableitung über ein Regenrückhaltebecken vorsieht. Um dennoch dem Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts zu entsprechen, soll so viel wie möglich Wasser vor Ort belassen werden.

In der Wasserhaushaltsbilanz des geplanten bebauten Zustands werden 40 % der Flächen der Wohnparzellen als Dachflächen zu Grunde gelegt. 50 % der Parzellenfläche wird als Hausgärten berücksichtigt. Die übrigen 10 % sind Stellplätze/Garagen/Carports.

Jedes der Grundstücke erhält eine 4 m³ große Zisterne zur Gartenbewässerung. Bei 24 Parzellen

werden damit 96 m³ Speicherraum zur Regenwassernutzung geschaffen. An die Zisternen werden die Hausdächer angeschlossen. Der Überlauf der Zisternen wird in ein Kanalnetz eingeleitet und zum geplanten Regenrückhaltebecken geführt.

Dies wurde so in der Wasserhaushaltsbilanz berücksichtigt. Es wird dabei lediglich von der Gartenbewässerung ausgegangen, eine häusliche Nutzung von Regenwasser ist nicht vorgesehen. Es wird ein Wasserbedarf von 100 l/(m²·a) angesetzt. Dies entspricht einem Wert von 20 l/m² pro Woche bei 5 Sommerwochen ohne Regen.

Die möglichen 10 % Befestigung der Grundstücksfläche für Stellplätze/Garagen/Carports werden nicht abgeleitet. Das Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Es kann durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen bzw. durch die breitflächige Verrieselung in den Boden eingebracht werden.

In der Wasserhaushaltsbilanz ist dies mit dem Hilfskonstrukt einer Versickerungsmulde hinterlegt, da eine breitflächige Versickerung als Maßnahme nicht zur Verfügung steht. In der Software wurde die Maßnahme mit dem kleinstmöglichen k_f -Wert von 14 mm/h berücksichtigt.

Die Abflusswerte der unbefestigten Flächen von Hausgärten, Spielplatz und sonstigem Grünland wurden nach DWA-A 102-4 Anhang C bestimmt.

Nach digitaler Bodenkarte 1:50.000 wurde Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Sand als typisch ausgewiesen. Entsprechend wurde nach Tabelle C.2 die Bodenkennziffer 3 gewählt.

Das natürliche Gefälle im Gebiet liegt zwischen 1 und 4 %. Für Spielplatz und sonstige Grünflächen wurde eine Geländeneigung von 2-4 % gewählt.

Bei Hausgärten wurde eine Geländeregulierung angenommen, so dass hier eine Neigungsgruppe zwischen 0-2 % gewählt wurde.

Entsprechend Tabelle C.5 kann für Hausgärten eine Landnutzung von 50 % Gras/Rasen, 30 % Stauden, 10 % Laubgehölze und 10 % Nadelgehölze angenommen werden.

Die Spielplatzfläche wurde mit einer Landnutzung von 70 % Gras/Rasen, 15 % Stauden und 15 % Laubbäume angenommen.

Für übrige Grünflächen, wie das Umland des RRB oder die unbebauten Flächen der Feuerwehr, wurde mit einer Landnutzung aus 50 % Gras und 50 % Ackerland gerechnet. Der Verhältniswert von Grün- und Ackerland ist der gleiche, so dass diese genaue Aufteilung keine besondere Rolle spielt. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen soll der Entwicklung von Extensivgrünland durch Extensivierung und Ansaat und der gruppenweisen Pflanzung heimischer Sträucher dienen. In Anlehnung an DWA-M 104 Anlage C.5 wurde von Stadtgrün in lockerer Bebauung ausgegangen, jedoch wurde der Rasenanteil auf 50 % erhöht, der Anteil Stauden und kleiner Büsche bei 30 % belassen, und die Pflanzung von großen Laub- und Nadelgehölzen auf je 10 % reduziert.

Die Verhältniswerte des Direkt- und Gesamtabflusses wurden im Anschluss nach Tabelle C.7 bestimmt. Die Ermittlungen der Abflusswerte der unbefestigten Flächen ist als Anlage C enthalten.

Die Wohnstraße erhält eine Asphaltbefestigung, ebenso die Hoffläche der Feuerwehr. Rad-/Gehweg, Verbindungsweg und Stellplätze der Feuerwehr werden mit Pflaster mit 2-5 % Fugenanteil angenommen. Bankette, Umfahrung des RRB werden als wasserdurchlässig angesetzt. Die Zufahrt zum RRB und die Parkstreifen an der Wohnstraße wurden mit einem teildurchlässigen Pflaster mit 6-10 % Fugenanteil berücksichtigt.

Die Flächen wurden mit den entsprechenden Befestigungen in der Software Wasserbilanz Expert angelegt. Oberflächenwässer der Hausdächer werden erst in eine Zisterne auf jedem Grundstück geleitet, der Überlauf ist an den Regenwasserkanal zur Rückhaltung angeschlossen. Die übrigen Verkehrsflächen werden direkt über eine Regenrückhaltung entwässert. Oberflächenwässer versiegelter Flächen von Carports, Garagen oder Stellplätzen müssen auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

Im geplanten bebauten Zustand entsteht gegenüber dem unbebauten Zustand eine Erhöhung des Direktabflusses von 9 %. Die Grundwasserneubildung wird um 14 % erhöht, die Verdunstung um 23 % reduziert. Insgesamt lässt sich einschätzen, dass durch den bebauten Zustand der natürliche

Wasserhaushalt nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Erhöhung des Abflusswertes ist kleiner als 10 %.

Die Ergebnisausdrucke der Wasserhaushaltsbilanz können der Anlage D entnommen werden.

Tagesordnung

öffentlich

9. stoffliche Bewertung

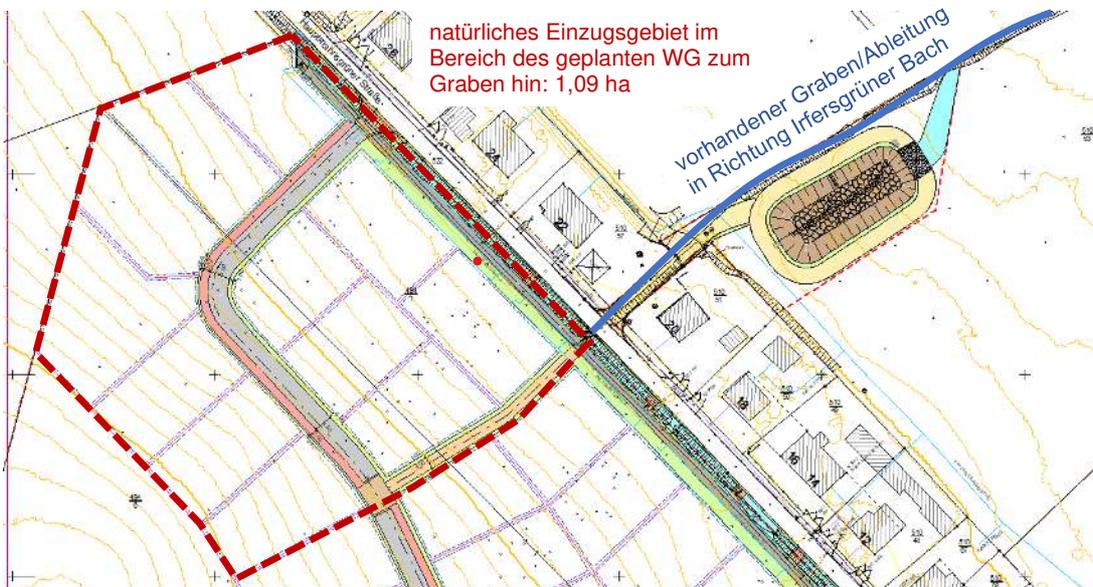
Die Zuordnung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers von den befestigten und teilbefestigten Flächen erfolgte nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2. Demnach werden Dachflächen der Flächengruppe D nach Tabelle A.1 und damit der Belastungskategorie I zugeordnet, für die keine Behandlung vor der Einleitung in oberirdische Gewässer erforderlich wird. Die Verkehrsflächen in Wohngebieten mit weniger als 300 Fahrzeugen am Tag bzw. weniger als 50 Wohneinheiten können der Flächengruppe V1 und damit ebenfalls der Kategorie I zugeordnet werden.

Eine Regenwasserbehandlung ist damit nicht erforderlich.

10. Einleitmenge in oberirdische Fließgewässer

Die gesammelten Regenwässer sollen einer Regenrückhaltung zugeführt werden. Es kann ein Trockenbecken entstehen. Ein Erdbecken mit offener Sohle, dass auch hier einen Versickerungsanteil zulassen würde, ist nicht umsetzbar, da am Beckenstandort ein hoher Grund-/Schichtenwasserstand erkundet wurde.

Grundsätzlich soll die einzuleitende Wassermenge so niedrig wie möglich gehalten werden. Der mögliche Drosselabfluss wird auf Grundlage des natürlichen Oberflächenabflusses berechnet. Auf Grund der Geländeneigung fließt im Bestand bereits das natürliche Oberflächenwasser dem straßenbegleitenden Graben zu. Unterhalb des Sportplatzes ist dieser unterbrochen, dass bis hierhin gesammelte Wasser wird über einen Graben hinter der Wohnbebauung in Richtung eines Seitenzuflusses des Irfersgrüner Baches abgeleitet. Neben diesem Graben soll eine Regenrückhaltung für das geplante Wohngebiet entstehen. Der Drosselabfluss würde ebenfalls in Richtung des Seitenarmes Irfersgrüner Bach fließen.



TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Untersuchungen nach DWA-A/M 102

7

Das natürliche Einzugsgebiet auf der Fläche des geplanten Wohngebietes hat eine Größe von 1,09 ha. Es handelt sich um Grünland/Ackerland. Es wird daher ein Abflussbeiwert von 10 % angenommen. Als Bemessungsregen wird der einjährige 15-Minuten-Regen zu Grunde gelegt.

Tagesordnung

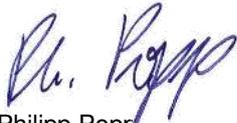
öffentlich

Es entsteht ein natürlicher Oberflächenabfluss von:

$$Q_{\text{nat}} = Q_{\text{Dr}} = A_E \cdot \Psi_m \cdot r_{15,1} = 1,09 \text{ ha} \cdot 0,10 \cdot 123,3 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)} = \underline{13,4 \text{ l/s}}$$

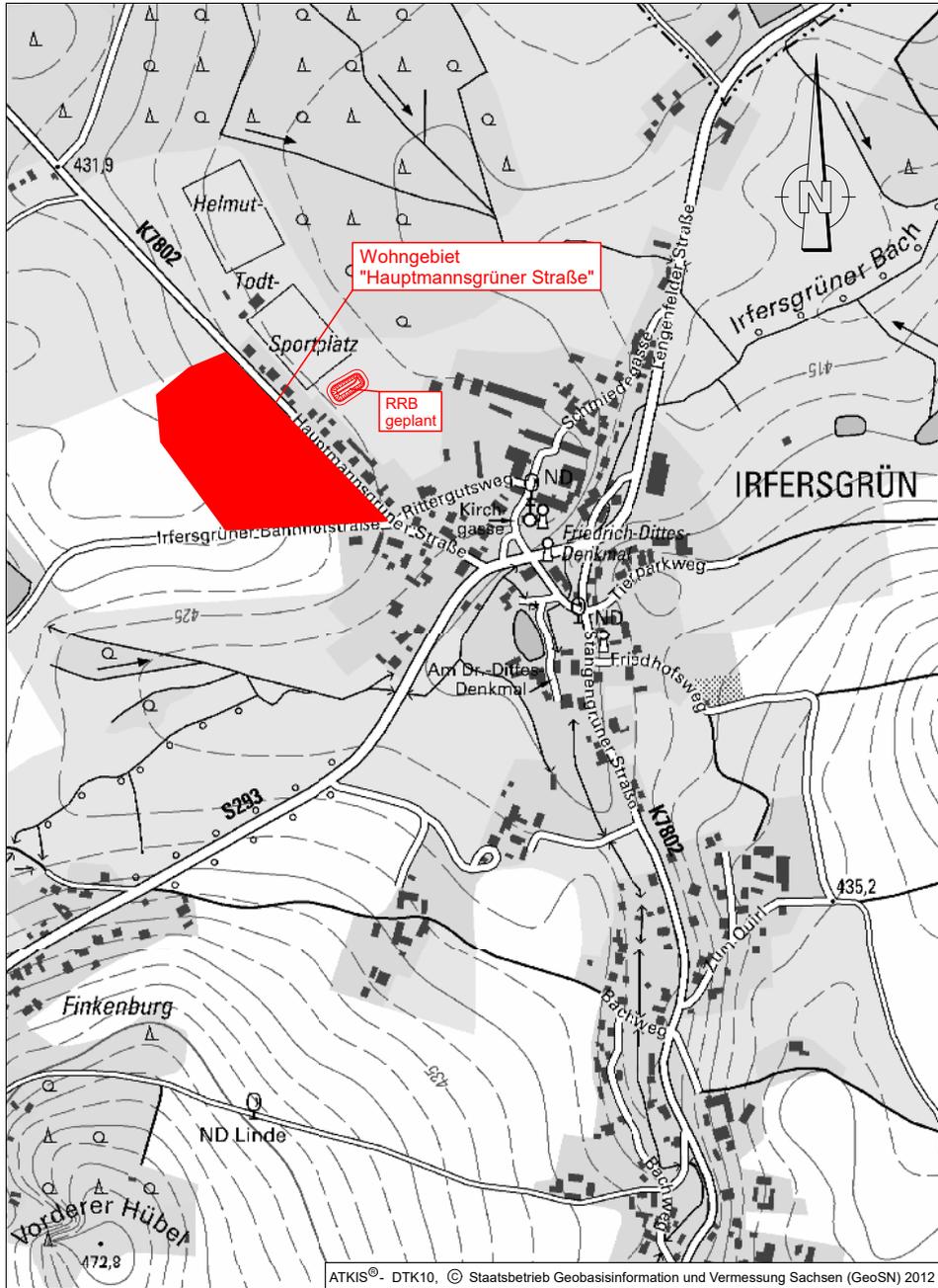
Der natürliche Oberflächenabfluss von 13 l/s wird als Ansatz für einen maximalen Drosselabfluss aus der geplanten Regenrückhaltung zu Grunde gelegt.

Auerbach, den 22.11.2022



Philipp Popp
Dipl.-Ing. (FH)

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung



Bearbeiter: 43.0 / 28.5
 gezeichnet: 22.09.23

Projekt: 19/0230_Irfersgrün_WG_Hauptmannsgrüner_Str
 Zeichnung: UL_AW_5009.FLT

ATKIS® - DTK10, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2012

Tagesordnung

öffentlich

 Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH Friedrich-Naumann-Straße 1 08209 Auerbach E-Mail: info@projekta-auerbach.de Telefon: 03744/267-0	Bearbeitet:	September 2022 D.Hendel / Ph.Popp
	Gezeichnet:	September 2022 B.Savani / B.Warz
	Geprüft:	September 2022 Th. Fröbel
	Projekt-Nr.:	19/10/29

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

GENEHMIGUNGSENTWURF

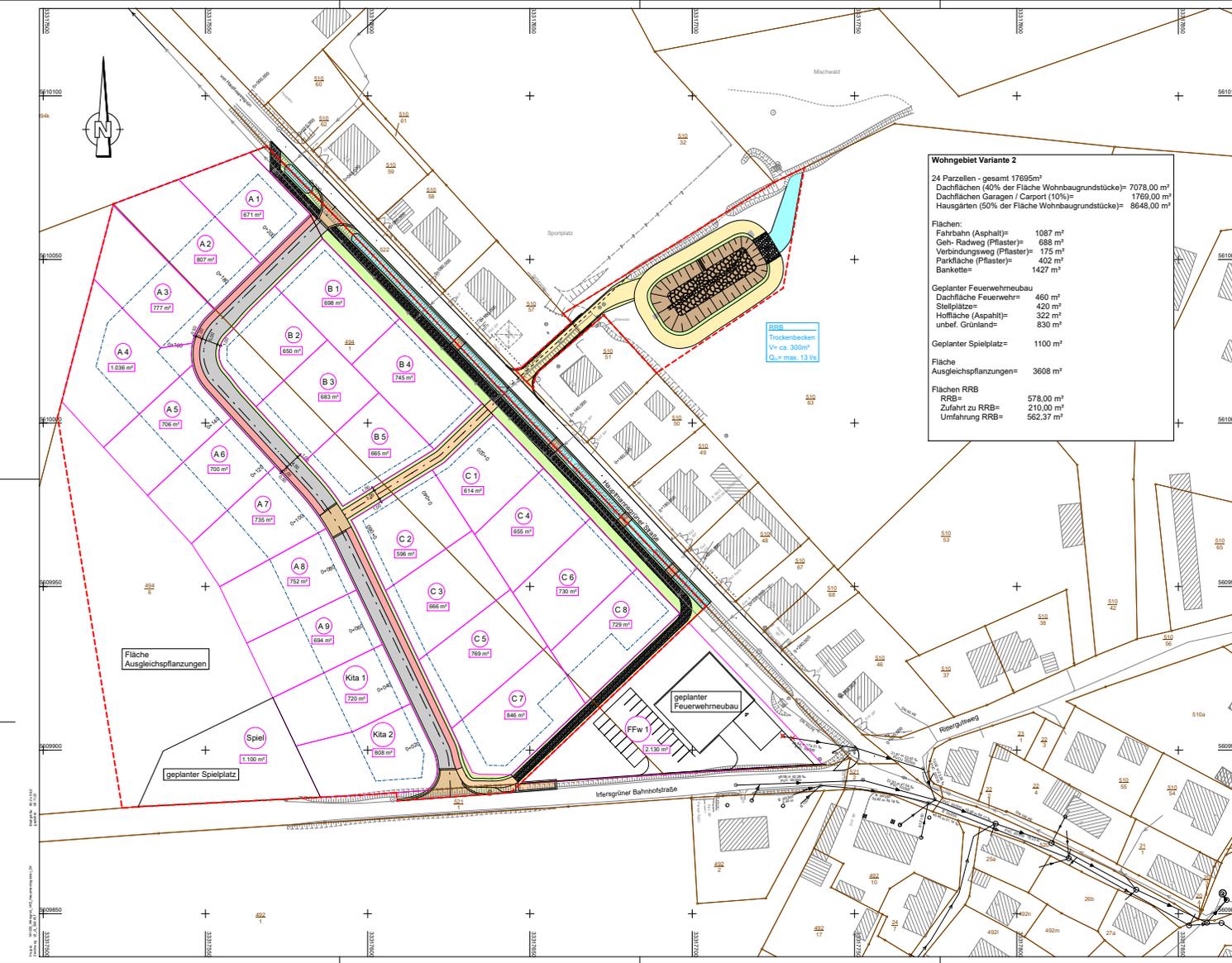
 Stadt Lengenfeld Hauptstraße 1 08485 Lengenfeld Tel.: 037606 / 305-0 E-Mail: info@lengenfeld.de	Unterlage / Blatt-Nr.: 1 / 1
	Übersichtslageplan
PROJIS-Nr.	Maßstab: 1 : 5.000

Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün
 Wohngebiet "Hauptmannsgrüner Straße"

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Tagesordnung

öffentlich



Wohngebiet Variante 2
 24 Parzellen - gesamt 17695m²
 Dachflächen Garagen / Carport (10%)= 1769,00 m²
 Hausgärten (50% der Fläche Wohnbaugrundstücke)= 8648,00 m²

Flächen:
 Fahrbahn (Asphalt)= 1087 m²
 Geh- Radweg (Pflaster)= 688 m²
 Verbindungsweg (Pflaster)= 175 m²
 Parkfläche (Pflaster)= 402 m²
 Bankette= 1427 m²

Geplanter Feuerwehneubau
 Dachfläche Feuerweh= 460 m²
 Stellplätze= 420 m²
 Hoffläche (Asphalt)= 322 m²
 unterf. Grünland= 830 m²

Geplanter Spielplatz= 1100 m²

Fläche Ausgleichspflanzungen= 3608 m²

Flächen RRB
 RRB= 578,00 m²
 Zufahrt zu RRB= 210,00 m²
 Umfahrung RRB= 562,37 m²

RRB
 Trockenbecken
 V₀ ca. 300m³
 Q₀ max. 13 l/s

Zeichenerklärung

Planung

- Fahrbahn
- Parkflächen
- Bankett
- Geh-/Radweg (Pflaster)
- Gefweg (Pflaster)
- Gehwegoberfl.
- Mulde
- Wirtschaftsweg / Zufahrt
- Angleich
- Stützwall
- Geländer

Sonstiges

- B - Planengrenze
- Parzellierung
- Baugrenze

Verwaltung

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

Entwässerung

Abwasser

- Regenwasserkanal mit Angabe von Fiederleitung: Länge, Gefälle, Normweite und Material
- Schmutzwasserkanal mit Angabe von Fiederleitung: Länge, Gefälle, Normweite und Material
- Schmutzwasserdruckleitung
- Starkablauf
- Durchlass
- Strassenablauf mit Anschlussleitung
- Pfilschacht
- Drainage
- Rückbau / Stilllegung

Die vorhandenen Ven- und Entwässerungen wurden mittels Digitalisierung aus den Bestandsplänen der Versorgungsgebiete und durch Übernahme von bestverfügbaren digitalen Daten übernommen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit in Lage und Höhe wird keine Gewähr übernommen. Vor Baubeginn ist durch ein qualifiziertes Bauwerk eine Schriftlicheverifikation vorzulegen (Bestandsplan).

	Bearbeitet: November 2022 D. Heiser (P/Proj)
	Geszeichnet: November 2022 D. Heiser
Projekt-Nr.: 1910/20	Geprüft: November 2022 Th. Fritzer

Nr.	Art der Änderung	Datum	Ziichen

GENEHMIGUNGSENTWURF

Unterlage / Blatt-Nr.: 1 / 3
Lageplan
Flächenermittlung
 Maßstab: 1 : 500

Stadt Lengelfeld OT Irfersgrün
 Wohngebiet "Hauptmannsgrüner Straße"

ANLAGE A

Tagesordnung

**Ausgangsdaten Wasserhaushaltsbilanz für den unbebauten Zustand,
 Ergebnisse einer Baugrundvoruntersuchung auf Versickerfähigkeit**

öffentlich

1. Datenabfrage aus dem Hydrologischem Atlas für Deutschland

Variable	Zeichen	Einheit	Wertebereich	Bilanzwert gewählt
mittlere korr. jährl. Niederschlagshöhe	P_{korr}	mm/a	800 - 900	800
mittlere jährl. tats. Verdunstungshöhe	ET_a	mm/a	600 - 650	600
mittlere jährl. Abflusshöhe	R	mm/a	150 - 200	165**
mittlere jährl. Grundwasserneubildung	GWN	mm/a	75 – 100 mm/a BFI: 20-60 %	35*
mittlere jährl. potenzielle Verdunstungshöhe	ET_p	mm/a	500 - 525	500

* Grundwasserneubildung:

Für das Plangebiet ist eine für die Grundwasserneubildung benötigte mittlere Gesamtabflusshöhe von 75-100 mm/a ausgewiesen. Die Grundwasserneubildung vor Ort ist aber stark vom Speichervermögen des Untergrundes abhängig. Aus diesem Grund wird dieser Gesamtabfluss mit Hilfe des Baseflow-Index räumlich differenziert um relevante Direktabflussanteile auf den Basisabfluss reduziert, der der Grundwasserneubildung GWN entspricht.

** Abflusshöhe:

Die Differenz aus der Summe von Verdunstungshöhe, Grundwasserneubildung, inkl. Basisabfluss-Index und Abflusshöhe zur mittleren jährlichen Niederschlagshöhe wird als Direktabflussanteil der jährlichen Abflusshöhe zugeschlagen.

Auf nachfolgenden Seiten sind Bildausschnitte mit den Referenzwerten aus dem Hydrologischen Atlas Deutschlands für das Plangebiet beigefügt.

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz Anlage A, Seite 2

Tagesordnung

öffentlich

mittlere jährliche Niederschlagshöhe korrigiert (HAD 2.5)

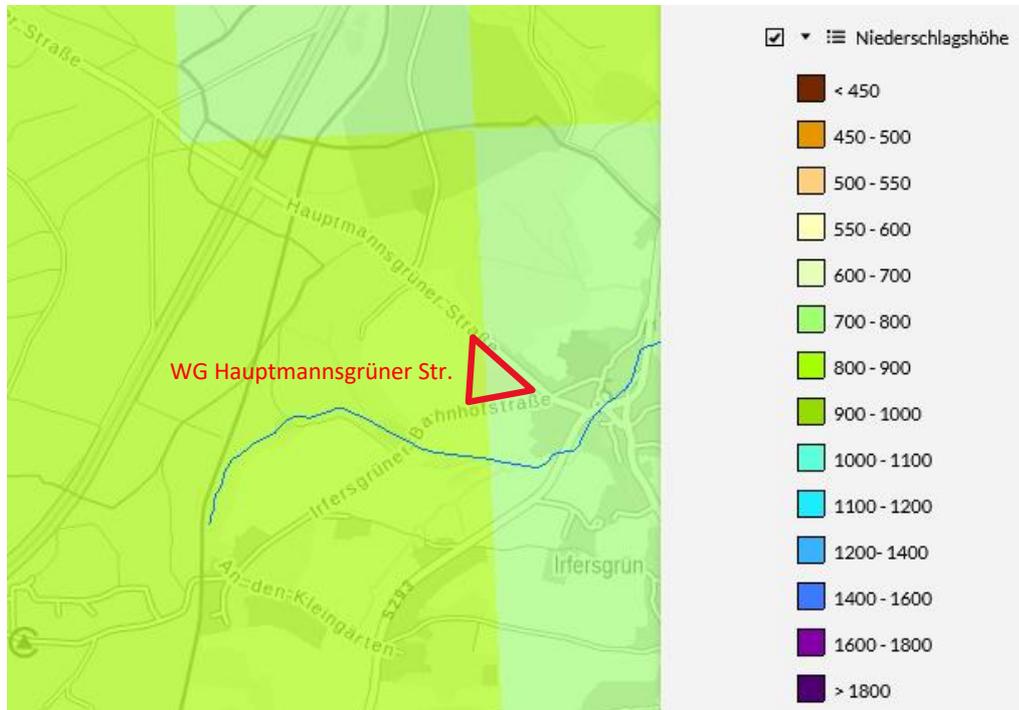


Abbildung 1: Niederschlagshöhe - zutreffende Rasterfelder liegen zwischen 700 und 900 mm/a.
 Verwendeter Bilanzwert 800 mm/a.

mittlere jährliche tatsächliche Verdunstungshöhe (HAD 2.13)

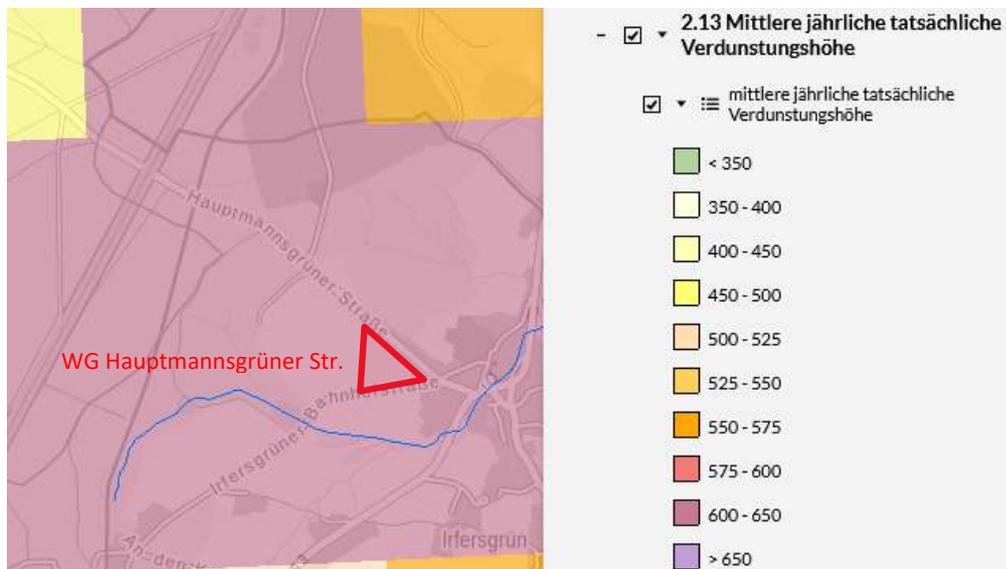


Abbildung 2: Verdunstungshöhe aktuell - abgelesener Wertebereich: 600-650 mm/a.
 Verwendeter Bilanzwert 600 mm/a.

PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
 Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage A, Seite 3

Tagesordnung

öffentlich

mittlere jährliche potenzielle Verdunstungshöhe (HAD 2.12)

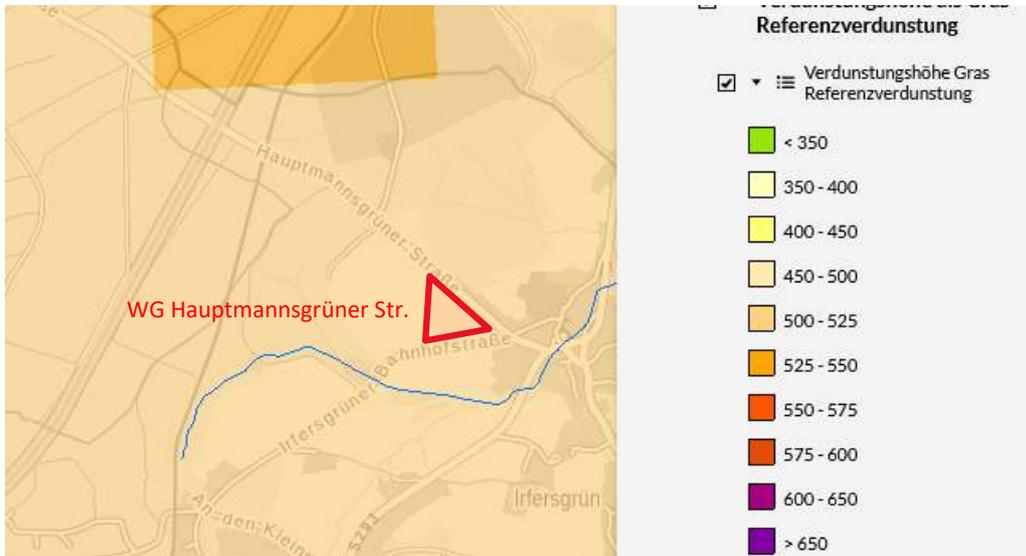


Abbildung 3: Verdunstungshöhe potenziell - abgelesener Wertebereich: 500-525 mm/a.
 Verwendeter Bilanzwert 500 mm/a.

mittlere jährliche Abflusshöhe (HAD 3.5)

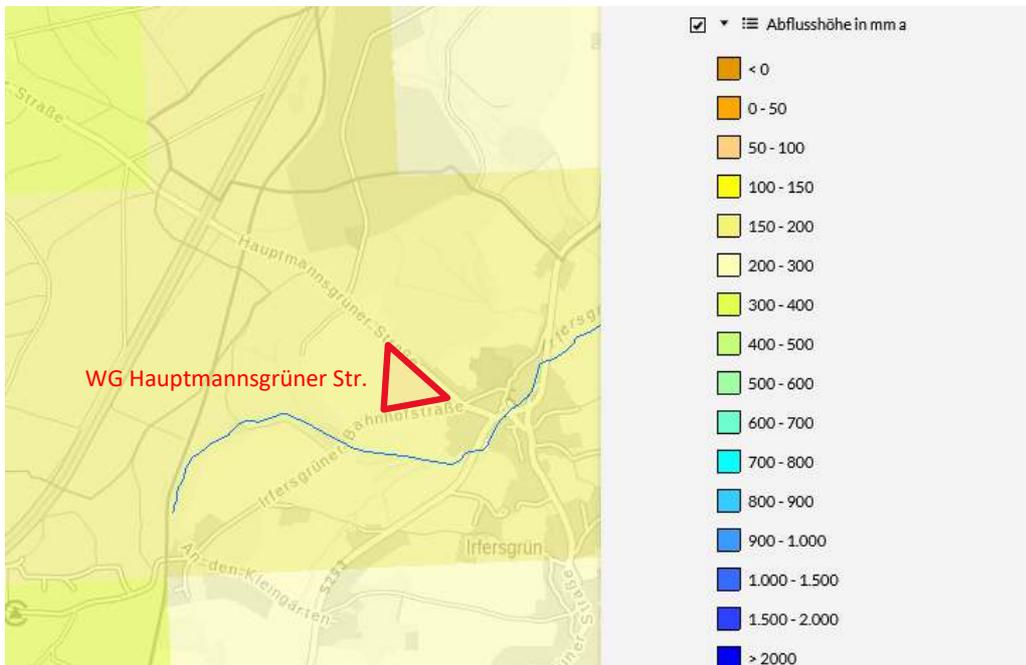


Abbildung 4: Abflusshöhe - abgelesener Wertebereich: 150-200 mm/a.
 Verwendeter Bilanzwert 165 mm/a.

PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
 Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz Anlage A, Seite 4

Tagesordnung

öffentlich

mittlere jährliche Grundwasserneubildung (HAD 5.5) – Abfrage Website HAD

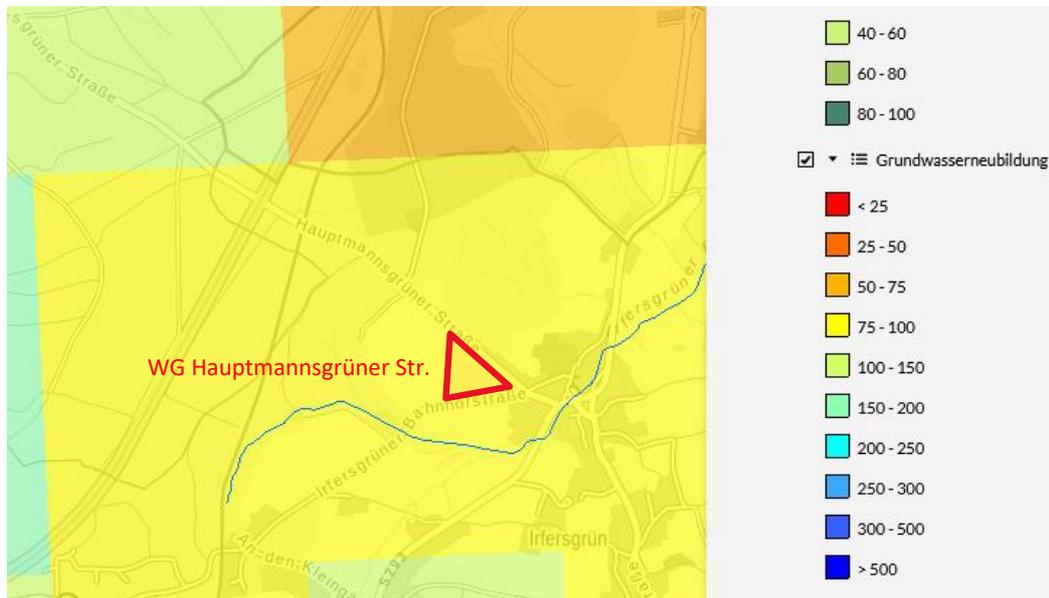


Abbildung 5: Grundwasserneubildung - abgelesener Wertebereich: 75-100 mm/a. Es werden $Q_{GW} = 88 \text{ mm/a}$ verwendet.

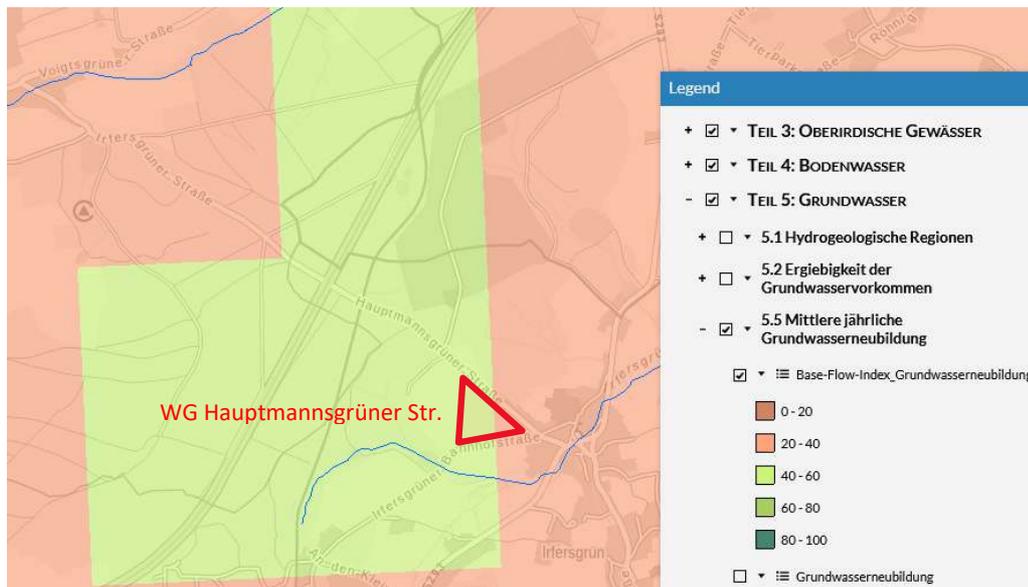


Abbildung 6: Grundwasserneubildung Base-Flow-Index – Der Anteil des Basisabflusses, der wirklich der Grundwasserneubildung dient, liegt zwischen 20 und 60 %. Es wird der Mittelwert $BFI = 40 \%$ verwendet.

$$GWN = Q_{GW} \cdot BFI = 88 \text{ mm/a} \cdot 40 \% = 35,2 \text{ mm/a}$$

ANLAGE B

Auswertung der Versickerungsprüfung als Vorab-Untersuchung zur Baugrund- und Abfallbewertung

Tagesordnung

öffentlich

Im Zuge der Planung des Wohngebietes „Hauptmannsgrüner Straße“ in Irfersgrün wurde das IB Eckert aus Chemnitz mit einer Baugrund- und Abfalluntersuchung beauftragt. Es wurden über das gesamte Plangebiet Rammkernsondierungen und Kleinbohrungen durchgeführt.

Für die Entwässerungsplanung wurde vorab eine Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorgenommen, um frühestmöglich Regenwasserbewirtschaftungsanlagen einordnen zu können.

Im Gebiet gibt es drei Bereiche. Im nördlichen Bereich wurde ein hoher Grundwasserstand erkundet, der mittlere Bereich besitzt eine gewisse Versickerungshöflichkeit, im südlichen Bereich wurden Felshochlagen erkundet.

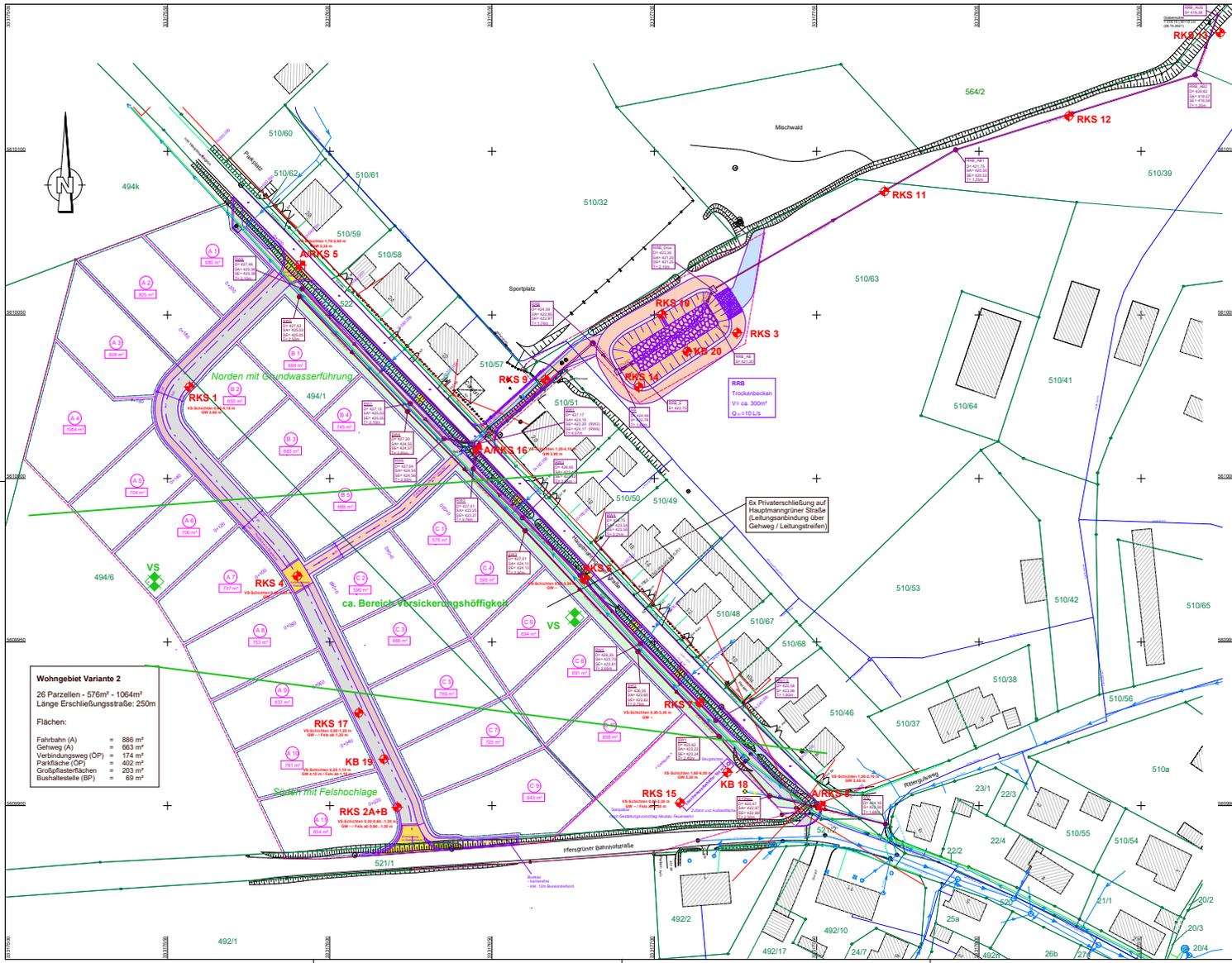
Die Bereiche sind nachfolgend auf dem „Lageplan mit Aufschlusspunkten“ dargestellt.

Aus den durchgeführten Analysen der Korngrößenverteilung lässt sich für das geplante Wohngebiet tendenziell ein k_f -Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s ableiten. Damit bewegt sich der Durchlässigkeitswert des Bodens an der unteren Grenze einer Versickerung nach DWA-A 138.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser nicht flächenhaft über das ganze Grundstück möglich sein wird.

Diese Einschätzung des Baugrundgutachters deckt sich mit den Kennwerten aus dem Hydrologischen Atlas Deutschlands. Der Anteil der Grundwasserneubildung im unbebauten Zustand beläuft sich im Plangebiet auf lediglich 4,4 %.

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung



Wohngebiet Variante 2
 26 Parzellen - 576m² - 1064m²
 Länge Erschließungsstraße: 250m

Flächen:
 Fahrbahn (A) = 886 m²
 Gehweg (A) = 663 m²
 Verbindungsweg (OP) = 174 m²
 Parkfläche (OP) = 402 m²
 Großflächflächen = 203 m²
 Bushaltestelle (BP) = 69 m²

Zeichenerklärung

Planung
 Fahrbahn
 Parkflächen
 Gehweg
 Gehweg (Doppelweg)
 Gehwegverlauf
 Malle
 Anstieg
 Stützmauer
 Geländer

Verwaltung
 B-Planzone
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer

Sonstiges
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer

Fahrbahnplanung
 vorhaben
 nachher

Die vorhandenen Vor- und Entwurfsunterlagen wurden mittels Digitalisierung aus den Beständen...
 Die Vollständigkeit der richtigen Lage und Höhe sind nicht zu garantieren.
 Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Bauherrn das Scherungsverhalten zu prüfen.

Legende Baugrunduntersuchung

- RKS 1 Aufschlussansatzpunkt Rammkernsondierung
- A/RKS 1 Aufschlussansatzpunkt Straßenaufbruch, erweitert durch Rammkernsondierung
- KB 1 Aufschlussansatzpunkt Rotationskernbohrung
- SCH 1 Aufschlussansatzpunkt Baggerschurf

Projekta
 Beratung Planung/Projektierung/Realisierung
 Ingenieurbüro für Fachleistungen, Ausarbeitungen
 Hermannstraße 100A, 04109 Chemnitz, Tel. 0371 381 10-0
 Fax 0371 381 10-10
 E-Mail info@eckert-chemnitz.de
 Web www.eckert-chemnitz.de

Bestellnr.	Nr. 2020
Datum	2020
Geschw.	Nr. 2020
Erstellt	Nr. 2020
Geprüft	Nr. 2020
Proj.-Nr.	1911023

GENEHMIGUNGSENTWURF

Stadt Lengfeld
 Amt für Stadtplanung
 Erster Bürgermeister Dr. Kai-Ingo Voigt

Umschlag: Blatt: 1/3
 Lageplan Variante 2
 Lageplan 1 und 2
 Abwassererschließung
 Maßstab: 1:500

Grundplan erstellt: PRAJAZIA Ingenieurgesellschaft mbH
 Lageplan: UFM33
 Höhenplan: CH-ENQ2/16

Index	Datum	Änderung	Quelltext

ECKERT Ingenieurbüro Eckert GmbH
 Crussiusstraße 7
 09120 Chemnitz
 Telefon: 0371 381 10-0
 Fax: 0371 381 10-10
 E-Mail: info@eckert-chemnitz.de
 Internet: www.eckert-chemnitz.de

Bauherr: Stadt Lengfeld
 Bauort: Lengfeld, Ortsteil Ifergrün, Hauptmannsgrüner Straße
 Bauvorhaben: Wohngebiet "Hauptmannsgrüner Straße" | Erschließung
 Untersuchung: Baugrund | Versickerung | Abfall

Lageplan mit Vorhaben und Aufschlusspunkten

Bauherr	Geplant	Datum	Planvorlage
		17.10.2021	
	CAD / Ändlich	17.10.2021	
Geprüft			
Proj. (Proj.-Nr.)	08485-24 / 24879 / 20967	Maßstab: 1:500	Anlage 1.1

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 3

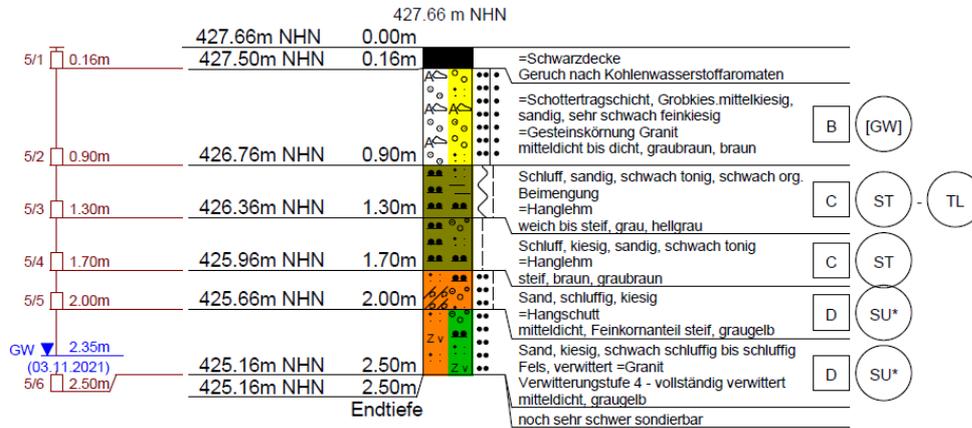
Tagesordnung

Schichtenprofile im geplanten Bereich des WG „Hauptmannsgrüner Straße“

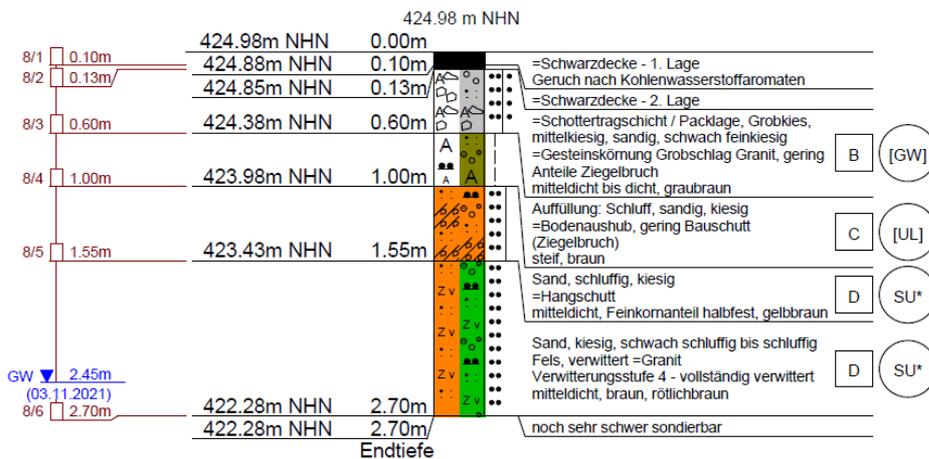
aus der Vorab-Untersuchung von IB Eckert GmbH, Stand 01/2022

öffentlich

Aufbruch / RKS 5



Aufbruch / RKS 8



TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

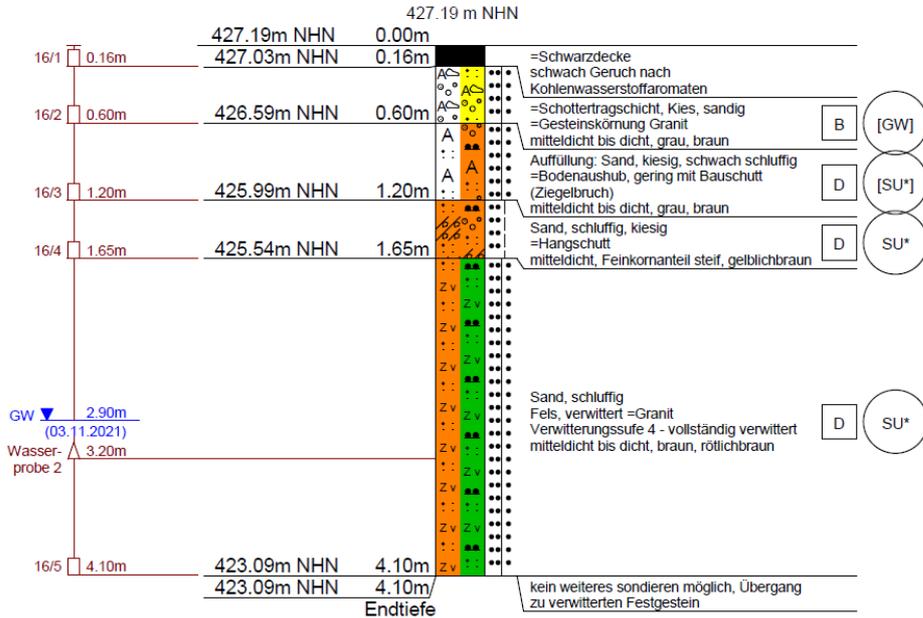
Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 4

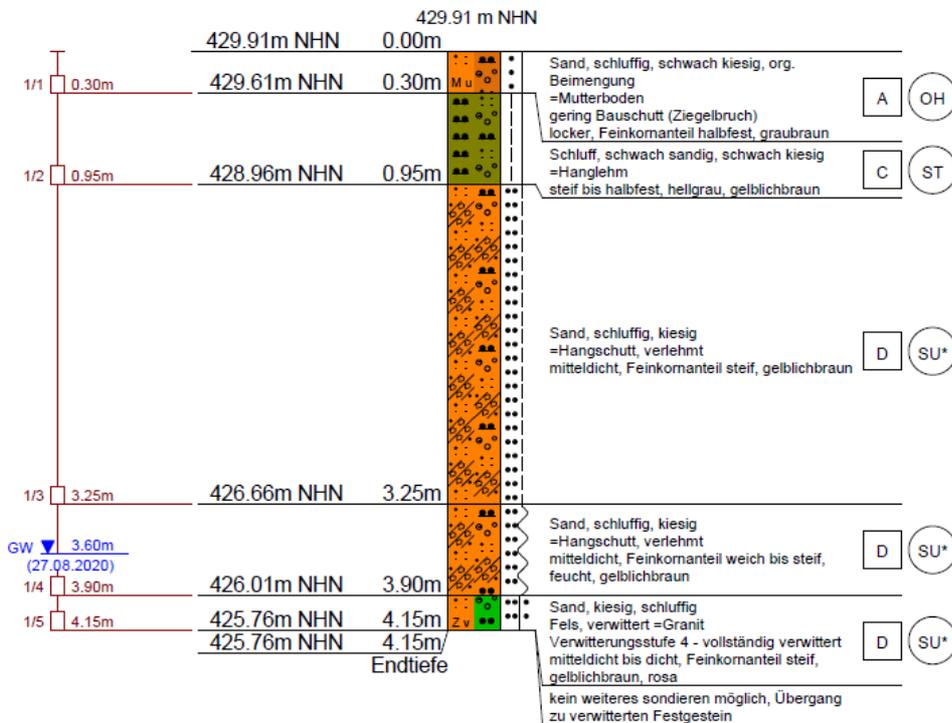
Tagesordnung

öffentlich

Aufbruch / RKS 16



RKS 1



PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
 Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

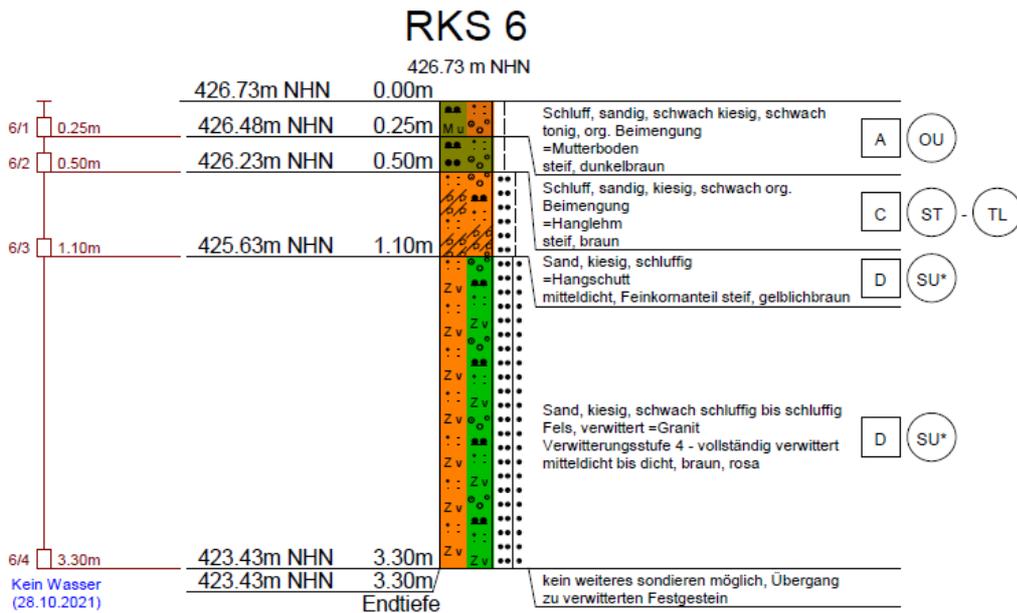
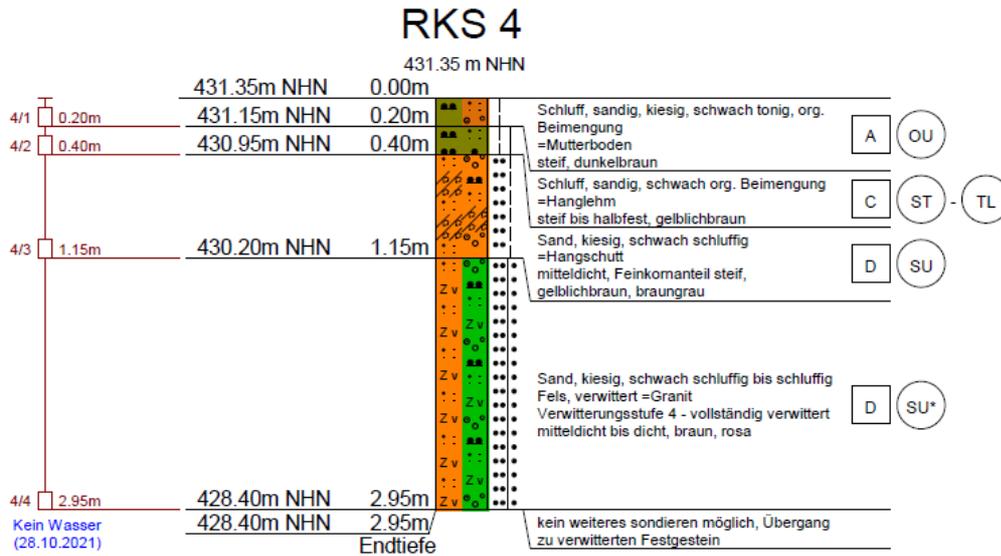
TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 6

Tagesordnung

öffentlich



PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
 Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

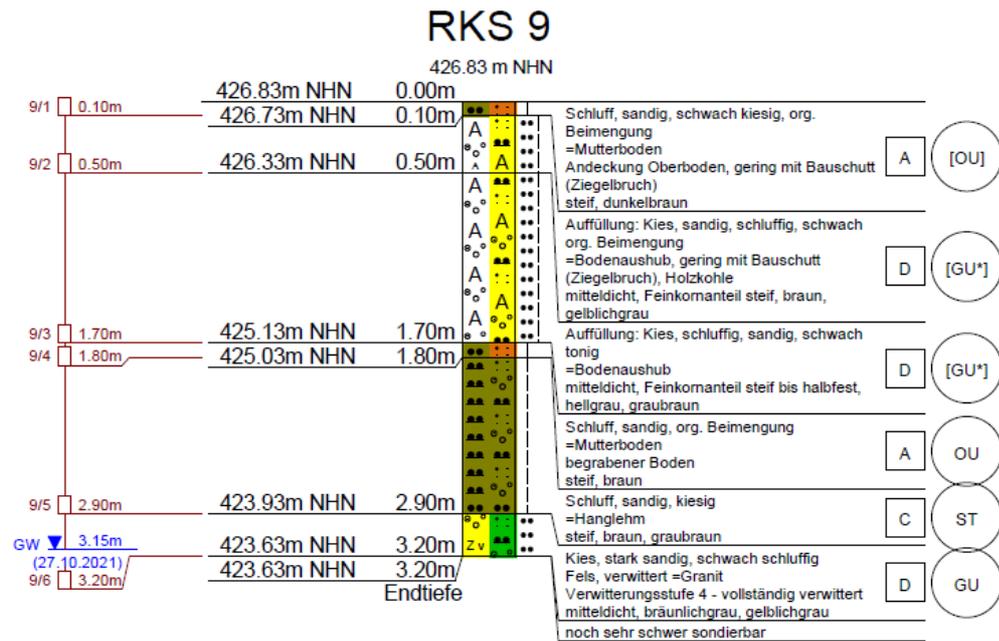
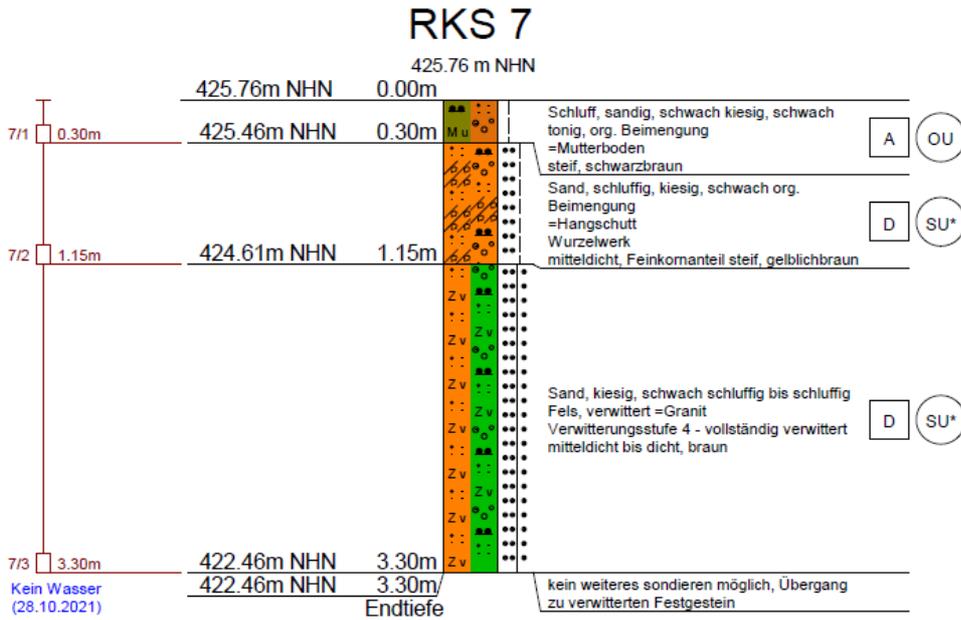
TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 7

Tagesordnung

öffentlich



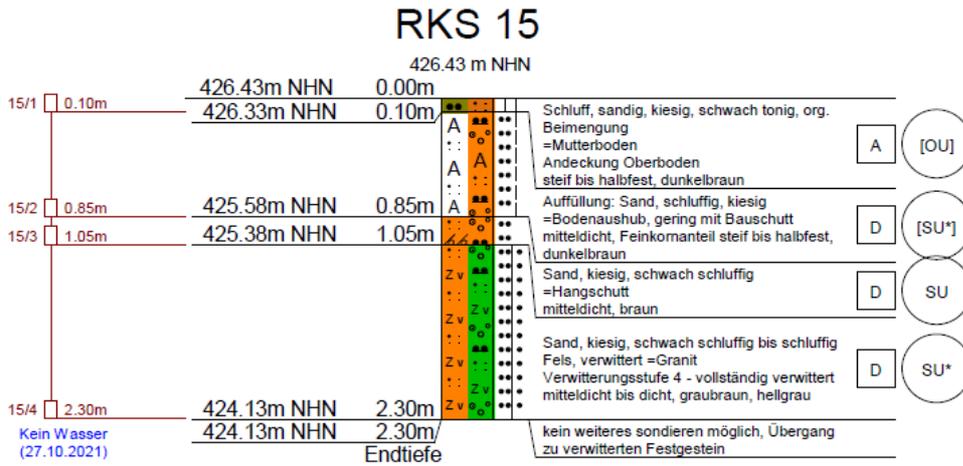
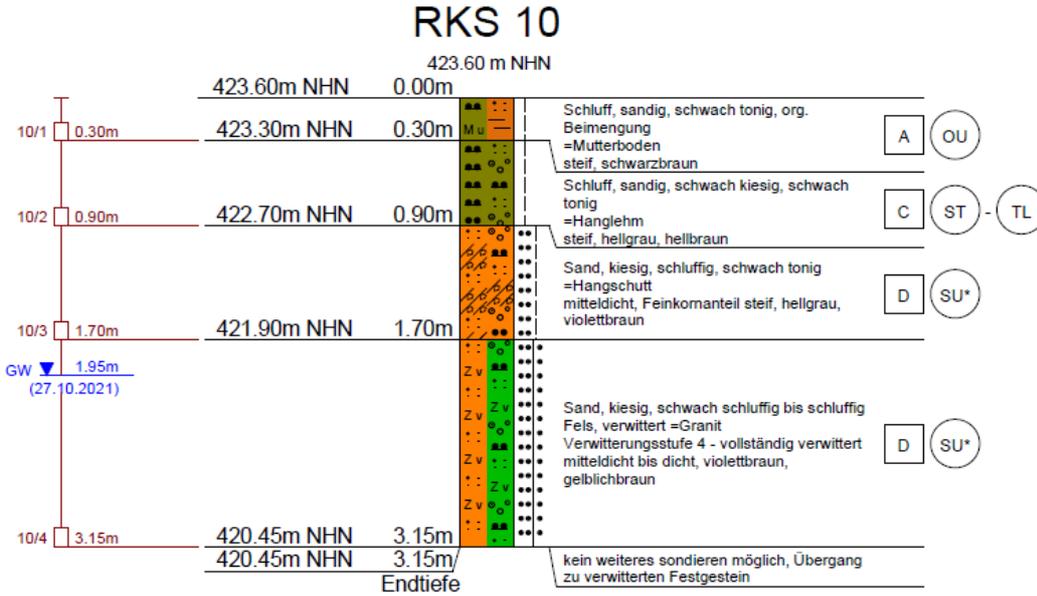
TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 8

Tagesordnung

öffentlich



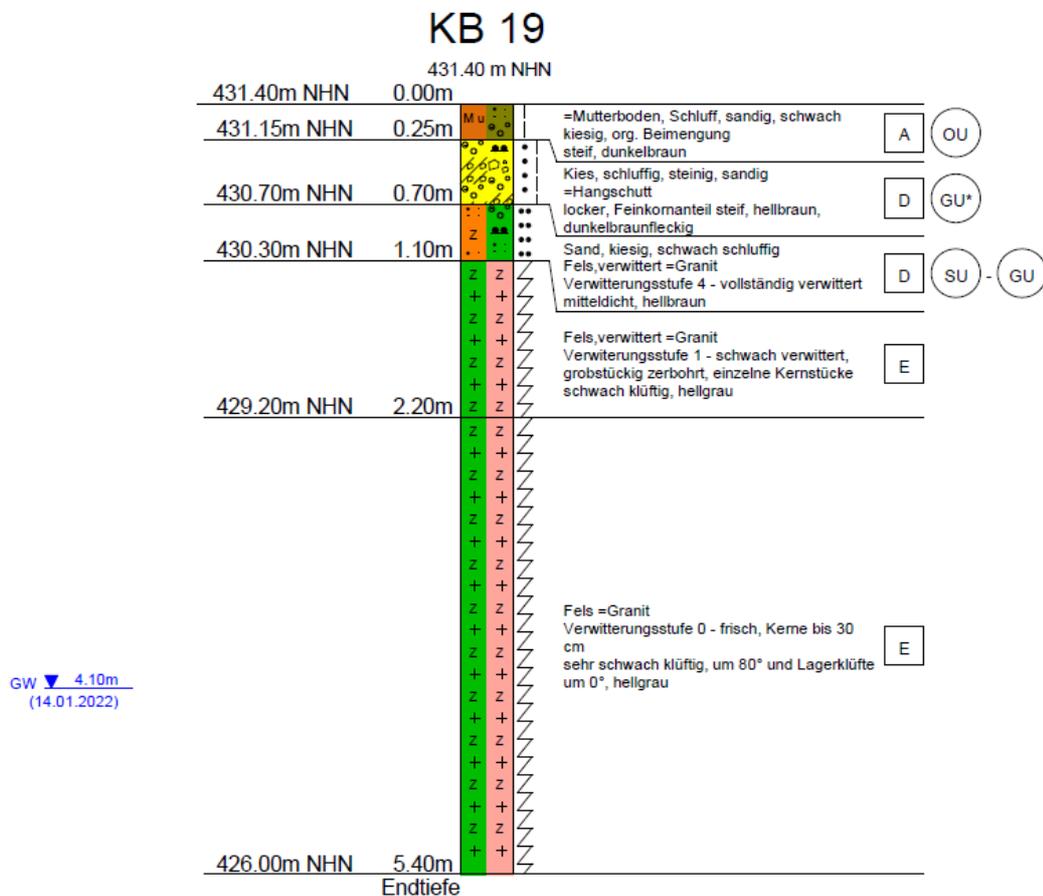
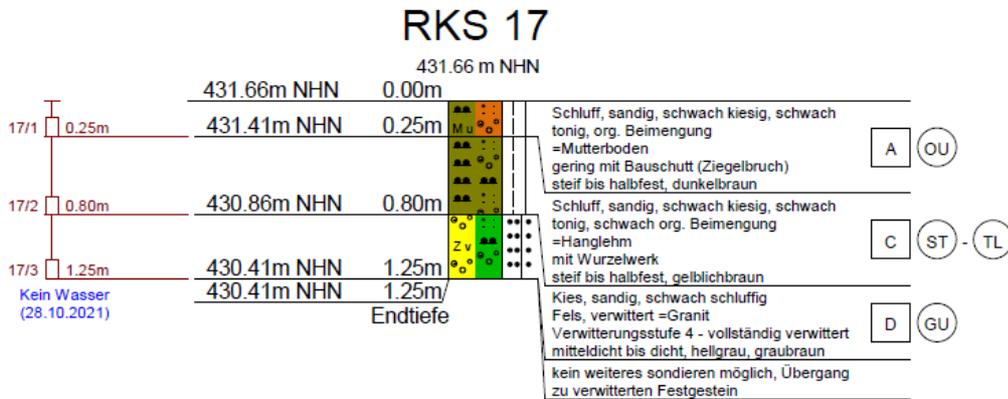
TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 9

Tagesordnung

öffentlich



PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
 Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

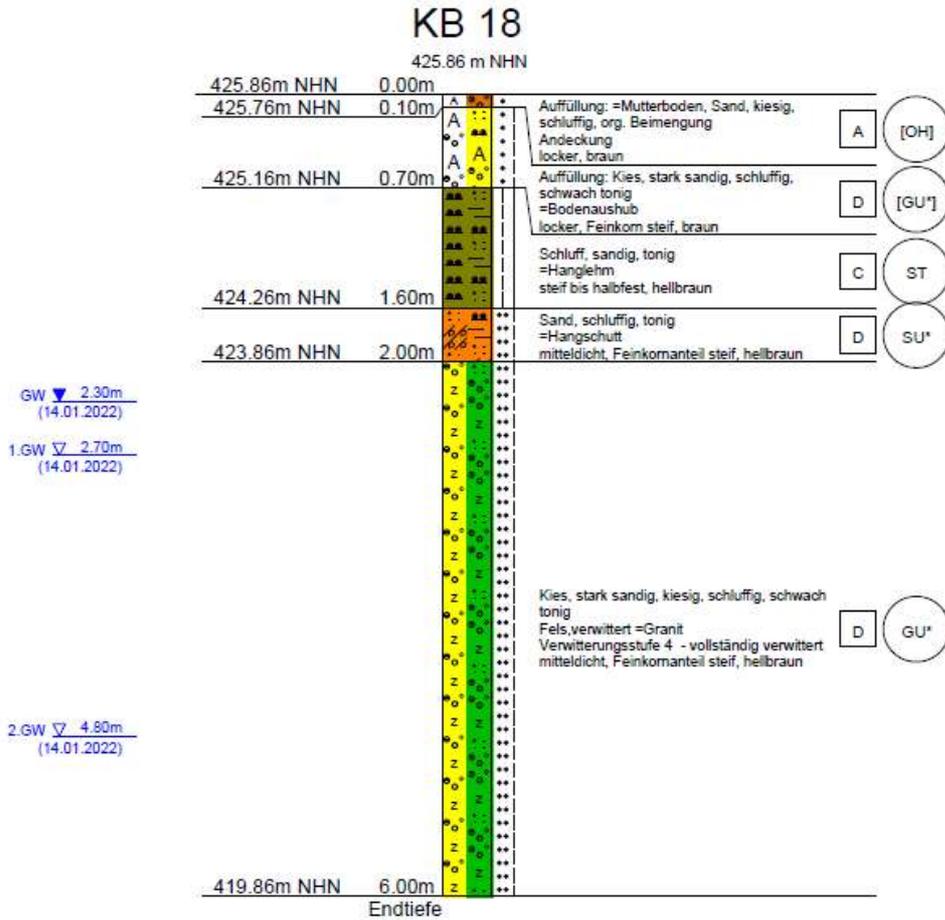
TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
 Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
 Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage B, Seite 10

Tagesordnung

öffentlich



TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage C, Seite 1

Anlage C: Ermittlung der Aufteilungswerte für die nicht befestigten Flächen

Die Ermittlung der Aufteilungswerte erfolgt nach den Grundsätzen des DWA-M 102-4, Anhang C

Tagesordnung

öffentlich

Ermittlung der Abflussbeiwerte für die Hausgärten

Ermittlung für Hausgärten mit 50% Rasen, 30% Stauden, je 10% Laub-/Nadelgehölze

mittlerer Jahresniederschlag aus Anlage A $P_{\text{korr}} = 800 \text{ mm}$
Abflussanteil R aus HAD bzw. Anlage A $R = 150 \text{ mm}$

unbefestigte Flächen der Hausgärten gem. B-Plan $A_{\text{e,nb}} = 0,8648 \text{ ha}$

Bodenkennziffern nach Tab C.2. 3 Braunerde/Parabraunerde

Landnutzungsart/Maßnahme nach Tab. C.5. Hausgärten
Landnutzungseinheit Grünland zu 50 % $A_{\text{e,nb},1} = 0,4324 \text{ ha}$
Landnutzungseinheit Ackerland zu 30 % $A_{\text{e,nb},2} = 0,25944 \text{ ha}$
Landnutzungseinheit Laubwald zu 10 % $A_{\text{e,nb},3} = 0,08648 \text{ ha}$
Landnutzungseinheit Nadelwald zu 10 % $A_{\text{e,nb},4} = 0,08648 \text{ ha}$

Geländeneigung regulierte Grundstücke $l = 0-2 \text{ \%}$

Bodenkennziffer nach Tab. C.7. 3 und 4
Grundwasserflurabstand $> 1 \text{ m}$

Verhältniswert r_1 Tab. C.7. Grünland $r_1 = 0,20$
Direktabflussanteil RD_1 Grünland $RD_1 = 30,00 \text{ mm}$

Verhältniswert r_2 Tab. C.7. Ackerland $r_2 = 0,20$
Direktabflussanteil RD_2 Ackerland $RD_2 = 30,00 \text{ mm}$

Verhältniswert r_3 Tab. C.7. Laubwald $r_3 = 0,05$
Direktabflussanteil RD_3 Laubwald $RD_3 = 7,50 \text{ mm}$

Verhältniswert r_4 Tab. C.7. Nadelwald $r_4 = 0,05$
Direktabflussanteil RD_4 Nadelwald $RD_4 = 7,50 \text{ mm}$

Grundwasserneubildung GWN_1 Grünland $GWN_1 = 120,00 \text{ mm}$
Grundwasserneubildung GWN_2 Ackerland $GWN_2 = 120,00 \text{ mm}$
Grundwasserneubildung GWN_3 Laubwald $GWN_3 = 142,50 \text{ mm}$
Grundwasserneubildung GWN_4 Nadelwald $GWN_4 = 142,50 \text{ mm}$

Aufteilungswert a_F (Faktor Direktabfluss) $a_F = 0,032$
Aufteilungswert g_F (Faktor GW-Neubildung) $g_F = 0,156$
Aufteilungswert v_F (Faktor Verdunstung) $v_F = 0,813$

PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage C, Seite 2

Anlage C: Ermittlung der Aufteilungswerte für die nicht befestigten Flächen

Die Ermittlung der Aufteilungswerte erfolgt nach den Grundsätzen des DWA-M 102-4, Anhang C

Tagesordnung

öffentlich

Ermittlung Abflussbeiwerte für die unbefestigte Grünflächen

Ermittlung für sonst. Grünflächen mit 50% Rasen und 50% kleine Stauden

mittlerer Jahresniederschlag aus Anlage A	$P_{\text{korrr}} =$	800 mm
Abflussanteil R aus HAD bzw. Anlage A	$R =$	150 mm
unbefestigte priv. Grünfläche gem. B-Plan	$A_{\text{e,nb}} =$	0,1512 ha
Bodenkennziffern nach Tab C.2.		3 Braunerde/Parabraunerde
Landnutzungsart/Maßnahme		Ackerland/Grünland
Landnutzungseinheit Grünland zu 50%	$A_{\text{e,nb},1} =$	0,0756 ha
Landnutzungseinheit Ackerland zu 50%	$A_{\text{e,nb},2} =$	0,0756 ha
Geländeneigung wie im Bestand	$I =$	2 bis 4 %
Bodenkennziffer nach Tab. C.7. Grundwasserflurabstand		3 und 4 > 1m
Verhältnisswert r_1 Tab. C.7. Grünland	$r_1 =$	0,55
Direktabflussanteil RD_1 Grünland	$RD_1 =$	82,50 mm
Verhältnisswert r_2 Tab. C.7. Ackerland	$r_2 =$	0,55
Direktabflussanteil RD_2 Ackerland	$RD_2 =$	82,50 mm
Grundwasserneubildung GWN_1 Grünland	$GWN_1 =$	67,50 mm
Grundwasserneubildung GWN_2 Ackerland	$GWN_2 =$	67,50 mm
Aufteilungswert a_F (Faktor Direktabfluss)	$a_F =$	0,103
Aufteilungswert g_F (Faktor GW-Neubildung)	$g_F =$	0,084
Aufteilungswert v_F (Faktor Verdunstung)	$v_F =$	0,813

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage C, Seite 3

Anlage C: Ermittlung der Aufteilungswerte für die nicht befestigten Flächen

Die Ermittlung der Aufteilungswerte erfolgt nach den Grundsätzen des DWA-M 102-4, Anhang C

Tagesordnung

öffentlich

Ermittlung Abflussbeiwerte für die Spielplatzfläche

Ermittlung für die Spielplatzfläche mit 70 % Rasen, 15 % Stauden und 15 % Laubgehölze

mittlerer Jahresniederschlag aus Anlage A $P_{\text{korr}} = 800 \text{ mm}$
Abflussanteil R aus HAD bzw. Anlage A $R = 150 \text{ mm}$

unbefestigte Spielplatzfläche gem. B-Plan $A_{\text{e,nb}} = 0,11 \text{ ha}$

Bodenkennziffern nach Tab C.2. 3 Braunerde/Parabraunerde

Landnutzungsart/Maßnahme nach Tab. C.5. Sport- und Freizeitanlagen

Landnutzungseinheit Grünland zu 70% $A_{\text{e,nb},1} = 0,055 \text{ ha}$

Landnutzungseinheit Ackerland zu 15% $A_{\text{e,nb},2} = 0,0165 \text{ ha}$

Landnutzungseinheit Laubwald zu 15% $A_{\text{e,nb},3} = 0,0165 \text{ ha}$

Geländeneigung wie im Bestand $I = 2 \text{ bis } 4 \text{ \%}$

Bodenkennziffer nach Tab. C.7. 3 und 4
Grundwasserflurabstand $> 1 \text{ m}$

Verhältnisswert r_1 Tab. C.7. Grünland $r_1 = 0,55$
Direktabflussanteil RD_1 Grünland $RD_1 = 82,50 \text{ mm}$

Verhältnisswert r_2 Tab. C.7. Ackerland $r_2 = 0,55$
Direktabflussanteil RD_2 Ackerland $RD_2 = 82,50 \text{ mm}$

Verhältnisswert r_3 Tab. C.7. Laubwald $r_3 = 0,42$
Direktabflussanteil RD_3 Laubwald $RD_3 = 63,00 \text{ mm}$

Grundwasserneubildung GWN_1 Grünland $GWN_1 = 67,50 \text{ mm}$
Grundwasserneubildung GWN_2 Ackerland $GWN_2 = 67,50 \text{ mm}$
Grundwasserneubildung GWN_3 Laubwald $GWN_3 = 87,00 \text{ mm}$

Aufteilungswert a_F (Faktor Direktabfluss) $a_F = 0,079$
Aufteilungswert g_F (Faktor GW-Neubildung) $g_F = 0,071$
Aufteilungswert v_F (Faktor Verdunstung) $v_F = 0,850$

PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

TOP 2.10 - Anlage zu V 001/2023 - Anlage 1 Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld
Vorhaben: Stadt Lengenfeld OT Irfersgrün – Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“
Projekt-Nr. / LP: 191029 / Wasserhaushaltsbilanz

Anlage C, Seite 4

Tagesordnung

öffentlich

Anlage C: Ermittlung der Aufteilungswerte für die nicht befestigten Flächen

Die Ermittlung der Aufteilungswerte erfolgt nach den Grundsätzen des DWA-M 102-4, Anhang C

Ermittlung Abflussbeiwerte für die Grünfläche der Ausgleichspflanzungen mit Anlage von Baumhecken und einer Niederstrauchschicht

Ermittlung der Ausgleichspflanzungen mit 50% Rasen, 30% Stauden, je 10% Laub-/Nadelgehölze

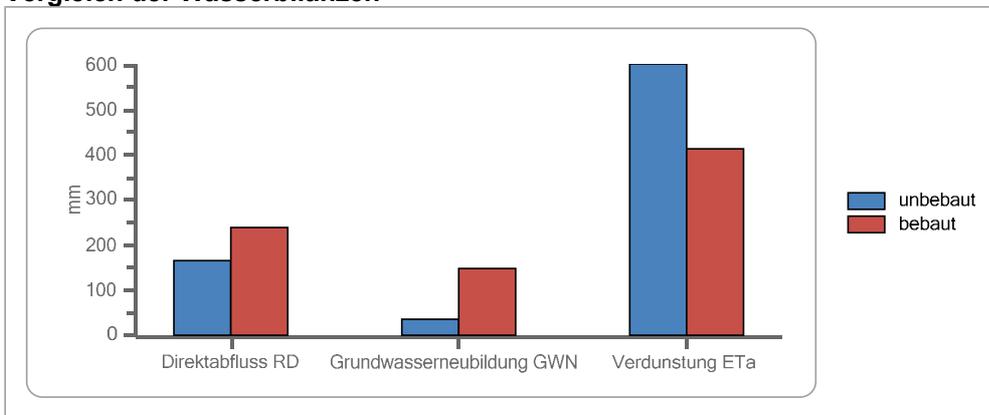
mittlerer Jahresniederschlag aus Anlage A	P_{korrr} =	800 mm
Abflussanteil R aus HAD bzw. Anlage A	R =	150 mm
unbefestigte Spielplatzfläche gem. B-Plan	$A_{\text{e,nb}}$ =	0,3608 ha
Bodenkennziffern nach Tab C.2.		3 Braunerde/Parabraunerde
Landnutzungsart/Maßnahme nach Tab. C.5.		Stadtgrün in lockerer Bebauung
Landnutzungseinheit Grünland zu 50%	$A_{\text{e,nb},1}$ =	0,1804 ha
Landnutzungseinheit Ackerland (Stauden) zu 30%	$A_{\text{e,nb},2}$ =	0,10824 ha
Landnutzungseinheit gr. Laubgehölze zu 10%	$A_{\text{e,nb},3}$ =	0,03608 ha
Landnutzungseinheit gr. Nadelgehölze zu 10%	$A_{\text{e,nb},4}$ =	0,03608 ha
Geländeneigung wie im Bestand	I =	2 bis 4 %
Bodenkennziffer nach Tab. C.7. Grundwasserflurabstand	3 und 4 > 1m	
Verhältnisswert r_1 Tab. C.7. Grünland	r_1 =	0,55
Direktabflussanteil RD_1 Grünland	RD_1 =	82,50 mm
Verhältnisswert r_2 Tab. C.7. Ackerland	r_2 =	0,55
Direktabflussanteil RD_2 Ackerland	RD_2 =	82,50 mm
Verhältnisswert r_3 Tab. C.7. Laubwald	r_3 =	0,42
Direktabflussanteil RD_3 Laubwald	RD_3 =	63,00 mm
Verhältnisswert r_4 Tab. C.7. Nadelwald	r_4 =	0,42
Direktabflussanteil RD_4 Nadelwald	RD_4 =	63,00 mm
Grundwasserneubildung GWN_1 Grünland	GWN_1 =	67,50 mm
Grundwasserneubildung GWN_2 Ackerland	GWN_2 =	67,50 mm
Grundwasserneubildung GWN_3 Laubwald	GWN_3 =	87,00 mm
Grundwasserneubildung GWN_4 Nadelwald	GWN_3 =	87,00 mm
Aufteilungswert a_F (Faktor Direktabfluss)	a_F =	0,098
Aufteilungswert g_F (Faktor GW-Neubildung)	g_F =	0,089
Aufteilungswert v_F (Faktor Verdunstung)	v_F =	0,813

PROJEKTA Ing.- Gesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach
Telefon: 03744 / 267-0 FAX: 03744 / 267-250 E-Mail: „ info@projekta-auerbach.de “

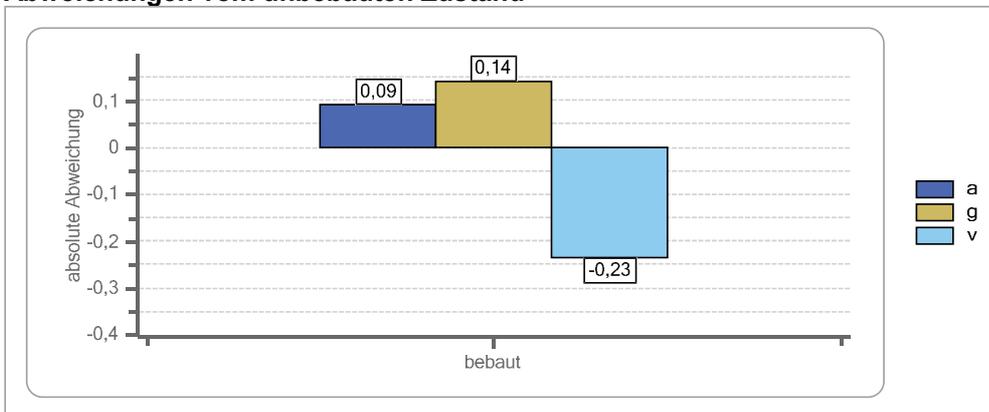
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	165	35	600	0,206	0,044	0,750			
bebaut	238	147	412	0,298	0,184	0,515	0,092	0,140	-0,235

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom ungebauten Zustand



Ergebnisse der Varianten

Ergebnisse Variante bebaut

Typ	Name	Element Typ	Größe (m²)	a	g	v	Zufluss (m³)	RD (m³)	GWN (m³)	ETa (m³)	Ziel
Fläche	Dachfläche n Wohngebiet	Steildach, alle Deckungsmaterialien	7.078	0,91	0,00	0,09	5.662	5.154	0	509	Regenwasserzisterne 4m³/Grundstück
Fläche	Dachfläche Feuerwehr	Flachdach (Metall, Glas)	460	0,87	0,00	0,13	368	319	0	49	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Asphaltfläche Wohnstraße	Asphalt, fugenloser Beton	1.087	0,76	0,00	0,24	870	657	0	213	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Rad-/Gehweg	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2% bis 5%)	688	0,48	0,36	0,16	550	264	198	89	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Verbindungsweg Pflasterbelag	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2% bis 5%)	175	0,48	0,36	0,16	140	67	50	23	Regenrückhaltebecken trocken

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Parkfläche n Pflasterbelag	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 6% bis 10%)	402	0,21	0,63	0,17	322	67	201	53	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Bankette	Kiesbelag, Schotterrasen	1.427	0,00	0,63	0,37	1.142	2	720	420	Ableitung
Fläche	Stellplätze FFW	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2% bis 5%)	420	0,48	0,36	0,16	336	161	121	54	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Hoffläche FFW	Asphalt, fugenloser Beton	322	0,76	0,00	0,24	258	195	0	63	Regenrückhaltebecken trocken
Fläche	Spielplatzfläche	Garten, Grünflächen	1.100	0,08	0,07	0,85	880	70	62	748	Ableitung
Fläche	Hausgärten	Garten, Grünflächen	8.648	0,03	0,16	0,81	6.918	221	1.079	5.618	Ableitung
Fläche	Fläche für Ausgleichspflanzungen	Garten, Grünflächen	3.608	0,10	0,09	0,81	2.886	283	257	2.347	Ableitung
Fläche	Zufahrt zu RRB	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 6% bis 10%)	210	0,21	0,63	0,17	168	35	105	28	Ableitung
Fläche	Umfahrung RRB	Kiesbelag, Schotterrasen	563	0,00	0,63	0,37	450	1	284	166	Ableitung
Fläche	Grünland um RRB	Garten, Grünflächen	682	0,10	0,08	0,81	546	56	46	444	Ableitung

Typ	Name	Element Typ	Größe (m²)	a	g	v	Zufluss (m³)	RD (m³)	GWN (m³)	ETa (m³)	Ziel
Fläche	Stellplätze/ Garagen/ Carports	Flachdach (Dachpappe, Faserzement)	1.769	0,84	0,00	0,16	1.415	1.191	0	224	breitflächige Versickerung Stellplätze
Maßnahme	breitflächige Versickerung Stellplätze	Versickerungsmulde	200	0,00	0,95	0,05	1.351	0	1.290	61	Ableitung
Maßnahme	Regenwasserzisterne 4m³/ Grundstück	Regenwassernutzung	81	0,83	0,00	0,17	5.154	4.300	0	853	Regenrückhaltebecken trocken
Maßnahme	Regenrückhaltebecken trocken	Regenbecken ohne Dauerstau	578	1,00	0,00	0,00	6.492	6.492	0	0	Ableitung
Fläche	Grünland FFW	Garten, Grünflächen	830	0,10	0,08	0,81	664	68	56	540	Ableitung

Parameter der Varianten

Parameterwerte bebaut

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Dachflächen Wohngebiet	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	NaN
Dachfläche Feuerwehr	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Asphaltfläche Wohnstraße	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Rad-/Gehweg	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	4	2	6	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	18	6	100	NaN
Verbindungsweg Pflasterbelag	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	4	2	6	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	18	6	100	NaN
Parkflächen Pflasterbelag	Speicher (mm)	1	0,1	2	1
	Fugenanteil (%)	8	6	10	8
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	0,15
	kf-Wert (mm/h)	36	6	100	36
Bankette	Speicher (mm)	4,2	2,5	4,2	NaN
	Aufbaustärke (mm)	100	50	100	NaN
	kf-Wert (mm/h)	180	10	180	NaN

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Stellplätze FFW	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	4	2	6	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	18	6	100	NaN
Hofffläche FFW	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Spielplatzfläche	a	0,079	0	1	NaN
	g	0,071	0	1	NaN
	v	0,85	0	1	NaN
Hausgärten	a	0,032	0	1	NaN
	g	0,156	0	1	NaN
	v	0,813	0	1	NaN
Fläche für Ausgleichspflanzungen	a	0,098	0	1	NaN
	g	0,089	0	1	NaN
	v	0,813	0	1	NaN
Zufahrt zu RRB	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	8	6	10	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	36	6	100	NaN
Umfahrung RRB	Speicher (mm)	4,2	2,5	4,2	NaN

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
	Aufbaustärke (mm)	100	50	100	NaN
	kf-Wert (mm/h)	180	10	180	NaN
Grünland um RRB	a	0,103	0	1	NaN
	g	0,084	0	1	NaN
	v	0,813	0	1	NaN
Stellplätze/Garagen/Carports	Speicherhöhe	1	0,6	3	NaN
breitflächige Versickerung Stellplätze	kf-Wert (mm/h)	14	14	3600	NaN
Regenwasserzisterne 4m ³ /Grundstück	Speichervolumen (m ³)	96	0	1000	NaN
	Anzahl der Personen	0	0	1000	NaN
	Wasserverbrauch je Person (l/d)	0	0	100	NaN
	Bewässerungsfläche (m ²)	8648	0	100000	NaN
	spezifischer Jahresbedarf für Bewässerung (l/(m ² *a))	100	0	200	NaN
Regenrückhaltebecken trocken	a	1	0	1	NaN
	g	0	0	1	NaN
	v	0	0	1	NaN
Grünland FFW	a	0,103	0	1	NaN
	g	0,084	0	1	NaN
	v	0,813	0	1	NaN



Stadt Lengenfeld

Bauamt

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Uebel

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

004/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst.Nr. 415/12, Gmkg. Lengenfeld

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Datum

Unterschrift

Federführung:
Bauamt

11.01.2023 Brandt

Stadtkämmerei

11.01.2023 Reimert

Genehmigung/Freigabe durch BM

11.01.2023 Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss
Stadtrat

Sitzung am

23.01.2023
30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

nö
ö
ö

Beschlussvorschlag

Die Stadt Lengenfeld verkauft das Flurstück Nr.415/12 der Gmkg. Lengenfeld in Größe von 1.262 m², gelegen zwischen der Wohnanlage Straße der Freundschaft und der Zwickauer Straße, zu einem Preis von 6.300,00 € an die L&B Wohnungsgauesellschaft mbH mit Hauptsitz in 08228 Rodewisch, Lengenfelder Str. 5a.

Begründung

Das Flurstück 415/12 der Gmkg. Lengenfeld befindet sich unterhalb der Wohnanlage Straße der Freundschaft 1-7. Eigentümer der Wohnanlage ist die L & B Wohnungsbaugesellschaft mbH. Für das städtische Flurstück Nr. 415/12 wurde ab 01.04.2021 ein Pachtvertrag mit dem Kaufinteressenten und der Stadt Lengenfeld abgeschlossen.

Auf dem Flurstück befindet sich eine Trafostation, es gibt ein Abwassertransportleitungsrecht für den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtl. und es befindet sich eine Treppenanlage als beschränkt-öffentlich gewidmeter Weg darauf. Alle Dienstbarkeiten müssen vom Käufer übernommen werden.

Außerdem ist eine öffentliche Nutzung unbefristet zu gewährleisten.

Im Grundbuch ist die Nutzungsart „Grünland bzw. Landwirtschaft“ angegeben, lt. Gutachterausschuss wird diese Fläche als baureifes Land mit einem Bodenrichtwert von 46,00 €/m² eingestuft. Auf dem Grundstück mit öffentlicher Zugänglichkeit ist aber eine bauliche Nutzung nicht realisierbar. Deshalb wurde bei der Firma CIS HypZert (F) Rudolstadt – Immobiliengutachter- ein Wertgutachten in Auftrag gegeben.

Der Marktwert für dieses Flurstück beträgt 6.300,00 €, das entspricht 5,00 €/m². Zur Bewertung wurden 2 Vergleichsgrundstücke aus der näheren Umgebung hinzugezogen (Flst. Nr. 1263/19 und 373/4 Gmkg. LD) die beide als Landwirtschaft bzw. Freizeitgartenfläche mit 5,00 €/m² eingestuft sind.

Vermessungs-, Grundbuch- und Notarkosten werden vom Käufer übernommen.

In dieser parkähnlichen Grünfläche wurde bereits durch die L & B Wohnungsbaugesellschaft mbH die Müllberäumung, Renaturierung, Ausforstung, Erneuerung der Treppe, Installation von Sitzbänken und Einfriedungen durchgeführt. Somit wurde dieses Flurstück für die Öffentlichkeit und für die umgebende Wohnbebauung vollständig neu und attraktiv als öffentlicher Ort der Erholung gestaltet.

Dem Stadtrat wird der Verkauf des genannten Flurstücks vorgeschlagen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
11	Liegenschaftsmanagement	11121080	01991000		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
			Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen	6.310 €		2023		
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Flur- und Katastraldienstleistungen, Geoinformationssysteme und Vermessung Sachsen
Flurkatastraldienstleistungen, Geoinformationssysteme und Vermessung Sachsen
Zustand: 11.01.2023, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Original: 11.01.2023, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoV1), Aktualität: 2023

Kostenfreie Nutzung des Geoportals nur für den privaten nicht kommerziellen Gebrauch!
(Quellenangabe erforderlich) Informationen aus den Datenbeständen des Geoportals dürfen
nicht als amtlicher Nachweis für den Vollzug rechtlicher Vorgaben verwendet werden.
© Landratsamt Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen

11.01.2023

Maßstab 1 : 500



<https://geoportal.vogtlandkreis.de>



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

007/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Maßnahme: Sozialgebäude/Mannschaftskabine Sportplatz Weißensand
Üpl/Apl-Ausgaben

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

11.01.2022

11.01.2022

Unterschrift

Brandt

Reimert

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

23.01.2023

30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der außerplanmäßigen Ausgabe für das HH-Jahr 2022 in Höhe von 19.737,85 € für die barrierefreie Zuwegung am Ersatzneubau des Sozialgebäudes am Sportplatz Weißensand (HHst. 42411040.09610000.0006) unter der Bedingung zu, dass hierfür Fördermittel in Höhe von ca. 17.935,00 € eingenommen werden.

Begründung

Der Bau des Ersatzneubaus des Sozialgebäudes am Sportplatz Weißensand durch den VSG Weißensand e.V. wird durch die Stadt im Rahmen der kommunalen Sportförderung unterstützt. Der Verein erhält im Zuge dieser Förderung einen Betrag von 35.000 € als Zuwendung, zusätzlich wurden Planungskosten und Vermessungskosten übernommen.

Für die Schaffung der barrierefreien Zuwegung zum Neubau erhalten wir über das Landratsamt vom Freistaat aus der Förderung „Sachsen barrierefrei 2030“ Fördermittel. Bei angemeldeten Kosten von 19.740,00 € erhalten wir eine Förderung i.H.v. 17.938,90 €. Die Ausgaben liegen nunmehr bei 19.737,85 €. Die Auszahlung der Fördermittel ist beantragt.

Die Eigenmittel von vorauss. 1.798,95 € können aus Haushaltresten der Sport-/Vereinsförderung, die die Stadt Lengenfeld jährlich für Aufwendungen zur Verfügung stellt, genutzt werden.

Die Bereitstellung der Mittel ergibt sich demnach aus den Produktsachkonten 42411040.27511000.0006 (Fördermittel) und 42101010.43120000 (Zuweisungen und Zuschüsse Sport)

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
4241	Sportstätten u. -einrichtungen	42411040	Sportplatz/Sportstätte WD		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	19.737,85 €	0961000.0006	2022		
Einzahlungen	17.938,90 €	27511000.0006	2023		
Investiver Finanzsaldo	1.798,95 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung	1.316 €	47111000 bzw.	ab 2024		
Zinsen	1.196 €	31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

016/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vorhaben: Horterweiterung Grundschule „Am Park“ - Holzbauweise
Vergabe Planungsleistungen

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

20.01.2023

Unterschrift

Brandt

Reimert

Genehmigung/Freigabe durch BM

20.01.2023

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der Beauftragung der Planungsleistungen -
Leistungsphasen 1-6 für die Objektplanung, der Leistungsphasen 1-4
für Tragwerksplanung sowie der Leistungsphasen 1-3 für die
Technische Ausrüstung - für das Vorhaben „Horterweiterung
Grundschule „Am Park“ an die

Planungsgesellschaft für Bauwesen Knüpfer mbH
Am Jahnteich 7
08606 Oelsnitz/ Vogtl.

i. H. v. 94.979,39 € brutto zu.

Begründung

Wie bereits in der Stadtratssitzung vom 24.10.2022 informiert bzw. beschlossen, wird der Erweiterungsbau des Horts nunmehr in Holzbauweise erfolgen. Hierzu ist eine erneute Planung erforderlich.

Der Planungsvertrag stellt ein Stufenvertrag dar. Zunächst wird die Beauftragung für die Objektplanung bis zur Leistungsphase 6, für die Tragwerksplanung bis zur Leistungsphase 4 und für die Technische Ausrüstung bis zur Leistungsphase 3 erfolgen. Der vorliegende Vertrag erlaubt die Erweiterung der Beauftragung.

Derzeit läuft das Bauantragsverfahren beim Landratsamt. Die in Aussicht gestellte Förderrichtlinie Ganztagsinvestitionen ist bislang noch nicht vom Land beschlossen worden, wird aber unmittelbar erwartet.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
1112	Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	11121022	Grundschule - Hort - Anbau		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	94.979,39 €	09610000.0011	2023		
Einzahlungen	0,00 €				
Investiver Finanzsaldo	94.979,39 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					<input type="checkbox"/>
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					<input type="checkbox"/>
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

017/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Anmeldung und Verwendung Kommunalbudget für Straßenbaumaßnahmen nach § 17 Abs. 1 Nr. 2a SächsFAG - Maßnahmenbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

20.01.2023

Unterschrift

Brandt

Reimert

Genehmigung/Freigabe durch BM

20.01.2023

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der vorgenommenen Anmeldung und der geplanten Verwendung des Kommunalbudgets für kommunale Straßenbaumaßnahmen nach § 17 Abs. 1 Nr. 2a SächsFAG in der vorgestellten Form zu.

Begründung

Gemäß geändertem Finanzausgleichgesetz des Freistaates werden zusätzliche Mittel für Umbau, Neubau, Instandsetzung und Erneuerung von Straßenverkehrsanlagen in kommunaler Baulast bereit gestellt. Dies sind für 2023 und 2024 gesetzlich gesichert, eine Weiterführung bis einschließlich 2027 ist geplant.

Dieses Kommunalbudget erhalten die Landkreise entsprechend der Straßennetzlänge zur weiteren Verteilung und Priorisierung. Mit einer Förderquote von 50% werden die Mittel durch den Vogtlandkreis nach Dringlichkeit weitergereicht. Hierzu erfolgte unsere Anmeldung von Maßnahmen für den Zeitraum 2023-2027. Gemäß der Länge unseres Straßennetzes stehen uns etwa 211.132 € jährlich zur Verfügung, dies entspricht für den genannten Zeitraum eine Fördersumme von 1.056.600 €, somit eine Vorhabenssumme von 2.113.200 €.

Zur Deckung der Eigenmittel können wiederum die pauschale Zuweisung nach § 17 Abs. 1 Nr. 2 SächsFAG (bei uns jährl. etwa 110.000 €) und die Zuweisungen Gemeindestraßen nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 SächsFAG (einfacher Straßenlastenausgleich; bei uns jährl. etwa 228.000 €) genutzt werden.

Die von uns angemeldeten Projekte wurden uns durch das Landratsamt bestätigt. Der Finanzierungsplan sieht wie folgt aus:

2021	Pauschale Zuweisung 2021	110.000 €
2022	Pauschale Zuweisung 2022	110.000 €
2023	Pauschale Zuweisung 2023	110.000 €
2023	Kommunalbudget	285.100 €
2023	Feldgasse, grundhaft	-167.200 €
2023	Neue Gasse, grundhaft	-123.000 €
2023	Zufahrt Parkgaststätte	-80.000 €
2023	Untere Dorfstraße SN, 2. BA, Oberfläche	-200.000 €
	<i>Zwischensumme</i>	44.900 €
2024	Pauschale Zuweisung 2024	110.000 €
2024	Straßenlastenausgleich 50%	114.000 €
2025	Pauschale Zuweisung 2025	110.000 €
2025	Straßenlastenausgleich 50%	114.000 €
2026	Pauschale Zuweisung 2026	110.000 €
2026	Straßenlastenausgleich 50%	114.000 €
2026	Kommunalbudget	385.750 €
2026	Friedensstraße SN, 1. BA, grundhaft	-771.500 €
	<i>Zwischensumme</i>	331.150 €
2027	Pauschale Zuweisung 2027	54.600 €
2027	Kommunalbudget	385.750 €
2027	Friedensstraße SN, 1. BA, grundhaft	-771.500 €
	<i>Zwischensumme</i>	0 €

Haushaltseitig wird auf die Regelungen des § 78 Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO verwiesen.



Stadt Lengenfeld
Stadtkämmerei

TOP

Bearbeitung: Frau Reimert

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

003/2023

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Spendenannahme durch Einzelbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Stadtkämmerei

Beteiligt:

Datum

16.01.2023

Unterschrift

Reimert

Genehmigung/Freigabe durch BM

16.01.2023

Bachmann

Beratungsfolge

Verwaltungs- und Finanzausschuss

Stadtrat

Sitzung am

24.01.2023

30.01.2023

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die Spende von der

Rudolf und Ingeborg Braungardt-Stiftung, Plohnbachstraße 1, 08485

Lengenfeld

Verwendungszweck: Kita Irfersgrün

vom 02.01.2023 in Höhe von 30.000,00 EUR an.

Begründung

Mit Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung zum 01.01.2014 ist u. a. das Verfahren zur Einwerbung, Entgegennahme und schlussendlich der Annahme von Spenden, Schenkungen etc. strikter geregelt worden. § 73 Abs. 5 SächsGemO schreibt nun vor, dass die Einwerbung und Entgegennahme des Angebots einer Zuwendung ausschließlich dem Bürgermeister obliegt. Über die Annahme oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Eine Übertragung an beschließende Ausschüsse

TOP 2.15 - Beschlussvorlage 003/2023

ist möglich. Mit Änderung der Hauptsatzung durch Beschluss des Stadtrates Lengenfeld vom 02.05.2016 fällt dies nunmehr in die Zuständigkeit des Verwaltungs- und Finanzausschusses.

Unter Verweis auf Beschluss Nr. 001/2018 muss die Annahme als Einzelbeschluss erfolgen, da der gespendete Betrag 1.000,00 EUR überschreitet.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Hauptamt

TOP

Bearbeitung:

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
014/2023
Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Antrag auf Sperrzeitverkürzung

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Hauptamt Beteiligt:	19.01.2023	
Genehmigung/Freigabe durch BM		

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	30.01.2023		ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der beantragten Sperrzeitverkürzung, von 03:00 Uhr bis 06:00 Uhr, für die Spielothek „Pep-Games“ zu.

Begründung

Herr Mehmet Ali Perse ist neuer Betreiber der Spielothek „Pep-Games“ in der Hauptstraße 4 in Lengenfeld. Die Glücksspielrechtliche Erlaubnis nach Glücksspielstaatsvertrag seitens der Landesdirektion Sachsen sowie die Erlaubnis zum Betreiben einer Spielhalle gemäß Gewerbeordnung seitens der Gewerbebehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis liegen vor. Seitens Herrn Perse wurde nunmehr über seinen Vertreter bei der Stadt Lengenfeld beantragt, die Öffnungszeiten (06:00-23:00 Uhr) nach hinten zu verlängern, also die Sperrzeit zu verkürzen, um seinen Gästen ein längeres Verweilen zu ermöglichen.

Nach § 9 Absatz 1 Sächsisches Gaststättengesetz beginnt für Spielhallen die Sperrzeit um 23:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

TOP 2.16 - Beschlussvorlage 014/2023

Gemäß dessen Absatz 2 Nummer 2 wird bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse die Gemeinde u.a. ermächtigt, die Sperrzeit für einzelne Betriebe widerruflich zu verkürzen. Dabei dürfen Sperrzeiten für Spielhallen drei Stunden nicht unterschreiten.

Hierfür kann eine Gebühr nach dem Sächsischen Kostenverzeichnis erhoben werden.

Es wird vorgeschlagen, dem Antrag zu entsprechen und die Sperrzeit zunächst für die Dauer von einem Jahr von 03:00 Uhr bis 06:00 Uhr festzusetzen.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					