

Tagesordnung - öffentlicher Teil

Tagesordnung

öffentlich

TOP 1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

TOP 2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

TOP 3 - Feststellung der Tagesordnung

TOP 4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

TOP 5 - Bestätigung des Protokolls vom 29.01.2024

TOP 5 - Niederschrift zur öffentlichen Stadtratssitzung vom 29.01.2024 (Seite 6)

TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters

TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 9 - Beratung und Beschlussfassung - V 038/2024 Aufstellung Ergänzungssatzung "Hauptstraße", Ortsteil Waldkirchen - Aufstellungsbeschluss –

TOP 9 - Beschlussvorlage 038/2024 (Seite 11)

TOP 9 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 038/2024 - Antrag (Seite 13)

TOP 9 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 038/2024 - Lageplan (Seite 14)

TOP 10 - Beratung und Beschlussfassung - V 045/2024 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan ohne Maßnahmenplan – 4. Stufe - Aufstellungsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung

TOP 10 - Beschlussvorlage 045/2024 (Seite 15)

TOP 11 - Beratung und Beschlussfassung - V 008/2024 Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn - Abwägungsbeschluss

TOP 11 - Beschlussvorlage 008/2024 (Seite 19)

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle (Seite 22)

TOP 12 - Beratung und Beschlussfassung - V 010/2024 Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn Städtebaulicher Vertrag

TOP 12 - Beschlussvorlage 010/2024 (Seite 36)

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen (Seite 38)

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Nierbauer inkl. Anlagen (Seite 103)

TOP 13 - Beratung und Beschlussfassung - V 044/2024 Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TOP 13 - Beschlussvorlage 044/2024 (Seite 168)

TOP 13 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Planzeichnung (Seite 171)

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen (Seite 172)

TOP 14 - Beratung und Beschlussfassung - V 039/2024 Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst. Nr. 528/2, Gmkg. Irfersgrün

TOP 14 - Beschlussvorlage 039/2024 (Seite 309)

TOP 14 - Anlage zu Beschlussvorlage 039/2024 - Flurkarte (Seite 311)

TOP 15 - Beratung und Beschlussfassung - V 040/2024 Vorhaben: Sanierung Stadtbad Lengenfeld Vergabe Planungsleistung Schwimmbadtechnik

TOP 15 - Beschlussvorlage 040/2024 (Seite 312)

TOP 16 - Beratung und Beschlussfassung - V 034/2024 Aufhebung Beschluss Nr. 080/2023 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes – Aufhebungsbeschluss

TOP 16 - Beschlussvorlage 034/2024 (Seite 314)

TOP 17 - Beratung und Beschlussfassung - V 035/2024 Neuaufstellung

Flächennutzungsplan Stadt Lengenfeld – Aufstellungsbeschluss

Tagesordnung

TOP 17 - Beschlussvorlage 035/2024 (Seite 316)

öffentlich

TOP 18 - Beratung und Beschlussfassung - V 036/2024 Aufstellung
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Grüner Höhe II" – Aufstellungsbeschluss

TOP 18 - Beschlussvorlage 036/2024 (Seite 319)

TOP 18 - Anlage zu Beschlussvorlage 036/2024 - Lageplan (Seite 321)

TOP 19 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 20 - Sonstiges



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

038/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Antrag und Lageplan

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Aufstellung Ergänzungssatzung „Hauptstraße“, Ortsteil Waldkirchen
- Aufstellungsbeschluss -

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

15.03.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

15.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

25.03.2024

08.04.2024

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“, Ortsteil Waldkirchen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauter Bereiche.

Die Außenbereichsfläche und die vom durchlaufenden Grünzug betroffene Fläche, die im Ortsteil Waldkirchen durch Satzung einbezogen werden soll, muss durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Im qualifizierten Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2006 ist die umliegende Bebauung als „Dorfgebiet“ nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 71/1, 75, Gemarkung Waldkirchen befinden sich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich und die Flurstücke 77/3 und 69/6, Gemarkung Waldkirchen liegen oberhalb der Bachaue des Waldkirchener Baches.

Der im unmittelbaren Zusammenhang bebauter Bereich ist durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt.

Im qualifizierten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengenfeld aus dem Jahr 2006 sind die Flurstücke 71/1 und 75, Gemarkung Waldkirchen als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Lage der Flurstücke 77/3 und 69/6, Gemarkung Waldkirchen wird darin als „durchlaufender Grünzug - von Bebauung freizuhalten“ bezeichnet.

Auf den Grundstücken sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von 9 Einfamilienwohnhäuser geschaffen werden.

Als nächster Schritt ist der Entwurf der Satzung durch den Antragsteller in Auftrag zu geben und der Stadt Lengenfeld vorzulegen.

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					



Thomas Seifert
Dipl.-Ing. Medizintechnik

Hauptstraße 43c · 08485 Waldkirchen

Telefon +49(0)37606 35696 · Fax +49(0)32226869742
Mobil +49(0)172 3662717
E-Mail thomasei@t-online.de

Tagesordnung

öffentlich

Waldkirchen, 07.03.2024

Th. Seifert · Hauptstraße 43c · 08485 Waldkirchen

Stadt Lengenfeld

Bauamt

Markt 1

08485 Lengenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte eine Ergänzungssatzung nach §34 Baugesetzbuch für die im Anhang befindlichen Grundstücke beantragen. Der Bebauungsplan ist als Entwurf und zukünftige Nutzung als Lückenbebauung zu werten.

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Seifert

Anhang:

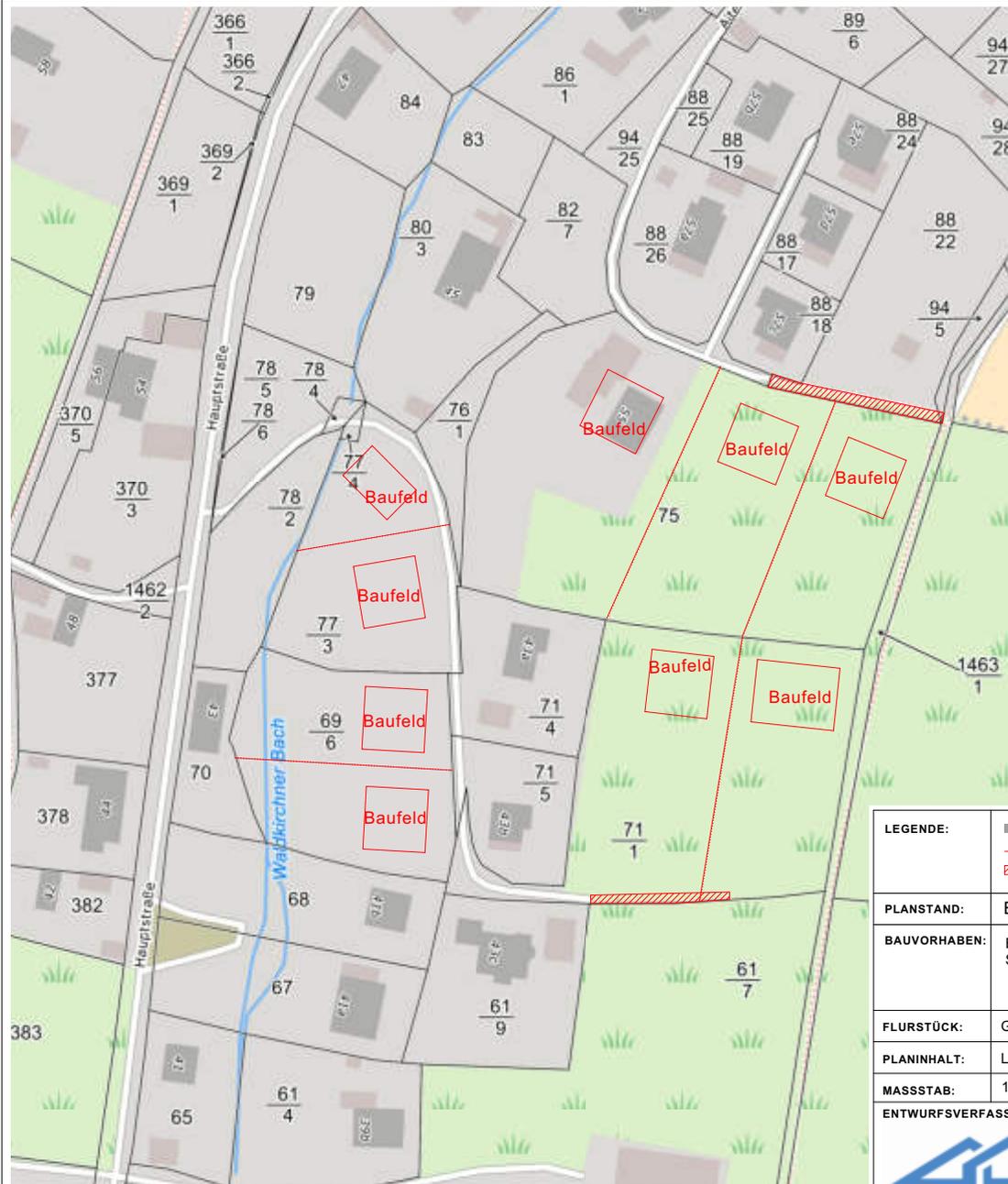
Entwurf zur Ergänzungssatzung Waldkirchen Flurstücke 71/1; 75; 77/3; 69/6

Hauptstraße 43c
08485 Waldkirchen

TOP 9 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 038/2024 - Lageplan

Tagesordnung

öffentlich



LEGENDE:		<ul style="list-style-type: none"> Gebäude Bestand Grundstücksgrenzen neu Zuwegung neu 	
PLANSTAND:	ENTWURFSPLANUNG		
BAUVORHABEN:	Entwurf für Grundstücksaufteilung Stadt Lengenfeld, OT Waldkirchen	BAUHERR:	Stadt Lengenfeld Hauptstr. 1 08485 Lengenfeld
FLURSTÜCK:	Gemarkung Waldkirchen		
PLANINHALT:	Lageplan		
MASSTAB:	1 - 1000	DATUM:	28.02.2024
ENTWURFSVERFASSER:		 Bauplanungs- und Gutachterbüro Dipl.-Ing. (BA) Thomas Schafferhans Lindenplatz 1 08499 Mylau Tel. 03765/380398 Fax 03765/380556 info@bauplanungsbuero-schafferhans.de	
Unterschrift:		Reg.-Nr. 54893	



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

045/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Lärmkartierung und Lärmaktionsplan ohne Maßnahmenplan - 4. Stufe
Aufstellungsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

28.03.2024

Brandt

Stadtkämmerei:

28.03.2024

Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

28.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

08.04.2024

Ergebnis

ö/nö

Auswahl
l
ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt die Aufstellung des Lärmaktionsplanes ohne Maßnahmenplan Stufe 4.
2. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestimmt die Lärmkarten und Steckbriefe zur frühzeitige Mitwirkung der Öffentlichkeit und Beteiligung anderer Behörden (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Begründung

Die Umsetzung der EU-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG verpflichtet § 47 d des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Gemeinden zur Erstellung von Lärmaktionsplänen. Der Schwerpunkt der Vollzugsaufgaben liegt in der vierten Runde auf einer Überprüfung und Überarbeitung bestehender Lärmaktionspläne. Neu sind unter anderem Hinweise zur Durchführung von Lärm- und Belastungsanalysen sowie zur Quantifizierung gesundheitlicher Auswirkungen und Belästigungen. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde geändert, so dass jetzt erstmals zwei Jahre zwischen dem Abschluss der Lärmkartierung und der Lärmaktionsplanung liegen. Lärmaktionspläne sind bis zum 18. Juli 2024 zu erstellen oder zu überprüfen und zu überarbeiten.

Turnus Lärmkarten in Ballungsräumen sowie im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen zu erstellen. In den Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Sie dienen als Hilfsmittel, um sich einen Überblick über die Geräuschsituation zu verschaffen und bilden die Grundlage für eine sich daran anschließende Lärmaktionsplanung.

Im Anschluss an die Lärmkartierung erfolgt die Prüfung zur Erstellung von Lärmaktionsplänen bezüglich Lärmproblemen und Lärmauswirkungen um geeignete Maßnahmen zur kurz-, mittel- und langfristigen Verminderung der Geräuschbelastung vorzusehen. Sowohl die Aufstellung der Lärmkarten als auch die Erarbeitung von Aktionsplänen erfolgt unter Information beziehungsweise Beteiligung der Öffentlichkeit.

In der Zeit von 2007 bis 2008 erfolgte die Lärmaktionsplanung der Stufe 1 (Kfz-Verkehr auf Straße mit über 6 Mio Kfz/Jahr). Diese endete vorerst mit Beschluss des Stadtrates am 11.08.2008 (BV 100/2018) infolge der Unterschreitung der Auslöseschwellenwerte und der deutschen Emissionsgrundwerte.

Aufgrund von Bedenken der Weißensander Bürger sowie in Vorbereitung der Stufe 2 der Lärmkartierung (Straßen mit über 3 Mio. Kfz) wurde die Lärmaktionsplanung wieder aufgenommen und der Entwurf des Lärmaktionsplanes, Stand 11/2009, sowie dessen öffentliche Auslegung beschlossen (Stadtrat vom 04.03.2010). Es folgte die Fortschreibung des Entwurfes mit Stand 11/2010 und 04/2011.

Nach abschließender Auswertung der Ergebnisse der Lärmkartierung der Stufe 2 und erfolgter Auswertung der Stellungnahmen zu Lärminderungsmaßnahmen beendete die Stadt Lengenfeld die Fortführung der Lärmaktionsplanung im Jahr 2013. Hauptgrund waren die fehlenden Möglichkeiten zur Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen in Ermangelung der Baulast bezüglich der Bundes- bzw. Staatsstraßen. Mit Beschluss (BV 68/2016) vom 16.06.2016 wurde die Beendigung des Verfahrens zur Lärmaktionsplanung durch den Stadtrat beschlossen.

Dem 5-Jahres-Turnus folgend wurde in der Stadt Lengenfeld im Jahr 2017 durch die Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig (GAF GmbH) die Lärmkartierung (Stufe 3) vorgenommen und für schutzwürdige Gebiete mit einem Straßenverkehrsaufkommen von über 3 Mio. Kfz/Jahr weitergehende Untersuchungen zur Lärmbelastung durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (eingeschränkter Handlungsspielraum der Stadt Lengenfeld in Ermangelung der Baulast) wird vorgeschlagen eine Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmenplan zu erstellen. Dies bedeutet die Erarbeitung eines Lärmaktionsplanes ohne die Festlegung konkreter Maßnahmen, jedoch mit dem Ziel weiterhin den Umgebungslärm insbesondere dort, wo die Geräuschbelastung

gesundheitsschädliche Auswirkungen haben kann, zu mindern bzw. zu verhindern.

Durch die Pflicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aktionsplanung werden die Betroffenen selbst in die Planung und in die weiteren Entscheidungsprozesse aktiv und umfassend einbezogen. Darüber hinaus sollen auch betroffene externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt werden, um deren konstruktive Mitwirkung sicherzustellen.

Neben der Festschreibung von Zielen zur Minderung der Lärmbelastung ist die Lärmaktionsplanung ein wichtiges fachübergreifendes Planungsinstrument. Es wird damit die Voraussetzung geschaffen, die Belange des Lärmschutzes möglichst bei allen relevanten Planungen im Infrastruktur- und Umweltbereich zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wird das Thema „Lärmbelastung“ im Bewusstsein der Bevölkerung und der politischen Entscheidungsträger verankert. Das ist eine wichtige Voraussetzung, um effektive und nachhaltige Wege zur Lärminderung zu beschreiten.

Der Nutzen und die Vorteile der Lärmaktionsplanung – sowohl extern als auch verwaltungsintern – sind vielfältig. Beispielhaft zu nennen sind:

- Gesundheitsschutz und -vorsorge,
- Reduktion der Geräuschbelastung,
- Verbesserung des Wohnumfelds und Erhöhung der Lebensqualität in der Gemeinde,
- Erhöhung des Grundstückswertes und Verbesserung der Immobilienvermarktung, Aufwertung der Gemeinde als Wohn- und Investitionsstandort,
- Schutz ruhiger Gebiete vor Verlärmung,
- festgeschriebene Grundlage zum Lärmschutz als Basis für kommunale Planungen sowie
- Synergieeffekte in Verbindung mit anderen Fachplanungen (Luftreinhalteplanung, Verkehrsentwicklungsplanung, Bauleitplanung, städtebauliche Entwicklungskonzepte)

Darüber hinaus wird durch die Gemeinde transparent dargestellt, welche langfristigen Ziele im Lärmschutz verfolgt werden. Dabei sollte die Zielsetzung zwar ambitioniert und zeitlich abgesteckt sein, unrealistische Zielstellungen sollten aber von Anfang an vermieden werden, um keine unerfüllbaren Erwartungen zu wecken.

Mit der Erstellung des Lärmaktionsplanes wird weiterhin die GAF GmbH beauftragt, da diese bereits jahrelang die Stadt Lengenfeld bei der Umsetzung der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm unterstützt.

Als nächster Schritt erfolgt die Veröffentlichung der Lärmkarten und

TOP 10 - Beschlussvorlage 045/2024

Steckbriefe sowie die Frühzeitige Mitwirkung der Öffentlichkeit und anderer Behörden (Phase 1).

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe 511	Produktgruppenbezeichnung Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen u. Flurneuordnung	Produkt/Leistung 51101010	Produkt-/Leistungsbezeichnung Vorbereitende 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)					<input type="checkbox"/>
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					<input type="checkbox"/>
Auszahlungen / Aufwendungen	Betrag 6.426 €	Sachkonto 51101010.44296000.5000	Veranschlagt in 2024	Noch bereitzustellen	Deckung
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

008/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Abwägungstabelle

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Abwägungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Datum

Unterschrift

08.04.2024 Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

08.04.2024 Bachmann

Beratungsfolge

Sitzung am

Ergebnis

ö/nö
Aus
wah
l
ö

Stadtrat

08.04.2024

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat hat die in den Stellungnahmen und während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn, Fassung 06.10.2023, geprüft und mit im Anhang befindlichen Ergebnis abgewogen.
Die Abwägungstabelle ist Anlage und Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die zuständige Verwaltung (Bauamt) wird beauftragt, die jeweils betroffene Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Begründung

Durch den Ortschaftsrat Plohn/Abhorn wurde an die Verwaltung die Anfrage zur Schaffung neuer Bauplätze in den Ortsteilen Plohn und Abhorn gestellt. Alle bisherigen einer Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke sind ausgelastet.

Nach gutachterlicher Auswertung vom 17.09.2019 wurde das Flurstücke 11/1 der Gemarkung Abhorn entlang der Rodewischer Straße zur Schaffung neuer Bauflächen als geeignet gesehen. Nach längeren Verhandlungen konnte mit den privaten Eigentümern des Flurstückes eine Einigung erzielt werden.

Am 06.03.2023 beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung unter der Beschlussnummer 030/2023 den Bebauungsplan Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn bestehend aus dem zeichnerischen Teil (M 1:1000), dem textlichen Teil und der Begründung vom 17.02.2023 im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Gleichzeitig wurde der Bürgermeister beauftragt, die Genehmigung nach § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beantragen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) ist gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 unvereinbar mit Europarecht und wurde damit ab Entscheid auch für den in der Genehmigungsphase befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn unanwendbar. Zur Begründung führte das BVerwG aus, dass § 13b BauGB die Überplanung von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt und bei den so umschriebenen Plänen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Daraufhin musste das Genehmigungsgesuch zurückgezogen werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis und dem Eigentümer wurde übereingekommen, das Verfahren als Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskonform fortzuführen.

Der Stadtrat befürwortete daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2023 mit Beschlussnummer 102/2023 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und bestimmte den Entwurf zur öffentlichen Auslegung. Zeitgleich sind die von der Planung berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 13 Absatz 2; Satz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) in das Planverfahren eingebunden worden.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2023 bis 12.01.2024 statt. Von den 8 beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben 8 eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Bürger wurde 1 Stellungnahme mit Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Der Stadtrat hat die in den Stellungnahmen und während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn geprüft und mit im Anhang befindlichen Ergebnis abgewogen.

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)					<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					

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 II Satz 1 Nr. 3 BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	LD Sachsen, RO Stn. v. 11.12.2023 Stn. v. 06.09.2022	Ziele + Umgriff KES "Rodewischer Straße" identisch mit BBP Nr. 22; vollumfänglicher Verweis auf raumordnerische Stellungnahme vom 06.09.22	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit steht die Planung auch weiterhin in Einklang mit dem gesetzlich strikten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB).				
		Belange der Raumordnung sind nicht tangiert	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit steht die Planung in Einklang mit dem gesetzlich strikten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB).				
	zu berücksichtigende Anforderungen RO a) REP SWS	tlw. Lage (Süden Plangebiet) in Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsleben); Lage in Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung); Lage in Schwerpunktgebiet Erosionsschutz	<u>ist berücksichtigt</u> 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 2. Das Plangebiet (PG) liegt am äußeren Rand des Kirchberger Granitgebets. Gemäß Z 2.1.2.3 REP SWS sollen raumbedeutsame Maßnahmen hier den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Die Festsetzungen des BBP zur Ausnutzung der Baugrundstücke inkl. der örtlichen Bauvorschriften greifen das Vorbild der anstehenden Bebauung auf. Der bestehende Siedlungsrand wird also lediglich gleichartig und einreihig über Westseite Rodewischer Straße hinaus ergänzt. Charakteristische Landschaftselemente werden nicht beeinträchtigt. 3. Für das PG und seine Umgebung gibt es gemäß eigenen Erkenntnissen und fachbehördlicher Stellungnahmen keine Anhaltspunkte für konventionelle Altlasten und radiologische Hinterlassenschaften. 4. Die erwartbaren künftigen Nutzungen (Einfügung in Rahmen ländliches Wohngebiet) erzeugen in aller Regel keine grundwassergefährdenden Stoffeinträge und Abwässer. Erkundung des PG hat bis 3,0 m Tiefe nur teilflächig Sickerwasseranschnitte bei ca. 2,2 m u GOK ergeben. Alles anfallende Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle in den Untergrund versickert werden. Damit werden weder in die lokale Wasserbilanz noch die lokale Wasserneubildung beeinträchtigt. 5. PG ist in Festlegungskarte 9 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist räumlich nicht mit der neben-genannter Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt -flachhängig (< 5°), darüber hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hanglängen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. 6. Plangebiet ist in Festlegungskarte 14 weiß kartiert, d.h. es ist ohne nebengenannte Funktion. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus (lt. RPI RC_E Stadtgebiet Lengelfeld mit Grün bis Finkenburg). Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Landschaftsplan Lengelfeld weist erst nordwestlich des Plangebiets Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der bezeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 ist aber genau dies Festlegungsziel. Ortslage Abhorn gilt nicht als belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet. Eine erhebliche Veränderung der Durchlüftungsverhältnisse im Ortsteil Abhorn ist durch geplante Anordnung und Ausnutzungsgrad der Bebauung nicht zu erwarten.				
	b) Entwurf RPI RC v. Mai 2021	Lage innerhalb Bereich mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz und mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens; Ausweis Kaltluftentstehungsgebiet im Bereich des Vorhabengebiets	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Die Einordnung ist bekannt. 2. Seitens des fachlich zuständigen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ergehen gegen die Planung aus radiologischer Sicht keine Bedenken. In dessen Stellungnahme vom 07.09.2022 werden die Anforderungen an den Radonschutz benannt und mögliche Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Radonzutritt in Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen aufgezählt. 3. Zur Verdeutlichung der Problematik wird der Texthinweis (TH) 3.9 ergänzt, um die Einordnung in ein Radonvorsorgegebiet und die grundlegenden Vorsorgemaßnahmen. Mögliche Vorsorgemaßnahmen beinhaltet die Anlage 5 des offengelegten Entwurfs. Deren Umsetzung ist Sache künftiger Bauwilliger. 4. Mit Ergänzung des TH 3.9 und den Ausführungen in Anlage 5 wird die Hinweispflicht als hinreichend betrachtet.				
	Hinweis	Lengelfeld liegt nach Allgemeinverfügung § 121 I S.1 Strahlenschutzgesetz innerhalb eines Radonvorsorgegebietes.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit steht die Planung auch weiterhin in Einklang mit dem gesetzlich strikten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB).				
2	PV Region Chemnitz Stn. v. 20.12.23 Stn. v. 24.11.23	Keine Bedenken gegen das Vorhaben; Stellungnahme vom 24.11.23 behält inhaltlich ihre Gültigkeit	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit steht die Planung auch weiterhin in Einklang mit dem gesetzlich strikten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB).				
		Bezüglich der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gibt es aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Baurechtsschaffung F. Flst. 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 + T.v. 15/10 Abhorn	In Stellungnahme zu BBP Nr. 22 Hinweis zu erforderlicher Klarstellung bzgl. möglicher Baurechtsschaffung gegeben. In vorliegender Begründung zur Ergänzungssatzung wird klargestellt, dass kein Aufstellungsverfahren für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 und Teile des Flurstückes 15/10 Gemarkung Abhorn eingeleitet wurde.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Hinweise auf Festlegungskarten	Bereich mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz (Festlegung) u. Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung Ackerboden; Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiete	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Erwartbare künftige Nutzungen (Einfügen in Rahmen ländliches Wohngebiet) erzeugen in aller Regel keine grundwassergefährdenden Stoffeinträge und Abwässer. Erkundung PG hat bis 3,0 m Tiefe nur teillächlich Sickerwasseranschnitte bei ca. 2,2 m u GOK ergeben. Alles anfallende Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle in den Untergrund versickert werden. So werden weder in die lokale Wasserbilanz noch die örtliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt.</p> <p>2. PG ist in Festlegungskarte 9 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist räumlich nicht mit der neben-genannter Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt - flachhängig (<5°), dar-über hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hang-längen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.</p> <p>3. Plangebiet ist in Festlegungskarte 14 weiß kartiert, d.h. es ist ohne nebengenannte Funktion. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus (lt. RPI RC_SF 2023 Stadtgebiet Lengenfeld mit Grün bis Finkenburg). Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Land-schaftsplan Lengenfeld weist erst nordwestlich des Plangebiets Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der be-zeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 ist aber genau dies Festlegungsziel. Ortslage Abhorn gilt nicht als belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet. Eine erhebliche Veränderung der Durchlüftungsverhältnisse im Ortsteil Abhorn ist durch geplante Anordnung und Aus-nutzungsgrad der Bebauung nicht zu erwarten.</p>				
	Hinweis auf erforderliche Erstellung FNP	Bezug: abzuleitende Siedlungsflächenentwicklung; gilt bzgl. weiterer Standortentwicklungen, besonders des Wohnungsbaus; hier Bedarf auf Basis nunmehr vorliegender 8. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des Freistaates Sachsen unter Einbeziehung vorhandener Planungen und Innenentwicklungspotenziale ermitteln und nachweisen; insbesondere erforderlich, bei Entwicklung außerhalb Siedlungs- u. Versorgungskern Lengenfeld (RPI SWS Kap. 1.2 u. RPI-S RC Kap. 1.2, Z 1.2.1.1 i. V. m. Z 1.2.2.1)	<p><u>Ist bzgl. Überarbeitung Bedarfsberechnung auf Basis 8. RBV berücksichtigt</u></p> <p>1. Der Hinweis wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Der FNP - Entwurf wird, ab letztem Jahr beginnend, einer umfangreichen Überarbeitung unterzogen (Basis nunmehr die 8. RBV, Berücksichtigung von Ersatz- und Auflockerungsbedarfen (Entwicklungen Belegungsdichten, Altersgruppen; besondere Planungserfordernisse der Innenentwicklung (z.B. Schutz vor Hochwasser) u.a. Faktoren unter Beachtung gemeindespezifischer Entwicklungen sowie der Integration von Ergebnissen der Landschaftsplanung.</p> <p>2. Nach Aussage des Statistischen Landesamts beruhen die Annahmen der RBV'en – und damit auch der 8. RBV - auf der Fortschreibung von Mittelwerten der Vergangenheit. Je kleiner die einzelne Kommune wird desto unsicherer wird das Ergebnis der Vorausberechnung. Gemeindespezifische Entwicklungen finden keine Berücksichtigung.</p> <p>3. Im Abgleicher der 8. RBV zur 7. RBV schrumpft zwar auch in Lengenfeld die Bevölkerungszahl weiter, aber die Schrumpfung erfolgt deutlich gedämpfter als nach der 7. RBV (Vergleichsjahre bis 2035!). Dies ist auch der Anlage 6 zur offengelegten Begründung (Tab. ÜS 6) zu entnehmen. Die Bauflächenbedarfsermittlung zur Satzung berücksichtigt weiter gemeindespezifische Entwicklungen und die Einwohnerdaten für das Jahr 2022.</p> <p>4. Vorgezogen wurden u.a. bereits der BBP Nr. 5 „Reichenbacher Straße - Hammermühle“ (ca. 5,5 ha Wohnbauland) förmlich aufgehoben und für weitere BBP + städtebauliche Satzungen per Stadtratsbeschluss laufende Verfahren eingestellt (KES am Burgwall, VEP Wohnbebauung Schafgasse, BBP Nr. 15 in Weißensand; ca. 3 ha Wohnbauland).</p> <p>5. Der Bevölkerung in den Ortsteilen soll eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zu Teil werden. Ein dbzgl. Anspruch besteht auch für die Einwohner der Ortsteile. Alles andere wäre das Propagieren einer Austrocknung des ländlichen Raums, was diesseits zurückzuweisen ist. Die Einwohnerzahlen der Ortsteile sind in den letzten Jahren insgesamt stabil. Bei der Versorgung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten soll zusätzlicher Flächenbedarf möglichst unmittelbar am Anschluss der Ortskerne realisiert werden.</p>				
		nochmals Verweis darauf, dass gemäß § 8 II Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem FNP zu erarbeiten sind; Entwicklungsgebot sichert Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet	<p><u>kein unmittelbarer Bezug zur Aufstellung dieser Satzung</u></p> <p>Bezugspunkt von § 8 II Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne. Mit Bebauungsplänen können auch umfangliche Gemeindebereiche überplant und ihre bodenrechtlichen Entwicklungen neu bestimmt werden. Letzteres trifft auf städtebauliche Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen bereits von Gesetzes wegen nicht zu. Einbezogen werden dürfen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB nur einzelne Flächen. Nach § 34 V Satz 1 Nr. 1 BauGB müssen sie der städtebaulichen Ordnung entsprechen. D.h. sie dürfen nur in diesem Rahmen kleinteilige Entwicklung betreiben. Bzgl. der hier unstrittig betriebenen Außenentwicklung macht dies der LEP 2013 in seiner Begründung zu Z 2.2.1.4 sehr eindrücklich. Satzungen nach § 34 IV BauGB gehören nicht zur Bauleitplanung, die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, bleibt – den voranstehenden Aussagen folgend - unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches. Nichts anderes geschieht bei dieser Satzung. Der Verweis auf § 8 II Satz 1 BauGB ist bzgl. der weiteren Entwicklung erkannt, hier aber nicht zutreffend.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	LRA Vogtlandkreis Stn. v. 11.12.2023	Planungsabsicht wird grundsätzlich zugestimmt; Satzungsentwurf entsprechend nachfolgender Forderungen und Hinweise, bes. aus naturschutzrechtlicher Sicht überarbeiten, erneut zur Beurteilung vorzulegen	<p>wird berücksichtigt</p> <ol style="list-style-type: none"> Grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Benannte Forderungen u. Hinweise sind allesamt, insbesondere seitens des Naturschutzes, intensiv auf ihre Begründetheit, Substanz, sachliches Zutreffen, Wertigkeit und Richtigkeit geprüft worden. Im Ergebnis ist zwar festzustellen, dass insbesondere die vorgebrachten naturschutzfach- und -rechtlichen Bedenken, aber auch die Einlassungen der Bauplanung unbegründet sind. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend ist. Die Ausgleichsermittlung für diese Satzung hat nach Baurecht zu erfolgen (Anordnung § 18 I BNatSchG). Nach § 1a III BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen zu ermitteln und in die Abwägung nach § 1 VII BauGB einzustellen bzw. entsprechend auszugleichen. Ausgleichspflichtige erheblich negative Beeinträchtigungen wurden allenfalls punktuell ermittelt. Darauf wurde in verbal-argumentativer Bewertung der Ausgleichsbedarf ermittelt und in Beziehung zu den Wirkungen der Ausgleichsmaßnahme gesetzt. Zu all diesen vorgenommenen verbal-argumentativen Erheblichkeitseinschätzungen der jeweiligen Schutzgüter und weiter zur funktionalen Bewertung der Ausgleichsmaßnahme und des dbzgl. bilanziellen Ausgleichs hat die UNB keine Bedenken vorgebracht. Die vorgenommene Vergleichsrechnung hat im Baurecht keinen verbindlichen Charakter, nur wie der Name aussagt, sondern liefert nur einen die Ausgleichseinschätzung rechnerisch unterstützenden Anhaltspunkt. Die UNB liefert zu ihrer Einschätzung eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE). Bei der vorgelegten Wertberechnung sind aber von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt worden. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017. Selbst unter Einrechnung dessen in die HE und strikter Anwendung der Planungswerte ließen sich die punktuell als erheblich einzuschätzenden, aber innergebietlich meist bereits wieder ausgleichbaren, Umweltauswirkungen insgesamt mit der getroffenen Ausgleichsfestsetzung zur Pflanzung von 6 Laubbäumen kompensieren. 	-	-	-	-
	Bauplanung	<p>Ergänzungssatzung umfasst weit mehr als nur einzelne Festsetzungen, sondern überzieht das Satzungsgebiet mit einer Vielzahl von Festsetzungen, die hinter der Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans nicht zurückbleiben; Satzung bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen und weiter zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen; fordert die Einhaltung von festgelegten Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Fassadenfarben sowie Einfriedungen. Regelungsdichte entspricht nicht einer Ergänzungssatzung; umfängliche Streichung von Festsetzungen</p>	<ol style="list-style-type: none"> Satz 1 zu 3. oben gilt auch hinsichtlich der von der Bauplanung als übermäßig beanstandeten Festsetzungskulisse. Dieser Einschätzung lagen angebliche Festsetzungen in der Satzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zugrunde. Also zentrale Regelungen zum Einfügungsgebot des § 34 II BauGB. Diese Festsetzungen gibt es in der Satzung nicht. Das musste die Bauplanung nach Rücksprache selbst einräumen (vgl. Anl. 1). Die unverändert verbleibenden planungsrechtlichen Festsetzungen haben als zentralen Bezugspunkt die sichere Gebietsentwässerung (keine Überbauung der festgesetzten Versickerungsbereiche vor den Gebäuden). Die örtlichen Bauvorschriften verfolgen die baugestalterische Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in den vorhandenen Bestand. Diese Art der Einfügung ist nämlich genau nicht vom Einfügegebot des § 34 II BauGB gedeckt. Allerdings ergeben sich durch Veränderungen der Eigentumsverhältnisse eine Änderung des Geltungsbereichs und damit das Erfordernis der erneuten Beteiligung. In diesem Zusammenhang werden die diesseits für erforderlich gehaltenen Regelungen, das Ortsbild von Abhorn im touristisch besonders bedeutsamen Bereich der Stadt Lengelfeld von Abhorn im Süden über Plohn bis Pechtelsgrün gedeihlich fortzuentwickeln nochmals auf ihre umfängliche Erfordernis bzgl. der benannten Zielerreichung geprüft. Die von den Sachgebieten vorgebrachten Bedenken, Anregungen, Hinweise werden nachfolgend einzeln abgewogen. 				
		kein gültiger FNP aus dem sich künftig beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung der einbezogenen Fläche ableiten lässt; lt. Entwurf von 2006 Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen	<ol style="list-style-type: none"> Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, sie ist aber für das gegenständige Satzungsverfahren nicht relevant. Die Gemeinden haben gemäß § 1 III BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 II BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). § 8 II Satz 1 BauGB formuliert, „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“ Darüber hinaus regeln § 8 III und IV BauGB die Verfahren für abweichende und vorzeitige Bebauungspläne. Ein Bezug zu den städtebaulichen Satzungen nach § 34 IV BauGB ist dem 1. Kapitel, 1. Teil des BauGB (§§ 1 - 13a) nicht zu entnehmen. Eindeutig formuliert dies der Landesentwicklungsplan 2013 in seiner Begründung zu Z.2.2.1.4, „die Satzungen nach § 34 IV BauGB gehören nicht zur Bauleitplanung“. Ansatzpunkt der Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB sind das faktische Baurecht der §§ 34, 35 BauGB und die geordnete städtebauliche Entwicklung, nicht der FNP. 				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Bauplanung	<p>Gegenüber beabsichtigten Ergänzungssatzung existiert bereits eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung; unter Zi. 3 der Begründung auf Seite 10 nur beschrieben, dass es sich bei der gegenüberliegenden Seite um einen Ortsteil - also um den Innenbereich handelt; Summierungen von Ergänzungssatzungen sind in der Regel nicht möglich. Eine Ausnahme besteht lediglich, wenn sich die mittlerweile bestehende Bebauung zum Innenbereich nach § 34 BauGB entwickelt hat.</p> <p>In Begründung muss weiter ausgeführt werden, dass es sich bei der Ergänzungssatzung um das richtige Planungsinstrument handelt. Es muss somit eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich als städtebaulicher Rahmen für die vorliegende Satzung beschrieben werden.</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt:</u> bzgl. Verweise auf Summierung Ergänzungssatzungen gegenstandslos</p> <p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darin richtigerweise auf die bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn verwiesen. Diese bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn bildet auch den Ansatzpunkt für die gegenständige Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn.</p> <p>2. Dabei sind in der Planzeichnung zu § 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn die Klarstellungs- und die Ergänzungsteile eindeutig und klar gegeneinander abgegrenzt. Es ist also aus der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eindeutig ablesbar, welche Flächen den Teilbereichen Klarstellungssatzung und welche Flächen den Teilbereichen der Ergänzungssatzung unterfallen.</p> <p>3. Einschlägig für die gegenständige Satzung ist dabei der Teilbereich Abhorn der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Auch für diesen Teilbereich ist aus dem Plan der Satzung eindeutig ablesbar, welche bebauten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn dem Teilbereich Klarstellungssatzung und welche (damals überwiegend noch nicht bebauten) Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorns den Teilbereichen der Ergänzungssatzung im Ortsteil Abhorn unterfallen.</p> <p>4. Dabei unterfallen alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westwärts südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt dem Teilbereich Klarstellungssatzung i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 1. BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB, wie das im vorliegenden Fall in Zi. 3, Rn. 1 und Rn. 4 sowie Zi. 5.1, Rn. 1 dargelegt wird. Die Begründung wird in Zi. 3 um die Ausführungen ergänzt.</p> <p>5. Die weiteren Überlegungen der Einlassung zum Bebautein von Ergänzungsflächen i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 3. BauGB sind für das gegenständige Satzungsverfahren bzgl. des Angrenzens gegenstandslos. Im Übrigen weist Zi. 3, Rn. 1 der Begründung aus, dass die einbezogenen Flst. in die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn im Ortsteil Abhorn inzwischen bebaut sind.</p>				
	Hinweis	<p>Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen veröffentlichte am 15. Juni 2023 die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (RBV); ist nunmehr als Datengrundlage heranzuziehen; Planbegründung ist entsprechend zu aktualisieren; Mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Lengendorf, die gemäß oben genannter RBV einen deutlichen negativen Trend verfolgt, muss eine streng bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung maßgebendes städtebauliches Ziel sein.</p>	<p><u>ist bereits berücksichtigt</u></p> <p>1. Dem offengelegten Entwurf erfolgte eine Bedarfsdarlegung auf Basis der 8.RBV. Diese war und ist als Anlage 6 Bestandteil der Begründung.</p> <p>2. In der dortigen Tab. ÜS 6 wurde ein Abgleich der Berechnungsdaten der 8. RBV zur vorher zugrunde gelegten 7. RBV durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Einwohnerrückgang in der 8. RBV gegenüber der 7. RBV für die Stadt Lengendorf bis 2035 erheblich geringer ausfällt. Bis ins Jahr 2030 übersteigt sogar der Prognosewert der Worst-Case-Variante V3 noch den Einwohnerwert der Best-Case-Variante V1 der 7. RBV. Weiter ist festzustellen, dass die Werte von 2019 bis 2022 beider Varianten der 7. RBV durch den tatsächlichen Bevölkerungsstand, trotz gewisser Schwankungen, in Durchschnitt der letzten vier Jahre übertroffen wurden. Lt. dieser als Anl. 6 beigefügter Ermittlung hat Lengendorf 2025, abzüglich relevanter Flächenreserven deutlichen Bedarfsüberhang (58 - 60 Baugrundstücke). Bis 2035 erhöhte sich der ohne weitere Maßnahmen auf 134 - 168 Baugrundstücke.</p> <p>3. Für Ortsteile Plohn / Abhorn ermittelt sich gemäß EW-Anteil von ca. 6% abgeleitet über relevante Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein akuter Bedarf von 4 und bis 2035 ein weiterer Bedarf von 3 - 5 Baugrundstücken.</p> <p>4. KES ist nachweislich zu Bedarfsdeckung für beide Ortsteile i.S. §1 III BauGB erforderlich. Befriedigung akuter Wohnraumnachfrage beider Ortsteile ist i.V.m. räumlicher Bündelung mittelfristiger Bedarf ein dringender städtebaulicher Grund i.S. §8 IV BauGB. Für die „Dringlichkeit“ ist nicht erst das Vorliegen städtebaulicher „Notlagen“ erforderlich (BVerwG U.v. 14.12.84 Az. 4 C 54.81). Bedarf ist auch in beiden im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nicht zu decken.</p> <p>6. I.V.m. Grundsatzzielen (strukturelle Erhaltung, angemessene Weiterentwicklung) der ländlichen Ortsteile durch auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten + Herausbilden kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne bei deren Fortentwicklung steht bauliche Entwicklung des PG geordneter städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Im Gegenteil, der Standort bietet sich geradezu für die Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils an.</p> <p>7. Der FNP soll im Übrigen, um auf den Eingangsverweis der Einlassung zurückzukommen, in der geplanten Fortführung den Bereich in Anlehnung an die ermittelte Art der baulichen Nutzung der näheren, d.h. prägenden Umgebung i.S. des § 5a BauNVO als Mischbaufläche gemäß § 34 II BauGB darstellen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Hygiene	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Denkmalschutz	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Landwirtschaft	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Forstwirtschaft	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Ländl. Entwicklung	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Abfallwirtschaft	Die grundstückebezogene Abfallentsorgung gilt als gesichert. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Immissionsschutz	Belange nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
Wasserwirtschaft / Wasserrecht	Hinweise	Satzung, mit Stand 10/2023, wird grundsätzlich mit Hinweisen zugestimmt ausgenommen Sickermachweis wird komplette Klärung Entwässerung (Schmutz- u. Regenwasser) auf Bauherren in einzelnen Baugenehmigungsverfahren verschoben; gilt auch für Entwässerung evtl. zusammengefasster Zufahrten zur „Rodewischer Str.“; für Abrundungssatzung rechtlich zulässig und wird akzeptiert	Nebenstehende Aussagen zu den wasserwirtschaftlich und -rechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen.				
		Versickerung aller anfallenden Abwässer auf Baugrundstücken wasserwirtschaftlich einzig zulässige Lösung für alle neu zu versiegelnden Grundstücksflächen, inkl. Zufahrtsstraßen und Schmutzwasser; ob geplante Grundstücksgrößen dazu ausreichen, derzeit nicht sicher abschätzbar; Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis	ist berücksichtigt Der Hinweis auf das Erfordernis zur Einholung jeweiliger individueller wasserrechtlicher Erlaubnisse je künftigen Baugrundstück vor Baubeginn ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern zzgl. Verpflichtung ihre Rechtsnachfolger dbzgl. über die nachfolgenden Kaufverträge o.ä. geeigneter Weise zu verpflichten. Die Breiten der in ihrem räumlichen geänderten KES gebildeten Baugrundstücke wird i.V.m. der jeweils festgesetzten und verfügbaren Fläche zur Versickerung als hinreichend angesehen, die erforderlichen Rigolenlängen einzubringen.				
Naturschutz	Begründung	gegenwärtig bestehen naturschutzfachliche und -rechtliche Bedenken Flächen der Satzung befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass auf Grundlage § 14 I BNatSchG i.V.m. § 9 I Nr. 2 SächsNatSchG geplantes Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der nach § 15 II BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen ist; Forderung nach der Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen oder Saatgut ergibt sich aus §40 Abs. 1 Nr. 4. BNatSchG	<u>Berücksichtigung in Form einer Anpassung infolge der erforderlichen Änderung des Geltungsbereichs</u> 1. Nebenstehende naturschutzfach- u. -rechtliche Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken wurden nochmals intensiv auf ihre Begründetheit, Substanz, sachliches Zutreffen, Wertigkeit und Richtigkeit geprüft worden. 2. Im Ergebnis ist dazu zunächst festzustellen, dass die vorgebrachten naturschutzfach- und -rechtlichen Bedenken insgesamt unbegründet sind. 3. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend. Die geäußerten rechtlichen Bedenken fußen auf einer fehlerhaft als zutreffend angenommenen Rechtsgrundlage (§§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG). Ergänzungssatzungen, wie die vorliegende Satzung, sind städtebauliche Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB. § 18 I BNatSchG regelt zu Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB folgendes, „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ 4. Maßgeblicher Anknüpfungspunkt dieser Anordnung im BauGB ist § 1a III. Der gibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 IV Nr. 7 lit. a) benannten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VIII BauGB zu berücksichtigen sind. D.h. Ermittlung, Bewertung und Ausgleichsumfang für voraussichtlich erheblich negative - und nur diese - Eingriffe erfolgt nach dem Baurecht. Nicht anders wurde hier verfahren. Daran ist auch nichts zu erinnern. 5. Ist die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung in Kraft, sind die einbezogenen Flächen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I / II BauGB. Auf die darauf anschließend zu verwirklichenden Vorhaben sind nach § 18 II Satz 1 BNatSchG die §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden. 6. Die UNB liefert zu ihrer Einschätzung eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE). Bei der vorgelegten Wertberechnung sind von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt worden. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017. 7. Worauf die UNB den vorgeblichen Entzug von 9.575 m² Ackerland stützt, bleibt unklar. Bei der Flächenangabe handelt es sich um die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Darin einbezogen ist auch der an der einzubeziehenden Ackerfläche anliegende und diese erschließende Teil der Rodewischer Straße südlich Rodewischer Straße 23e bis an die Kreuzung mit Abhorer Straße / Straße Am Plöhnbachtal. Die Rodewischer Straße ist tatsächlicher Bestand und nicht Teil der Ackerfläche. Inkl. ihrer Nebenanlagen in den einbezogenen Teilen der Flst. 11/2, 153/3 und 153/5 umfasst sie 1.215 m².				
		vorgelegte Bilanzierung berücksichtigt negative Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Ertragsfunktion des Bodens unzureichend. Durch Bebauungsgebiet gehen insgesamt 9.575 m² Ackerland verloren, bei Berechnung mit geringsten Funktionsfaktor von 0,5 aufgrund geringer Wertigkeit ergibt sich Kompensationsbedarf von 0,479 WE, ist somit mehr als doppelt so hoch wie in vorgelegten Bilanzierung. Bebauung und somit die Teil- und Vollversiegelung hat klimatische Auswirkungen auf die Umgebung, und auch das Landschaftsbild wird durch eine Bebauung beeinträchtigt. Für Landschaftsbild und klimatischen Auswirkungen ist die Baufläche von 2090 m² jeweils mit geringstem Funktionsfaktor von 0,5 zu multiplizieren, dies ergibt einen Kompensationsbedarf von 0,209 WE. Insgesamt sind somit beim gegenwärtigen Stand der Planung noch Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 0,469 WE zu erbringen.					

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Naturschutz	<p>Es sind daher zusätzliche ökologische Kompensationsmaßnahmen zu konzipieren, welche das entstehende Punktedefizit beheben. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, als geeignete Kompensationsmaßnahme entlang der Baugrenze zum Acker eine zwei Meter breite Feldhecke mit gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen. Dies dient als Puffer zur Ackerfläche, sie dient dem Artenschutz und ist eine sehr sinnvolle Kompensationsmaßnahme; Bei Änderungen gemäß Stellungnahme Abfallrecht/Bodenschutz ist von einer Reduzierung des Kompensationsbedarfes auszugehen.</p> <p>nachfolgende ergänzende Festsetzungen in Planzeichnung aufzunehmen: 1. Bei den beschriebenen 6 Laubbäumen muss es sich um Hochstämme handeln. 2. Anlage von Schottergärten ist unzulässig, die unverbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. 3. Für die Pflanzung innerhalb der Bebauungsflächen ist eine Arten - Negativliste aufzuführen</p>	<p>8. Zwar geht der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Acker in den verbleibenden 8.360 m² Fläche verloren. Er wird aber „ersetzt“ durch die BNT „Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen“ (2.770 m²), Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (420 m²) und Abstandsfläche, gestaltet. Annahme kleinteilig teilversiegelt (5.170 m²). Das ist auch so in die Berechnung eingestellt und daran hat die UNB nichts zu kritisieren. Darüber hinaus unterfällt der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht per se der Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB. Deren Bezug ist § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist aber unter § 1 VI Nr. 8., lit. b) oder ggf. ach § 1 VI Nr. 7., lit. d) BauGB zu subsumieren. Unter § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB sind nur die der ackerbaulichen Nutzung zugrunde liegenden Bodenfunktionen in der Eingriffsregelung zu behandeln. 9. D.h. weiter unter dem BNT Abstandsfläche geht die - wie richtig bemerkt - nur die als gering und damit nachrangig zu bewertende Ertragsfunktion allenfalls punktuell verloren. Der Verlust beschränkt sich also auf die vorbenannten BNT außerhalb der Abstandsflächen, nicht aber lokal oder gar kleinräumig innerhalb der (grün-)gestalteten Abstandsflächen. 10. D.h. weiter, nach der Ökologischen Wirkungsprognose ist dieser Verlust der nachrangigen Ertragsfunktion als zwar dauerhaft, aber nur punktuell sehr gering -gering negativ und damit in Summe als unerheblich nachteilig einzuschätzen. Voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen sind nach den Vorschriften des BauGB aber nicht auszugleichen. Der entsprechend gleichlautenden Einschätzung in Zi. 6 Umweltbelange, Anstrich „Biotop- und Nutzungstypen“ hat die UNB jedenfalls nicht widersprochen. Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserkreislauf der anstehenden Böden sind gemäß Auswertekarten der Bodenfunktionen auch nur geringwertig. 11. Die Herleitung der vorgenommenen Anrechnung von 0,5 Punkten auf die nachrangige Funktionserfüllung bleibt ebenfalls unklar. Der HE ist diese Anrechnung, wie oben bereits erwähnt, jedenfalls so nicht zu entnehmen, weder der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen von 2017. Nach beiden Fassungen sind für alle Schutzgüter und -funktionen erst mittlere und höherwertige Funktionserfüllungen in Anrechnung zu bringen. Denen wird eine besondere Bedeutung zugesprochen. Dies erfolgt für geringe und sehr geringe Funktionserfüllungen in beiden Fällen nicht. Das sollte der Fachbehörde aber bekannt sein. Die Fachbehörde liefert auch keine Begründung, warum sie – trotz Anerkenntnis der nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Ertragsfunktion – vom Bewertungsschema der HE abweicht und einen Faktor 0,5 / m² Fläche ansetzt, dies aber bei der ebenso nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Funktionserfüllung im Wasserkreislauf dies nicht tut. 12. In Zi. 6, Anstriche „Klima“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ wurden die Ausgangslagen und voraussichtlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ausführlich dargelegt; Klima: in Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 nicht als bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche kartiert, kein Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum, gemäß LSP Lengenfeld keine Kaltluftabflüsse in klimatisch belasteten Wirkraum, Lage in Abstrahlungsbereich unmittelbar angrenzender Ortslage sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt Satzungsgebiet nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch; Orts- und Landschaftsbild: Landschaftsbild um das Satzungsgebiet ortsrandspezifisch, Übergang von anstehender weit überwiegend 2 - 3geschossiger Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in angrenzenden Freiraum, Freiraum = großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, Umfeld straßenbegleitende Baumreihe, Ableitung örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc. aus Rahmen anstehender Bebauung, durch Ortsrand bereits aufgerautes Orts- u. Landschaftsbild, Hinzutreten geplanter, sozusagen gestaltgleicher Bebauung. 13. Daraus waren und sind für beide Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Dem hat die UNB auch nicht widersprochen. 14. In der vorgelegten Vergleichsrechnung wurden konservative Werte für Abstandsgrün (1 Punkt unter Liste), insbesondere aber für die zu pflanzenden Bäume (4 Punkte unter Liste) angenommen. Damit sollten aus der planerischen Erfahrung heraus gegebene Entwicklungsrisiken angemessen berücksichtigt werden. Der Ausgleich ist hinreichend. 15. Allerdings ergeben sich durch Veränderungen der Eigentumsverhältnisse eine Änderung des Geltungsbereichs und die Änderung des festgesetzten Ausgleichs sowie das Erfordernis der erneuten Beteiligung. In Abstimmung mit den nunmehrigen Eigentümer, wird der Ausgleich in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung gezogen. Bzgl. der Anregung einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird der Anregung der UNB gefolgt. Dessen Umfang bestimmt der sich räumlich, dem geringeren Geltungsbereich, entsprechend verringernde Ausgleichsbedarf.</p> <p><u>wird tlw. berücksichtigt</u> 1. Die Pflanzung der sechs Laubbäume ist durch die Änderung des Geltungsbereichs obsolet. Der Ausgleich soll nunmehr innerhalb des verkleinerten Satzungsgebiets mittels Pflanzgebot für eine Niederstrauchhecke erfolgen. Dazu wird die Pflanzenauswahl auf gebietsheimische (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutschen Hügel- und Bergland) und standortgerechte Pflanzen präzisiert. Damit kann der Anwuchserfolg verbessert werden. 2. Eine Negativ-List für nicht zu verwendende Pflanzen wird nicht erstellt und somit auch nicht in die Satzung aufgenommen. Eine solche Festsetzung ist durch § 9 I Nr. 25a BauGB nicht gedeckt. Darüber hinaus hat die Stadt kein „Festsetzungserfindungsrecht“.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Naturschutz		3. Einem Verbot von Schottergärten wird ebenfalls nicht gefolgt. Es wird i.V.m. dem Einfügegebot nach dem Maß der baulichen Nutzung als nicht erforderlich angesehen. Schotter-, Kies- oder Steingärten sind nach diesseitigem Verständnis bauliche Anlagen i.S. des § 29 BauGB. Sie sind danach auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Dieses ist im Zuge des erforderlichen Einfügens des § 34 I Satz 1, 2. Alt. BauGB aus der Umgebung abzuleiten und bei der Baugenehmigung einzuhalten. Die UNB kann versuchen über Nebenbestimmungen der hier erforderlichen Baugenehmigungen ihre Negativ-Liste und das Verbot von Schottergärten durchzusetzen.				
	Abfallrecht/ Bodenschutz	<p>Hinsichtlich der bodenschutz- u. Klimaschutzrechtlichen Belange ist Bebauungsplan im Sinne vom BBodSchG und BauGB zu überarbeiten; Um aktuellen Erfordernissen des Klima- und Umweltschutzes gerecht zu werden, die sich aus dem §1a V BauGB ergeben, müssten folgende Änderungen im BBP aus behördlicher Sicht vorgenommen werden:</p> <p>Errichtung von Dachbegrünungen sowie die Errichtung von PV-Anlagen sollte als verpflichtend festgesetzt werden; steigern Effizienz von PV-Anlagen, daher i.V.m. PV-Anlagen errichten, leisten zudem einen deutlichen Beitrag zur Mikroklimabildung, dienen als Feinstaubfilter und steigern die Energieeffizienz im Sommer und im Winter von Wohngebäuden, sollten daher im Bebauungsplan auf Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wohnhäusern errichtet werden, Alternativ zu Komplettbegrünung bei Wohngebäuden kann Mindestdachfläche in qm / Gebäude für die Errichtung gefordert werden; weiter sollte maximaler Versiegelungsgrad für die Grundstücke im BBP festgesetzt werden, um Ausmaß an Bodenschädigung so gering wie möglich zu halten und unbebaute Flächen sollten im BBP als Grünflächen festgesetzt werden, um weitere Störung Bodenfunktionen auf jeweiligen Grundstück möglichst gering zu halten</p>	<p>wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine städtebauliche Satzung nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB, nicht um einen Bebauungsplan. Darüber hinaus ist weiter klarzustellen, dass nach § 3 I Nr. 9. BBodSchG dessen Vorschriften keine Anwendung auf die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts findet.</p> <p>2. Gegebene Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 34 V Satz 2 BauGB und dass angesprochener § 1a V BauGB nach dessen Satz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft.</p> <p>3. § 34 V Satz 2 BauGB schreibt vor, dass in Ergänzungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, III Satz 1 und 4 BauGB zulässig sind. Daraus folgend besteht eine besondere Gewichtung der Prüfung von wünschenswerten Festsetzungen auf ihr unabhängiges städtebauliches Erfordernis. Dem folgt der Satzungsentwurf. Darauf weist im Übrigen das SG Bauplanung des Vogtlandkreises in seiner Stellungnahme unter Verweis auf die Rechtslage richtigerweise nochmals besonders hin.</p> <p>4. Unmittelbar hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Dem widerspricht die Behörde in ihrer Stellungnahme auch nicht.</p> <p>5. Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist kein klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet. Das Satzungsgebiet hat auch keine besondere Bedeutung als Frisch- u/o Kaltluftschneise für die umgebende Ortslage. Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse im Landschaftsplan Lengenfeld weist erst der nordwestlich des Satzungsgebiets Abflüsse entstehenden Kaltluft eine besondere, die Durchlüftung fördernde Bedeutung in Richtung Stadtteil Grün mit Finkenburg als klimatisch belastetem Wirkraum aus.</p> <p>6. Damit ist das Schutzgut Klima eingriffsspezifisch in der Satzung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbare lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.</p> <p>7. Auch bzgl. des Schutzguts Boden sind für das Satzungsgebiet insgesamt keine als erheblich einzuschätzenden Beeinträchtigungen ableitbar. Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der</p> <p>a) geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,</p> <p>b) einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% vollversiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und</p> <p>c) anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,</p> <p>ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als nicht erhebliche Funktionsminderung anzusprechen. Auch dem widerspricht die Behörde in ihrer Stellungnahme nicht. Damit ist auch das Schutzgut Boden eingriffsspezifisch in der Satzung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>8. Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Satz 7 leitet aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% ab. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Abfallrecht/ Bodenschutz		<p>9. Der Forderung nach zusätzlichen Festsetzungen zur weitergehenden Förderung über den vorgenommenen Ausgleich hinaus nicht erheblich betroffener Schutzgüter Klima und Boden, wie GRZ, Grünflächen und Gründächern, wird daher unter Verweis auf die bereits oben in Satz 3 benannte Beschränkung auf Festsetzungen mit unabdingbarem städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt. Eine damit verbundene, auf den allgemeinen Klima- u. Bodenschutz bezogene Förderung erfolgt im Übrigen bereits durch die zusätzlichen übergreifend bodenfunktionsbezogen und klimatisch positiven Wirkungen der vorgegebenen erforderlichen Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers. Der Behörde bleibt es unbenommen, über Nebenbestimmungen bei den Baugenehmigungen Gründächer durchzusetzen.</p> <p>10. Eine zusätzliche 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 Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht. Es ist nicht nur dynamischer, Baurechtsfestsetzungen sind darüber hinaus auch statisch. 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 leerlaufen.</p>				
		Um Errichtung von Häusern mit Gründächern zu erleichtern, sollte die geforderte Mindestdachneigung auf 10° heruntersetzen	<p>wird nicht berücksichtigt (Änderung / Ergänzung von Festsetzungen)</p> <p>1. Gemäß der Ausführungen zum voranstehenden Abwägungsvorschlag, sind nach diesseitiger Auffassung der Boden- und Klimaschutz hinreichend berücksichtigt.</p> <p>2. Der weiter gehenden nebenstehenden Anregung zur Herabsetzung der Mindestdachneigung, von, gemäß Textfestsetzung 15°, auf 10° wird daher nicht gefolgt.</p> <p>3. Der festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vordringlichen Ziel der Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung. Die geforderte, über das erforderliche Maß des lokalen Boden- und Klimaschutzes im PG hinausgehende Änderung der Mindestdachneigung wird hinter den Belang der Einfügung, Erhaltung und behutsamer Fortentwicklung des Ortsbildes des Ortsteils Abhorn zurückgestellt.</p>				
		alle Zufahrten und -wege sowie Parkplätze sollten ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden	<p>ist bereits berücksichtigt</p> <p>1. Die Forderung ist in Textfestsetzung 1.2 (1) berücksichtigt. Dbzgl. besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, die eingegangenen Hinweise werden nachfolgend einzeln abgewogen.</p>				
Verkehrslenkung u. -sicherung Hinweise	keine Einwände; Nachstehend genannte Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen erfahrungsgemäß je Haus 2 - 4 PKW. Stellplätze; Fahrbahn Kreisstraße im Bereich recht schmal;		<p>ist berücksichtigt (verfügbare Fläche für Garagen / Stellplätze)</p> <p>1. Ausführungen beschreiben die Lage vor Ort. Mit der gegenständigen Satzung sollte bisher die umgriffene Teilfläche der Flst. 11/3, /4, /5 u. /6 (vormals 11/1) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) von Abhorn einbezogen (vormals max. 8 Baugrundstücke). Durch eine zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse soll die Satzung nur noch die Flächen der Flst. 11/3 - 11/5 im Süden des bisherigen SG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. D.h. die künftige Bebauung der danach zu bildenden max. 3 Baugrundstücke richtet sich nach § 34 BauGB. Weiter sind gemäß § 49 SächsBO im erforderlichen Umfang private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Nach dessen weiterer Vorgabe sind dabei insbesondere auch Anzahl und Größe zu bestimmen. Fortfolgend sind nach § 61 SächsBO im Innenbereich Garagen und Stellplätze bis zu einer Größe von 50 m² verkehrsfrei. Das entspricht mind. 3 Stellplätzen, ergo im Mittel also die nebenstehend benannten 2 - 4 Stellplätze.</p> <p>2. Unter Annahme des Einfügebots des § 34 I Satz 1 2. Alt. BauGB für Garagen und Stellplätze ist anzumerken, dass auf den Baugrundstücken der näheren Umgebung genügend Vorbilder für Garagen in der o.g. Größenordnung vorhanden sind. Ebenerdige Stellplätze prägen in aller Regel nicht mit.</p> <p>3. Auf Basis von inzwischen drei neu gebildeten nahezu gleichmäßig breiten Wohnbaugrundstücken, lassen sich Garagen und Stellplätze bis 50 m² in jedem Fall auf jedem auskömmlich unterbringen. Stellplätze auch im vorderen Grundstücksbereich.</p>				
		Parkflächen und Gehsteig auf Kreisstraße nicht vorhanden; Bushaltestelle wenige Meter außerhalb Plangebiet, Fußgänger müssen daher zu Bushaltestelle am Rand Kreisstraße laufen Den dort Bauwilligen muss vorher klar sein, dass es an der Rodewischer Straße keinen Gehweg gibt oder dieser wird im Rahmen des Bauprojektes mit konzipiert. Erfahrungsgemäß stellen viele "Häuslebauer" erst nach Bezug fest, dass es sich um Kreisstraßenverkehr handelt und dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt.	<p>keine Berücksichtigung innerhalb der KES</p> <p>1. Alle künftigen Bauwilligen haben grundsätzlich die Helpflicht, sich über die Festsetzungen der Satzung, erforderliche Verpflichtungen und Voraussetzungen zur Erlangung der Baugenehmigung sowie die Gegebenheiten vor Ort zu informieren.</p> <p>2. Grundlage des Satzungsverfahrens war es bisher die Flächen der Flst. 11/3 - 11/6 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn einzubeziehen. D.h. nichts anderes, als künftige Bauvorhaben in diesem bisherigen Außenbereich künftig auf Grundlage des dafür einschlägigen § 34 I und II BauGB genehmigt werden. Die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung setzt weiter voraus, dass die Erschließung i.S. des § 123 ff BauGB zumindest weitgehend gesichert ist. Dem ist bzgl. der straßenseitigen Erschließung hier so. Durch eine zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse soll die Satzung nur noch die Flächen der Flst. 11/3 - 11/5 im Süden des bisherigen SG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Verkehrslenkung u. -sicherung		<p>3. Im Zuge einer Einbeziehungssatzung dürfen auch nur einzelne Flächen einbezogen werden. Begrenzung ist hier die städtebauliche Prägung durch den angrenzenden Ortsteil, hier die einreihig straßenbegleitende Teilfläche längs der Rodewischer Straße. Damit ist auch der Zuwachs an Baugrundstücke überschaubar. Es werden im der geplanten Reduzierung maximal drei. Bei konservativ angenommenen 4 - 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenehmen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern würden das 10 – 12 Bewohner. Bei einer Wegehäufigkeit von 3,1 Wegen / Person und Tag und einem Fußwegeanteil von 22 % am Mobilitätssplit wären dies pro Tag 8 - 9 Bewegungen zu Fuß. Gerechnet auf die Einwohnerzahl von Abhorn wäre der Einwohnerzuwachs mit 10 – 12 Bewohnern ca. 10%, Wegenutzungen zu Fuß durch Besucher nicht mitgerechnet. D.h. der reale Zuwachs wird noch weiter unter 10% fallen.</p> <p>4. Gemessen daran ist das Fehlen eines Fußwegs an der Rodewischer Straße kein kausales Problem, dass durch die Satzung verursacht wird. Das Problem eines fehlenden Fußwegs ist vielmehr ein ortsteilbezogenes Problem. Der Zuwachs an Bewohnern wird mehr fußläufige Bewegungen mit sich bringen, das Problem unter Einbeziehung aller voranstehenden Aussagen aber nicht erheblich nachteilig verschlechtern.</p> <p>5. Eine Lösung des angesprochenen Problems in Form eines öffentlichen Gehwegs im Bereich bis Kreuzung mit der Straße „Am Plohnbachtal“ ließe sich bei fundiert nachgewiesenem Erfordernis also nur außerhalb dieser Satzung finden.</p>				
		Zufahrten von Grundstücken auf Rodewischer Straße sind so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Straße und aber auch zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gewahrt bleiben.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Der Hinweis wurde in die Anlage 5 der Planung übernommen und so Erschließungsträger, künftigen Grundstückeigentümern und Bauwilligen kundgetan. Im weiteren Planverfahren wird der Hinweis durch die Stadt Lengenfeld als Verpflichtung in den parallelen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>2. Im Baubereich der Satzung selbst ist, wenn auch wesentlich aus anderen städtebaulichen Gründen (sichere Gebietsentwässerung), die Errichtung von jeglichen Gebäuden auf der straßenanliegenden Seite der Baugrundstücke auf einer Tiefe von 12 m unzulässig. Dies dient aber auch einer weit überwiegender Vermeidung von Sichthindernissen.</p>				
		Die erforderliche Sichtweite von der Abhomer Straße auf die Rodewischer Straße ist ebenso zu beachten und frei von Sichtbehinderungen zu halten.	<p><u>wurde berücksichtigt / durch Änderung RG gegenstandslos</u></p> <p>1. Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich mit der Abhomer Straße wurde im Aufstellungsverfahren geprüft. Prüfgegenstand war insbesondere die Freihaltung der Anfahrtsichtweite von der Abhomer auf die Rodewischer Straße.</p> <p>2. Im vorliegenden Fall lagen die freizuhaltenden Sichtdreiecke der Anfahrtsicht außerhalb des bisherigen Plangebiets des gegenständlichen Bebauungsplans. Festsetzungen zur Vermeidung von Sichtbeeinträchtigungen im Plangebiet waren daher nicht erforderlich. Eine Aufnahme in die Planzeichnung wurde in der Folge nicht erforderlich und folgerichtig auch nicht vorgenommen.</p> <p>3. Weiterhin wurde zum Erhalt der Leichtigkeit und Sicherheit Verkehrs im Kreuzungsbereich Rodewischer / Abhomer Straße ein Ein- und Ausfahrverbot in das bzw. aus dem bisherigen, nun nicht mehr einbezogenen Teil des Satzungsgebiets festgesetzt.</p> <p>4. Durch den geplanten Rückzug des RG aus dem Kreuzungsbereich werden die dbzgl. Hinweise gegenstandslos.</p>				
		Die bauliche Anbindung der jeweiligen Zufahrten auf die Kreisstraße und die bauliche Anbindung des geplanten 2 m Streifens ist mit dem Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung zwingend abzustimmen.	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die baulichen Anbindungen der jeweiligen Zufahrten auf die Kreisstraße werden Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung abgestimmt. Lt. dessen Stellungnahme ist jede Einzelzufahrt beim Amt schriftlich zu beantragen.</p> <p>2. Es gab bereits im offengelegten Entwurf der Satzung vom 06.10.2023 keinen geplanten 2 m-Streifen mehr. Die straßenseitig an den Baubereich im vormaligen Bebauungsplanentwurf anschließende Festsetzung einer Verkehrsfläche ist in der nun offengelegten Satzung nicht mehr enthalten gewesen. Sie ist im Zuge des Umswitchens des BBP- auf das Satzungsverfahren ersatzlos entfallen Festsetzung einer Verkehrsfläche ist diesem Satzungsverfahren nicht mehr erforderlich, das gilt auch für die erforderliche Änderung des Geltungsbereichs der Satzung.</p> <p>3. Der ursprüngliche Zweck der Festsetzung im vormaligen BBP-Verfahren war die Anforderungen des § 30 I BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen. Für einen solchen qualifizierten BBP ist die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen zwingende Voraussetzung. Diese Voraussetzung besteht für dieses Satzungsverfahren nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht.</p>				
Kreisstraßenbau	Vorhaben kann entsprochen werden		<p><u>wird tlw. berücksichtigt</u></p>				
	Kreisstraße K 7820 im Netzknotenbereich 5440115A-035A von Station 2125-2295 m von geplanter Bebauung betroffen		<p>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit kann die straßenseitige Erschließung als gesichert angesehen werden.</p>				
	Anregung	Ideal wäre eine rückliegende Erschließungsstraße, um den Zuwegungs- und Parkplatzinteressen zu entsprechen	<p>2. Anregung zu Anlage eines gebündelten Anschlusses mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf Rodewischer Straße wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits im Vorverfahren vorgetragen. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber auch weiterhin nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt).</p>				
	Hinweis	Vor Beginn der Erschließung müssen die Medienträger ihre Anträge gesondert im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einreichen.	<p>3. Der nebenstehende Hinweis zur Beantragung einer erforderlichen Straßenbenutzung durch die Medienträger beim Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung wird die Anlage 5 der Planung aufgenommen. Damit wird die Hinweispflicht als hinreichend berücksichtigt angesehen. Für die Versorgungsträger ist dies selbstverständliches Handeln.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Kataster	Keine Bedenken	<u>ist und wird berücksichtigt</u>				
		Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters (siehe Anlage) gefährdet sein, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.	1. Aussage, dass seitens des Amts für Kataster und Geoinformation keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch bzgl. des Nicht-Bezugs der Stellungnahme auf die katastermäßige Übereinstimmung.				
		Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die katastermäßige Übereinstimmung der Planungsgrundlage mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters.	2. Die zur Stellungnahmen aufgezeigten Punkte des Liegenschaftskatasters wurde georeferenziert abgefragt und in die Planzeichnung eingetragen. Der Texthinweis 3.5 wurde um eine Mitteilungspflicht ergänzt.				
Brand- u. Katastrophenschutz	erforderliche Löschwassermenge für Grundschutz wird unter Punkt 5.6. Technische Infrastruktur ausführlich als Zisternenlösung beschrieben und in Planzeichnung auf Flst. 10/6 zeichnerisch festgesetzt; Forderungen / Hinweise vorangegangener Stellungnahmen beachtet und eingearbeitet	Zusätzliche Forderungen und Hinweise bezüglich Zufahrten und Rettungswegen sind aktuell nicht erforderlich.	3. Damit wird das Anliegen für die Anwender des Plans nach diesseitiger Auffassung hinreichend sichtbar.				
		Folglich bestehen zur vorliegenden Ergänzungssatzung keine Bedenken.	4. Der GeoSN wurde beteiligt. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und Höhenfestpunkte.				
		Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.					
Kampfmittelbelastung	Flächen in Nähe Plangebiet während 2. Weltkrieg von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht; Auffinden von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen; nach Auswertung vorliegender Unterlagen keine konkreten Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich	Sollten bei Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Funde unverzüglich nächster Polizeidienststelle o. Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 KampfmittelVO). Betreten Fundstelle ist verboten (§ 4 KampfmittelVO). Wer vorsätzlich o. fahrlässig gegen §§ 3, 4 verstößt, handelt ordnungswidrig (kann mit Geldbuße bestraft werden)	<u>ist bereits berücksichtigt</u>				
		Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu befehlen.	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.				
4	LA f. Archäologie Stn. v. 29.11.2023 Stn. v. 08.11.2023	Stellungnahme vom 08.11.2023 mit dem Aktenzeichen 2-7051/93/1159-2023/22082 besitzt nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.				
		keine Einwände; Belange in textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.9 Archäologie und Denkmalschutz/Altbergbau/Radonvorsorge bereits ausreichend berücksichtigt					

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren durch Änderung des Geltungsbereich i.V.m. erforderlicher erneuter Beteiligung wirkt das tlw. Entsprechen der eigentlich abgewogenen Einlassungen (LRA V, UNB, Bauplanung) nicht auf das Verfahren durch
--	--

Nichtberücksichtigung bzw. mittelfristige Berücksichtigung außerhalb des gegenständigen Aufhebungsverfahrens

	Anregungen verweisen auf Problematiken hin, die nicht kausal durch das Satzungsverfahren hervorgerufen werden bzw. innerhalb des Satzungsverfahrens weder regelbar noch bedürftig sind - sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	---

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Forderungen / Anregungen / Hinweisen, mit unzutreffenden rechtlichen Auffassungen, die zu einer nicht erforderlichen Planverzögerung (erneute Auslegung) bzw. bei deren Beachtung eine Fortführung der beabsichtigten Planung in Konflikt zu anderen gewichten Belangen stellen und erheblich erschweren würde.
--	--

	Anregungen liegen, planungsrechtlich, materiell u/ räumlich außerhalb des Planverfahrens - sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	---

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange (Ver- u. Entsorger) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB.

Nr.	Stellungnahme Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
5	inetz GmbH Stn. v. 07.12.23	Wir stimmen der Satzung vollumfänglich zu.	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.				
6	ZWAV Stn. v. 17.11.23 <i>Abwasser</i> Stn. v. 05.09.22 <i>Hinweise</i> Trinkwasser	Bzgl. Abwasser Verweis auf Stellungnahme vom 05.09.22, besitzt nach wie vor Gültigkeit. <i>dezentrale Entsorgung Schmutz- u. Niederschlagswasser wird bestätigt; zukünftige Grundstücke sind dauerhaft dezentral zu entsorgen; Anwendung Rohr-Rigolen-Systeme befürwortet</i> <i>für Betrieb muss wasserrechtliche Erlaubnis vorliegen, rechtzeitig bei unterer Wasserbehörde beantragen</i> <i>Anlagen durch Eigentümer zu betreiben und warten, um ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten</i>	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Verweis auf die Stellungnahme vom 05.09.22 ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. <i>ist und wird berücksichtigt</i> <i>1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</i> <i>2. Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis zur Betreibung der geplanten Versickerungsanlagen ist in Textthinweis 3.8 bereits enthalten.</i> <i>3. Der Hinweis zum Betrieb durch die künftigen Eigentümer wird ergänzend in die Anlage 5 aufgenommen. Anlage 5 wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümern und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.</i>				
7	Telekom Stn. v. 08.12.23 <i>Hinweis zu Baumpflanzungen</i> <i>weitere Hinweise</i> <i>Empfehlung</i>	keine Einwände, wenn erforderliche Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz jederzeit möglich sind Zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im und außerhalb Plangebiet erforderlich. Im Planbereich befinden sich TK-Linien; dazu wurde Lageplan übergeben; Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV, Ausg. 2013; insbesondere Abschnitt 6, beachten; sicherstellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden. Gegebene Hinweise in der Stellungnahme und der weiter beigefügten Kabelschutzanweisung betreffen Freileitungssicherungen, Erkundigungs- u. Abstimmungspflichten im Rahmen der Planung des Bauvorhabens / erforderliche Umverlegungen von TK- Linien, Bestimmungen von Mindestabständen u. -überdeckungen unterirdischer TK-Linien sowie zur Anschlussbeantragung Wir bitten folgende fachliche Festsetzung aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	<i>ist und wird berücksichtigt</i> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Für die weitere Erschließungsplanung wird sich der von den Grundstückseigentümern bestimmte Erschließungsträger bzw. fachlich Beauftragte mit der Dt. Telekom in Verbindung setzen und Anforderungen und Konflikte klären. 3. Erdgebundene TK- Linien liegen im Plangebiet nicht an. Gemäß der übergebenen Pläne verläuft die TK-Freileitung parallel der Rodewischer Straße knapp innerhalb des festgesetzten Baulandes, d.h. der künftigen Baugrundstücke. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die künftigen Hauptgebäude wird durch die TK-Freileitung räumlich nicht tangiert. Eine Unterbauung mit Nebengebäuden ist bereits gemäß Textfestsetzung 1.1 unzulässig. 4. Der Hinweis auf das FGSV-Merkblatt mit dem dort benannten Mindestabstand von 2,5 m zwischen Leitung und Baum wird zum Schutz der TK-Linien wird in den Textthinweise 3.8 der Satzung aufgenommen. 15. Allerdings ergibt sich durch Veränderungen der Eigentumsverhältnisse eine Änderung des Geltungsbereichs in gleicher Tiefe auf die Flst. 11/3 - 11/5 im Süden des bisherigen Satzungsgebiets und die Änderung des festgesetzten Ausgleichs. Die Baumpflanzung entlang der Abhorner Straße entfällt zugunsten einer Verlagerung in den neuen Geltungsbereich entlang dessen westlicher Grenze. 5. Zur weiteren Sicherung der TK-Freileitung wurde der Textthinweis 3.8 um einen, mangels Vorgabe der Dt. Telekom eigengewählten Mindestabstand von 1 m und ein Aufschüttungsverbot unter der Freileitung ergänzt. 6. Die umfangreich gegebenen Hinweise wurden in die Anlage 5 der offengelegten Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich wurden diese noch ergänzt. Die Kabelschutzanweisung wird, wie übergeben, der Anlage 5 der Begründung beigefügt. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern und diesem so zugänglich. Keine Berücksichtigung 1. Bereits planungsrechtlich ist die Aufstellung von Ergänzungssatzungen nur zulässig, wenn die Erschließungsanlagen i.S. des § 127 II BauGB im Wesentlichen vorhanden sind. Dies trifft insbesondere auf den straßenmäßigen Anschluss der einzubeziehenden Flächen zu. Dem ist hier so. Die zur Bebauung einbezogene Teilfläche von Flst. 11/1 Gemarkung Abhorn wird über die bestehende Rodewischer Straße innerhalb deren Ortsdurchfahrt erschlossen. Folgerichtig setzt die Satzung auch keine Verkehrsflächen fest. Weiterhin bezieht die Satzung auch nur eine räumlich sehr begrenzte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn ein. 2. Der an die einbezogene künftige Bebauungsfläche angrenzende Abschnitt der Rodewischer Straße wird nur zum vollständigen Anschluss der Einbeziehungssatzung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf deren Ostseite in den Geltungsbereich einbezogen. Auf die erbetene Darstellung wird aus diesen Gründen verzichtet.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Aufhebungsverfahrens

	Anregungen liegen materiell und räumlich außerhalb des Planverfahrens - sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	--

Tab. 2 sonstiger Träger öffentlicher Belange (Ver- und Entsorger) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
8	Rodewisch 11.01.2024	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				

Tab. 4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
01	Bürgerstn. 1 06.11.2023	Gefährdung, Leichtigkeit und Sicherheit Verkehrs im Kreuzungsbereich Abhorne Str.;	<p><u>war berücksichtigt bzgl. Verkehrssicherheit / aufgrund Rückzug RG der Satzung aus Kreuzungsbereich gegenstandslos</u></p> <p>1. Die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich mit der Abhorne Straße wurde im Planaufstellungsverfahren abgeprüft. Prüfgegenstand war insbesondere die Freihaltung der Anfahrtsichtweite von der Abhorne auf die Rodewischer Straße.</p> <p>2. Die Anfahrtsichtweite beträgt ab dem Bezugspunkt F (Abstand Fahrer zum Fahrbahnrand der bevorrechtigten Rodewischer Straße) 3 m zurück in die Abhorne Straße.</p> <p>3. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der bevorrechtigten Straße, wie hier, beträgt die einzusehende Schenkellänge auf der bevorrechtigten Straße jeweils 70 m zu beiden Seiten. Zwischen Bezugspunkt F und den Enden der Schenkellänge ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt) wird das erforderlich freizuhaltende Sichtdreieck gebildet. Das in jedem Fall von Sichthindernissen freizuhalten.</p> <p>4. Im vorliegenden Fall liegen die freizuhaltenden Sichtdreiecke der Anfahrtsicht außerhalb des ehemals vorgesehenen Baubereichs der Satzung. Festsetzungen zur Vermeidung von Sichtbeeinträchtigungen im Baubereich wurden daher nicht erforderlich. Eine Aufnahme in die vormalige Satzungsfassung wurde in der Folge nicht erforderlich und nicht vorgenommen.</p> <p>5. Durch den geplanten Rückzug des RG aus dem Kreuzungsbereich werden die Bedenken gegenstandslos.</p>				
		Örtliche Grundstücksabsteckung schmälert Straßenbreite (Scheunenecke Rdw. Straße 23 – ca. 6 m)	<p>1. Durch die Grundstücksvermessung des ehemaligen Flst. 11/1 wird die Straßenbreite weder an Rodewischer und Abhorne Straße geschmälert. Es wurde nur die Vermessungspunkte des bestehenden Grundstücks aufgenommen. Weiterhin sind die Grundstücksgrenzen beider Straßen so gewählt, dass die Straßenkörper volle Ausnahme darin finden. Zusätzlich wurden auf der westseite der Rodewischer Straße – Baubereich der Satzung – die Flst. 153/5 und 11/2 gebildet, um auch den zugehörigen Seitengraben dem Straßenbereich zuzuordnen. Der Straßenbereich bleibt unverändert.</p> <p>2. An den Grundstücksgrenzen zu beiden Straßen erfolgen keine Veränderungen infolge der Satzung und der Vermessung. Die hinreichende Absicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. der Aufstellung dieser Satzung wurde oben bereits dargelegt.</p> <p>3. Vor dem Hintergrund aller vorbenannten Ausführungen ist die Einlassung weder stichhaltig noch bzgl. der Scheunenecke Rodewischer Straße 23 nachvollziehbar und ohne Bezug zur Satzung. Wenn in diesem Bereich etwas die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würde, wäre es zuvörderst eben diese Scheune, die mit ihrer westlichen Ecke genau bis an den Fahrbahnrand der Rodewischer Straße reicht. Deswegen hat der Einlasser wohl auch zusätzlich ein Warnzeichen angebracht (vgl. Anl. 1).</p>				
	Anregung	Verkürzung Baufeld von Ecke Abhorne Straße / Rodewischer Straße nach Südwesten und Unterbringen von Ausgleichsmaßnahmen im Rückzugsbereich	<p><u>wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Durch Veränderungen der Eigentumsverhältnisse ergeben sich eine Änderung des Geltungsbereichs und die Änderung des festgesetzten Ausgleichs.</p> <p>2. In Abstimmung mit den nunmehrigen Eigentümern, wird der Ausgleich in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung gezogen. Bzgl. der Anregung einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird der Anregung des Einlassers gefolgt.</p>				
		Anbindung Fußweg (möglichst bis Freizeitpark) zu Wahrung Sicherheit	<p><u>keine Berücksichtigung innerhalb der KES</u></p> <p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist nachvollziehbar und sicher wünschenswert.</p> <p>2. Anliegen liegt aber außerhalb des Satzungsverfahrens. Grundlage des Satzungsverfahrens ist es die Flächen der Flst. 11/3 - 11/6 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn einzubeziehen. D.h. nichts anderes, als künftige Bauvorhaben in diesem bisherigen Außenbereich künftig auf Grundlage des dafür einschlägigen § 34 I und II BauGB genehmigt werden.</p> <p>3. Die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung setzt weiter voraus, dass die Erschließung i.S. des § 123 ff BauGB zumindest weitgehend gesichert ist. Dem ist bzgl. der straßenseitigen Erschließung hier so.</p> <p>4. Im Zuge einer Einbeziehungssatzung dürfen auch nur einzelne Flächen einbezogen werden. Begrenzung ist hier die städtebauliche Prägung durch den angrenzenden Ortsteil, hier die einreihig straßenbegleitende Teilfläche längs der Rodewischer Straße. Damit ist auch der Zuwachs an Baugrundstücke überschaubar. Es werden im der geplanten Reduzierung maximal drei. Bei konservativ angenommenen 4 - 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern würden das 10 – 12 Bewohner. Bei einer Wegehäufigkeit von 3,1 Wegen / Person und Tag und einem Fußwegeanteil von 22 % am Mobilitätssplit wären dies pro Tag 8 - 9 Bewegungen zu Fuß. Gerechnet auf die Einwohnerzahl von Abhorn wäre der Einwohnerzuwachs mit 10 – 12 Bewohnern ca. 10%, Wegenutzungen zu Fuß durch Besucher nicht mitgerechnet. D.h. der reale Zuwachs wird noch weiter unter 10% fallen.</p>				

Tagesordnung

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 008/2024 - Abwägungstabelle

Abwägung Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
01			<p>5. Gemessen daran ist das Fehlen eines Fußwegs an der Rodewischer Straße kein kausales Problem, dass durch die Satzung verursacht wird. Das Problem eines fehlenden Fußwegs ist vielmehr ein ortsteilbezogenes Problem. Der Zuwachs an Bewohnern wird mehr fußläufige Bewegungen mit sich bringen, das Problem unter Einbeziehung aller voranstehenden Aussagen aber nicht erheblich nachteilig verschlechtern.</p> <p>6. Eine Lösung des angesprochenen Problems in Form eines öffentlichen Gehwegs im Bereich bis Kreuzung mit der Straße „Am Plohnbachtal“ ließe sich bei fundiert nachgewiesenem Erfordernis also nur außerhalb dieser Satzung finden.</p> <p>7. Eine Weiterführung eines möglicherweise erforderlichen Gehwegs über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorn hinaus bis zum Freizeitpark Plohn steht mit den Planungszielen dieser Satzung in keinem Zusammenhang. Darüber ist separat zu befinden.</p>				
		<p>Befürchtung einer möglichen Trockenlegung vorhandener Brunnen Rodewischer Str. 23-25 durch Bauarbeiten</p>	<p>ist berücksichtigt (Versickerungsgutachten Kap. 7)</p> <p>1. Die Frage eines Grundwasseranschnitts bzw. der Gefährdung anstehender Gebäude, Brunnen etc. wurde in dem mit offen gelegten Versickerungsgutachten betrachtet (a.a.O., Kap. 7, S. 9).</p> <p>2. Gemäß Aussage des Gutachtens ist bzgl. einer Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers. Weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.</p> <p>3. Zwar wurde in zwei der vier niedergebrachten Kleinrammbohrungen (KRB 1 und KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände. In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 m unter Gelände) und den drei zusätzlich niedergebrachten Schürfen war dagegen kein Wasseranschnitt zu verzeichnen. Die Wassereintritte wurden im Gutachten auch nicht als Grundwasseranschnitte, sondern als Sickerwasser angesprochen.</p> <p>4. Aus einer nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.</p> <p>5. Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt. Eine Trockenlegung der vorhandenen Brunnen Rodewischer Str. 23-25 während Bauarbeiten im Plangebiet sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen.</p> <p>6. Der Seitengraben der Rodewischer Straße (K7820) ist Bestandteil der Kreisstraße. Er dient der Entwässerung des Straßenkörpers. Träger der Straßenbau- und Unterhaltungslast ist der Vogtlandkreis. Eine (Mit-)Benutzung des Seitengrabens zur Entwässerung der Baugrundstücke ist weder zulässig noch überhaupt erforderlich.</p>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Anregungen verweisen auf Problematiken hin, die nicht kausal durch das Satzungsverfahren hervorgerufen werden bzw. innerhalb des Satzungsverfahrens weder regelbar noch bedürftig sind- sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	--

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, deren Beachtung eine Fortführung der beabsichtigen Planung in Konflikt zu anderen gewichten Belangen stellen und erheblich erschweren würde.
--	---

	Anregungen liegen materiell und räumlich außerhalb des Planverfahrens - sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	--

Tagesordnung

öffentlich

Abwägung Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3

Wohngebiet „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Stand: 26.03.2024

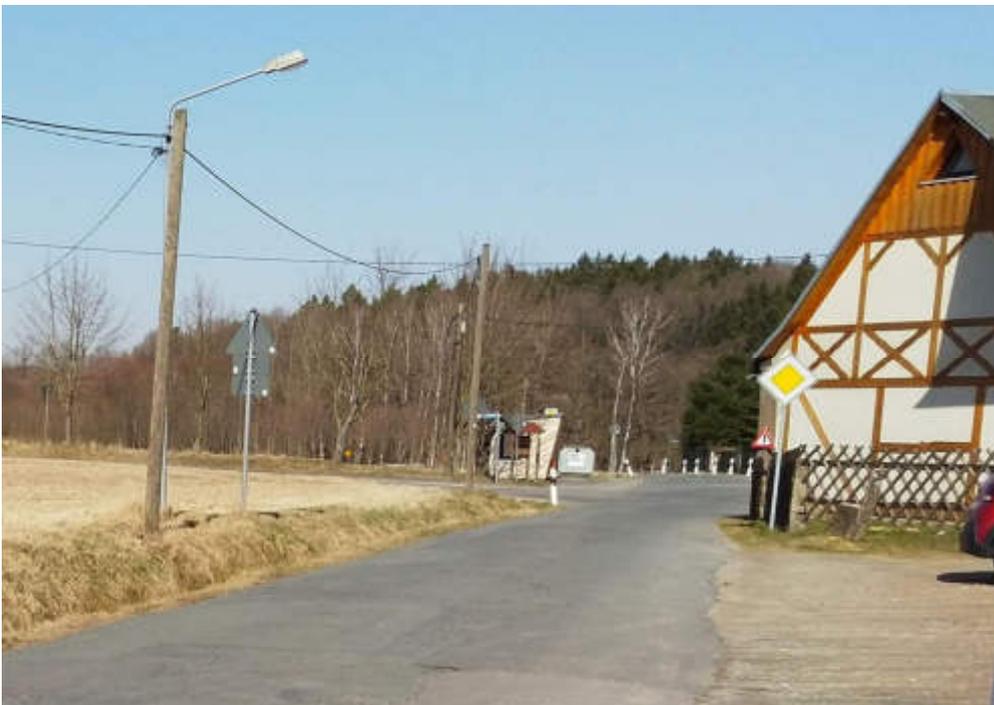
Anl. 1 Fotodokumentation zu Bürgerstellungnahme 1

Abb. 1 u. 2 Ansicht benannter Scheune aus südlicher Richtung der Rodewischer Straße

Quelle: Eigene Fotos 03 / 2021

Tagesordnung

öffentlich



Tab. 3 / 4 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwander gemäß § 4 II BauGB / Öffentlichkeit gemäß § 3 II BauGB



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

010/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Städtebaulicher Vertrag einschl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Städtebaulicher Vertrag

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Datum

26.03.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

26.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

08.04.2024

Ergebnis

ö/nö
Auswahl
ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestätigt den vorliegenden Städtebaulichen Vertrag für das Baugebiet „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn zwischen der Stadt Lengenfeld und Ronny Nierbauer für die Flurstücke 11/3, 11/4, 11/5 der Gemarkung Abhorn.
(Vertragsregister Nr. 0989-51101010.44296000.5108)
2. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestätigt den vorliegenden Städtebaulichen Vertrag für das Baugebiet „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn zwischen der Stadt Lengenfeld und Kitty Fischer und Andreas Martin für die Flurstücke 11/3, 11/4, 11/5 der Gemarkung Abhorn.
(Vertragsregister Nr.0990-51101010.44296000.5108)

Begründung

Zur Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn und dessen Umsetzung sind zwei städtebauliche Verträge

1. zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Vorhabensträger Ronny Nierbauer sowie
2. zwischen der Stadt Lengenfeld und den Vorhabensträgern Kitty Fischer und Andreas Martin

abzuschließen. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 11/3, 11/4, 11/5 der Gemarkung Abhorn. Damit verkleinert sich der Geltungsbereich zum Entwurf mit Stand vom 06.10.2023 auf diese Grundstücksausweisungen.

Unter den bisherigen beiden Antragstellern der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn kam es zu einem Zerwürfnis, so dass eine Fortführung des Satzungsverfahrens ohne Erfolgsaussicht ist. Da allerdings während der Bearbeitungszeit bereits Grundstücksparzellierungen und Grundstücksverkäufe stattfanden, stellten die o.g. Vorhabensträger einen Antrag auf Fortführung des Genehmigungsverfahrens zur Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel der Ergänzungssatzung ist es nach wie vor attraktive Baugrundstücke in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen und den kurzfristigen Baulandbedarf für den Ortsteil Abhorn abzudecken.

In den kooperativen städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Vorhabensträger zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Stadt Lengenfeld entstehen mit dem Wechsel der Antragsteller durch die vorstehende Planung und der erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebietes keine zusätzlichen Kosten.

Im nächsten Schritt ist der geänderte Entwurf zu beschließen und erneut auszulegen.

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					

Tagesordnung

öffentlich

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
für das Baugebiet „Rodewischer Straße“,
im Ortsteil Abhorn der Stadt Lengenfeld

Tagesordnung

öffentlich

Die Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Volker Bachmann

und Kitty Fischer
Wiesenweg 2
08485 Lengenfeld

Andreas Martin
Wiesenweg 2
08485 Lengenfeld
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch Kitty Fischer und Andreas Martin

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist gewillt, das in die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn einbezogene Grundstück 11/4 städtebaulich und erschließungstechnisch zu entwickeln. Die Stadt Lengenfeld beabsichtigt, durch die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn (derzeitige Fassung vom 26.03.2024) die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben zu schaffen. Die gemäß der Satzung vorgesehenen Erschließungsanlagen und Pflanzgebote zum Eingriffsausgleich sollen dabei vom Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf eigene Kosten hergestellt werden soweit der nachfolgende Vertrag nichts anderes bestimmt.

Teil I Allgemeines

§ A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ in der Stadt Lengenfeld, Ortsteil Abhorn mit den Flurstück- Nrn.: 11/3, 11/4 und 11/5 gemäß den Festsetzungen der Satzung vom März 2024 sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung der Einzelvorhaben.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich des Grundstücks 11/4 der Gemarkung Abhorn innerhalb der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ das entlang der Rodewischer Straße zur Bebauung (nachfolgend Baubereich) vorgesehen ist.
- (3) Darin eingeschlossen ist für den Anschluss der Grundstückszufahrt des Flst. 11/4 entsprechend § E2 (1), lit. a) der anteilige Bereich des Flst. 153/5 bis zur Fahrbahn der Rodewischer Straße (Flst. 153/3). Da die genaue Lage der Zufahrt noch nicht bekannt ist, wird die anteilige Fläche des Flst. 153/5 in der Breite des Flst. 11/4 Vertragsbestandteil.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Seite 2 des Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „Rodewischer Straße“

Tagesordnung

öffentlich

§ A2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1 : 1.000, (Anlage 1),
- b) der Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ mit zeichnerischem Teil (Maßstab 1 : 1.000) und textlichem Teil, inkl. der textlichen Hinweise zu 3. (Anlage 2) im Stand vom 26.03.2024,
- c) die zugehörige Begründung einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere deren Anlage 5 (Anlage 3)
- d) der Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises (Anlage 4) und
- e) die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH (nachfolgend Kabelschutzanweisung Anlage 5).

Teil II Erschließung, Kompensation

§ E1 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:
 - 1 mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen, das Landesamt für Archäologie über den exakten Baubeginn von Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten im Rahmen von Erschließungs- Bauarbeiten und Pflanzarbeiten im Vertragsgebiet, gemäß den Vorgaben des Texthinweises 3.9 zu informieren und für alle bodeneingreifenden Maßnahmen
 - a im Baubereich (Grundstück und Zufahrt zur Rodewischer Straße) vor Erteilung der Baugenehmigung jeweils eine separate denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz einzuholen;
 - 2 für den Baubereich vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn die
 - a Einholung der Erlaubnis zur Anbindung der zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Zufahren an die Rodewischer Straße beim Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung;
 - b Genehmigung der Abwasserentsorgung durch eine vollbiologische Kläranlage und die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und biologisch vorgereinigten Schmutzwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis;
 - c Beantragung erforderlicher Trinkwasseranschlüsse (ZV Wasser/Abwasser Vogtland) sowie
 - d Beantragung der erforderlichen Energieversorgungs- und Telekommunikationsanschlüsse.

§ E2 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der für das Vorhaben notwendigen, ausschließlich privaten Erschließungsanlagen für das Baugrundstück. Diese umfassen
 - a) die Herstellung des Straßenanschlusses
 - a.a entweder als separate Zufahrt für das Baugrundstück oder
 - a.b als gemeinschaftlich nutzbare Zufahrt mit dem Baugrundstück 11/3 gemäß den festgesetzten Ausbaukriterien der Textfestsetzung 1.2 der Ergänzungssatzung, inklusive des Anschlusses an die befestigte Fahrbahn der Rodewischer Straße,
 - b) die Herstellung der inneren Zufahrt, Stellplätze und weiteren Flächen in Textfestsetzung 1.2 benannter Flächen gemäß den dort festgesetzten Ausbaukriterien innerhalb des Baugrundstücks der Ergänzungssatzung;

- c) die Herstellung der vollbiologischen Kleinkläranlage und Versickerungsanlagen für anfallendes Niederschlags- und vorgereinigtes Schmutzwasser für das Baugrundstück unter Beachtung der textlichen Hinweise 3.8 auf der Planurkunde, insbesondere zur maximal zulässigen Sohltiefe von 1,2 m unter derzeitigem Geländeniveau und der Anlage 5 der Begründung der Ergänzungssatzung und
- d) die Herstellung der Elektro- und Telekommunikationsversorgung für das Baugrundstück unter Beachtung der Anlage 5 Kabelschutzanweisung zu diesem Vertrag, der textlichen Hinweise 3.8 auf der Planurkunde und der Anlage 5 der Begründung der Ergänzungssatzung.

Die Erschließungsanlagen sind zeitlich so herzustellen, dass jeweils vor Inbetriebnahme einer Einzelbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Ver- und Entsorgung sowie Erschließung gesichert ist.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten der Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen für den Baubereich und den Ausgleichsbereich entsprechend § A1 Abs. 2.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtlichen oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt Lengenfeld vor Baubeginn bzw. Beginn der Nutzungsänderungen vorzulegen.
- (4) Die Erschließungsanlagen nach Abs. 1 verbleiben nach ihrer Fertigstellung im privaten Besitz der Vorhabenträger bzw. ihrer Rechtsnachfolger.

§ E3

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt Lengenfeld insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (2) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung an.

§ E4

Löschwasserversorgung

- (1) Die Stadt Lengenfeld errichtet auf dem städteigenen Flurstück 10/6 der Gemarkung Abhorn eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Damit wird die Löschwasserversorgung auch für den Baubereich und die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ dauerhaft gesichert.
- (2) Die Löschwasserzisterne verbleibt im städtischen Eigentum.
- (3) Der Vorhabenträger beteiligt sich anteilig mit 2.500 € je Grundstück (in Worten zweitausendfünfhundert) an den Baukosten für die Löschwasserzisterne.

§ E5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in der Ergänzungssatzung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme P_b 1 gemäß den textlichen Festsetzungen 1.4 der Satzung innerhalb des festgelegten Ausgleichsbereiches anteilig auf dem Flurstück 11/4 der Gemarkung Abhorn entlang der gesamten rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Flst. 11/7 abgrenzend zur landwirtschaftlichen Fläche durchzuführen.
- (2) Entsprechend der Textfestsetzung 1.4 der Ergänzungssatzung beträgt die Pflanzbreite der Niederstrauchhecke mindestens 2,00 m.
- (3) Dabei ist die Niederstrauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.
- (4) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Verluste an gepflanzten Gehölzen sind gemäß den Vorgaben der Festsetzungen zu ersetzen. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen, sind durchzuführen.

Teil III
Schlussbestimmungen

§ S1
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrags.

§ S2

Vorsorgegebote, Folgeverpflichtungen

- (1) Die Stadt Lengenfeld liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz. Beim Neubau von bzw. baulichen Veränderungen mit erheblicher Verminderung der Luftwechselrate an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen u/o Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zum Schutz vor Radon durchzuführen. Mögliche Maßnahmen nennt die Anlage 5 der Begründung dieser Satzung.
- (2) Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Vorhabenträger beim Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, an die Abfallentsorgung anzumelden.

§ S3

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seine jeweiligen Rechtsnachfolger bzw. an den Dritten mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Stadt Lengenfeld verpflichtet sich, Übertragungen vereinbarter Rechte, Pflichten und Bindungen im Zuge z.B. von Veräußerungen zuzustimmen, sofern die Erfüllung aller in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen weiterhin gewährleistet ist.
- (3) Der / die nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete / Verpflichteten haftet / haften der Stadt Lengenfeld als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn / sie die Stadt Lengenfeld nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt Lengenfeld darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle von Eigentumsübertragungen nur insoweit, als dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag jeweils bzw. dann noch möglich ist.
- (4) Absatz 2 gilt sinngemäß für die Vorsorgegebote und Folgeverpflichtungen des § S2 Abs. 1 und 2.
- (5) Die Stadt Lengenfeld unterstützt die Veräußerung der künftigen Baugrundstücke indem sie bei Bauanfragen auf die Kaufmöglichkeiten innerhalb der Ergänzungssatzung verweist.

§ S4

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Lengenfeld keine Verpflichtung zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung. Eine Haftung der Stadt Lengenfeld für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder einer Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Lengenfeld nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Seite 5 des Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Baugebiet „Rodewischer Straße“

Tagesordnung

öffentlich

§ S5

Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Diesem Vertrag liegen die Anlagen 1 - 5 bei. Diese sind Gegenstand dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Anlagen ihnen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben. Die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ersetzt in ihrer bekanntgemachten und in Kraft getretenen Fassung ab dem Tag ihrer Rechtsgültigkeit ihren oben in § A2, lit. b) benannten Entwurf in der Anlage 2 dieses Vertrags und wird so nachträglich Bestandteil dieses Vertrages. Der Ersatz gilt gleichermaßen auch für die oben in § A2, lit. c) als Anlage 3 benannte Begründung einschließlich ihrer Anlagen zur Satzung.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Lengenfeld und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S6

Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Lengenfeld.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ in Kraft tritt.

Lengenfeld, den __.__.2024

Lengenfeld, den __.__.2024

Volker Bachmann
für die Stadt Lengenfeld

Frau Kitty Fischer
für den Vorhabenträger

Lengenfeld, den __.__.2024

Herr Andreas Martin
für den Vorhabenträger

Anlagen

- 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1 : 1.000
- 2 Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ mit zeichnerischem Teil (Maßstab 1 : 1.000) und textlichem Teil, inkl. der textlichen Hinweise zu 3.
- 3 Begründung der Ergänzungssatzung einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere deren Anlage 5
- 4 Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises
- 5 Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH

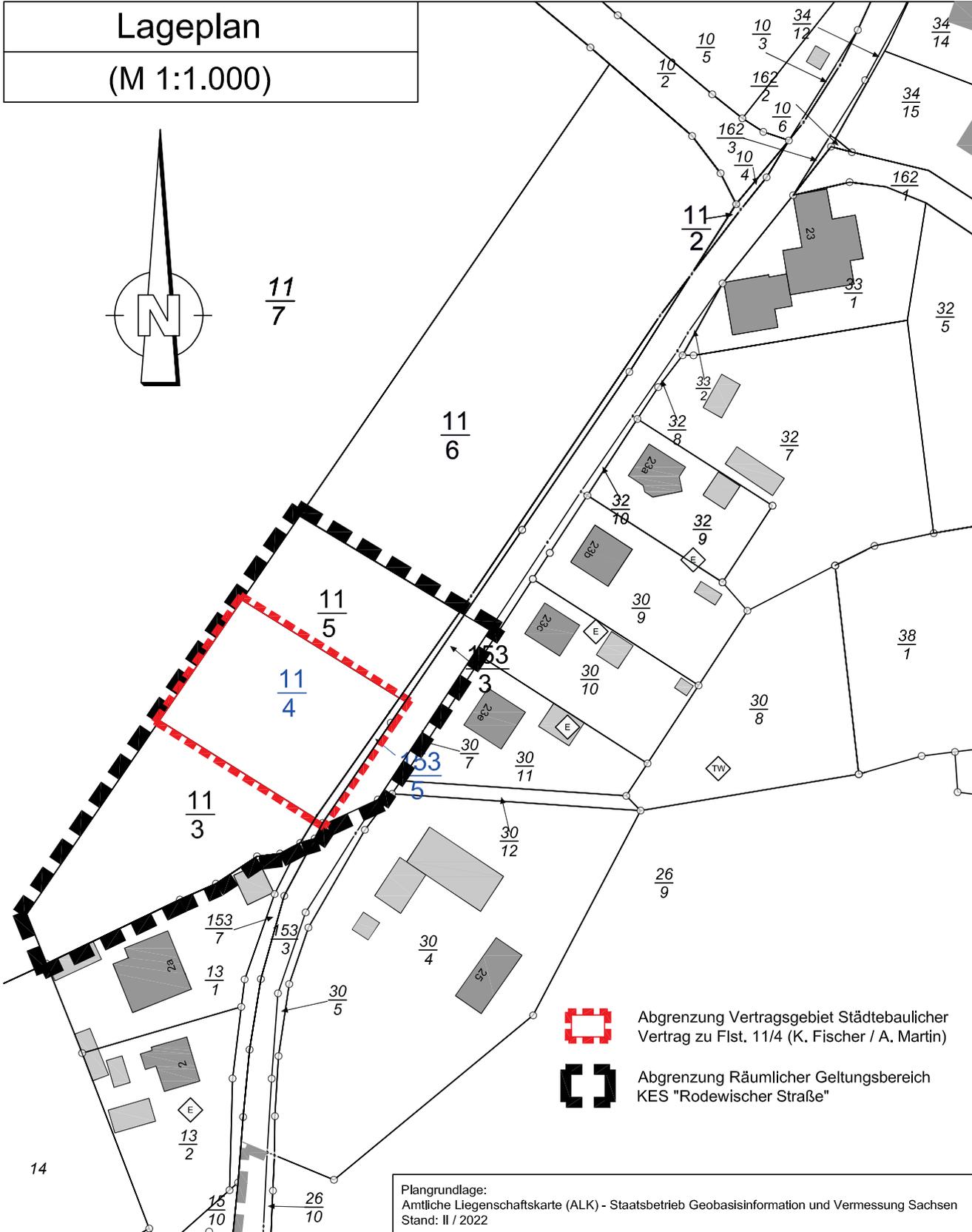
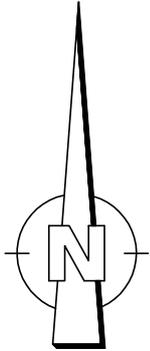
Anlage 1

Lageplan

(M 1:1.000)

Tagesordnung

öffentlich



 Abgrenzung Vertragsgebiet Städtebaulicher Vertrag zu Flst. 11/4 (K. Fischer / A. Martin)

 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich KES "Rodewischer Straße"

Plangrundlage:
 Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) - Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
 Stand: II / 2022

Anlage 2

Anlage 3

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil sowie der Begründung

Satzungsfassung vom 26.03.2024

Inhalt

Tagesordnung

Satzungsfassung der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 26.03.2024

öffentlich

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 26.03.2024

Planungsträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 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 26.03.2024

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Begründung

Satzungsfassung vom 06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Ziele und Erfordernis der Planung	8
2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	8
2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens	8
a) Baulandbedarf	8
b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis	9
2.3 Ziele der Planung	9
3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke	10
4 Planungsrechtliche Einfügung	12
5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen	16
5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets	16
5.2 Erschließung	18
5.3 Bauliche Nutzung	19
a) Art der zulässigen Nutzungen	19
b) Maß der baulichen Nutzung	20
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.4 Örtliche Bauvorschriften	21
5.5 Denkmalschutz	22
5.6 Technische Infrastruktur	23
a) Entwässerung / Entsorgung	23
b) Versorgung	25
6 Umweltbelange	28
7 Planverwirklichung	42

Tabellen im Text

- Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet
Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
Anl. 2a Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
Anl. 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
Anl. 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich des BBP „Rodewischer Straße“ Abhorn
Anl. 4a Ökologische Wirkungsprognose
Anl. 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
Anl. 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
Anl. 7 Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens BBP „Rodewischer Straße“

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv: Ergänzungen aufgrund zum Entwurf nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Aufgrund mehrfacher örtlicher Anfragen nach Baugrundstücken aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn für das Gebiet der heimatlichen Ortsteile sowie Anfragen örtlicher Unternehmen nach Baugrundstücken, u.a. für ihre Mitarbeiter beabsichtigt die Stadt Lengenfeld seit dem Frühjahr 2019 zur Befriedigung dieser örtlichen Nachfrage in den betroffenen Ortsteilen, der Realisierung zeitgemäßer Wohnansprüche genügende Bauflächen zu ermitteln bzw. Baurecht für entsprechende Baulandflächen schaffen.
- 2 Im Zuge dessen wurden von der Stadtverwaltung, in engen Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat Plohn/Abhorn die Innenentwicklungspotenziale in beiden Ortsteilen geprüft. Dabei wurde zu dem Ergebnis gelangt, dass derzeit in beiden Ortsteilen kein Bauland zur Verfügung steht, welches bauwilligen Bürgern angeboten werden könnte (vgl. Zi. 2).
- 3 Eine zunächst im Ortsteil Abhorn abgeprüfte Baurechtschaffung auf den Flurstücken (Flst.) 15/3, /4, /8, /9, 16/1 und Teil von 15/10 ergab, dass der Bereich der benannten Flst. weder städtebaulich wie auch bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer konstitutiven Ergänzungssatzung (KES) nach § 34 IV, S. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt. Es besteht **kein** hinreichendes Anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Fläche schliesse nur mit ihrer nördlichen Schmalseite an die Südgrenze der maßstabbildenden Bebauung des Ortsteils auf Flst. 15/5 an, alle anderen drei Seiten sind unbebaut. Weitergehend fehlt es damit an einer hinreichenden Prägung der vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil immer weiter abrückenden zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke bzw. Flächen. Der Rahmen der zukünftigen Bebauung ist **nicht** ablesbar.
- 4 Dazu bestehen weitere beachtliche Restriktionen für den Bereich der Flst. 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 + T.v. 15/10 Abhorn (Hochdruck-Gasleitung mit Bauverbotszonen, tlw. Lage in beachtlichem Waldabstand). Außerdem liegen o.g. Flurstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt der als K7820 klassifizierten Rodewischer Straße.
- 5 Darüber hinaus würde eine straßeneinseitige, fingerartige, vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrückende Fortführung der Bebauung einer Zersiedelung der Landschaft in ein örtliches Vorranggebiet zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn) hinein bedeuten und so des zur Ausfüllung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus besonders schützenswerten Landschaftsbereichs¹ der südlichen Gemarkung Abhorn zuwiderlaufen.
- 6 Somit widerspräche eine bauliche Entwicklung ohne besonderen Bezug zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung bzw. zur Stärkung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus an diesem Standort nicht nur raumordnerischen sondern auch den städtischen Entwicklungszielen. Sie wäre damit nicht i.S. des § 1 III BauGB erforderlich. Die Baurechtsschaffung an dieser Stelle wurde seitens der Stadt Lengenfeld **eingestellt**.
- 7 Der PV Region Chemnitz hat in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren weitergehenden Erklärungsbedarf bzgl. dieser Nichtweiterverfolgung angemeldet. Bei aufgenommenen Verfahren sei für dessen Einstellung ein Stadtratsbeschluss erforderlich. Sonst müssten die o.g. Flst. als Baulandreserve in Potenzialentwicklungen berücksichtigt werden.

¹ Zugleich ist dieser Bereich im Regionalplan Südwestsachsen vollständig als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben festgelegt.

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 8 Anfrage und Prüfung einer möglichen Baurechtsschaffung auf den o.g. Flst. waren jedoch reines Verwaltungshandeln. Zu **keinem** Zeitpunkt erfolgte eine förmliche Einleitung eines Aufstellungsverfahrens durch den Stadtrat für eine daraus folgende städtebauliche Satzung bzw. einen BBP in Form eines eigenständig gefassten oder eines konkludent in einem Auslegungsbeschluss enthaltenen Aufstellungsbeschlusses. Die Flst. unterfielen und unterfallen ununterbrochen dem planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB.
- 9 Rein verwaltungsinterne Überlegungen und deren vor ein förmliches Verfahren gezogene planungsrechtliche, hier abschlägiger Prüfungen auf Realisierbarkeit führen zu keiner planungsrechtlichen Umwertung oder Umdeutung. Sie können so nicht zu berücksichtigungspflichtigen Baulandpotenzialen führen und sind in deren Ermittlungen nicht zu berücksichtigen. Berücksichtigung bereits vor einem förmlichen Aufstellungsverfahren verwaltungsintern als nicht realisierbar niedergeschlagener Überlegungen einer Baurechtsschaffung für Außenbereichsflächen als Baulandpotenzial entbehrt jeglicher, auch planungsrechtlicher Logik.
- 10 Stattdessen richtete sich im Zuge dieser Prüfung der Blick weiter nach Norden innerhalb der Gemarkung *Abhorn auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte straßenparallele Teilfläche westseits der Rodewischer Straße des ehemaligen Flst. 11/1, inzwischen geteilt in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6*. Im Gegensatz zum Bereich der vorgenannten Flst. erfüllt diese straßenparallele Teilfläche *der* bislang landwirtschaftlich genutzten Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 städtebaulich und planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser KES (vgl. Zi. 3; 4, Rn. 16ff u. 5.1).
- 11 Die Eigentümer *des vormaligen Flst. 11/1* waren auch willens, die straßenparallele Fläche auch kurzfristig in einem kooperativen Verfahren zu Wohnzwecken nutzbaren Baugrundstücken zu entwickeln und selbst umfänglich an - insbesondere ortsansässige - Bauwillige zu vermarkten. Nach den abgestimmten Vorstellungen sollen mit *der KES im ursprünglichen Räumlichen Geltungsbereich (RG)* nordwestlich der Rodewischer Straße ab Kreuzung mit der Abhorner Straße südwärts straßenparallel zur bereits ostseits einseitig, überwiegend mit Wohngebäuden angebauten Rodewischer Straße bis zu der westseits bereits anstehenden Wohnbebauung Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke entstehen.
- 12 Die KES „Rodewischer Straße“ soll das Planverfahren des genehmigungsreifen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023² nicht mehr genehmigungsfähigen und vollziehbaren bisherigen Bebauungsplan (BBP) „Rodewischer Straße“ auf Grundlage des § 13b BauGB ersetzen und rechtskonform abschließen (vgl. Zi. 2.2, lit. b)).
- 13 Gemäß dem vom Stadtrat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens positiv beschiedenen Antrags der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten positiven Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser KES die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.
- 14 *Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wird der RG der gegenständigen KES auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Der Stadtrat trägt in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens die Reduzierung des RG zur Fortführung des Planverfahrens mit.*

² Az. 4 CN 3.22

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

2 Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile

- 1 Das Oberziel der Stadt Lengenfeld bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile liegt entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung **kompakter** Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.
- 2 Dem liegen das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde.
- 3 Würde bei der Weiterentwicklung ländlicher Ortsteile ausschließlich eine Um- und Nachnutzung des Bestandes in den Blick genommen, würde dies nicht nur eine angemessene Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum erheblich behindern sondern deren Entwicklung weit überwiegend sogar vereiteln. Deswegen wird unter einer angemessenen Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile auch deren strukturelle Fortentwicklung durch eine bedarfsnotwendige Ausweisung von Neubauland im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Bestand gesehen.
- 4 Dabei sollen, mit der Option auf kurze Wege und Erreichbarkeit, die Funktionen Wohnen - Erholen⁴ und z.T. auch Arbeiten⁵ verbunden werden.
- 5 Die Versorgung konzentriert sich immer weiter auf immer weniger Bereiche. Dabei können bereits naturgemäß nicht allen Wohngebieten gleich kurze Wege angeboten werden. In ländlichen Ortsteilen findet aber fast ausschließlich keine Versorgung mehr statt. Entscheidend ist also die Verbindung zu den Versorgungsbereichen. Die Anordnung baulicher Weiterentwicklungen erfolgt immer auch unter dem Aspekt, den ÖPNV als alternativen Weg zu Versorgungseinrichtungen nutzen zu können⁶.

2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens

a) Baulandbedarf

- 1 In der Beteiligung zum Entwurf des vorangegangenen BBP-Verfahrens wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des BBP als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2022 zum offengelegten Entwurf im vorangegangenen BBP diesen in Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4).
- 2 Den in Rn. 1, Satz 1 benannten Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständige Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf der KES unter Einbeziehung der Baulandreserven in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld ergänzt. Die *Darlegung des auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des StatLA ermittelten Bedarfs* erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 6.
- 3 Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser KES mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 17ff).

³ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

⁴ Bei diesem Vorhaben in unmittelbare Nähe: Gaststätte Plohnbachtal, Freizeitpark Plohn, örtliches Vorranggebiet zu Entwicklung natur- und landschaftsbezogener Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn)

⁵ Bei diesem Vorhaben Option im Plangebiet, Arbeitsplätze in Abhorn, Plohn und Grün

⁶ Bei diesem Vorhaben liegt die Haltestelle Abhorn Warte der Bürgerbuslinie 62 in unmittelbarer Nähe (an nördliches SG angrenzend)

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodevischer Straße“ Ortsteil Abhorn

b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis

- 1 Für die Baurechtsschaffung innerhalb des SG war dieser Satzung, wie oben in Zi. 1 Rn. 11 bereits kurz dargelegt, ein Aufstellungsverfahren für einen BBP im beschleunigten Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB vorangegangen.
- 2 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage des § 13b BauGB ist jedoch gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 unvereinbar mit Europarecht und wurde damit ab Entscheid auch für den in der Genehmigungsphase befindlichen BBP Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn unanwendbar.
- 3 Zur Begründung führte das BVerwG aus, dass § 13b BauGB „... die Überplanung von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt und bei den so umschriebenen Plänen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen werden können.“.
- 4 Zwar wurden für die gegenständliche Satzung - im Gegensatz zu dem beklagten BBP - im vorangegangenen Planverfahren keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ermittelt (vgl. Zi. 6). Aufgrund der vom BVerwG erklärten Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Europarecht konnte das bereits in der Genehmigungsprüfung durch das Landratsamt des Vogtlandkreises (LRA Vogtland) befindliche Planverfahren wegen des Entfalls der Rechtsgrundlage nicht mehr rechtskonform und rechtssicher zu Ende gebracht werden.
- 5 Um den ermittelten kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf für die Ortsteile Plohn und Abhorn trotzdem an dieser geeigneten Stelle befriedigen zu können, wird die Baurechtsschaffung in Abstimmung mit dem LRA Vogtland, Amt für Wirtschaft und Bild als KES fortgeführt. Damit soll es rechtssicher zum Abschluss gebracht werden.
- 6 Das einbezogene Gebiet ist auch für die Baurechtsschaffung über diese KES geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt (vgl. Zi. 5.1).

2.3 Ziele der Planung

- 1 Mit der Umsetzung dieser Satzung werden seitens der Stadt städtebaulich angestrebt, die Ziele
 - einer ortsnahen Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn und von Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebiets (SG);
 - der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke an die örtliche Bevölkerung in verkehrsgünstiger Lage;
 - der Bündelung der örtlichen Anfragen zu einer effizienten und kompakten Fortentwicklung des Ortsteils Abhorn mit
 - einer weiteren Modernisierung des Wohnangebots in der Stadt Lengenfeld durch Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude mit Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber der familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe der 25 - 40 Jährigen,
 - Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und
 - Arrondierung und Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Abhorn im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs sowie
 - die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für Familien, weiter zu fördern und damit einhergehend die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Lengenfeld.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Die KES dient der örtlichen Bündelung der Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn. Für das SG liegen, *trotz der Verzögerungen des Verfahrens noch immer mehrere* Bauanfragen aus den Ortsteilen vor, davon zwei manifeste und dringliche.
- 3 Eine Verlagerung der bestehenden Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn in den Änderungsaufstellungsverfahren befindlichen BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Eine übergreifende Verlagerung der Baufragen aus den Ortsteilen in andere Ortsteile widerspricht der städtischen Entwicklungsmaxime, der Bevölkerung in den Ortsteilen angemessene bedarfsgerechte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Eine ortsteilübergreifende Bündelung von Bauanfragen aus den Ortsteilen in einem anderen Ortsteil widerspricht dem.
- 4 Einen wesentlicher Aspekt in der Siedlungsentwicklung ist die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und Ortskerne dar. Der beanspruchte Standort grenzt nicht nur unmittelbar an die Rodewischer Straße sondern hier auch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich dieser und diesseits auch an den im Süden des SG überspringenden Ortsteil. Die vorgesehene Standortentwicklung stellt lagestrukturell eine Arrondierung des Ortsteils dar. Dabei wertet die KES bisher als Fläche für die Landwirtschaft zur Baufläche auf, bleibt aber innerhalb des urban geprägten Siedlungskörpers und arrondiert diesen abschließend bis an die Abhorner Straße.
- 5 Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist weiterhin durch eine innergebietliche und eine gesamtörtliche Komponente geprägt. Unter dem gesamtörtlichen Aspekt soll eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden. Außerdem bedarf es für die Erschließung des SG keiner gesonderten Straßenerschließung. Alle geplanten Baugrundstücke sind von der bestehenden Rodewischer Straße erschließbar. Dem innergebietlichen Aspekt soll durch Maßnahmen für eine im Zuge der geplanten Entwicklung möglichst geringe Gesamtversiegelung Rechnung getragen werden.
- 6 Diese akute örtliche Nachfrage kurzfristig bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Stadt Lengelfeld als Einwohner halten zu können, begründet allein bereits ein gewichtiges Interesse der Stadt Lengelfeld am gegenständigen Vorhaben.

3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das SG liegt entlang des westlichen Randbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn. Es verläuft auf *ca. 65 - 105 m* straßenparallel der Westseite der Rodewischer Straße. Im Wesentlichen wird es begrenzt,
 - im Osten und Süden vom bestehenden Siedlungszusammenhang entlang der Rodewischer Straße, mittels rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KLS / KES) für den Ortsteil Plohn / Abhorn als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt bzw. wertungsfähig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil inzwischen bebaut (Flst. 15/5 und 15/6 südlich SG; weiter, vgl. Zi. 5.1),
 - im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und
 - *im Norden von der Trinkwasserleitung des ZWAV an der NO-Grenze des Flst. 11/5.*
- 2 Das SG selbst liegt auf dem Höhengniveau der Rodewischer Straße und folgt deren Höhenverlauf von Süd nach Nord. Das Höhengniveau sinkt vom höchsten Punkt im Süden des SG bei *ca. 430 m ü NN* bis zum nördlichen Rand an der Kreuzung der Rodewischer mit der Abhorner Straße und der Straße „Am Plohnbachtal“ bei *ca. 420 m ü NN* durchgängig flach geneigt.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

- 3 Durch den notwendigen Verfahrenswechsel für eine rechtskonforme Baurechtsschaffung auf eine KES hat das SG nunmehr insgesamt eine Größe von *ca. 4.145 m² oder 0,41 ha*. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Anteiligkeit	Flst.Nr.	bestehende / geplante Nutzungen	Fläche im SG (in m ²)
	11/3	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.510
	11/4	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.285
	11/5	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 915
Teil von	153/3	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche	ca. 360
	153/5	Straßennebenanlage / Verkehrsfläche	ca. 75

- 4 Die Flst. 11/1 und 11/2 sind im Eigentum der privaten Antragsteller dieser Planung, die Flst. 153/3 und 153/5 sind im Eigentum des Vogtlandkreises der zugleich für die Rodewischer Straße Straßenbaulasträger ist (vgl. Zi. 5.2).
- 5 Die Änderung der Gesamtgröße ist allein der Herstellung des unmittelbaren Anschlusses der östlichen Grenze der räumlichen Geltungsbereichs dieser KES an die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn auf der Ostseite der Rodewischer Straße geschuldet. Die Ergänzung des Ortsteils Abhorn soll rechtskonform unmittelbar und zweifelsfrei erfolgen und auch so nach außen dokumentiert werden.
- 6 Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Absicht steht nicht hinter der damit verbundenen Einbeziehung des umgriffenen Straßenabschnitts der Rodewischer Straße, insbesondere keine Verkehrsplanung, z.B. in Form der Planung von Nebenanlagen zur Straße. Dies würde auch die planungsrechtlichen Befugnisse des § 34 IV Satz 1 Nr. 3 zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen und damit auch dieser KES überschreiten⁷.
- 7 *Das SG Bauplanung des Vogtlandkreises verweist in ihrer Stellungnahme vom 11.12.23 zum offengelegten Entwurf darauf, dass die planungsrechtlichen Bezüge der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn deutlich herausgearbeitet werden müssten. Bezug ist dabei die Einlassung, dass Summierungen von Ergänzungssatzungen sind in der Regel nicht möglich sind. Dem wird entsprechend der dazu ergangenen Abwägung nachfolgend nachgekommen.*
- 8 *Die bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn bildet, wie oben bereits ausgeführt, den Ansatzpunkt für die gegenständliche Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn. Dabei sind in der Planzeichnung zu § 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn die Klarstellungs- und die Ergänzungsteile eindeutig und klar gegeneinander abgegrenzt. Es ist also aus der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eindeutig ablesbar, welche Flächen den Teilbereichen Klarstellungssatzung und welche Flächen den Teilbereichen der Ergänzungssatzung unterfallen.*
- 9 *Einschlägig für die gegenständliche Satzung ist dabei der Teilbereich Abhorn der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Auch für diesen Teilbereich ist aus dem Plan der Satzung eindeutig ablesbar, welche bebauten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn dem Teilbereich Klarstellungssatzung und welche (damals überwiegend noch nicht bebauten) Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorns den Teilbereichen der Ergänzungssatzung im Ortsteil Abhorn unterfallen.*

⁷ vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 89 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 10 Dabei unterfallen **alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westseits südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt** (Flst. 13/1 westseits Rodewischer Straße sowie (30/4, bebauter Bereich; 30/10 und 30/11) dem Teilbereich Klarstellungssatzung i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 1. BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB, wie das im vorliegenden Fall oben in Zi. 3, Rn. 1 und Rn. 4 sowie nachfolgend noch in Zi. 5.1, Rn. 1 dargelegt wird.
- 11 Die weiteren Überlegungen der Einlassung zum Bebautein von Ergänzungsflächen i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 3. BauGB sind für das gegenständige Satzungsverfahren bzgl. des Angrenzens gegenstandslos. Im Übrigen weist Zi. 3, Rn. 1 oben in dieser Begründung aus, dass die einbezogenen Flst. in die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn im Ortsteil Abhorn inzwischen bebaut sind.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem SG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Dies gilt auch hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 2 Von den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden. Dazu sollen insbesondere die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft als Motor innerhalb dieser Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden.
- 3 Darüber hinaus gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Lt. der Begründung des LEP 2013 unterfallen z.B. städtebauliche Satzungen nach § 34 IV BauGB ausdrücklich nicht den Vorgaben des Z 2.2.1.4. D.h. für Arrondierungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne umfassendes Planungserfordernis werden kleinteilige Abstriche an der ansonsten strikten Auslegung des Innenentwicklungsvorrangs sanktioniert. Im Falle von Ergänzungssatzungen erscheint dies auch folgerichtig, um gemeindliche Entwicklungen, z.B. durch langfristige Aktivierungs- und Zugriffshemmnisse auf Bauflächen nicht über Gebühr zu hemmen.
- 4 Da mittels Anwendung von KES nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB, unabhängig von ihrer Zurechnung zum Siedlungsbereich, auch nur einzelne, sprich kleinräumige planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, die weiter durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil baulich geprägt sein müssen, ist die Ausnahme also bereits per Gesetz sehr beschränkt. Aus dieser bereits gesetzlich vorentschiedenen Begrenzung kann auch eine grundsätzliche raumordnerische Unbedeutsamkeit für städtebauliche Satzungen i.S. des §34 IV BauGB gefolgert werden.
- 5 Die gleichlautende Vermutung liegt auch in Anlehnung an die Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Z 2.2.1.6 LEP 2013 vom Dezember 2017 für städtebauliche Maßnahmen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern die Vermutung nahe. Das SG umgreift nach Zi. 3, Rn. 3 insgesamt nur *ca. 4.145 m²*, die als Anknüpfungspunkt künftig bebaubare Einbeziehungsfläche *ca. 3.710 m²*.

- 6 Die aus der näheren Umgebung ablesbare Maßfestsetzung für die Überdeckung mit baulichen Anlagen insgesamt, hier also inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 IV BauNVO, beträgt nunmehr nach dem Einfügerahmen *ca. 1.340 m²*. Aufgrund der nur in geringem Umfang zulässig werdenden Grundfläche vermindert sich die Vermutung der Nicht-Raumbedeutsamkeit für die gegenständliche Planung nahezu mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Gewissheit.
- 7 Da das SG unmittelbar im Osten und im Süden, an den hier zusätzlich bereits über die Rodewischer Straße auskragenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, entspricht die Planung mit der Arrondierung des bestehenden Ortsteils zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs trotzdem auch weiteren relevanten Zielen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung⁸.
- 8 Die Aussagen zur Raumbedeutsamkeit der Rn. 2ff sind sinngemäß auch auf die Regionalplanung anzuwenden. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 sowie der derzeit mit Satzungsbeschluss vom 23.06.2023 vorliegende Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC_SF 2023) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums zu. 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 Siedlungskern. Da die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Planung den Zielen der Raumordnung, auch des REP SWS bzw. des RPI RC_SF 2023.
- 9 In eine Bedarfsermittlung sind neben der Einwohnerentwicklung insbesondere der demografische Wandel i.V.m. seinem Auflockerungsdruck durch die Zunahme an Singlehaushalten z.B. von Senioren, sich insgesamt reduzierende Belegungsdichten (Auflockerungsbedarf) auch Reaktionen auf sich verändernde Wohnanforderungen der Bevölkerung (strukturelle Leerstandsproblematiken) sowie die Altersstruktur des Gebäudebestands (Ersatzbedarf) und besondere, restriktive und hemmende Planungserfordernisse bei der Innenentwicklung (z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten) einzubeziehen⁹. Der Bedarf für die gegenständliche Planung besteht gemäß Anl. 6.
- 10 Freiraumseitig legt der REP SWS für die Flächen nördlich der Abhorner Straße einen Regionalen Grünzug im Range eines Ziels der Raumordnung fest. Dessen Umgriff endet jedoch eindeutig entlang des jenseitigen Randes der Abhorner Straße und überstreicht keine Fläche des SG.
- 11 Diese Festlegung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Sie ist dort ersatzlos weggefallen. Das noch geltende Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB an die Ziele der Raumordnung wird, unabhängig vom künftigen Entfall der Bindung, durch die gegenständliche Planung eingehalten.
- 12 In seinem südlichen Ausläufer wird das SG wohl so eben noch von dem im REP SWS ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet (VB) Landschaftsbild / Landschaftserleben tangiert (vgl. Zi. 6, Rn. 44f). Diese Ausweisung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Die dort vorgenommene Darstellung der Kuppenlandschaft des Kirchberger Granitkuppengebiets soll gemäß der Begründung zu Kap. 2.1.2 einem VB entsprechen. Das SG wird in Auswertung der Karte des RPI RC_SF 2023 davon allerdings nicht unmittelbar umgriffen. Es reicht mit seiner Nordseite bis an das VB heran.

⁸ zur Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vgl. Zi. 4, Rn. 16 unten bzgl. Verhältnis zum FNP_E 2006

⁹ vgl. Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013; Dresden, Dezember 2017

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 13 Darüber hinaus enthält der REP SWS keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das SG. Vorgenannte Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des RPI RC_SF 2023, so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des RPI RC_SF 2023 auf die Planung zu erwarten sind. Dies bestätigt die Stellungnahme des PV Region Chemnitz zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren, wonach Festlegungen der Raumnutzungskarten REP SWS sowie der damals noch im Entwurfsstadium vorliegenden RPI RC_SF 2023 von Planung nicht betroffen sind.
- 14 Weiter ordnen nach Aussage der Raumordnungsbehörden REP SWS und in dessen Fortführung der RPI RC_SF 2023 das SG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 2).

Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2023

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (wohl nur tlw. südliches SG)	Karte 5
RPI RC_SF 2023	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz wassererosionsgefährdeten Böden	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_SF 2023	Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiete	Festlegungskarte 14

- 15 Eine daraufhin nochmalige Überprüfung der Festlegungskarten 9 und 14 des RPI RC_SF 2023 ergaben bzgl. benannter Festlegungen der Tab. 2, das SG ist weiß kartiert, d.h. nach dieser Darstellung ist es räumlich nicht mit der benannten Gefährdungen bzw. Nutzungsanforderungen belegt. Trotzdem wurden die Anforderungen betrachtet und bewertet (vgl. Zi. 6, Rn. 33¹⁰ bzw. Rn. 17¹¹).
- 16 Darüber hinaus wird die angrenzende Feldflur als regional bedeutsames Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung geführt. Mit dieser Planung erfolgt aber keine Ausweitung in diese Flächen.
- 17 Für die Stadt Lengenfeld liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2006 (FNP_E 2006). Darin wird das SG dieser KES als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der gesamten östlichen Länge und der Südseite der gegenständigen KES stellt der FNP_E 2006 unmittelbar östlich an die Rodewischer Straße grenzend Dorfgebiet dar. Diese Darstellung springt unmittelbar südlich des SG, der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn folgend, auf die Westseite der Rodewischer Straße über und bezieht die von der Satzung umgriffenen Flächen in die Darstellung des Dorfgebiets ein.
- 18 Gemäß der Ermittlung der Anl. 6 auf Basis der 8. RBV besteht für die Gesamtstadt auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von ca. 58 - 60 Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. *Dem akuten Bedarf entspricht die Satzung in ihrem nunmehr geänderten RG.*

¹⁰ zu Festlegungskarte 9

¹¹ zu Festlegungskarte 14

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 19 Diesen Bedarfen entspricht der FNP_E 2006 mit seinen Bauflächendarstellungen nicht bzw. nicht mehr. Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengelfelds im Prognosejahr 2015 der Bauflächenbedarfsermittlung des FNP_E 2006 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfs-ermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch aktuell deutlich überholt. 2021 lag die EW-Zahl um knapp 200 EW dem Planungs-wert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“ ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 20 Der ermittelte Bauflächenbedarf ist auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von Plohn und Abhorn nicht zu decken. Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelsgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmalschutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregiona-ler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehm-barkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Au-ßerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Au-engley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnachfragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 21 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnrauman-geboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne bei der Fortentwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- 22 Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu für eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils an. Aufgrund seines unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenpa-rallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein **unmittelbares** Anschließen mit **umfänglicher** Prägung durch **alle** Prägungsmerkmale des § 34 I und II BauGB des gesamten SG i.S. des § 34 IV BauGB gegeben.
- 23 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grund-flächen, die überbaut werden sollen, gibt der anstehende Ortsteil sogar einen **sehr eindeutigen** Rahmen für die Einfügung vor. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Die sichere Gebietsentwässerung ist durch nachgewiesene Versickerung anfallender Schmutz- und Niederschlags-wässer gegeben (im Einzelnen vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff).

- 24 Der FNP soll in der geplanten Fortführung Ortsteil und Ergänzungsbereich als gemischte Baufläche darstellen.
- 25 Für das SG liegt bislang kein rechtskräftiger BBP bzw. keine rechtskräftige Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB vor. Das SG ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen

5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets

- 1 Die städtebauliche Qualität der anstehenden umgebenden Bebauung an der Rodewischer Straße entspricht der eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB. Die Ortsteilsqualität wurde für den Bebauungszusammenhang mittels der seit 2004 rechtskräftigen und wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn für deren Geltungsbereich faktisch und räumlich zweifelsfrei festgestellt.
- 2 *Gemäß der Ausführungen der Zi. 3, Rn. 8ff ist eindeutig festgestellt, dass der RG dieser KES ausschließlich und unmittelbar an bebaute Grundstücke anschließt, die der eindeutig abgegrenzten Klarstellungssatzung der kombinierten der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn unterfallen. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB. Damit ist die Aufstellung der gegenständlichen Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ rechtmäßig, **unabhängig** vom Erfordernis eines Bebauteins der vormals mittels Ergänzungssatzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn einbezogenen vormaligen Außenbereichsflächen.*
- 3 Den Geltungsbereich des festgelegten und ergänzten Ortsteils in Abhorn überlagern bis heute keine rechtskräftigen BBP nach § 30 I und II BauGB. Die geplante Einbeziehung der straßenbegleitenden Teilfläche des Flst. 11/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist also im gesamten Angrenzungs- bzw. Anschlussbereich an den anstehenden Bebauungszusammenhang beidseits der Rodewischer Straße rechtlich möglich.
- 4 Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung der KES ergeben sich aus § 34 V, Satz 1 BauGB,
 - a) Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - b) keine Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
 - c) keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) gegeben sind oder dafür bestehen, und dass
 - d) bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- 5 Gemäß den Ausführungen der Zi. 1, Rn. 10ff, Zi. 3, Rn. 1 und ausführlich Zi. 4, Rn. 17ff wird für die zur Einbeziehung und nachfolgenden baulichen Nutzung *vorgesehenen Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* die gemäß Rn. 3, lit. a) zur Baurechtsschaffung mittels dieser KES erforderliche Vereinbarkeit bzw. die Entsprechung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausführlich dargelegt und nachgewiesen.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 6 Es besteht eine **durchgängige und eindeutige** städtebauliche Prägung der einzubeziehenden *Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* durch die nähere Umgebung des Ortsteils bzw. den Ortsteil selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung¹². Es gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Bauweise und auch bzgl. der Grundfläche die überbaut werden darf¹³.
- 7 Der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzte Bebauungszusammenhang, inkl. seiner ergänzten und inzwischen bebauten Bereiche ist weit überwiegend von Wohnnutzungen geprägt¹⁴. Ergänzt werden diese durch einen Beherbergungsbetrieb mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft. Letztere dient auch der Versorgung der Bewohner des Ortsteils. Die Art der baulichen Nutzung des Flst. 30/4 ist durch die auf der zugehörigen Landzulage betriebenen Nutztierhaltung (Nutzhühner) und Obstbaumnutzung als Wohnnutzung mit Nutzgarten / nicht gewerblicher Tierhaltung zu charakterisieren. Weiter befindet sich innerhalb des Ortsteils noch eine den Anlagen für Verwaltung zuzurechnende Büronutzung eines kleinen Transportunternehmens.
- 8 Aufgrund der eindeutig vorherrschenden Wohnnutzung und der weiter ausgeführten Nutzungszusammensetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns i.S. des § 34 II BauGB als faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S. des § 5a BauNVO anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung prägen eindeutig Wohngebäude die Art der baulichen Nutzung.
- 9 Die Art der baulichen Nutzung lässt sich damit für den Zulässigkeitsrahmen im SG eindeutig ableiten.
- 10 Das Maß der baulichen Nutzung für die Einfügung wird durch die Grundflächen der angrenzenden Hauptgebäude der näheren Umgebung in einem verlässlichen Rahmen bestimmt. Dieser bewegt sich zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Gebäudegrundfläche. Die Höhen der baulichen werden durch die errichteten Geschosse geprägt. Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Der der Hauptnutzung zuzuschreibende Gebäudekomplex auf Flst. 33/1 stellt aufgrund seiner Größe einen dbzgl. nicht prägenden Fremdkörper dar.
- 11 Das Maß der baulichen Nutzung für den Zulässigkeitsrahmen im SG lässt sich aber aus der weiteren unmittelbar anstehenden Bebauung an der Rodewischer Straße eindeutig ableiten.
- 12 Zum Maß der baulichen Nutzung Gesagtes gilt in gleicher Weise für die Prägung des SG durch anstehende offene Bauweise und bzgl. der Grundflächen die überbaut werden sollen. Für letztere hat sich eine einreihige straßenbegleitende Baustruktur herausgebildet mit einheitlichen Bebauungstiefen von ostseits ca. 15 - 20 m und westseits von > 20 - ca. 35 m.
- 13 *Die nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB **zwingende** Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Einbeziehungssatzung (KES), die städtebauliche Prägung gem. § 34 I BauGB durch die bauliche Nutzung des - an die KES - angrenzenden Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist damit gegeben. Die Erschließung ist gesichert bzw. bzgl. der Versicherung allen Abwassers auf künftigen Baugrundstücken sicherbar (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Umweltbelange sind allenfalls punktuell - lokal betroffen, im Bereich ausgleichbar (vgl. Zi. 6 u. Anl. 4a - 4c). Damit ist die gegenständige KES das eindeutig richtige Planungsinstrument zur Herstellung der geplanten Baurechte.*

¹² vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 88 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

¹³ Zur Begründung der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, vgl. Zi. 5.3, lit. c)

¹⁴ darunter sieben unmittelbar an das SG an der Rodewischer Straße grenzende Wohngebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 14 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist bei der aufgrund des Vorliegens eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauGB nicht gegeben (Rn. 3, lit. b)), ebenso wenig die eines Betriebs oder -teiles mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Rn. 3, lit. d)). Betriebe oder -teile eines solchen Betriebs mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind auch nicht innerhalb beachtlicher Abstände um das SG vorhanden.
- 15 Die reine Entfernung zu den in § 1 VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, beträgt zwar in Luftlinie zur äußeren zugewandten Grenze des FFH-Gebiets „Göltzschtal“ minimal ca. 150 m. Allerdings ist das SG zum FFH-Gebiet durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt.
- 16 Der sich im SG aus den prägenden Nutzungsarten des angrenzenden faktischen MDW ergebende zulässige Nutzungsrahmen ist, auch i.V.m. mit den geplanten Wohnbebauungen und der geringen Gebietsgröße nicht geeignet, derartige Beeinträchtigungen hervorzurufen.
- 17 Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.5, 6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets erkennbar (Rn. 3, lit. c)). Auch unter diesen Umständen ist also die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.
- 18 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der zwischenzeitlich erfolgten Abfrage zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im SG (vgl. Anl. 3). Dort werden keine möglichen Beeinträchtigungen erkannt.

5.2 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung des SG, mit Anschluss der künftigen Baugrundstücke in alle Richtungen, erfolgt über die bestehende Rodewischer Straße. Die Rodewischer Straße, gemäß § 3 I Nr. 2 SächsStrG klassifiziert als Kreisstraße K7820, liegt im avisierten Planbereich innerhalb der zum Anbau bestimmten Ortsdurchfahrt des Ortsteils Abhorn gemäß § 5 I SächsStrG. Der Anschluss des SG ist damit straßenrechtlich gegeben.
- 2 In seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf hat das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung des Landratsamts (LRA) Vogtlandkreis aufgrund der bestehenden topografischen Situation (Böschung zwischen Feld und Kreisstraße mit zwischenliegendem Seitengraben) vorgeschlagen, im SG eine Anlieger - Straße mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf die Rodewischer Straße zu errichten. Sollte dagegen jedes Baugrundstück eine Erschließung erhalten, ist für jede Zufahrt ein Antrag zu stellen. Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich auch nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt). *Einer Bündelung privater Grundstücksausfahrten stehen keine Festsetzungen des KES entgegen. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke grenzen unmittelbar auf der gesamten gemeinsamen Länge unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Rodewischer Straße direkt aneinander.* Der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende Bereich ist auch weitgehend unbebaubar¹⁵. Wasserdurchlässig zu befestigende Grundstückszufahrten sind dagegen zulässig.

¹⁵ Lage außerhalb der unbebaubaren Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Unzulässigkeit von Nebengebäuden zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 3 Die Anregung zur Bündelung einer oder mehrerer Ein- und Ausfahrten wird an den Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der nachfolgenden Erschließung des Baugebiets weitergegeben. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 erscheint eine Bündelung aber inzwischen erheblich weniger sinnvoll.*
- 4 Ebenso wenig wird einer Anregung aus der Bürgerschaft zur Festsetzung einer rückwärtigen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Abhorer Straße gefolgt. Die Rodewischer Straße ist im Bereich des Satzungsgebiets bis zur Kreuzung mit der Abhorer Straße / Am Plohnbachtal als Ortsdurchfahrt eingestuft. Ortsdurchfahrten sind nach § 5 Sächsisches Straßengesetz die Teile einer Staatsstraße oder Kreisstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Abhorer Straße ist dagegen keine Ortsdurchfahrt. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 bis auf Höhe der querenden Trinkwasserleitung entbehrt dieser Anbindungsvorschlag jeglicher Sinnhaftigkeit.*
- 5 Bei konservativ angenommenen 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern für das neue Baugebiet sind täglich 20 Fahrten durch die Bewohner und 2 Fahrten durch Besucher bzw. Lieferverkehr zu erwarten. In der Spitzenstunde sind daraus abgeleitet 2 Fahrten in oder aus den Grundstücken täglich zu erwarten (vgl. Anl. 7).
- 6 Die Länge der Grundstücksausfahrten bis zur Fahrbahn beträgt ca. 3 - 4 m. Damit sind die erforderliche Anfahrtsicht für Kreuzungen und Einmündungen von 3 m ab auf die Rodewischer Straße und die Verkehrssicherheit hinreichend gewährleistet. Auch aus ökologischen Gründen wird die Anregung hinter die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft zurückgestellt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- 7 Das SG ist unmittelbar über die Bürgerbuslinie 62 (Hst. Abhorn Warte) montags - freitags an das Nahverkehrsnetz der Stadt angebunden. Der Bürgerbus verkehrt viermal täglich zum Bahnhof Lengenfeld. Von hier aus besteht Anschluss an mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Vogtland in den Versorgungs- und Siedlungskern und umliegende Orte sowie die Vogtlandbahn der Linie VB 1 Zwickau - Falkenstein - Kraslice.
- 8 Abhorer und Rodewischer Straße in Richtung Plohn sind lt. Radverkehrskonzeption des Vogtlandkreises Bestandteil des Radverkehrsnetzes Alltagsradverkehr zur Verbindung von Ortschaften (RIN-Kategorie AR 4). Es besteht in Richtung Norden Anbindung an die Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn), Pechtelsgrün, Irfersgrün und nach Westen in den Ortsteil Grün mit Anschluss an das weiteführende örtliche Netz und mit dem Göltzschtalradweg an das radtouristische Netz SachsenNetz Rad. Das SG ist damit radverkehrstechnisch gut angebunden.
- 9 Die geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges am Standort ist damit gut geeignet Angebote des örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennah- und Radverkehrs unmittelbar zu erreichen und so zu einer Reduzierung klimaschädlicher Verkehrsbelastungen beizutragen.

5.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Im SG sind gemäß Zi .1, Rn. 12 acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke geplant, die vorzugsweise der Befriedigung bestehender Baunachfragen zu Wohnzwecken örtlicher Bauwilliger aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im näheren Umkreis gelegener örtlicher Gewerbebetriebe für ihre Mitarbeiter dienen sollen.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Diese fügen sich in die vorhandene Art der baulichen Nutzung eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauNVO ein (vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff). Daher sind die Festsetzung eines Baugebiets für das relativ kleinflächige SG und weitergehende Nutzungsregelungen entbehrlich.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im vormaligen BBP-Verfahren wurden die zulässige Grundflächenzahl, den örtlichen Gegebenheiten des Ortsteils, folgend unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese war hinreichend bemessen, die geplanten Wohngebäude auskömmlich aufzunehmen.
- 2 An der, an der näheren Umgebung orientierten Baurechtsschaffung für acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke hat sich nichts geändert. Für die geplanten Hauptgebäude lässt der in Zi. 5.1, Rn. 9f beschriebene Rahmen des Ortsteil hinreichend Spielraum zu deren Errichtung. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist der anstehende Rahmen für die geplanten ebenfalls als hinreichend anzusprechen.
- 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher entbehrlich.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

- 1 Die Bauweise lässt sich gemäß der Ausführungen der Zi. 5.1, Rn. 11 zuverlässig und eindeutig auch dem prägenden Vorbild der Bebauung entlang der Rodewischer Straße ableiten. Prägend ist die offene Bauweise.
- 2 Eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand war in Aufnahme des prägenden Vorbilds auch Grundlage der bisherigen Planung. Die geplante Ausnutzung für die *noch drei* Baugrundstücke mit Wohngebäuden kann über den Einfügerahmen des § 34 I Satz 1 BauGB zur Bauweise erreicht werden. Einer weitergehenden Festsetzung zur Bauweise bedarf es daher nicht.
- 3 Die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im SG folgt zwei Zielstellungen,
- a) der Freihaltung einer ausreichenden Fläche zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem häuslichen Abwassers auf den künftigen Baugrundstücken und
 - b) der Vorgabe einer linearen, die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Abrundung des Ortsteils *hinter der Versickerungsfläche - und damit faktisch in 2. Reihe - und zur Gewährleistung und Fortentwicklung der angetroffenen städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Abhorn* auf der Westseite der Rodewischer Straße.
- 4 Die räumliche Einordnung der Versickerungsfläche folgt den topografischen Bedingungen des SG. Das Gelände fällt insgesamt von Südwest nach Nordost zur Rodewischer Straße. Dies macht die Anordnung der Versickerungsfläche zwischen der üGF und der Straße erforderlich (vgl. Zi. 5.5, lit. a), Rn. 3f).
- 5 Die mittels linearem Baufeld festgesetzte üGF westlich der Versickerungsfläche dient der Sicherung der oben beschriebenen die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude. Die umgriffene Fläche und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche der Baugrundstücke aufzunehmen.
- 6 *Die zeichnerischen Festsetzungen mittels Planzeichen 1, 2 und 4 sowie die Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 (2) sind als miteinander verbundener Komplex zur verbundenen Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Ordnung Abhorns und der zwingenden Sicherung der Versickerung anzusprechen. Sie ordnen sich als ein Verbund in die Vorgabe des § 35 V Satz 2 BauGB ein.*

5.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Mit den bislang verwirklichten Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse gestalterische Vorprägung des SG durch die anstehende Bebauung herausgebildet (geneigte Dachformen; weit überwiegend helle Fassaden; Nebengebäude mit darüber hinaus überwiegend ausgebildeten Pultdächern). Diese soll aufgegriffen werden und den Kern eines möglichst langfristig ausnutzungsfähiger Festsetzungsrahmen bilden.
- 2 Mit dem getroffenen Rahmen zulässiger Dachneigungen sollen
 - a) vordringlich die baugestalterische Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des angrenzenden, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung erreicht und
 - b) im Weiteren die Errichtung energetisch kompakter Gebäude sowie die Nutzung solarer Energien zum lokalen und darüber hinaus auch allgemeinen Klimaschutz gefördert werden.
- 3 Diesem Ziel dient vornehmlich die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen. Die weitergehende Öffnung des Zulässigkeitsrahmens der Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Garagen und Nebengebäude soll in einen vertretbaren, hinreichend offenen und langfristig tragfähigen städtebaulichen Rahmen für alle Baugrundstücke eröffnen.
- 4 Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst geöffneten 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.
- 5 Den weiter gehenden Anregungen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis *zum vormaligen BBP-Verfahren*
 - zur Änderung der Dachneigungen, gemäß Textfestsetzung 2.1 (1) von 15° - 45° auf 0° - 30° bzw.
 - zur Reduzierung der *Mindestdachneigung von 15° auf 10° in der erneuten Stellungnahme zum offengelegten Entwurf der KES* sowie
 - zur verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen für die Dächer zu errichtender Hauptgebäude sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagenwird nicht gefolgt.
- 6 Gemäß den Ausführungen Zi. 6 zu den Anstrichen Geologie / Boden sowie Klima / Luft sind der *Klima- wie auch der Bodenschutz* hinreichend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind gebietsbezogen nicht zu konstatieren (vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft). Dies gilt auch für weitere in der Stellungnahme aufgeführte Umweltbelange (z.B. Erhalt lokaler Grundwasserneubildung und lokaler Wasserkreislauf).
- 7 Der in Textfestsetzung 2.1 (1) festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vordringlichen Ziel der Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung. Die geforderten, über das erforderliche Maß des lokalen *Klima- und Bodenschutzes* im SG hinausgehenden Maßnahmen zu einem *zusätzlichen Klima- und Bodenschutz* werden hinter den Belang der Einfügung, Erhaltung und behutsamer Fortentwicklung des Ortsbildes des Ortsteils Abhorn zurückgestellt.

- 8 Weiterhin soll auch mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegengewirkt 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.
- 9 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 dient das Verbot der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.3 (2).
- 10 Dies gilt sinngemäß auch für Gründächer. Sie werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung und die erforderlichen Vorkehrungen zum Bodenschutz und der sicheren Gebietsentwässerung hinaus, die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so eine weitergehende Begünstigung der Gebietsentwässerung, örtlichen Grundwasserneubildung sowie eine klimatisch verträgliche Luftfeuchtigkeit und Luftfiltration bewirken können (vgl. Zi. 6).
- 11 Gemäß den Ausführungen der Rn. 5ff oben wird die Anregung zu einer verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen aus Boden- und Klimaschutzgründen zurückgestellt und dies mit einer bereits im erforderlichen Maße erfolgten Berücksichtigung der Umweltbelange in dieser Planung begründet.
- 12 Mit der ausdrücklichen Zulassung von Solaranlagen und Gründächern sollen über die erforderlichen Maßgaben hinausgehende Umweltschutzbelange miteinander verbunden bzw. parallel verfolgt werden. Zu deren Umsetzung soll aber den künftigen Bauwilligen die Wahlfreiheit für eine Ausfüllung in die eine oder andere Richtung im Rahmen der Fortentwicklung des Ortsbildes offen gehalten werden.
- 13 *Entgegen den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde ließ sich das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis dahingehend ein, dass die Festsetzungskulisse, hier wohl insbesondere zu den örtlichen Bauvorschriften die KES satzungsmäßig überfrachten würde. Dem wird bzgl. der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) nicht gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) verfolgen die baugestalterische Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in den vorhandenen Bestand. Diese ist nämlich genau **nicht** vom Einfügegebot des § 34 II BauGB gedeckt. Die Regelungen werden diesseits für erforderlich gehalten, das Ortsbild von Abhorn im touristisch besonders bedeutsamen Bereich der Stadt Lengendorf von Abhorn im Süden über Plohn bis Pechtelsgrün gedeihlich fortzuentwickeln. Gleichzeitig soll damit die Einfügung in den Charakter des regional schützenswerten Kirchberger Granitkuppengebiets gewährleistet werden.*

5.5 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des SG und seines unmittelbaren Umgebungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale.
- 2 Das nächste Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 3 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt.

- 4 Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 10.08.2022 zum offengelegten Entwurf des vormaligen Aufstellungsverfahrens zum BBP „Rodewischer Straße“ das SG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu archäologischen Kulturdenkmälern aus dem Umfeld. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte SG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.
- 5 Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.9 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des SG integriert werden. Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.9 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.
- 6 *Das LfA stimmte in seiner Stellungnahme vom 08.11.2023 (wiederholend 29.11.2023) dem offengelegten Entwurf zu, Belange sind in TH 3.9 Archäologie und Denkmalschutz/Altbergbau/Radonvorsorge ausreichend berücksichtigt.*

5.6 Technische Infrastruktur

- 1 Die Medien zu einer umfänglichen Ver- und Entsorgung des Gebiets liegen in der Rodewischer Straße bzw. der unmittelbaren Umgebung an. Gegebene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger auf erforderliche Schritte für die jeweiligen Anschlüsse sowie einzuhaltende Schutzbestimmungen sind in Anl. 5 aufgeführt.
- 2 Soweit diese eine grundsätzliche Bedeutung, z.B. für den Umgang mit Leitungen und Kabeln haben, werden dies in den TH 3.8 der Planurkunde aufgenommen.

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 1 In der Rodewischer Straße liegt nach Auskunft des zuständigen Entsorgungsträgers, des Zweckverbands Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) kein Kanalnetz zur Entsorgung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers an.
- 2 Für die Schmutzwasserentsorgung ist daher auf jedem der künftigen Baugrundstücke eine vollbiologische Kleinkläranlage (VBKA) zu errichten. Deren Errichtung ist Sache der Bauwilligen und künftigen Grundstückseigentümer. Für die künftigen Hauptgebäude gilt die üGF. Als Nebenanlagen i.S. des § 14 I BauNVO sind die VBKA im gesamten SG zulässig. Damit ist deren Errichtung auch bodenrechtlich durch den BBP hinreichend abgesichert.
- 3 Die Versickerung des gereinigten Schmutzwassers ist gemäß nachfolgender Ausführungen möglich, eine Versickerungsfläche entsprechend festsetzt. Bodenrechtlich ist kein weitergehender Bedarf an einer ortskonkreten Festsetzung erkennbar.
- 4 Zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem Schmutzwassers wurden daher die Möglichkeiten zur Versickerung beider Abwasserarten in den Untergrund geprüft (vgl. Anl. 2 a u. 2b). Das Ergebnis fiel mit einem ermittelten k_f -Wert von ca. $5,2 \cdot 10^{-6}$ zunächst für eine Versickerung anfallenden Niederschlags- und häuslichen Schmutzwassers mittels Rohr-Rigolen-System positiv aus.

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 5 Seitens des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden in dessen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren vom 07.09.2022 Bedenken gegenüber einer Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für gereinigtes Schmutzwasser geäußert. Die Bedenken resultierten aus einer Überprüfung des Versickerungsversuchs nach Anl. 2a. Gemäß seiner Überprüfung erzielte das LfULG einen Durchlässigkeitswert unterhalb des Zulässigkeitsrahmens des Arbeitsblatts DWA-A 138.
- 6 Daraufhin wurde seitens des Gutachters im Oktober 2022 eine ergänzende Erläuterung der getätigten Versickerungsversuche dem LfULG übermittelt (vgl. Anl. 2b). Der nach korrigierter Berechnung anhand der Versickerungsversuche ermittelte k_f - Wert liegt bei ca. 4,42 bis $4,54 \cdot 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der vorher berechnete Wert. Dieser korrigierte k_f - Wert liegt zwar $0,5 \cdot 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwerts.
- 7 In Erwidierung dieser ergänzenden Erläuterung sagte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 10.11.2022 aus, die aus hydrogeologischer Sicht geäußerten Bedenken **sind ausgeräumt**. Damit kann von einer umfassend gesicherten Gebietsentwässerung gesprochen werden.
- 8 Nach Aussage des Gutachtens sichern die neuen Rigolen innerhalb der, entsprechend den Vorgaben des Versickerungsgutachtens festgesetzten zur Versickerungsfläche eine großflächige Verteilung des zu versickern den Wassers. Dabei ist weiterhin aufgrund der Bodenschichtung eine tlw. Sickerwasserausbreitung unterhalb von 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.
- 9 Zwar wurde in zwei der vier niedergebrachten Kleinrammbohrungen (KRB 1 und KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände. In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 m unter Gelände) und den drei zusätzlich niedergebrachten Schürfen war dagegen kein Wasseranschnitt zu verzeichnen. Die Wassereintritte wurden im Gutachten auch nicht als Grundwasseranschnitte, sondern als Sickerwasser angesprochen.
- 10 Aus einer nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.
- 11 Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die in zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Befürchtungen zu möglichen Beeinträchtigungen von genutzten Brunnen u/o Teichen nicht geteilt. Beeinträchtigungen zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Damit ist auch keine negative Beeinträchtigung der anstehenden benachbarten Gebäude, Brunnen etc. zu erwarten. Die sichere Gebietsentwässerung ist damit auch dbzgl. als gegeben anzusehen¹⁶.

¹⁶ vgl. M&S Umweltprojekt GmbH; Erschließung eines Wohngebietes an der Rodewischer Straße - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, S. 7ff; Plauen im Oktober 2021

12 Die für die geplante Rohr-Rigolen-Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird von den künftigen Eigentümern rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises beantragt. Dies wird im planbegleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

13 Die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises erklärte in ihrer Stellungnahme vom 11.12.2023 zum offengelegten Entwurf die Vorgehensweise bei Ergänzungssatzungen für rechtlich zulässig und akzeptiert selbige.

o **Abfälle**

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Es ist weiter vorgesehen, dass die künftigen Wohngrundstücke direkt an die Rodewischer Straße anschließen. Damit ist eine, für die Abfallentsorgung hinreichende Erschließung gegeben. Seitens des zuständigen Abfallwirtschaftsamts des LRA Vogtlandkreis bestehen gegen die Planung keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgend beachtliche Hinweise sind in die Anl. 5 übernommen.

b) Versorgung

o **Trinkwasser / Löschwasser**

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) kann aus dem örtlichen TW-Netz des ZWAV über die TW-Hauptleitung DN 80 für die Ortsversorgung von Plohn und Abhorn erfolgen. Diese Versorgungsleitung verläuft in Abhorn über private Flächen. Deswegen ist eine frühzeitige Abstimmung vor Beginn der infrastrukturellen Erschließungsarbeiten mit dem ZWAV erforderlich. Die in der Stellungnahme des ZWAV zum offengelegten Entwurf gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Anl. 5 aufgenommen. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.
- 2 Für seine, das *vormalige* SG etwa mittig querende TW-Transportleitung DN 175 forderte der ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens eine Sicherung von 2 m beidseits der Leitungssachse. *Dem wurde im offengelegten Entwurf dieser KES vom 06.10.2023 nachgekommen.* Innerhalb des Schutzstreifens wurden zum Schutz der Leitung keine üGF und keine Versickerungsfläche festgesetzt. Der TH 3.8 wurde um weitere in der Stellungnahme benannte Verbote und den Erhalt uneingeschränkte Zugänge zu Schieber und Hydrant ergänzt. Damit ist nach diesseitiger Auffassung der Sicherung der TW-Transportleitung hinreichend Genüge getan. *Der ZWAV stimmte dem Entwurf der KES in seiner Stellungnahme vom 17.11.2023 zu.*
- 3 Bei einer Rigolenbreite von 2,5 m ist eine Länge von 10 m zur Niederschlagswasserversickerung je Baugrundstück erforderlich. Die Längenangabe gilt in gleicher Weise gemäß Anl. 2a für die Versickerung gereinigten Schmutzwassers Diese können im SG auch für jedes Baugrundstück gewährleistet werden.
- 4 Auf die Ausnutzung des SG zu den geplanten wohnbaulichen Zwecken ist auch weiterhin keine wirklich einschränkende Wirkung zu erwarten. Die Leitung quert das festgesetzte Baugebiet nahezu im rechten Winkel. Es können auch trotz des Sicherungsstreifens von insgesamt 4 m acht Baugrundstücke gebildet und gemäß den Ausnutzungsfestsetzungen bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für eine angemessene Grundrissgestaltung innerhalb der festgesetzten üGF.

- 5 Der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf des vormaligen BBP-Verfahrens nach Festsetzung von Grundstücksgrenzen wird nicht nachgekommen. Grundstücksgrenzen sind kein Gegenstand einer planungsrechtlichen Festsetzung. Hier fehlt es bereits an einer rechtlichen Ermächtigung in § 9 I BauGB. Im Übrigen verläuft die TW-Transportleitung ostseits der Rodewischer Straße in ähnlicher Form quer durch bebaute Grundstücke. Offensichtlich trägt das ihrer Funktion keinen Abbruch.
- 6 *Inzwischen ist die Forderung durch die Teilung des vormaligen Flst. 11/1 in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 erledigt. Die Grenzen der neu gebildeten Baugrundstücke sind in der Plangrundlage dargestellt.*
- 7 *Durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen liegt die gemeinsame Grenze der Flst. 11/5 und 11/6 auf der eingetragenen TW-Leitung. Für Flst. 11/6 ist nach den beschriebenen Änderungen der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen. Daher wurde der RG zur Einbeziehung auf die noch dem Außenbereich zuzurechnenden Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 beschränkt.*
- 8 *Soweit der Leitungsschutzstreifen in das Grundstück 11/5 reicht, wird er wie bisher mittels Planzeichen 5 und Textfestsetzung 1.3 geschützt. Die üGF, die festgesetzte Fläche für die Versickerung und die Ausschlussfläche für Nebengebäude ragen nicht in den Leitungsschutzstreifen. Dessen Unbebaubarkeit ergibt sich zwar grundsätzlich aus seiner Sicherungsfunktion. Trotzdem wurden der TH 3.8 um die Verbote und die Textfestsetzung 1.4 um die Unterhaltungsbefugnis ergänzt.*
- 9 *Das nunmehr in den RG eingebrachte Pflanzgebot für eine Niederstrauchhecke endet 2,5 m südwestlich der eingetragenen TW-Leitung.*
- 10 Für die Löschwasserversorgung des SG stehen nach Aussage des ZWAV aus dem öffentlichen Netz zur Erstbekämpfung aus einem Hydranten in der Straße Am Plohnbachtal inzwischen nur noch Löschwassermenge von 24 m³ / Stunde über 2 Stunden im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.
- 11 Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde über 2 Stunden ist allerdings über die Errichtung einer Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 unmittelbar nördlich des SG darstellbar, die der Sicherung der hinreichenden Versorgung für den gesamten Ortsteil Abhorn dient. Die Stadt Lengelfeld hat sich im Verfahren zur Genehmigung der vormals als BBP angestrebten Baurechtsschaffung für das SG per eidesstattlicher Erklärung zur Herstellung einer hinreichend großen Löschwasserzisterne gegenüber dem LRA Vogtlandkreis verpflichtet.
- 12 Die Anforderung an eine hinreichende Löschwasserversorgung ist damit hinreichend berücksichtigt. Zur verdeutlichenden Kennzeichnung der sicheren Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m um das SG wird auf Flst. 10/6 ein Symbol für die Löschwasserzisterne dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Darstellung ohne Normcharakter, da der genaue Standort auf dem Flst. noch nicht endgültig verfestigt ist.
 - o **Strom**
- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Mitnetz Strom GmbH hat in ihren Stellungnahmen zur Voranfrage vom 24.11.2021 und zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens bzgl. einer Versorgungs- bzw. Anschlussmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke des SG zugestimmt.

- 2 Die entsprechende Infrastruktur ist im Bereich der Rodewischer Straße vorhanden. Ab hier kann die Anbindung erfolgen. Die relevanten Freileitungen und Erdkabel sind, wenn auch außerhalb des SG liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.

○ **Telekommunikation / Kabelfernsehen**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Die Deutsche Telekom betreibt eine Freileitung, die im unmittelbaren Grenzbereich des festgesetzten Baulandes zur öffentlichen Verkehrsfläche durch das SG verläuft. Diese kann in ihrem Verlauf auch erhalten werden. Das unterliegende Gelände ist nach den zeichnerischen Festsetzungen mit den Planzeichen 2, 4 und 5 sowie der Textfestsetzung 1.1 nur einer sehr eingeschränkten baulichen Nutzung für erdgleiche Grundstückszufahrten, Stell- u.ä. Flächen sowie Einfriedungen zugänglich. Erforderliche Freihaltehöhen und Sicherheitsabstände können nachfolgend eingehalten werden.
- 3 Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist gemäß deren Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des SG erforderlich. Der erforderliche Verlegungsumfang ist nachfolgend zwischen den Verantwortlichen der Gebietserschließung mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.
- 4 TK-Linien und -Anlagen anderer Betreiber sind im SG nicht vorhanden.
- 5 Bzgl. einer Versorgung mit Kabelfernsehen ist eine Anfrage mit den gewünschten Ausbauparametern, z.B. an die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zu stellen (Stn. vom 20.12.2021 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).

○ **Gas**

- 1 Eine Versorgung des SG mit Erdgas ist nach Aussage der inetz GmbH in Abhorn nicht möglich (Voranfrage vom 14.12.2021, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.08.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).
- 2 Ein Tangieren durch die vorgesehene Pflanzung der sechs Laubbäume südseitig parallel der Abhorner Straße ist nach den ausgewerteten Unterlagen und der örtlichen Einsicht nicht gegeben. Der Abstand vom äußeren Rand des abgegrenzten Pflanzbereichs zur HD-Gasleitung A 40-000 beträgt minimal ca. 20 m.

○ **Nutzung erneuerbarer Energien**

- 1 *Eine Nutzung erneuerbarer Energien, hier speziell der aktiven Nutzung solarer Energien wird mittels der Textfestsetzung 2.1 (4) auch baugestalterisch allgemein zulässig. Damit ist für die künftigen Bauwilligen der Weg zur Nutzung aktiver solarer Energien frei. Das wird diesseits für hinreichend erachtet.*
- 2 *Eine zusätzliche 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 Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht.*

- 3 *Es ist nicht nur dynamischer, Baurechtsfestsetzungen sind darüber hinaus auch statisch. 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 leerlaufen.*
- 4 *Außerdem müssen auch alle Festsetzungen einer KES 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.*

6 Umweltbelange

- 1 In Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 2 Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Anschließend wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a III BauGB abgearbeitet.
 - **Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop**
- 1 Im SG sind keine Schutzgebiete, weder Schutzgebiete nach Wasser- noch nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befinden sich in einer Entfernung von minimal ca. 50 m (LSG „Plohnbachaue“) bzw. 150 m (FFH-Gebiet „Göltzschtal“). Allerdings ist das SG zu beiden Schutzgebieten durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt. Die im SG innerhalb des MDW zulässigen Nutzungen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben und zugehörigen gerichtlichen Auslegungen eingeschränkt und darüber hinaus bzgl. der örtlichen städtebaulichen Erfordernisse noch weitergehend beschränkt. Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (Zi. 5.1, Rn. 15f).
- 2 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG innerhalb des SG sind nicht ausgewiesen oder bekannt.

➤ **Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen**

- 3 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Ackerfläche, Verkehrsbegleitgrün mit Entwässerungsgraben, Landstraße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig bzw. sogar nur sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Die in offener Bauweise zu errichtende Wohnanlage ist als einheitlicher BNT ebenfalls als verbesserungsbedürftig anzusprechen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 4 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund der bisher intensiven Ackernutzung auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

➤ **Tierarten**

- 5 Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben (vgl. Anl. 3). Derartige Vorkommen sind erst für die Schutzgebiete jenseits der Ortslage verzeichnet.
- 6 Dies gilt gleichermaßen für das östlich angrenzende regional bedeutsame Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ für Brut- und Rastvögel. Zwar ist der östlich an Rodewischer Straße und die bestehende Ortslage angrenzende Freiraum Teil der avifaunistisch regional bedeutsamen Waldfeldflur Röthenbach. Jedoch sind gerade bei Offenlandflächen, um die eigentlichen wertgebenden Funktionsflächen, Pufferzonen in die Bereiche integriert. Diese sollen die eigentlichen Funktionsflächen gegen störende Einflüsse schützen bzw. abschirmen. Mit der gegenständigen Planung erfolgt keinerlei Ausdehnung über die Rodewischer Straße hinaus nach Osten in die umgebende Waldfeldflur. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Bereichs mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ ist daher erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 7 Das SG ordnet sich nach den vorgenommenen Recherchen (intensives, monoton und artenarme Ackernutzung) ohne eigene Relevanz großräumig weit überwiegend in die regionalplanerische Endwertstufe der Kategorie 0¹⁷, angrenzend zu I¹⁸ der Multifunktionsbereiche für Fledermäuse des RPI RC_SF 2023 ein. Eine Beeinträchtigung relevanter und sehr relevanter Multifunktionsbereiche für Fledermäuse ist daher durch diese Planung erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 8 Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging zum Thema Artenschutz eine Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz ein. Dessen Einwendung betrifft ausschließlich die formale Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung. Dazu ist, über die Aussagen der Rn. 5 - 7 noch folgendes zu ergänzen.
- 9 Das SG ist als Ackerfläche intensivlandwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Strukturelemente, die Potenziale für Lebens- und Ruhestätten von Tierarten darstellen. Das SG ist durch Siedlungsbebauung und Verkehrsstraßen dreiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine Lebens- und Ruhestätten von Tierarten festgestellt. Auch gingen im Zuge der Beteiligung keine Anhaltspunkte auf mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche waren auch der Einlassung Planungsverbands nicht zu entnehmen.
- 10 Es liegen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen¹⁹.

¹⁷ für Fledermäuse irrelevanter Raum (sprachliche Wertung: vernachlässigbar)

¹⁸ für Fledermäuse relevanter Raum (sprachliche Wertung: nachrangig)

¹⁹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

➤ Immissionen / Strahlenschutz / Mensch

- 11 Die geplanten Wohnnutzung und wohnnahen Nutzungen fügen sich in das überwiegend wohngeprägte Umfeld konfliktfrei ein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Dbzgl. sind keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 12 Eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung durch den in das überwiegend wohngeprägte Umfeld eingefügten Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodewischer Straße ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 13 Das SG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Zum Offenlage im vormaligen BBP-Verfahren gingen mehrere Stellungnahmen ein, die auf diese Tatsache verweisen. Um die Bauwilligen explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde TH 3.9 dahingehend ergänzt. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 5 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 14 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Luft im Jahresmittel ist für die Ortsteile Abhorn und Plohn nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lagen im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 5).
- 15 Das SG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Allerdings bestehen keine Anhaltspunkte zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften für das SG. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren.
- 16 Das SG liegt außerhalb des im Entwurf des Landschaftsplans ausgeschiedenen örtlichen Vorranggebiets zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn). Aufgrund seiner Ackernutzung ist es faktisch als unzugänglich zu werten. Eine erholungsbezogene Funktion des SG ist daher nicht zu ermitteln, Auswirkungen sind nicht zu erwarten (zu den zu erwartenden Sichtbeeinträchtigungen, vgl. Anstrich Orts- u. Landschaftsbild unten).

➤ Klima

- 17 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verwiesen bzgl. des Schutzguts Klima auf die Lage des SG in einem Gebiet mit siedlungsrelevanten Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen. Das SG ist in der Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 allerdings weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit den benannten Funktionen ausgewiesen. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus. *Lt. RPI RC_SF 2023 betrifft dies das Stadtgebiet Lengenfeld mit dem Stadtteil Grün bis zur Finkenburg, vom SG durch den nach der Gemarkungsgrenze Abhorn / Grün nach Westen abfallenden Höhenzug.* Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Landschaftsplan Lengenfeld weist *in Folge der morphologischen Gegebenheiten* ebenfalls erst nordwestlich des SG's Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der bezeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. *Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 des RPI RC_SF 2023 ist aber genau die Entlastung klimatisch belasteten Wirkräume Festlegungsziel.*

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 18 Das SG ist eine zweiseitig in geringer Tiefe (ca. 30 m Breite) an den Siedlungsrand (Siedlungsfläche mit lockerer Bebauung < 60%) anschließende, schräg zur Ortslage nur flach geneigte Ackerfläche der oberen Hangzone (Hangneigung [HN] weit überwiegend bis zu ca. 2°). Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist **kein** klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet.
- 19 Infolge der unmittelbaren Nähe zur Siedlung, der Lage in deren Abstrahlungsbereich sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt das SG nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch. Aufgrund der Abstrahlungseffekte der bestehenden Siedlung i.V.m. seiner geringen Breite erfüllt es bereits aus dem anstehenden Siedlungsbestand heraus auch nur eine nachrangige Regulierungsfunktion gegenüber Aufheizungserscheinungen der Umgebung (nur geringe Abkühlungseffekte).
- 20 Damit hat das Vorhaben **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. *Dem widersprechen weder die untere Bodenschutz- noch die untere Naturschutzbehörde in ihren Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung auch nicht. Damit das Schutzgut Klima eingriffsseitig gemäß der Vorgaben des § 1a III Satz 1 BauGB in der Satzung hinreichend berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde fordert nur eine Anrechnung der nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgutfunktionen in rechnerischen Vergleichsermittlung zur vergleichenden Ermittlung des Ausgleichs (vgl. weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen).*
- 21 *In ihrer Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung macht die untere Bodenschutzbehörde unter Bezug auf den Klimaschutz (§§ 1 V Satz 1 u. 1a V Satz 1 BauGB) eine ganze Reihe an klimabezogenen Festsetzungsanregungen auf. Die gegebenen Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 34 V Satz 2 BauGB und dass angesprochener § 1a V BauGB nach dessen Satz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft. § 34 V Satz 2 BauGB schreibt vor, dass in Ergänzungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, III Satz 1 und 4 BauGB zulässig sind. Daraus folgend besteht eine besondere Gewichtung der Prüfung von wünschenswerten Festsetzungen auf ihr **unabdingbares** städtebauliches Erfordernis. Dem folgt der Satzungsentwurf. Darauf weist im Übrigen das SG Bauplanung des Vogtlandkreises in seiner Stellungnahme unter Verweis auf die Rechtslage richtigerweise nochmals besonders hin (vgl. Zi. 5.4, Rn. 13).*
- 22 *Die Satzung steht aber auch mit den Forderungen des § 1a V Satz 1 in Einklang. Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.*

- 23 *Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung ist eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% abzuleiten. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.*
- 24 *Die gemäß TF 1.4 zu pflanzende Niederstrauchhecke entfaltet mittel- - langfristig weitere punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen. Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Dies bindet die Feuchtigkeit länger und der Niederschlag kann langsamer versickern. Weiterhin entwickelt die Hecke künftig Filter- und Sedimentationswirkungen die das lokale Klima positiv beeinflussen.*
- 25 *Wärme- u. Energieversorgung ist Sache der Bauwilligen. Bei Neubauten sind diese an die Vorgaben der energierechtlichen Vorschriften (hier GEG²⁰) gebunden, kann aber nach § 71 II Satz 1 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 I GEG erfüllt werden. Die in den §§ 71ff GEG vorgegebenen Standards dienen dem Klimaschutz. Eine Heizungsanlage darf nach § 71 I, Satz 1 GEG in einem Neubaugebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mind. 65% mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Abs. 4 - 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.*
- 26 *Die seit dem 01.01.24 gültige sofortige Verpflichtung auf die §§71ff GEG bei, wie hier ausschließlich vorliegend, Neubaugebäuden wird bzgl. energetischer Festsetzungen als hinreichend betrachtet. Auch müssten für einschlägige Festsetzungen nicht nur aufwendige energetische sondern auch wirtschaftliche Betrachtungen angestellt werden und am Prinzip der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit unter den örtlichen Bedingungen gemessen werden.*
- 27 *Darüber hinaus werden dbzgl. Festsetzungen wegen ihrer nach diesseitiger Auffassung statischen Wirkung für die erst zukünftige Bebauung bzgl. des Bezugs zum dynamisch sich fortentwickelnden GEG als bauplanungsrechtlich problematisch angesehen.*

➤ **Geologie / Boden**

- 28 *Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers des Kirchberger Granits auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Biotitgranit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.*

²⁰ Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 29 Im SG steht nach Aussage der digitalen Bodenkarte die Bodenart Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Sand an. Unterhalb der von KRB 1 zu KRB 4 / Schurf 3 von 40 cm auf 30 / 20 cm abnehmenden und von sandig, feinkiesig, schluffig, humosen kiesiger werdenden Mutterbodenschicht bildet sich zunehmend kiesig, schluffiger Sand aus. Dies lässt auf eine langfristige Verlagerung des Mutterbodens von SW nach NO schließen.
- 30 In zwei Bohrlöchern innerhalb des SG (KRB 1 u. KRB 3) wurde eine oberflächennahe Sickerwasserführung bei ca. 2,2 m Tiefe festgestellt (vgl. Anl. 2a). In den KRB 2 und 4 sowie allen drei niedergebrachten Schürfen wurde im Rahmen der Erkundung kein Wassereintritt festgestellt. Grundwasser wurde bis 3 m Tiefe nicht erbohrt. Die Wasserführung in den KRB 1 und 3 wurde infolge der Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf vom Gutachter nochmals fachlich eingeordnet (vgl. Anl. 2b). Aus dieser nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das **Fehlen** einer **stauenden** Schicht, hier bis 3 m unter anstehendem Gelände über die gesamte Längsachse des SG, auf der sich Stau- bzw. Schichtwasser ausbilden könnte.
- 31 Gleichzeitig können damit zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens nach praktischer Vernunft entkräftet werden, die Befürchtungen vorbrachten, es könnten vorhandene Brunnen und einen Teich speisende unterirdische Wasserführungen durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt. Beeinträchtigungen dem Teich zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen.
- 32 Gemäß Aussage des Gutachtens ist bzgl. einer Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers. Weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.
- 33 Die anstehende Braunerde besitzt bereits aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten nur ein geringes Ertragspotenzial und eine geringe Funktionserfüllung im Wasserkreislauf. Dies gilt auch bzgl. der besonderen Standortbedingungen und der landschafts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung. Bzgl. der Funktion als Puffer und Filtermedium ist dem anstehenden Boden, ausgenommen die Randbereiche zur Rodewischer Straße mittlere Funktionserfüllung zuzusprechen.
- 34 Die ausgewiesenen Bodenfunktionen sind danach für das gesamte SG, ausgenommen die Filter- und Pufferfunktion, durchgängig als nachrangig (untergeordnete Bedeutung) einzustufen. Dazu sind die Einflüsse der anthropogenen Überprägung durch die jahrzehntelange Ackernutzung (Düngung, Bodenbearbeitung) als intensiv einzuschätzen. Die geplante Teilversiegelung stellt bzgl. dieser untergeordneten Funktionserfüllungen keine erheblich nachteilige Auswirkung dar.

- 35 Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der unterliegenden mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der
- geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,
 - einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% voll-versiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und
 - anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,
- ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als Funktionsminderung anzusprechen. Daraus folgend, sind auch bzgl. der Filter- und Pufferfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Als erheblich einzuschätzende Beeinträchtigungen der Schutzguts Boden sind insgesamt nicht ableitbar.
- 36 Dem widersprach die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auch nicht. Der Bezug der Stellungnahme in Verknüpfung mit der Anregung i.V.m. einer Änderung der Dachneigungen Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen, richtet sich vielmehr auf den Bodenschutz im Allgemeinen und „jegliche“ damit verbundene Wirkungen. Dies entspricht jedoch nicht dem „Erheblichkeitsprinzip“ des § 1a III Satz 1 BauGB, nachdem voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen sind.
- 37 Mit der erwartbar geringen Überdeckung gemäß des vorgegebenen Einfügerahmens der Wohnbaugrundstücke der näheren Umgebung unmittelbar entlang der Rodewischer Straße²¹, der zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsflächen und der Textfestsetzung 1.2 werden die Beeinträchtigungen bereits durch den bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Rahmen auf ein nicht erheblich nachteiliges Maß reduziert. So sind die Belange des Bodenschutzes auch im gegenständigen Satzungsverfahren hinreichend berücksichtigt.
- 38 *Der zur förmlichen Beteiligung zum Satzungsentwurf von der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wiederholend vorgetragene Forderung nach zusätzlichen Festsetzungen zur weitergehenden Förderung über den vorgenommenen Ausgleich hinaus nicht erheblich betroffener Schutzgüter Klima und Boden, wie Gründächern und nunmehr erweitert GRZ, Grünflächen, wird daher unter Verweis auf die bereits oben benannte Beschränkung auf Festsetzungen mit unabdingbarem städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt. Eine damit verbundene, auf den allgemeinen Klima- und Bodenschutz bezogene Förderung erfolgt im Übrigen bereits durch die zusätzlichen übergreifend bodenfunktionsbezogen und klimatisch positiven Wirkungen der vorgegebenen erforderlichen Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers.*
- 39 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verweisen bzgl. des Schutzguts Boden auf die Lage des SG in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Das SG ist in Festlegungskarte 9 des RPI RC_SF 2023 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit der benannten Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt - flachhängig (< 5°), darüber hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hanglängen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

²¹ zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Grundfläche der Hauptgebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

40 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das SG nicht verzeichnet. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Auch aus der Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung gem. REP SWS) lässt sich keine Beeinträchtigung des SG und seiner geplanten Nutzungen ableiten. Aufgrund des zulässigen Nutzungsrahmens von Wohn- und nur ergänzend wohnnaher freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten.

➤ Wasser

- 41 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im SG nicht vorhanden. Es besteht nur ein weit überwiegend offener Entwässerungsgraben der Rodewischer Straße (Bewertung: künstlich angelegt, nachrangig).
- 42 Das Retentionsvermögen ist aufgrund des anstehenden kiesig - schluffigen, Hangschutts unter dem schluffig-sandigen Oberboden i.V.m. der anstehenden Ackernutzung trotz der geringen Geländeneigung insgesamt als mittel mit sehr starker Tendenz zu nachrangig einzuschätzen. Es geht zwar punktuell unter den künftigen Gebäuden verlustig. Durch die grundstückbezogene Versickerung werden diese punktuellen Verluste jedoch auf den Eingriffsflächen kompensiert. Die Überbauung des natürlich anstehenden Geländes durch Grundstückszufahrten, Stellplätze und andere Flächen stellt i.V.m. der Vermeidungsfestsetzung 1.2 zur Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für deren Befestigung nur eine nicht erheblich nachteilige Minderung dar.
- 43 Die Grundwasserneubildung wird zwar punktuell unter den künftigen baulichen Anlagen beeinträchtigt. Allerdings wird das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Eingriffsgrundstücken zwischen Baufeld und Rodewischer Straße in den aufnahmefähigen Untergrund abgeleitet. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft im unmittelbaren Umfeld dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Kleinräumig wird damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Weiter werden mit Textfestsetzung 1.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter als wasserdurchlässig zu befestigen festgesetzt. Damit wird der Abfluss anfallenden Niederschlagswassers im SG weiter reduziert.
- 44 Anfallendes Schmutzwasser soll in zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend der Versickerung zugeführt werden.
- 45 Aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden und i.V.m. den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers ableiten. Auch der über Bodenverunreinigungen hinausgehenden grundwasserbezogenen Schutzzweck der regionalplanerischen Gebietszuordnung des SG im REP SWS zu einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastensanierung wird nicht tangiert. Dies gilt gleichermaßen bzgl. der Zielstellungen für die regionalplanerischen Gebietszuordnung in die Bereiche mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz.
- 46 In der Zusammenschau sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

➤ **Orts- u. Landschaftsbild**

- 47 Das Landschaftsbild um das SG ist ortsrantypisch vom Übergang der anstehenden weit überwiegend zweidreigeschossigen Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in den angrenzenden Freiraum (Erlebnisbereichs 33 O-2: Großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, im Umfeld mit straßenbegleitender Baumreihe) geprägt. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Erlebnisbereichs 33 O-2, dem das SG zugehörig ist hat einen nur nachrangigen Wert.
- 48 Die Ortslage ist für ein ländliches Wohngebiet mit überwiegender Wohnbebauung typisch ausgeprägt. Auch sie hat für das Landschaftsbild einen nur nachrangigen Wert.
- 49 Die Anordnung der geplanten Bebauung greift über das SG in gesamter Länge die Höhenlage der gegenüberliegenden Siedlung auf und schreibt sie sozusagen auf der Straßenwestseite fort bis an die Abhorne Straße.
- 50 Das derzeit vorhandene Ortsbild ist zwar nicht besonders schützenswert. Dennoch wird aus der anstehenden Bebauung der Rahmen für die Festsetzungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke und für die örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc., vgl. Zi. 5.4) abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des durch den Ortsrand bereits aufgerauten Landschaftsbildes der umgebenden freien Landschaft sind durch das Hinzutreten der geplanten Bebauung ebenso nicht zu erwarten.
- 51 Dies gilt gleichermaßen bzgl. einer Beeinträchtigung des VB Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) im Süden des SG. Gemäß Z 2.1.2.3 REP SWS sollen raumbedeutsame Maßnahmen hier den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Dieser Zielsetzung von Z 2.1.2.3 wird entsprochen.

➤ **Kultur- und Sachgüter**

- 52 Die Wertung zur Einschätzung möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Kulturdenkmale schließt sich hier nahtlos an. Das nächstgelegene Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 53 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt. Die vom LfA geforderte Aufnahme eines Texthinweises zu einer erforderlichen archäologischen Voruntersuchung wurde in den Texthinweis 3.9 aufgenommen.
- 54 Aus der Wertung dessen, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.
- 55 Unter den Sachgütern sind auch die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung innerhalb und im Umfeld der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu betrachten. Die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung behandelt der Anstrich Immissionen. An dieser Stelle sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
- 56 *Die auf dem ehemaligen Flst. 11/1 vormals quer durch das SG verlaufende Transportleitung DN 175 des ZWAV liegt durch die inzwischen vorgenommenen Grundstücksteilungen unter der Grenze der Flst. 11/5 und 11/6. Diese Grenze bildet durch die Reduzierung des Geltungsbereichs gleichzeitig auch dessen nordöstliche Grenze. Der südliche Leitungsschutzstreifen wird - wie bisher - mittels festgesetztem Leitungsrecht (Planzeichen 5, Textfestsetzung 1.3 u. Texthinweis 3.8) von Bebauung freigehalten.*

- 57 So soll die TW-Leitung dauerhaft in seiner Funktion erhalten werden. Das Leitungsrecht wurde entsprechend der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auf insgesamt *jeweils 2 m Breite zu jeder Seite der TW-Leitung* angepasst und von der festgesetzten Versickerungsfläche ausgenommen (vgl. Zi. 5.6, lit. b), Anstrich Trinkwasser / Löschwasser). Dem folgend sind keine Auswirkungen auf die Transportleitung DN 175 zu prognostizieren. Mit der nachrichtlichen Übernahme in die Plandarstellung gilt das sinngemäß auch für weitere, das SG berührende Versorgungsmedien. Entsprechend den Forderungen der Medienträger wurden entsprechende Schutzver- und -gebote sowie -hinweise in die Planung aufgenommen (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 4).
- 58 *Die zum Ausgleich festgesetzte Fläche für die Niederstrauchhecke endet - gemäß TH 3.8 2,5m südlich der Leitungstrasse der TW-Leitung (vgl. vermaßter Planeintrag).* Damit sind die Schutzzwecke hinreichend beachtet und keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den künftigen Nutzungen zu erwarten.
- 59 Ausgeübte Nutzung im SG ist landwirtschaftliche Ackernutzung. Zwar wird diese dauerhaft beseitigt, aber aufgrund der geringen Ertragsleistung des anstehenden Bodens (vgl. Anstrich Geologie / Boden, Rn. 27ff) sind keine erheblichen Ertragsverluste zu prognostizieren.
- 60 Gemäß der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens ist der Bedarf aber gemäß § 1a II Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dem wird an dieser Stelle zusammengefasst nochmals nachgekommen (vgl. auch Zi. 2, 4 u. Anl. 6).
- 61 Gemäß der Ermittlung der Anlage 6 besteht für die Gesamtstadt Lengenfeld auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von *ca. 58 - 60* Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. Diese örtlichen Bedarfe sind weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, rechtskräftiger BBP und städtebaulicher Satzungen noch innerhalb der Bauflächendarstellungen des FNP_E 2006 verfügbar.
- 62 Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 63 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne deren Fortentwicklung bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu dafür an.
- 64 Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein unmittelbares Anschließen mit deutlicher Prägung i.S. des § 34 BauGB gegeben (vgl. Zi. 5.1).

- 65 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise gibt der anstehende Ortsteil einen sehr eindeutigen Rahmen für eine Einfügung vor, so dass die bauliche Entwicklung mittels dieser KES möglich ist. Dies gilt grundsätzlich auch bzgl. der Grundflächen, die überbaut werden sollen. Nur aufgrund der erforderlichen Platzierung der Versickerungsflächen im Anschluss an die Rodewischer Straße (gefällebedingte höhenmäßige Einordnung unterhalb der Gründungshöhen der Gebäude) wird die überbaubare Grundfläche per Festsetzung unter Aufgreifen des örtlich prägenden Vorbildes lagemäßig geregelt.
- 66 Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 26 Eine vernünftige Alternative zur Baulandbereitstellung für die örtliche Bevölkerung von Plohn und Abhorn in städtebaulich geordneter Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorns ist in den Ortsteilen Plohn und Abhorn nicht gegeben. Die Arrondierung des Ortsteils ist nachweislich mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- 27 *Durch die i.V.m. den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse erforderliche Reduzierung von Fläche und Länge des Geltungsbereichs um mehr als die Hälfte unter Beibehaltung der vormaligen Breite wird den Belangen der Landwirtschaft sogar besser Rechnung getragen.*
- 28 *Der akute und kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken kann trotzdem noch unter Einfügung in die städtebauliche Ordnung unter Anschluss an die anstehende westseitige Bebauung an der Rodewischer Straße befriedigt werden.*
- 29 Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmal- schutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregiona- ler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehm- barkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auengley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnach- fragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 67 Der gegenständige BBP entspricht damit den Anforderungen des § 1a II Satz 4 BauGB. Darüber hinaus stellt der Innenentwicklungsvorrang auch keine „Baulandsperr“ bzw. ein „Versiegelungsverbot“ dar. Außenbe- reichsflächen dürfen auch nicht erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die „letzte“ Baulücke inner- halb der Ortsteile bebaut ist²². Mithin lassen sich daraus keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ableiten.

➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 68 Im Rahmen der nunmehrigen Durchführung der Planung als KES ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (vgl. Anl. 4b und 4c).

²² vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 6 zu § 1a, S. 92; 15. Auflage, München 2022
Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 69 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergab sich beim offengelegten Entwurf mit dem ursprünglichen Geltungsbereich bis an die Abhorne Straße unter Einbeziehung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von 0,336 Punkten. Mit einer externen Pflanzfestsetzung von 6 Laubbäumen gemäß Pflanzliste „Laubbäume“ ließ sich das Defizit insgesamt jedoch ausgleichen. Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergab sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,123 Punkten.
- 70 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b konnte nach diesseitiger Auffassung das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.
- 71 Dem widersprach die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 11.12.2023 unter Verweis auf die Lage des SG im planungsrechtlichen Außenbereich und der damit verbundenen Anwendung der §§ 14ff BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG.
- 72 Dieser rechtlichen Einschätzung ist nicht nur zu widersprechen, sie entspricht auch nicht den rechtlichen Tatsachen. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend. Die geäußerten rechtlichen Bedenken fußen auf einer fehlerhaft als zutreffend angenommenen Rechtsgrundlage (§§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG). Ergänzungssatzungen, wie die vorliegende Satzung, sind städtebauliche Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB. § 18 I BNatSchG regelt zu Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB folgendes,
- 73 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“
- 74 Maßgeblicher Anknüpfungspunkt dieser **Anordnung** im BauGB ist § 1a III. Der gibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 IV Nr. 7 lit. a) benannten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VIII BauGB **zu berücksichtigen** sind. D.h. Ermittlung, Bewertung und Ausgleichsumfang für voraussichtlich erheblich negative - und **nur** diese - Eingriffe erfolgt nach dem Baurecht. Nicht anders wurde hier verfahren. Daran ist auch nichts zu erinnern.
- 75 Ist die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung in Kraft, sind die einbezogenen Flächen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I/ II BauGB. Auf die darauf anschließend zu verwirklichenden Vorhaben sind nach § 18 II Satz 1 BNatSchG die §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden.
- 76 Darüber hinaus hielt die untere Naturschutzbehörde auch den naturschutzfachlichen Ausgleich für unzureichend. Zu ihrer Einschätzung liefert die untere Naturschutzbehörde eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE).
- 77 Dieser Wertermittlung ist in zwei Richtungen zu widersprechen. Bei der vorgelegten Wertberechnung wurden von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017.

- 78 *Worauf die UNB den vorgeblichen Entzug von 9.575 m² Ackerland stützte, bleibt unklar. Bei der Flächenangabe handelt es sich um die Gesamtfläche des vormaligen räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Darin einbezogen ist auch der an der einzubeziehenden Ackerfläche anliegende und diese erschließende Teil der Rodewischer Straße südlich Rodewischer Straße 23e bis an die Kreuzung mit Abhoner Straße / Straße Am Plohnbachtal. Die Rodewischer Straße ist tatsächlicher Bestand und nicht Teil der Ackerfläche. Inkl. ihrer Nebenanlagen in den einbezogenen Teilen der Flst. 11/2, 153/3 und 153/5 umfasste deren einbezogener Bereich vormals 1.215 m².*
- 79 *Zwar ging der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Acker in den verbleibenden 8.360 m² Fläche des vormaligen SG verloren. Er wurde aber „ersetzt“ durch die BNT „Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen“ (2.770 m²), Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (420 m²) und Abstandsfläche, gestaltet, Annahme kleinteilig teilversiegelt (5.170 m²). Dieser „Ersatz“ gilt typbezogen auch für den gegenständigen Entwurf, nur mit erheblich verringerten Flächenumfängen.*
- 80 *Das war auch so in die Berechnung eingestellt und daran hatte die Behörde nichts zu kritisieren. Dem ist auch in der Vergleichsrechnung zum gegenständigen Entwurf wiederum so.*
- 81 *Darüber hinaus unterfällt der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht per se der Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB. Deren Bezug ist § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist aber unter § 1 VI Nr. 8., lit. b) oder ggf. auch § 1 VI Nr. 7., lit. d) BauGB zu subsumieren. Unter § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB sind nur die der ackerbaulichen Nutzung zugrunde liegenden Bodenfunktionen in der Eingriffsregelung zu behandeln.*
- 82 *D.h. weiter unter dem BNT Abstandsfläche geht die - wie richtig bemerkt - nur die als gering und damit nachrangig zu bewertende Ertragsfunktion allenfalls punktuell verloren. Der Verlust beschränkt sich also auf die vorbenannten BNT außerhalb der Abstandsflächen, nicht aber lokal oder gar kleinräumig innerhalb der (grün-)gestalteten Abstandsflächen.*
- 83 *Nach der Ökologischen Wirkungsprognose ist dieser Verlust der nachrangigen Ertragsfunktion als zwar dauerhaft, aber nur punktuell sehr gering -gering negativ und damit in Summe als unerheblich nachteilig einzuschätzen. Voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen sind nach den Vorschriften des BauGB aber nicht auszugleichen. Der entsprechend gleichlautenden Einschätzung in Zi. 6 Umweltbelange, Anstrich „Biotop- und Nutzungstypen“ hat die Behörde jedenfalls nicht widersprochen. Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserkreislauf der anstehenden Böden sind gemäß Auswertekarten der Bodenfunktionen auch nur geringwertig.*
- 84 *Die Herleitung der vorgenommenen Anrechnung von 0,5 Punkten auf die nachrangige Funktionserfüllung bleibt ebenfalls unklar. Der HE ist diese Anrechnung, wie oben bereits erwähnt, jedenfalls so nicht zu entnehmen, weder der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen von 2017. Nach beiden Fassungen sind für alle Schutzgüter und -funktionen erst mittlere und höherwertige Funktionserfüllungen in Anrechnung zu bringen. Denen wird eine besondere Bedeutung zugesprochen. Dies erfolgt für geringe und sehr geringe Funktionserfüllungen in beiden Fällen nicht. Das sollte der Fachbehörde aber bekannt sein. Die Fachbehörde liefert auch keine Begründung, warum sie – trotz Anerkenntnis der nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Ertragsfunktion – vom Bewertungsschema der HE abweicht und einen Faktor 0,5 / m² Fläche ansetzt, dies aber bei der ebenso nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Funktionserfüllung im Wasserkreislauf dies nicht tut.*

85 In Zi. 6, Anstriche „Klima“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ wurden die Ausgangslagen und voraussichtlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ausführlich dargelegt;

a) Klima:

In Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 nicht als bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche kartiert, kein Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum, gemäß LSP Lengenfeld keine Kaltluftabflüsse in klimatisch belasteten Wirkraum, Lage in Abstrahlungsbereich unmittelbar angrenzender Ortslage sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt Satzungsgebiet nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch;

b) Orts- und Landschaftsbild:

Landschaftsbild um das Satzungsgebiet ortsrantypisch, Übergang von anstehender weit überwiegend 2- - 3-geschossiger Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in angrenzenden Freiraum, Freiraum = großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, Umfeld straßenbegleitende Baumreihe, Ableitung örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc. aus Rahmen anstehender Bebauung, durch Ortsrand bereits aufgerautes Orts- u. Landschaftsbild, Hinzutreten geplanter, sozusagen gestaltgleicher Bebauung.

86 Daraus waren und sind für beide Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Dem hat die UNB auch nicht widersprochen.

87 In der zum offengelegten Entwurf vom Oktober 2023 vorgelegten Vergleichsrechnung wurden konservative Werte für Abstandsgrün (1 Punkt unter Liste HE), insbesondere aber für die zu pflanzenden Bäume (4 Punkte unter Liste HE) angenommen. Damit sollten aus der planerischen Erfahrung heraus gegebene Entwicklungsrisiken angemessen berücksichtigt werden. Der Ausgleich ist hinreichend gewesen.

88 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Reduzierung des RG der gegenständigen Satzung auf den südlichen Teilbereich des vormaligen SG sind der Eingriffsumfang neu zu bewerten und der Eingriffsausgleich neu zu bestimmen.

89 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis HE) entsprechend den voranstehenden Aussagen ergibt sich mit dem reduzierten Geltungsbereich unter Einbeziehung der hier festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von nunmehr noch 0,107 Punkten.

90 Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern der Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde, einer Heckenpflanzung entlang der rückwärtigen Grenze des RG zur freien Landschaft aufgegriffen (Textfestsetzung 1.4 i.V.m. Pflanzliste Heckengehölze u. TH 3.10). Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,289 Punkten.

91 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b kann das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.

92 Die Hecke soll den hinzutretenden Siedlungsbereich von der freien Landschaft westlich trennen.

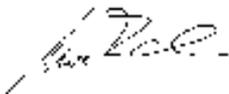
93 Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche.

- 94 *Das Einbringen des Trittstein-Biotops fördert durch das Ausweiten den Lebensraumtyp „Gehölze“ der bisher anstehende Einzelgehölze die Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten im Siedlungsbereich Abhorns westlich der Rodewischer Straße. Weiterhin verbessert die Hecke den Erosionsschutz des künftigen Siedlungsbereichs gegenüber den westlichen Ackerflächen.*
- 95 *Das in Textfestsetzung 1.4 (3) bestimmte Nachpflanzgebot soll einen dauerhaften Funktionserhalt bewirken. Die Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Arten dient der Einfügung in den lokalen Naturhaushalt und soll den Anwuchs der Hecke fördern.*

7 Planverwirklichung

- 1 Die einbezogenen Grundflächen *der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* zur künftigen baulichen Nutzung im SG befinden sich im Eigentum der Bauwilligen. Das SG ist i.S. des § 34 I, 2. Halbsatz BauGB erschlossen. Es soll durch die privaten Eigentümer zu weiteren baulichen Nutzung entwickelt, nachfragebezogen flurstücksmäßig in entsprechende Baugrundstücke geteilt werden. *Eine weitere Neuordnung ist nach der Teilung des vormaligen Flst. 11/1 innerhalb des SG nicht mehr erforderlich.* Das gilt gleichermaßen bzgl. eines Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45ff BauGB.
- 2 Über die Festsetzungen dieser KES hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandelt der kooperative städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- 3 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung und noch erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebiets keine Kosten.

Lengenfeld, den 26.03.2024



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

Anlage 4

Landratsamt Vogtlandkreis

Bauordnungsamt

Untere Denkmalschutzbehörde

Postplatz 5

08523 Plauen

**Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 14
Sächsisches Denkmalschutzgesetz für Arbeiten**

- an einem Kulturdenkmal
- in der Umgebung eines Kulturdenkmals
- in einem Denkmalschutzgebiet
- Bodeneingriff

Antragsteller/in

Name, Vorname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Ort: _____

telefonisch tagsüber zu erreichen: _____

Baugrundstück

Bezeichnung: _____

Gemeinde, Ortsteil: _____

Straße, Hausnummer: _____

Gemarkung, Flurstücksnummer: _____

Maßnahmen

(bitte zutreffendes ankreuzen)

- | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fenster | <input type="checkbox"/> Türen | <input type="checkbox"/> Balkonen | <input type="checkbox"/> Erker |
| <input type="checkbox"/> Fassade/Sockel | <input type="checkbox"/> Dach | <input type="checkbox"/> Dachaufbauten | <input type="checkbox"/> Werbeanlagen |
| <input type="checkbox"/> Putz | <input type="checkbox"/> Fachwerk | <input type="checkbox"/> Treppen/Treppenhaus | |
| <input type="checkbox"/> Fußböden | <input type="checkbox"/> Außenanlagen | <input type="checkbox"/> Gitter/Geländer | |

kurze Beschreibung der geplanten Maßnahme unter Angabe von Material und Farbgebung:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Anlage 5

DIE KABELSCHUTZANWEISUNG STEHT FÜR SIE IN FOLGENDEN SPRACHEN ZUR VERFÜGUNG:

Tagesordnung

öffentlich

- | | | |
|---|------------|--|
|  | D | Diese finden Sie in deutscher Sprache ab Seite 2. |
|  | CZ | Pro Instrukci k ochraně kabelů v češtině klikněte zde
Für die Kabelschutzanweisung in Tschechisch klicken Sie bitte hier |
|  | ES | Para las instrucciones de protección de cables en español, haga clic aquí
Für die Kabelschutzanweisung in Spanisch klicken Sie bitte hier |
|  | FR | Cliquez ici pour les consignes de protection des câbles en français
Für die Kabelschutzanweisung in Französisch klicken Sie bitte hier |
|  | GB | For the instructions on protecting cables in English, please click here
Für die Kabelschutzanweisung in Englisch klicken Sie bitte hier |
|  | HR | Za upute za zaštitu kabela na hrvatskom jeziku kliknite ovdje
Für die Kabelschutzanweisung in Kroatisch klicken Sie bitte hier |
|  | PL | Aby wyświetlić instrukcję ochrony kabla w języku polskim, kliknij tutaj
Für die Kabelschutzanweisung in Polnisch klicken Sie bitte hier |
|  | RUS | Для просмотра руководства по защите кабельных трасс на русском языке, пожалуйста, нажмите здесь
Für die Kabelschutzanweisung in Russisch klicken Sie bitte hier |
|  | SRB | Kliknite ovdje da biste videli uputstvo za zaštitu kablova na srpskom jeziku
Für die Kabelschutzanweisung in Serbisch klicken Sie bitte hier |
|  | TR | Kablo koruma talimatı'nın Türkçesi için lütfen tıklayınız
Für die Kabelschutzanweisung in Türkisch klicken Sie bitte hier |



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



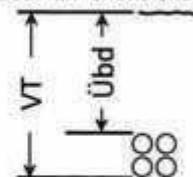
Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Gemäß § 127 Abs 7 TKG ist aber auch eine mindertiefe Verlegung gestattet, wie etwa im Trenchingverfahren (s. Seite 8) eingebrachte Telekommunikationslinien und andere Verlegungen in geringerer Tiefe.



Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitzte bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Fischer/Martin inkl. Anlagen

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdbern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden. Bei Nachfragen des Sprachcomputers bitte immer „Kabelschaden“ angeben.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von

¹ Betrieben werden u.a.:

- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekommunikationskabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Stand: 04.04.2023

Seite 3 von 8

Tagesordnung

öffentlich

10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind u... Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteilereinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

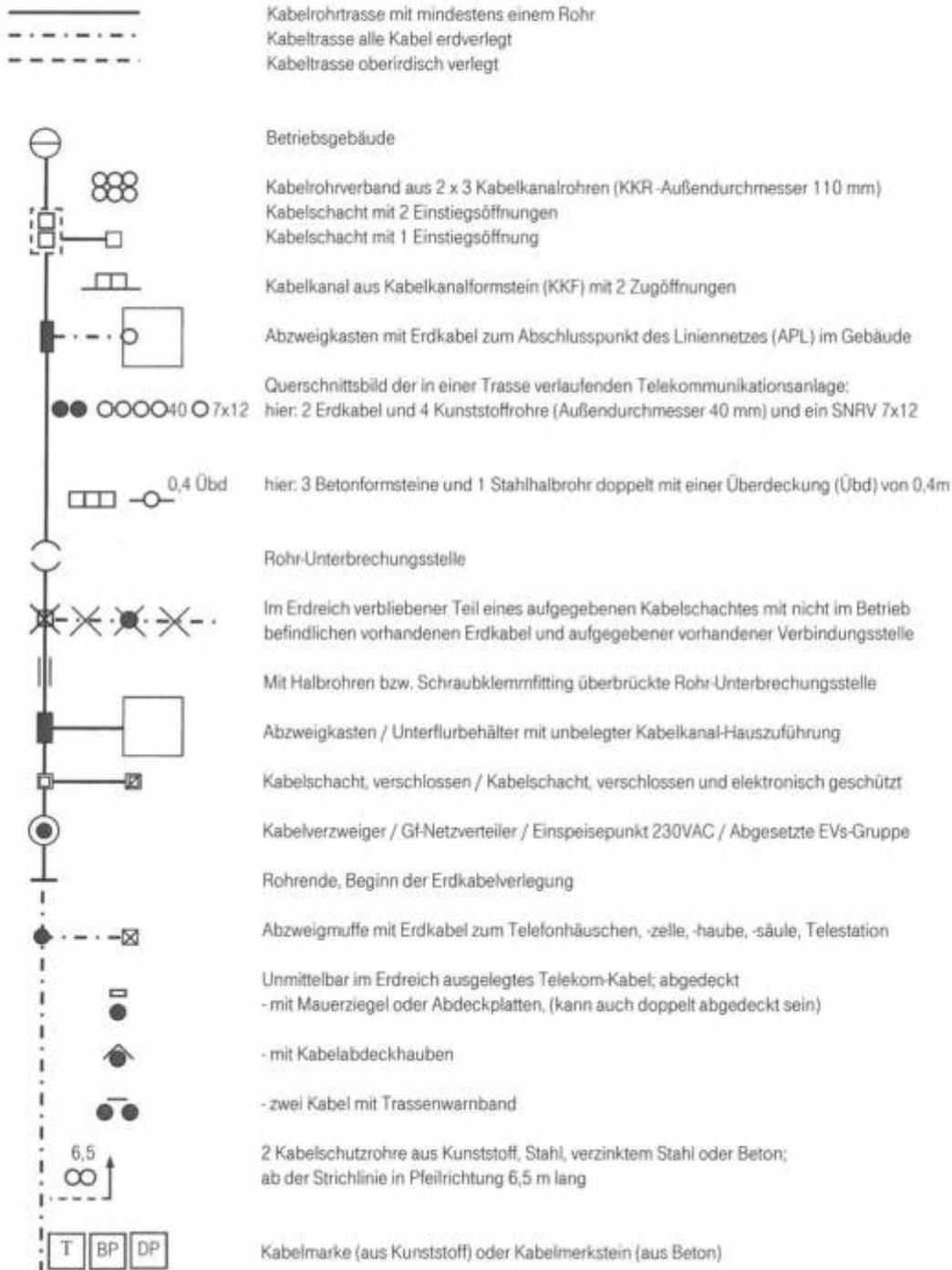
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE- PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 04.04.2023

Tagesordnung

öffentlich



Stand: 04.04.2023

Seite 5 von 8

TOP 12 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag
Fischer/Martin inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Gefährdung durch: Betriebsspannung
	Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Langzeitbeeinflussung aus elektrischen Energieanlagen ≥ 3 Sekunden
	Betriebsspannung, und Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Betriebsspannung und Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Betriebsspannung, Langzeitbeeinflussung und eventuell Kurzzeitbeeinflussung
	SL Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupfersell / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutzseinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMP Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenumfelle mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenumfelle mit ZWR in $>2m$ Entfernung zu einer VS
	M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (GF-AP)
	Vorkriegstrasse; Die in diesem Trassenabschnitt verlegten Erdkabel oder Außenrohre wurden vor 1946 verlegt oder das Verlegedatum ist nicht bekannt.

HINWEISE ZUM LESEN DER PLAN AUSKÜNFTE

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0,8 ↙

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0,3

Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht
mit einer Überdeckung von 0,3m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige. Siehe Seite 8.

KENNZEICHNUNG DER VERLEGEART

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe: Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Nanotrenching eingebracht	∇ ○ MT1
TR2	Rohr/SNRV mit Microtrenching eingebracht	∇ ○ MT2
TR3	Rohr/SNRV mit Minitrenching eingebracht	∇ ○ MT3
TR4	Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht	∇ ○ MT4
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ● VP
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ○ VP
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	∇ ○ BV
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	∇ ○ SB
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV

Tagesordnung

öffentlich

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
für das Baugebiet „Rodewischer Straße“,
im Ortsteil Abhorn der Stadt Lengenfeld

Tagesordnung

öffentlich

Die Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Volker Bachmann

und Ronny Nierbauer
Rodewischer Straße 2A
08485 Lengenfeld
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch Ronny Nierbauer

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist gewillt, das in die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn einbezogene Grundstück 11/3 städtebaulich und erschließungstechnisch zu entwickeln. Die Stadt Lengenfeld beabsichtigt, durch die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn (derzeitige Fassung vom 26.03.2024) die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben zu schaffen. Die gemäß der Satzung vorgesehenen Erschließungsanlagen und Pflanzgebote zum Eingriffsausgleich sollen dabei vom Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf eigene Kosten hergestellt werden soweit der nachfolgende Vertrag nichts anderes bestimmt.

Teil I Allgemeines

§ A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ in der Stadt Lengenfeld, Ortsteil Abhorn mit den Flurstück- Nrn.: 11/3, 11/4 und 11/5 gemäß den Festsetzungen der Satzung vom März 2024 sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung der Einzelvorhaben.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich des Grundstücks 11/3 der Gemarkung Abhorn innerhalb der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ das entlang der Rodewischer Straße zur Bebauung (nachfolgend Baubereich) vorgesehen ist.
- (3) Darin eingeschlossen ist für den Anschluss der Grundstückszufahrt des Flst. 11/3 entsprechend § E2 (1), lit. a) der anteilige Bereich des Flst. 153/5 bis zur Fahrbahn der Rodewischer Straße (Flst. 153/3). Da die genaue Lage der Zufahrt noch nicht bekannt ist, wird die anteilige Fläche des Flst. 153/5 in der Breite des Flst. 11/4 Vertragsbestandteil.

§ A2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1 : 1.000, (Anlage 1),
- b) der Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ mit zeichnerischem Teil (Maßstab 1 : 1.000) und textlichem Teil, inkl. der textlichen Hinweise zu 3. (Anlage 2) im Stand vom 26.03.2024,
- c) die zugehörige Begründung einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere deren Anlage 5 (Anlage 3)
- d) der Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises (Anlage 4) und
- e) die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH (nachfolgend Kabelschutzanweisung Anlage 5).

Teil II
Erschließung, Kompensation

§ E1
Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:
 - 1 mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen, das Landesamt für Archäologie über den exakten Baubeginn von Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten im Rahmen von Erschließungs- Bauarbeiten und Pflanzarbeiten im Vertragsgebiet, gemäß den Vorgaben des Texthinweises 3.9 zu informieren und für alle bodeneingreifenden Maßnahmen
 - a im Baubereich (Grundstück und Zufahrt zur Rodewischer Straße) vor Erteilung der Baugenehmigung jeweils eine separate denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz einzuholen;
 - 2 für den Baubereich vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn die
 - a Einholung der Erlaubnis zur Anbindung der zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Zufahren an die Rodewischer Straße beim Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung;
 - b Genehmigung der Abwasserentsorgung durch eine vollbiologische Kläranlage und die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und biologisch vorgereinigten Schmutzwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis;
 - c Beantragung erforderlicher Trinkwasseranschlüsse (ZV Wasser/Abwasser Vogtland) sowie
 - d Beantragung der erforderlichen Energieversorgungs- und Telekommunikationsanschlüsse.

§ E2
Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der für das Vorhaben notwendigen, ausschließlich privaten Erschließungsanlagen für das Baugrundstück. Diese umfassen
 - a die Herstellung des Straßenanschlusses
 - a.a entweder als separate Zufahrt für das Baugrundstück oder
 - a.b als gemeinschaftlich nutzbare Zufahrt mit dem Baugrundstück 11/4 gemäß den festgesetzten Ausbaukriterien der Textfestsetzung 1.2 der Ergänzungssatzung, inklusive des Anschlusses an die befestigte Fahrbahn der Rodewischer Straße,
 - b die Herstellung der inneren Zufahrt, Stellplätze und weiteren Flächen in Textfestsetzung 1.2 benannter Flächen gemäß den dort festgesetzten Ausbaukriterien innerhalb des Baugrundstücks der Ergänzungssatzung;

- c die Herstellung der vollbiologischen Kleinkläranlage und Versickerungsanlagen für anfallendes Niederschlags- und vorgereinigtes Schmutzwasser für das Baugrundstück unter Beachtung der textlichen Hinweise 3.8 auf der Planurkunde, insbesondere zur maximal zulässigen Sohltiefe von 1,2 m unter derzeitigem Geländeniveau und der Anlage 5 der Begründung der Ergänzungssatzung und
- d die Herstellung der Elektro- und Telekommunikationsversorgung für das Baugrundstück unter Beachtung der Anlage 5 Kabelschutzanweisung zu diesem Vertrag, der textlichen Hinweise 3.8 auf der Planurkunde und der Anlage 5 der Begründung der Ergänzungssatzung.

Die Erschließungsanlagen sind zeitlich so herzustellen, dass jeweils vor Inbetriebnahme einer Einzelbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Ver- und Entsorgung sowie Erschließung gesichert ist.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten der Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen für den Baubereich und den Ausgleichsbereich entsprechend § A1 Abs. 2.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtlichen oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt Lengenfeld vor Baubeginn bzw. Beginn der Nutzungsänderungen vorzulegen.
- (4) Die Erschließungsanlagen nach Abs. 1 verbleiben nach ihrer Fertigstellung im privaten Besitz der Vorhabenträger bzw. ihrer Rechtsnachfolger.

§ E3

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt Lengenfeld insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (2) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung an.

§ E4

Löschwasserversorgung

- (1) Die Stadt Lengenfeld errichtet auf dem städteigenen Flurstück 10/6 der Gemarkung Abhorn eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Damit wird die Löschwasserversorgung auch für den Baubereich und die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ dauerhaft gesichert.
- (2) Die Löschwasserzisterne verbleibt im städtischen Eigentum.
- (3) Der Vorhabenträger beteiligt sich anteilig mit 2.500 € je Grundstück (in Worten zweitausendfünfhundert) an den Baukosten für die Löschwasserzisterne.

§ E5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in der Ergänzungssatzung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme P_b 1 gemäß den textlichen Festsetzungen 1.4 der Satzung innerhalb des festgelegten Ausgleichsbereiches anteilig auf dem Flurstück 11/3 der Gemarkung Abhorn entlang der gesamten rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Flst. 11/7 abgrenzend zur landwirtschaftlichen Fläche durchzuführen.
- (2) Entsprechend der Textfestsetzung 1.4 der Ergänzungssatzung beträgt die Pflanzbreite der Niederstrauchhecke mindestens 2,00 m.
- (3) Dabei ist die Niederstrauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.
- (4) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Verluste an gepflanzten Gehölzen sind gemäß den Vorgaben der Festsetzungen zu ersetzen. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen, sind durchzuführen.

Teil III
Schlussbestimmungen

§ S1
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrags.

§ S2

Vorsorgegebote, Folgeverpflichtungen

- (1) Die Stadt Lengenfeld liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz. Beim Neubau von bzw. baulichen Veränderungen mit erheblicher Verminderung der Luftwechselrate an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen u/o Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zum Schutz vor Radon durchzuführen. Mögliche Maßnahmen nennt die Anlage 5 der Begründung dieser Satzung.
- (2) Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Vorhabenträger beim Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, an die Abfallentsorgung anzumelden.

§ S3

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seine jeweiligen Rechtsnachfolger bzw. an den Dritten mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Stadt Lengenfeld verpflichtet sich, Übertragungen vereinbarter Rechte, Pflichten und Bindungen im Zuge z.B. von Veräußerungen zuzustimmen, sofern die Erfüllung aller in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen weiterhin gewährleistet ist.
- (3) Der / die nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete / Verpflichteten haftet / haften der Stadt Lengenfeld als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn / sie die Stadt Lengenfeld nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt Lengenfeld darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle von Eigentumsübertragungen nur insoweit, als dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag jeweils bzw. dann noch möglich ist.
- (4) Absatz 2 gilt sinngemäß für die Vorsorgegebote und Folgeverpflichtungen des § S2 Abs. 1 und 2.
- (5) Die Stadt Lengenfeld unterstützt die Veräußerung der künftigen Baugrundstücke indem sie bei Bauanfragen auf die Kaufmöglichkeiten innerhalb der Ergänzungssatzung verweist. § S4 Haftungsausschluss

§ S4

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Lengenfeld keine Verpflichtung zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung. Eine Haftung der Stadt Lengenfeld für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder einer Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Lengenfeld nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S5

Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Diesem Vertrag liegen die Anlagen 1 - 5 bei. Diese sind Gegenstand dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Anlagen ihnen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben. Die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ersetzt in ihrer bekanntgemachten und in Kraft getretenen Fassung ab dem Tag ihrer Rechtsgültigkeit ihren oben in § A2, lit. b) benannten Entwurf in der Anlage 2 dieses Vertrags und wird so nachträglich Bestandteil dieses Vertrages. Der Ersatz gilt gleichermaßen auch für die oben in § A2, lit. c) als Anlage 3 benannte Begründung einschließlich ihrer Anlagen zur Satzung.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Lengenfeld und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S6

Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Lengenfeld.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ in Kraft tritt.

Lengenfeld, den __.__.2024

Lengenfeld, den __.__.2024

Volker Bachmann
für die Stadt Lengenfeld

Herr Ronny Nierbauer
für den Vorhabenträger

Anlagen

- 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes für den Bau- und Ausgleichsbereich im Maßstab 1 : 1.000
- 2 Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ mit zeichnerischem Teil (Maßstab 1 : 1.000) und textlichem Teil, inkl. der textlichen Hinweise zu 3.
- 3 Begründung der Ergänzungssatzung einschließlich ihrer Anlagen, insbesondere deren Anlage 5
- 4 Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises
- 5 Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom Technik GmbH

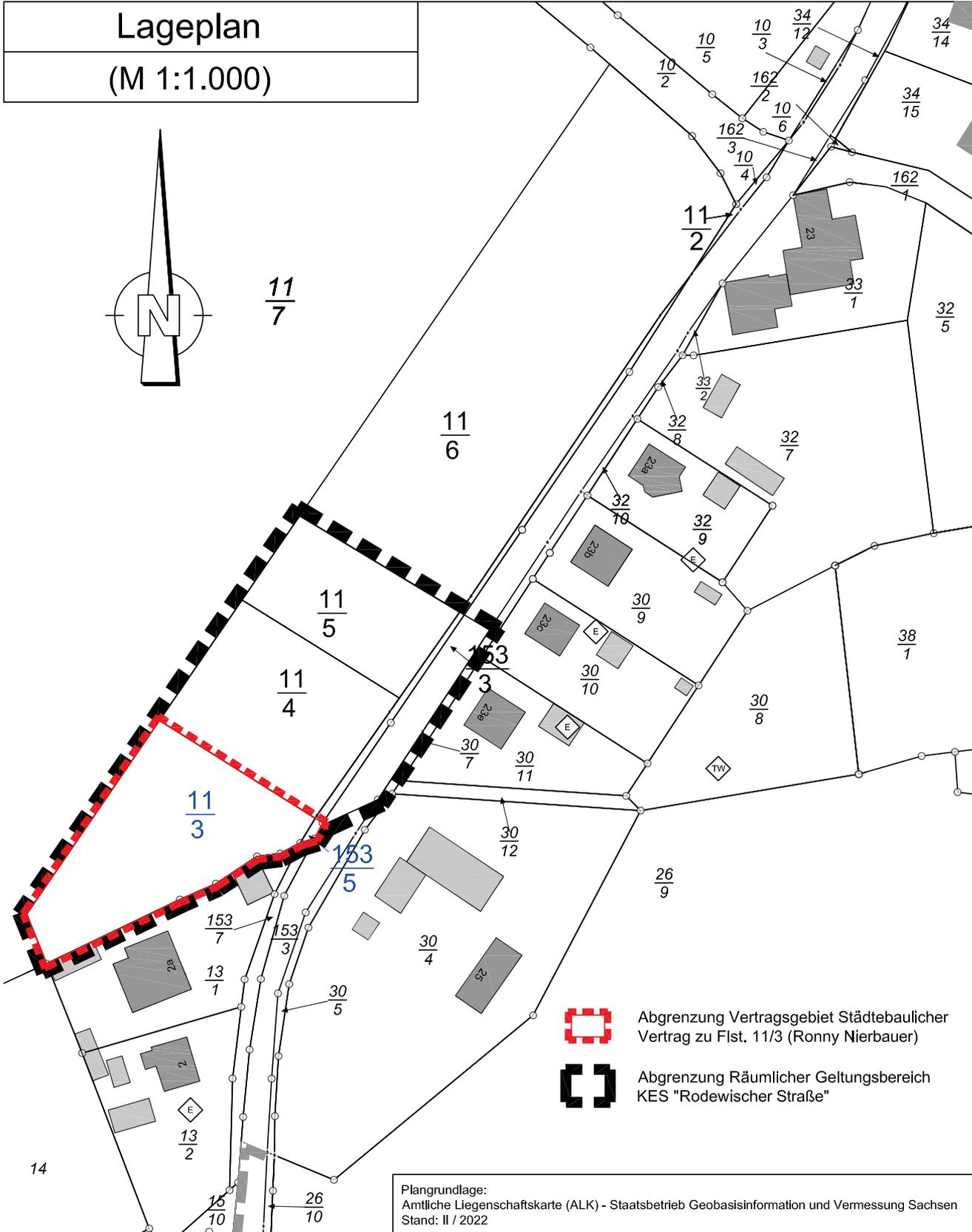
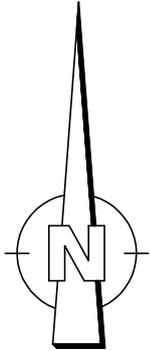
Anlage 1

Lageplan

(M 1:1.000)

Tagesordnung

öffentlich



-  Abgrenzung Vertragsgebiet Städtebaulicher Vertrag zu Flst. 11/3 (Ronny Nierbauer)
-  Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich KES "Rodewischer Straße"

Plangrundlage:
 Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) - Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
 Stand: II / 2022

Anlage 2

Anlage 3

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil sowie der Begründung

Satzungsfassung vom 26.03.2024

Inhalt

Satzungsfassung der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 26.03.2024

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 26.03.2024

Planungsträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 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 26.03.2024

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Begründung

Satzungsfassung vom 06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Ziele und Erfordernis der Planung	8
2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	8
2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens	8
a) Baulandbedarf	8
b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis	9
2.3 Ziele der Planung	9
3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke	10
4 Planungsrechtliche Einfügung	12
5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen	16
5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets	16
5.2 Erschließung	18
5.3 Bauliche Nutzung	19
a) Art der zulässigen Nutzungen	19
b) Maß der baulichen Nutzung	20
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.4 Örtliche Bauvorschriften	21
5.5 Denkmalschutz	22
5.6 Technische Infrastruktur	23
a) Entwässerung / Entsorgung	23
b) Versorgung	25
6 Umweltbelange	28
7 Planverwirklichung	42

Tabellen im Text

- Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet
Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
Anl. 2a Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
Anl. 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
Anl. 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich des BBP „Rodewischer Straße“ Abhorn
Anl. 4a Ökologische Wirkungsprognose
Anl. 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
Anl. 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
Anl. 7 Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens BBP „Rodewischer Straße“

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv: Ergänzungen aufgrund zum Entwurf nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Aufgrund mehrfacher örtlicher Anfragen nach Baugrundstücken aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn für das Gebiet der heimatlichen Ortsteile sowie Anfragen örtlicher Unternehmen nach Baugrundstücken, u.a. für ihre Mitarbeiter beabsichtigt die Stadt Lengenfeld seit dem Frühjahr 2019 zur Befriedigung dieser örtlichen Nachfrage in den betroffenen Ortsteilen, der Realisierung zeitgemäßer Wohnansprüche genügende Bauflächen zu ermitteln bzw. Baurecht für entsprechende Baulandflächen schaffen.
- 2 Im Zuge dessen wurden von der Stadtverwaltung, in engen Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat Plohn/Abhorn die Innenentwicklungspotenziale in beiden Ortsteilen geprüft. Dabei wurde zu dem Ergebnis gelangt, dass derzeit in beiden Ortsteilen kein Bauland zur Verfügung steht, welches bauwilligen Bürgern angeboten werden könnte (vgl. Zi. 2).
- 3 Eine zunächst im Ortsteil Abhorn abgeprüfte Baurechtschaffung auf den Flurstücken (Flst.) 15/3, /4, /8, /9, 16/1 und Teil von 15/10 ergab, dass der Bereich der benannten Flst. weder städtebaulich wie auch bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer konstitutiven Ergänzungssatzung (KES) nach § 34 IV, S. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt. Es besteht **kein** hinreichendes Anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Fläche schliesse nur mit ihrer nördlichen Schmalseite an die Südgrenze der maßstabsbildenden Bebauung des Ortsteils auf Flst. 15/5 an, alle anderen drei Seiten sind unbebaut. Weitergehend fehlt es damit an einer hinreichenden Prägung der vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil immer weiter abrückenden zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke bzw. Flächen. Der Rahmen der zukünftigen Bebauung ist **nicht** ablesbar.
- 4 Dazu bestehen weitere beachtliche Restriktionen für den Bereich der Flst. 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 + T.v. 15/10 Abhorn (Hochdruck-Gasleitung mit Bauverbotszonen, tlw. Lage in beachtlichem Waldabstand). Außerdem liegen o.g. Flurstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt der als K7820 klassifizierten Rodewischer Straße.
- 5 Darüber hinaus würde eine straßeneinseitige, fingerartige, vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrückende Fortführung der Bebauung einer Zersiedelung der Landschaft in ein örtliches Vorranggebiet zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn) hinein bedeuten und so des zur Ausfüllung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus besonders schützenswerten Landschaftsbereichs¹ der südlichen Gemarkung Abhorn zuwiderlaufen.
- 6 Somit widerspräche eine bauliche Entwicklung ohne besonderen Bezug zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung bzw. zur Stärkung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus an diesem Standort nicht nur raumordnerischen sondern auch den städtischen Entwicklungszielen. Sie wäre damit nicht i.S. des § 1 III BauGB erforderlich. Die Baurechtsschaffung an dieser Stelle wurde seitens der Stadt Lengenfeld **eingestellt**.
- 7 Der PV Region Chemnitz hat in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren weitergehenden Erklärungsbedarf bzgl. dieser Nichtweiterverfolgung angemeldet. Bei aufgenommenen Verfahren sei für dessen Einstellung ein Stadtratsbeschluss erforderlich. Sonst müssten die o.g. Flst. als Baulandreserve in Potenzialentwicklungen berücksichtigt werden.

¹ Zugleich ist dieser Bereich im Regionalplan Südwestsachsen vollständig als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben festgelegt.

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 8 Anfrage und Prüfung einer möglichen Baurechtsschaffung auf den o.g. Flst. waren jedoch reines Verwaltungshandeln. Zu **keinem** Zeitpunkt erfolgte eine förmliche Einleitung eines Aufstellungsverfahrens durch den Stadtrat für eine daraus folgende städtebauliche Satzung bzw. einen BBP in Form eines eigenständig gefassten oder eines konkludent in einem Auslegungsbeschluss enthaltenen Aufstellungsbeschlusses. Die Flst. unterfielen und unterfallen ununterbrochen dem planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB.
- 9 Rein verwaltungsinterne Überlegungen und deren vor ein förmliches Verfahren gezogene planungsrechtliche, hier abschlägiger Prüfungen auf Realisierbarkeit führen zu keiner planungsrechtlichen Umwertung oder Umdeutung. Sie können so nicht zu berücksichtigungspflichtigen Baulandpotenzialen führen und sind in deren Ermittlungen nicht zu berücksichtigen. Berücksichtigung bereits vor einem förmlichen Aufstellungsverfahren verwaltungsintern als nicht realisierbar niedergeschlagener Überlegungen einer Baurechtsschaffung für Außenbereichsflächen als Baulandpotenzial entbehrt jeglicher, auch planungsrechtlicher Logik.
- 10 Stattdessen richtete sich im Zuge dieser Prüfung der Blick weiter nach Norden innerhalb der Gemarkung *Abhorn auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte straßenparallele Teilfläche westseits der Rodewischer Straße des ehemaligen Flst. 11/1, inzwischen geteilt in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6*. Im Gegensatz zum Bereich der vorgenannten Flst. erfüllt diese straßenparallele Teilfläche *der* bislang landwirtschaftlich genutzten Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 städtebaulich und planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser KES (vgl. Zi. 3; 4, Rn. 16ff u. 5.1).
- 11 Die Eigentümer *des vormaligen Flst. 11/1* waren auch willens, die straßenparallele Fläche auch kurzfristig in einem kooperativen Verfahren zu Wohnzwecken nutzbaren Baugrundstücken zu entwickeln und selbst umfänglich an - insbesondere ortsansässige - Bauwillige zu vermarkten. Nach den abgestimmten Vorstellungen sollen mit *der KES im ursprünglichen Räumlichen Geltungsbereich (RG)* nordwestlich der Rodewischer Straße ab Kreuzung mit der Abhorner Straße südwärts straßenparallel zur bereits ostseits einseitig, überwiegend mit Wohngebäuden angebauten Rodewischer Straße bis zu der westseits bereits anstehenden Wohnbebauung Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke entstehen.
- 12 Die KES „Rodewischer Straße“ soll das Planverfahren des genehmigungsreifen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023² nicht mehr genehmigungsfähigen und vollziehbaren bisherigen Bebauungsplan (BBP) „Rodewischer Straße“ auf Grundlage des § 13b BauGB ersetzen und rechtskonform abschließen (vgl. Zi. 2.2, lit. b)).
- 13 Gemäß dem vom Stadtrat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens positiv beschiedenen Antrags der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten positiven Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser KES die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.
- 14 *Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wird der RG der gegenständigen KES auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Der Stadtrat trägt in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens die Reduzierung des RG zur Fortführung des Planverfahrens mit.*

² Az. 4 CN 3.22

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

2 Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile

- 1 Das Oberziel der Stadt Lengenfeld bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile liegt entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung **kompakter** Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.
- 2 Dem liegen das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde.
- 3 Würde bei der Weiterentwicklung ländlicher Ortsteile ausschließlich eine Um- und Nachnutzung des Bestandes in den Blick genommen, würde dies nicht nur eine angemessene Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum erheblich behindern sondern deren Entwicklung weit überwiegend sogar vereiteln. Deswegen wird unter einer angemessenen Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile auch deren strukturelle Fortentwicklung durch eine bedarfsnotwendige Ausweisung von Neubauland im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Bestand gesehen.
- 4 Dabei sollen, mit der Option auf kurze Wege und Erreichbarkeit, die Funktionen Wohnen - Erholen⁴ und z.T. auch Arbeiten⁵ verbunden werden.
- 5 Die Versorgung konzentriert sich immer weiter auf immer weniger Bereiche. Dabei können bereits naturgemäß nicht allen Wohngebieten gleich kurze Wege angeboten werden. In ländlichen Ortsteilen findet aber fast ausschließlich keine Versorgung mehr statt. Entscheidend ist also die Verbindung zu den Versorgungsbereichen. Die Anordnung baulicher Weiterentwicklungen erfolgt immer auch unter dem Aspekt, den ÖPNV als alternativen Weg zu Versorgungseinrichtungen nutzen zu können⁶.

2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens

a) Baulandbedarf

- 1 In der Beteiligung zum Entwurf des vorangegangenen BBP-Verfahrens wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des BBP als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2022 zum offengelegten Entwurf im vorangegangenen BBP diesen in Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4).
- 2 Den in Rn. 1, Satz 1 benannten Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständige Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf der KES unter Einbeziehung der Baulandreserven in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld ergänzt. Die *Darlegung des auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des StatLA ermittelten Bedarfs* erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 6.
- 3 Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser KES mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 17ff).

³ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

⁴ Bei diesem Vorhaben in unmittelbare Nähe: Gaststätte Plohnbachtal, Freizeitpark Plohn, örtliches Vorranggebiet zu Entwicklung natur- und landschaftsbezogener Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn)

⁵ Bei diesem Vorhaben Option im Plangebiet, Arbeitsplätze in Abhorn, Plohn und Grün

⁶ Bei diesem Vorhaben liegt die Haltestelle Abhorn Warte der Bürgerbuslinie 62 in unmittelbarer Nähe (an nördliches SG angrenzend)

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodevischer Straße“ Ortsteil Abhorn

b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis

- 1 Für die Baurechtsschaffung innerhalb des SG war dieser Satzung, wie oben in Zi. 1 Rn. 11 bereits kurz dargelegt, ein Aufstellungsverfahren für einen BBP im beschleunigten Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB vorangegangen.
- 2 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage des § 13b BauGB ist jedoch gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 unvereinbar mit Europarecht und wurde damit ab Entscheid auch für den in der Genehmigungsphase befindlichen BBP Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn unanwendbar.
- 3 Zur Begründung führte das BVerwG aus, dass § 13b BauGB „... die Überplanung von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt und bei den so umschriebenen Plänen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen werden können.“.
- 4 Zwar wurden für die gegenständliche Satzung - im Gegensatz zu dem beklagten BBP - im vorangegangenen Planverfahren keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ermittelt (vgl. Zi. 6). Aufgrund der vom BVerwG erklärten Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Europarecht konnte das bereits in der Genehmigungsprüfung durch das Landratsamt des Vogtlandkreises (LRA Vogtland) befindliche Planverfahren wegen des Entfalls der Rechtsgrundlage nicht mehr rechtskonform und rechtssicher zu Ende gebracht werden.
- 5 Um den ermittelten kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf für die Ortsteile Plohn und Abhorn trotzdem an dieser geeigneten Stelle befriedigen zu können, wird die Baurechtsschaffung in Abstimmung mit dem LRA Vogtland, Amt für Wirtschaft und Bild als KES fortgeführt. Damit soll es rechtssicher zum Abschluss gebracht werden.
- 6 Das einbezogene Gebiet ist auch für die Baurechtsschaffung über diese KES geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt (vgl. Zi. 5.1).

2.3 Ziele der Planung

- 1 Mit der Umsetzung dieser Satzung werden seitens der Stadt städtebaulich angestrebt, die Ziele
 - einer ortsnahe Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn und von Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebiets (SG);
 - der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke an die örtliche Bevölkerung in verkehrsgünstiger Lage;
 - der Bündelung der örtlichen Anfragen zu einer effizienten und kompakten Fortentwicklung des Ortsteils Abhorn mit
 - einer weiteren Modernisierung des Wohnangebots in der Stadt Lengenfeld durch Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude mit Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber der familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe der 25 - 40 Jährigen,
 - Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und
 - Arrondierung und Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Abhorn im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs sowie
 - die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für Familien, weiter zu fördern und damit einhergehend die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Lengenfeld.

- 2 Die KES dient der örtlichen Bündelung der Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn. Für das SG liegen, *trotz der Verzögerungen des Verfahrens noch immer mehrere* Bauanfragen aus den Ortsteilen vor, davon zwei manifeste und dringliche.
- 3 Eine Verlagerung der bestehenden Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn in den Änderungsaufstellungsverfahren befindlichen BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Eine übergreifende Verlagerung der Baufragen aus den Ortsteilen in andere Ortsteile widerspricht der städtischen Entwicklungsmaxime, der Bevölkerung in den Ortsteilen angemessene bedarfsgerechte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Eine ortsteilübergreifende Bündelung von Bauanfragen aus den Ortsteilen in einem anderen Ortsteil widerspricht dem.
- 4 Einen wesentlicher Aspekt in der Siedlungsentwicklung ist die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und Ortskerne dar. Der beanspruchte Standort grenzt nicht nur unmittelbar an die Rodewischer Straße sondern hier auch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich dieser und diesseits auch an den im Süden des SG überspringenden Ortsteil. Die vorgesehene Standortentwicklung stellt lagestrukturell eine Arrondierung des Ortsteils dar. Dabei wertet die KES bisher als Fläche für die Landwirtschaft zur Baufläche auf, bleibt aber innerhalb des urban geprägten Siedlungskörpers und arrondiert diesen abschließend bis an die Abhorner Straße.
- 5 Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist weiterhin durch eine innergebietliche und eine gesamtörtliche Komponente geprägt. Unter dem gesamtörtlichen Aspekt soll eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden. Außerdem bedarf es für die Erschließung des SG keiner gesonderten Straßenerschließung. Alle geplanten Baugrundstücke sind von der bestehenden Rodewischer Straße erschließbar. Dem innergebietlichen Aspekt soll durch Maßnahmen für eine im Zuge der geplanten Entwicklung möglichst geringe Gesamtversiegelung Rechnung getragen werden.
- 6 Diese akute örtliche Nachfrage kurzfristig bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Stadt Lengelfeld als Einwohner halten zu können, begründet allein bereits ein gewichtiges Interesse der Stadt Lengelfeld am gegenständigen Vorhaben.

3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das SG liegt entlang des westlichen Randbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn. Es verläuft auf ca. 65 - 105 m straßenparallel der Westseite der Rodewischer Straße. Im Wesentlichen wird es begrenzt,
 - im Osten und Süden vom bestehenden Siedlungszusammenhang entlang der Rodewischer Straße, mittels rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KLS / KES) für den Ortsteil Plohn / Abhorn als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt bzw. wertungsfähig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil inzwischen bebaut (Flst. 15/5 und 15/6 südlich SG; weiter, vgl. Zi. 5.1),
 - im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und
 - im Norden von der Trinkwasserleitung des ZWAV an der NO-Grenze des Flst. 11/5.
- 2 Das SG selbst liegt auf dem Höhenniveau der Rodewischer Straße und folgt deren Höhenverlauf von Süd nach Nord. Das Höhenniveau sinkt vom höchsten Punkt im Süden des SG bei ca. 430 m ü NN bis zum nördlichen Rand an der Kreuzung der Rodewischer mit der Abhorner Straße und der Straße „Am Plohnbachtal“ bei ca. 420 m ü NN durchgängig flach geneigt.

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Nierbauer inkl. Anlagen

- 3 Durch den notwendigen Verfahrenswechsel für eine rechtskonforme Baurechtsschaffung auf eine KES hat das SG nunmehr insgesamt eine Größe von *ca. 4.145 m² oder 0,41 ha*. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Anteiligkeit	Flst.Nr.	bestehende / geplante Nutzungen	Fläche im SG (in m ²)
	11/3	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.510
	11/4	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.285
	11/5	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 915
Teil von	153/3	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche	ca. 360
	153/5	Straßennebenanlage / Verkehrsfläche	ca. 75

- 4 Die Flst. 11/1 und 11/2 sind im Eigentum der privaten Antragsteller dieser Planung, die Flst. 153/3 und 153/5 sind im Eigentum des Vogtlandkreises der zugleich für die Rodewischer Straße Straßenbaulasträger ist (vgl. Zi. 5.2).
- 5 Die Änderung der Gesamtgröße ist allein der Herstellung des unmittelbaren Anschlusses der östlichen Grenze der räumlichen Geltungsbereichs dieser KES an die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn auf der Ostseite der Rodewischer Straße geschuldet. Die Ergänzung des Ortsteils Abhorn soll rechtskonform unmittelbar und zweifelsfrei erfolgen und auch so nach außen dokumentiert werden.
- 6 Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Absicht steht nicht hinter der damit verbundenen Einbeziehung des umgriffenen Straßenabschnitts der Rodewischer Straße, insbesondere keine Verkehrsplanung, z.B. in Form der Planung von Nebenanlagen zur Straße. Dies würde auch die planungsrechtlichen Befugnisse des § 34 IV Satz 1 Nr. 3 zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen und damit auch dieser KES überschreiten⁷.
- 7 *Das SG Bauplanung des Vogtlandkreises verweist in ihrer Stellungnahme vom 11.12.23 zum offengelegten Entwurf darauf, dass die planungsrechtlichen Bezüge der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn deutlich herausgearbeitet werden müssten. Bezug ist dabei die Einlassung, dass Summierungen von Ergänzungssatzungen sind in der Regel nicht möglich sind. Dem wird entsprechend der dazu ergangenen Abwägung nachfolgend nachgekommen.*
- 8 *Die bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn bildet, wie oben bereits ausgeführt, den Ansatzpunkt für die gegenständliche Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn. Dabei sind in der Planzeichnung zu § 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn die Klarstellungs- und die Ergänzungsteile eindeutig und klar gegeneinander abgegrenzt. Es ist also aus der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eindeutig ablesbar, welche Flächen den Teilbereichen Klarstellungssatzung und welche Flächen den Teilbereichen der Ergänzungssatzung unterfallen.*
- 9 *Einschlägig für die gegenständliche Satzung ist dabei der Teilbereich Abhorn der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Auch für diesen Teilbereich ist aus dem Plan der Satzung eindeutig ablesbar, welche bebauten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn dem Teilbereich Klarstellungssatzung und welche (damals überwiegend noch nicht bebauten) Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorns den Teilbereichen der Ergänzungssatzung im Ortsteil Abhorn unterfallen.*

⁷ vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 89 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 10 Dabei unterfallen **alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westseits südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt** (Flst. 13/1 westseits Rodewischer Straße sowie (30/4, bebauter Bereich; 30/10 und 30/11) dem Teilbereich Klarstellungssatzung i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 1. BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB, wie das im vorliegenden Fall oben in Zi. 3, Rn. 1 und Rn. 4 sowie nachfolgend noch in Zi. 5.1, Rn. 1 dargelegt wird.
- 11 Die weiteren Überlegungen der Einlassung zum Bebautein von Ergänzungsflächen i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 3. BauGB sind für das gegenständige Satzungsverfahren bzgl. des Angrenzens gegenstandslos. Im Übrigen weist Zi. 3, Rn. 1 oben in dieser Begründung aus, dass die einbezogenen Flst. in die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn im Ortsteil Abhorn inzwischen bebaut sind.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem SG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Dies gilt auch hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 2 Von den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden. Dazu sollen insbesondere die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft als Motor innerhalb dieser Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden.
- 3 Darüber hinaus gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Lt. der Begründung des LEP 2013 unterfallen z.B. städtebauliche Satzungen nach § 34 IV BauGB ausdrücklich nicht den Vorgaben des Z 2.2.1.4. D.h. für Arrondierungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne umfassendes Planungserfordernis werden kleinteilige Abstriche an der ansonsten strikten Auslegung des Innenentwicklungsvorrangs sanktioniert. Im Falle von Ergänzungssatzungen erscheint dies auch folgerichtig, um gemeindliche Entwicklungen, z.B. durch langfristige Aktivierungs- und Zugriffshemmnisse auf Bauflächen nicht über Gebühr zu hemmen.
- 4 Da mittels Anwendung von KES nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB, unabhängig von ihrer Zurechnung zum Siedlungsbereich, auch nur einzelne, sprich kleinräumige planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, die weiter durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil baulich geprägt sein müssen, ist die Ausnahme also bereits per Gesetz sehr beschränkt. Aus dieser bereits gesetzlich vorentschiedenen Begrenzung kann auch eine grundsätzliche raumordnerische Unbedeutsamkeit für städtebauliche Satzungen i.S. des §34 IV BauGB gefolgert werden.
- 5 Die gleichlautende Vermutung liegt auch in Anlehnung an die Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Z 2.2.1.6 LEP 2013 vom Dezember 2017 für städtebauliche Maßnahmen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern die Vermutung nahe. Das SG umgreift nach Zi. 3, Rn. 3 insgesamt nur *ca. 4.145 m²*, die als Anknüpfungspunkt künftig bebaubare Einbeziehungsfläche *ca. 3.710 m²*.

- 6 Die aus der näheren Umgebung ablesbare Maßfestsetzung für die Überdeckung mit baulichen Anlagen insgesamt, hier also inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 IV BauNVO, beträgt nunmehr nach dem Einfügerahmen *ca. 1.340 m²*. Aufgrund der nur in geringem Umfang zulässig werdenden Grundfläche vermindert sich die Vermutung der Nicht-Raumbedeutsamkeit für die gegenständliche Planung nahezu mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Gewissheit.
- 7 Da das SG unmittelbar im Osten und im Süden, an den hier zusätzlich bereits über die Rodewischer Straße auskragenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, entspricht die Planung mit der Arrondierung des bestehenden Ortsteils zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs trotzdem auch weiteren relevanten Zielen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung⁸.
- 8 Die Aussagen zur Raumbedeutsamkeit der Rn. 2ff sind sinngemäß auch auf die Regionalplanung anzuwenden. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 sowie der derzeit mit Satzungsbeschluss vom 23.06.2023 vorliegende Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC_SF 2023) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums zu. 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 Siedlungskern. Da die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Planung den Zielen der Raumordnung, auch des REP SWS bzw. des RPI RC_SF 2023.
- 9 In eine Bedarfsermittlung sind neben der Einwohnerentwicklung insbesondere der demografische Wandel i.V.m. seinem Auflockerungsdruck durch die Zunahme an Singlehaushalten z.B. von Senioren, sich insgesamt reduzierende Belegungsdichten (Auflockerungsbedarf) auch Reaktionen auf sich verändernde Wohnanforderungen der Bevölkerung (strukturelle Leerstandsproblematiken) sowie die Altersstruktur des Gebäudebestands (Ersatzbedarf) und besondere, restriktive und hemmende Planungserfordernisse bei der Innenentwicklung (z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten) einzubeziehen⁹. Der Bedarf für die gegenständliche Planung besteht gemäß Anl. 6.
- 10 Freiraumseitig legt der REP SWS für die Flächen nördlich der Abhorner Straße einen Regionalen Grünzug im Range eines Ziels der Raumordnung fest. Dessen Umgriff endet jedoch eindeutig entlang des jenseitigen Randes der Abhorner Straße und überstreicht keine Fläche des SG.
- 11 Diese Festlegung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Sie ist dort ersatzlos weggefallen. Das noch geltende Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB an die Ziele der Raumordnung wird, unabhängig vom künftigen Entfall der Bindung, durch die gegenständliche Planung eingehalten.
- 12 In seinem südlichen Ausläufer wird das SG wohl so eben noch von dem im REP SWS ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet (VB) Landschaftsbild / Landschaftserleben tangiert (vgl. Zi. 6, Rn. 44f). Diese Ausweisung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Die dort vorgenommene Darstellung der Kuppenlandschaft des Kirchberger Granitkuppengebiets soll gemäß der Begründung zu Kap. 2.1.2 einem VB entsprechen. Das SG wird in Auswertung der Karte des RPI RC_SF 2023 davon allerdings nicht unmittelbar umgriffen. Es reicht mit seiner Nordseite bis an das VB heran.

⁸ zur Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vgl. Zi. 4, Rn. 16 unten bzgl. Verhältnis zum FNP_E 2006

⁹ vgl. Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013; Dresden, Dezember 2017

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Nierbauer inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 13 Darüber hinaus enthält der REP SWS keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das SG. Vorgenannte Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des RPI RC_SF 2023, so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des RPI RC_SF 2023 auf die Planung zu erwarten sind. Dies bestätigt die Stellungnahme des PV Region Chemnitz zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren, wonach Festlegungen der Raumnutzungskarten REP SWS sowie der damals noch im Entwurfsstadium vorliegenden RPI RC_SF 2023 von Planung nicht betroffen sind.
- 14 Weiter ordnen nach Aussage der Raumordnungsbehörden REP SWS und in dessen Fortführung der RPI RC_SF 2023 das SG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 2).

Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2023

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (wohl nur tlw. südliches SG)	Karte 5
RPI RC_SF 2023	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz wassererosionsgefährdeten Böden	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_SF 2023	Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiete	Festlegungskarte 14

- 15 Eine daraufhin nochmalige Überprüfung der Festlegungskarten 9 und 14 des RPI RC_SF 2023 ergaben bzgl. benannter Festlegungen der Tab. 2, das SG ist weiß kartiert, d.h. nach dieser Darstellung ist es räumlich nicht mit der benannten Gefährdungen bzw. Nutzungsanforderungen belegt. Trotzdem wurden die Anforderungen betrachtet und bewertet (vgl. Zi. 6, Rn. 33¹⁰ bzw. Rn. 17¹¹).
- 16 Darüber hinaus wird die angrenzende Feldflur als regional bedeutsames Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung geführt. Mit dieser Planung erfolgt aber keine Ausweitung in diese Flächen.
- 17 Für die Stadt Lengenfeld liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2006 (FNP_E 2006). Darin wird das SG dieser KES als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der gesamten östlichen Länge und der Südseite der gegenständigen KES stellt der FNP_E 2006 unmittelbar östlich an die Rodewischer Straße grenzend Dorfgebiet dar. Diese Darstellung springt unmittelbar südlich des SG, der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn folgend, auf die Westseite der Rodewischer Straße über und bezieht die von der Satzung umgriffenen Flächen in die Darstellung des Dorfgebiets ein.
- 18 Gemäß der Ermittlung der Anl. 6 auf Basis der 8. RBV besteht für die Gesamtstadt auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von ca. 58 - 60 Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. *Dem akuten Bedarf entspricht die Satzung in ihrem nunmehr geänderten RG.*

¹⁰ zu Festlegungskarte 9

¹¹ zu Festlegungskarte 14

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 19 Diesen Bedarfen entspricht der FNP_E 2006 mit seinen Bauflächendarstellungen nicht bzw. nicht mehr. Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengfelds im Prognosejahr 2015 der Bauflächenbedarfsermittlung des FNP_E 2006 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfsermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch aktuell deutlich überholt. 2021 lag die EW-Zahl um knapp 200 EW dem Planungswert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“ ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 20 Der ermittelte Bauflächenbedarf ist auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von Plohn und Abhorn nicht zu decken. Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelsgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmalschutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregionaler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehmbarkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auenegley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnachfragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 21 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne bei der Fortentwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- 22 Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu für eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils an. Aufgrund seines unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzend Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein **unmittelbares** Anschließen mit **umfänglicher** Prägung durch **alle** Prägungsmerkmale des § 34 I und II BauGB des gesamten SG i.S. des § 34 IV BauGB gegeben.
- 23 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundflächen, die überbaut werden sollen, gibt der anstehende Ortsteil sogar einen **sehr eindeutigen** Rahmen für die Einfügung vor. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Die sichere Gebietsentwässerung ist durch nachgewiesene Versickerung anfallender Schmutz- und Niederschlagswasser gegeben (im Einzelnen vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff).

- 24 Der FNP soll in der geplanten Fortführung Ortsteil und Ergänzungsbereich als gemischte Baufläche darstellen.
- 25 Für das SG liegt bislang kein rechtskräftiger BBP bzw. keine rechtskräftige Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB vor. Das SG ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen

5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets

- 1 Die städtebauliche Qualität der anstehenden umgebenden Bebauung an der Rodewischer Straße entspricht der eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB. Die Ortsteilsqualität wurde für den Bebauungszusammenhang mittels der seit 2004 rechtskräftigen und wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn für deren Geltungsbereich faktisch und räumlich zweifelsfrei festgestellt.
- 2 *Gemäß der Ausführungen der Zi. 3, Rn. 8ff ist eindeutig festgestellt, dass der RG dieser KES ausschließlich und unmittelbar an bebaute Grundstücke anschließt, die der eindeutig abgegrenzten Klarstellungssatzung der kombinierten der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn unterfallen. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB. Damit ist die Aufstellung der gegenständlichen Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ rechtmäßig, **unabhängig** vom Erfordernis eines Bebaute-Seins der vormals mittels Ergänzungssatzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn einbezogenen vormaligen Außenbereichsflächen.*
- 3 Den Geltungsbereich des festgelegten und ergänzten Ortsteils in Abhorn überlagern bis heute keine rechtskräftigen BBP nach § 30 I und II BauGB. Die geplante Einbeziehung der straßenbegleitenden Teilfläche des Flst. 11/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist also im gesamten Angrenzungs- bzw. Anschlussbereich an den anstehenden Bebauungszusammenhang beidseits der Rodewischer Straße rechtlich möglich.
- 4 Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung der KES ergeben sich aus § 34 V, Satz 1 BauGB,
- a) Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - b) keine Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
 - c) keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) gegeben sind oder dafür bestehen, und dass
 - d) bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- 5 Gemäß den Ausführungen der Zi. 1, Rn. 10ff, Zi. 3, Rn. 1 und ausführlich Zi. 4, Rn. 17ff wird für die zur Einbeziehung und nachfolgenden baulichen Nutzung *vorgesehenen Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* die gemäß Rn. 3, lit. a) zur Baurechtsschaffung mittels dieser KES erforderliche Vereinbarkeit bzw. die Entsprechung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausführlich dargelegt und nachgewiesen.

- 6 Es besteht eine durchgängige und eindeutige städtebauliche Prägung der einzubeziehenden *Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* durch die nähere Umgebung des Ortsteils bzw. den Ortsteil selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung¹². Es gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Bauweise und auch bzgl. der Grundfläche die überbaut werden darf¹³.
- 7 Der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzte Bebauungszusammenhang, inkl. seiner ergänzten und inzwischen bebauten Bereiche ist weit überwiegend von Wohnnutzungen geprägt¹⁴. Ergänzt werden diese durch einen Beherbergungsbetrieb mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft. Letztere dient auch der Versorgung der Bewohner des Ortsteils. Die Art der baulichen Nutzung des Flst. 30/4 ist durch die auf der zugehörigen Landzulage betriebenen Nutztierhaltung (Nutzhühner) und Obstbaumnutzung als Wohnnutzung mit Nutzgarten / nicht gewerblicher Tierhaltung zu charakterisieren. Weiter befindet sich innerhalb des Ortsteils noch eine den Anlagen für Verwaltung zuzurechnende Büronutzung eines kleinen Transportunternehmens.
- 8 Aufgrund der eindeutig vorherrschenden Wohnnutzung und der weiter ausgeführten Nutzungszusammensetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns i.S. des § 34 II BauGB als faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S. des § 5a BauNVO anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung prägen eindeutig Wohngebäude die Art der baulichen Nutzung.
- 9 Die Art der baulichen Nutzung lässt sich damit für den Zulässigkeitsrahmen im SG eindeutig ableiten.
- 10 Das Maß der baulichen Nutzung für die Einfügung wird durch die Grundflächen der angrenzenden Hauptgebäude der näheren Umgebung in einem verlässlichen Rahmen bestimmt. Dieser bewegt sich zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Gebäudegrundfläche. Die Höhen der baulichen werden durch die errichteten Geschosse geprägt. Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Der der Hauptnutzung zuzuschreibende Gebäudekomplex auf Flst. 33/1 stellt aufgrund seiner Größe einen dbzgl. nicht prägenden Fremdkörper dar.
- 11 Das Maß der baulichen Nutzung für den Zulässigkeitsrahmen im SG lässt sich aber aus der weiteren unmittelbar anstehenden Bebauung an der Rodewischer Straße eindeutig ableiten.
- 12 Zum Maß der baulichen Nutzung Gesagtes gilt in gleicher Weise für die Prägung des SG durch anstehende offene Bauweise und bzgl. der Grundflächen die überbaut werden sollen. Für letztere hat sich eine einreihige straßenbegleitende Baustruktur herausgebildet mit einheitlichen Bebauungstiefen von ostseits ca. 15 - 20 m und westseits von > 20 - ca. 35 m.
- 13 *Die nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB **zwingende** Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Einbeziehungssatzung (KES), die städtebauliche Prägung gem. § 34 I BauGB durch die bauliche Nutzung des - an die KES - angrenzenden Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist damit gegeben. Die Erschließung ist gesichert bzw. bzgl. der Versicherung allen Abwassers auf künftigen Baugrundstücken sicherbar (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Umweltbelange sind allenfalls punktuell - lokal betroffen, im Bereich ausgleichbar (vgl. Zi. 6 u. Anl. 4a - 4c). Damit ist die gegenständige KES das eindeutig richtige Planungsinstrument zur Herstellung der geplanten Baurechte.*

¹² vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 88 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

¹³ Zur Begründung der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, vgl. Zi. 5.3, lit. c)

¹⁴ darunter sieben unmittelbar an das SG an der Rodewischer Straße grenzende Wohngebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 14 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist bei der aufgrund des Vorliegens eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauGB nicht gegeben (Rn. 3, lit. b)), ebenso wenig die eines Betriebs oder -teiles mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Rn. 3, lit. d)). Betriebe oder -teile eines solchen Betriebs mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind auch nicht innerhalb beachtlicher Abstände um das SG vorhanden.
- 15 Die reine Entfernung zu den in § 1 VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, beträgt zwar in Luftlinie zur äußeren zugewandten Grenze des FFH-Gebiets „Göltzschtal“ minimal ca. 150 m. Allerdings ist das SG zum FFH-Gebiet durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt.
- 16 Der sich im SG aus den prägenden Nutzungsarten des angrenzenden faktischen MDW ergebende zulässige Nutzungsrahmen ist, auch i.V.m. mit den geplanten Wohnbebauungen und der geringen Gebietsgröße nicht geeignet, derartige Beeinträchtigungen hervorzurufen.
- 17 Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.5, 6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets erkennbar (Rn. 3, lit. c)). Auch unter diesen Umständen ist also die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.
- 18 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der zwischenzeitlich erfolgten Abfrage zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im SG (vgl. Anl. 3). Dort werden keine möglichen Beeinträchtigungen erkannt.

5.2 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung des SG, mit Anschluss der künftigen Baugrundstücke in alle Richtungen, erfolgt über die bestehende Rodewischer Straße. Die Rodewischer Straße, gemäß § 3 I Nr. 2 SächsStrG klassifiziert als Kreisstraße K7820, liegt im avisierten Planbereich innerhalb der zum Anbau bestimmten Ortsdurchfahrt des Ortsteils Abhorn gemäß § 5 I SächsStrG. Der Anschluss des SG ist damit straßenrechtlich gegeben.
- 2 In seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf hat das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung des Landratsamts (LRA) Vogtlandkreis aufgrund der bestehenden topografischen Situation (Böschung zwischen Feld und Kreisstraße mit zwischenliegendem Seitengraben) vorgeschlagen, im SG eine Anlieger - Straße mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf die Rodewischer Straße zu errichten. Sollte dagegen jedes Baugrundstück eine Erschließung erhalten, ist für jede Zufahrt ein Antrag zu stellen. Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich auch nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt). *Einer Bündelung privater Grundstücksausfahrten stehen keine Festsetzungen des KES entgegen. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke grenzen unmittelbar auf der gesamten gemeinsamen Länge unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Rodewischer Straße direkt aneinander.* Der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende Bereich ist auch weitgehend unbebaubar¹⁵. Wasserdurchlässig zu befestigende Grundstückszufahrten sind dagegen zulässig.

¹⁵ Lage außerhalb der unbebaubaren Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Unzulässigkeit von Nebengebäuden zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 3 Die Anregung zur Bündelung einer oder mehrerer Ein- und Ausfahrten wird an den Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der nachfolgenden Erschließung des Baugebiets weitergegeben. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 erscheint eine Bündelung aber inzwischen erheblich weniger sinnvoll.*
- 4 Ebenso wenig wird einer Anregung aus der Bürgerschaft zur Festsetzung einer rückwärtigen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Abhorer Straße gefolgt. Die Rodewischer Straße ist im Bereich des Satzungsgebiets bis zur Kreuzung mit der Abhorer Straße / Am Plohnbachtal als Ortsdurchfahrt eingestuft. Ortsdurchfahrten sind nach § 5 Sächsisches Straßengesetz die Teile einer Staatsstraße oder Kreisstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Abhorer Straße ist dagegen keine Ortsdurchfahrt. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 bis auf Höhe der querenden Trinkwasserleitung entbehrt dieser Anbindungsvorschlag jeglicher Sinnhaftigkeit.*
- 5 Bei konservativ angenommenen 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern für das neue Baugebiet sind täglich 20 Fahrten durch die Bewohner und 2 Fahrten durch Besucher bzw. Lieferverkehr zu erwarten. In der Spitzenstunde sind daraus abgeleitet 2 Fahrten in oder aus den Grundstücken täglich zu erwarten (vgl. Anl. 7).
- 6 Die Länge der Grundstücksausfahrten bis zur Fahrbahn beträgt ca. 3 - 4 m. Damit sind die erforderliche Anfahrtsicht für Kreuzungen und Einmündungen von 3 m ab auf die Rodewischer Straße und die Verkehrssicherheit hinreichend gewährleistet. Auch aus ökologischen Gründen wird die Anregung hinter die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft zurückgestellt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- 7 Das SG ist unmittelbar über die Bürgerbuslinie 62 (Hst. Abhorn Warte) montags - freitags an das Nahverkehrsnetz der Stadt angebunden. Der Bürgerbus verkehrt viermal täglich zum Bahnhof Lengenfeld. Von hier aus besteht Anschluss an mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Vogtland in den Versorgungs- und Siedlungskern und umliegende Orte sowie die Vogtlandbahn der Linie VB 1 Zwickau - Falkenstein - Kraslice.
- 8 Abhorer und Rodewischer Straße in Richtung Plohn sind lt. Radverkehrskonzeption des Vogtlandkreises Bestandteil des Radverkehrsnetzes Alltagsradverkehr zur Verbindung von Ortschaften (RIN-Kategorie AR 4). Es besteht in Richtung Norden Anbindung an die Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn), Pechtelsgrün, Irfersgrün und nach Westen in den Ortsteil Grün mit Anschluss an das weiteführende örtliche Netz und mit dem Göltzschtalradweg an das radtouristische Netz SachsenNetz Rad. Das SG ist damit radverkehrstechnisch gut angebunden.
- 9 Die geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges am Standort ist damit gut geeignet Angebote des örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennah- und Radverkehrs unmittelbar zu erreichen und so zu einer Reduzierung klimaschädlicher Verkehrsbelastungen beizutragen.

5.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Im SG sind gemäß Zi .1, Rn. 12 acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke geplant, die vorzugsweise der Befriedigung bestehender Baunachfragen zu Wohnzwecken örtlicher Bauwilliger aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im näheren Umkreis gelegener örtlicher Gewerbebetriebe für ihre Mitarbeiter dienen sollen.

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Nierbauer inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 2 Diese fügen sich in die vorhandene Art der baulichen Nutzung eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauNVO ein (vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff). Daher sind die Festsetzung eines Baugebiets für das relativ kleinflächige SG und weitergehende Nutzungsregelungen entbehrlich.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im vormaligen BBP-Verfahren wurden die zulässige Grundflächenzahl, den örtlichen Gegebenheiten des Ortsteils, folgend unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese war hinreichend bemessen, die geplanten Wohngebäude auskömmlich aufzunehmen.
- 2 An der, an der näheren Umgebung orientierten Baurechtsschaffung für acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke hat sich nichts geändert. Für die geplanten Hauptgebäude lässt der in Zi. 5.1, Rn. 9f beschriebene Rahmen des Ortsteil hinreichend Spielraum zu deren Errichtung. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist der anstehende Rahmen für die geplanten ebenfalls als hinreichend anzusprechen.
- 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher entbehrlich.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

- 1 Die Bauweise lässt sich gemäß der Ausführungen der Zi. 5.1, Rn. 11 zuverlässig und eindeutig auch dem prägenden Vorbild der Bebauung entlang der Rodewischer Straße ableiten. Prägend ist die offene Bauweise.
- 2 Eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand war in Aufnahme des prägenden Vorbilds auch Grundlage der bisherigen Planung. Die geplante Ausnutzung für die *noch drei* Baugrundstücke mit Wohngebäuden kann über den Einfügerahmen des § 34 I Satz 1 BauGB zur Bauweise erreicht werden. Einer weitergehenden Festsetzung zur Bauweise bedarf es daher nicht.
- 3 Die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im SG folgt zwei Zielstellungen,
 - a) der Freihaltung einer ausreichenden Fläche zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem häuslichen Abwassers auf den künftigen Baugrundstücken und
 - b) der Vorgabe einer linearen, die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Abrundung des Ortsteils *hinter der Versickerungsfläche - und damit faktisch in 2. Reihe - und zur Gewährleistung und Fortentwicklung der angetroffenen städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Abhorn* auf der Westseite der Rodewischer Straße.
- 4 Die räumliche Einordnung der Versickerungsfläche folgt den topografischen Bedingungen des SG. Das Gelände fällt insgesamt von Südwest nach Nordost zur Rodewischer Straße. Dies macht die Anordnung der Versickerungsfläche zwischen der üGF und der Straße erforderlich (vgl. Zi. 5.5, lit. a), Rn. 3f).
- 5 Die mittels linearem Baufeld festgesetzte üGF westlich der Versickerungsfläche dient der Sicherung der oben beschriebenen die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude. Die umgriffene Fläche und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche der Baugrundstücke aufzunehmen.
- 6 *Die zeichnerischen Festsetzungen mittels Planzeichen 1, 2 und 4 sowie die Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 (2) sind als miteinander verbundener Komplex zur verbundenen Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Ordnung Abhorns und der zwingenden Sicherung der Versickerung anzusprechen. Sie ordnen sich als ein Verbund in die Vorgabe des § 35 V Satz 2 BauGB ein.*

5.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Mit den bislang verwirklichten Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse gestalterische Vorprägung des SG durch die anstehende Bebauung herausgebildet (geneigte Dachformen; weit überwiegend helle Fassaden; Nebengebäude mit darüber hinaus überwiegend ausgebildeten Pultdächern). Diese soll aufgegriffen werden und den Kern eines möglichst langfristig ausnutzungsfähiger Festsetzungsrahmen bilden.
- 2 Mit dem getroffenen Rahmen zulässiger Dachneigungen sollen
 - a) vordringlich die baugestalterische Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des angrenzenden, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung erreicht und
 - b) im Weiteren die Errichtung energetisch kompakter Gebäude sowie die Nutzung solarer Energien zum lokalen und darüber hinaus auch allgemeinen Klimaschutz gefördert werden.
- 3 Diesem Ziel dient vornehmlich die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen. Die weitergehende Öffnung des Zulässigkeitsrahmens der Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Garagen und Nebengebäude soll in einen vertretbaren, hinreichend offenen und langfristig tragfähigen städtebaulichen Rahmen für alle Baugrundstücke eröffnen.
- 4 Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst geöffneten 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.
- 5 Den weiter gehenden Anregungen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis *zum vormaligen BBP-Verfahren*
 - zur Änderung der Dachneigungen, gemäß Textfestsetzung 2.1 (1) von 15° - 45° auf 0° - 30° bzw.
 - zur Reduzierung der *Minstdachneigung von 15° auf 10° in der erneuten Stellungnahme zum offengelegten Entwurf der KES* sowie
 - zur verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen für die Dächer zu errichtender Hauptgebäude sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagenwird nicht gefolgt.
- 6 Gemäß den Ausführungen Zi. 6 zu den Anstrichen Geologie / Boden sowie Klima / Luft sind der *Klima- wie auch der Bodenschutz* hinreichend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind gebietsbezogen nicht zu konstatieren (vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft). Dies gilt auch für weitere in der Stellungnahme aufgeführte Umweltbelange (z.B. Erhalt lokaler Grundwasserneubildung und lokaler Wasserkreislauf).
- 7 Der in Textfestsetzung 2.1 (1) festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vordringlichen Ziel der Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung. Die geforderten, über das erforderliche Maß des lokalen *Klima- und Bodenschutzes* im SG hinausgehenden Maßnahmen zu einem *zusätzlichen Klima- und Bodenschutz* werden hinter den Belang der Einfügung, Erhaltung und behutsamer Fortentwicklung des Ortsbildes des Ortsteils Abhorn zurückgestellt.

- 8 Weiterhin soll auch mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegengewirkt 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.
- 9 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 dient das Verbot der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.3 (2).
- 10 Dies gilt sinngemäß auch für Gründächer. Sie werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung und die erforderlichen Vorkehrungen zum Bodenschutz und der sicheren Gebietsentwässerung hinaus, die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so eine weitergehende Begünstigung der Gebietsentwässerung, örtlichen Grundwasserneubildung sowie eine klimatisch verträgliche Luftfeuchtigkeit und Luftfiltration bewirken können (vgl. Zi. 6).
- 11 Gemäß den Ausführungen der Rn. 5ff oben wird die Anregung zu einer verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen aus Boden- und Klimaschutzgründen zurückgestellt und dies mit einer bereits im erforderlichen Maße erfolgten Berücksichtigung der Umweltbelange in dieser Planung begründet.
- 12 Mit der ausdrücklichen Zulassung von Solaranlagen und Gründächern sollen über die erforderlichen Maßgaben hinausgehende Umweltschutzbelange miteinander verbunden bzw. parallel verfolgt werden. Zu deren Umsetzung soll aber den künftigen Bauwilligen die Wahlfreiheit für eine Ausfüllung in die eine oder andere Richtung im Rahmen der Fortentwicklung des Ortsbildes offen gehalten werden.
- 13 *Entgegen den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde ließ sich das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis dahingehend ein, dass die Festsetzungskulisse, hier wohl insbesondere zu den örtlichen Bauvorschriften die KES satzungsmäßig überfrachten würde. Dem wird bzgl. der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) nicht gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) verfolgen die baugestalterische Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in den vorhandenen Bestand. Diese ist nämlich genau **nicht** vom Einfügegebot des § 34 II BauGB gedeckt. Die Regelungen werden diesseits für erforderlich gehalten, das Ortsbild von Abhorn im touristisch besonders bedeutsamen Bereich der Stadt Lengenfeld von Abhorn im Süden über Plohn bis Pechtelsgrün gedeihlich fortzuentwickeln. Gleichzeitig soll damit die Einfügung in den Charakter des regional schützenswerten Kirchberger Granitkuppengebiets gewährleistet werden.*

5.5 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des SG und seines unmittelbaren Umgebungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale.
- 2 Das nächste Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 3 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt.

- 4 Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 10.08.2022 zum offengelegten Entwurf des vormaligen Aufstellungsverfahrens zum BBP „Rodewischer Straße“ das SG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu archäologischen Kulturdenkmälern aus dem Umfeld. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte SG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.
- 5 Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.9 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des SG integriert werden. Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.9 vorsorglich ergänzt um die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG 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.
- 6 *Das LfA stimmte in seiner Stellungnahme vom 08.11.2023 (wiederholend 29.11.2023) dem offengelegten Entwurf zu, Belange sind in TH 3.9 Archäologie und Denkmalschutz/Altbergbau/Radonvorsorge ausreichend berücksichtigt.*

5.6 Technische Infrastruktur

- 1 Die Medien zu einer umfänglichen Ver- und Entsorgung des Gebiets liegen in der Rodewischer Straße bzw. der unmittelbaren Umgebung an. Gegebene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger auf erforderliche Schritte für die jeweiligen Anschlüsse sowie einzuhaltende Schutzbestimmungen sind in Anl. 5 aufgeführt.
- 2 Soweit diese eine grundsätzliche Bedeutung, z.B. für den Umgang mit Leitungen und Kabeln haben, werden dies in den TH 3.8 der Planurkunde aufgenommen.

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 1 In der Rodewischer Straße liegt nach Auskunft des zuständigen Entsorgungsträgers, des Zweckverbands Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) kein Kanalnetz zur Entsorgung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers an.
- 2 Für die Schmutzwasserentsorgung ist daher auf jedem der künftigen Baugrundstücke eine vollbiologische Kleinkläranlage (VBKA) zu errichten. Deren Errichtung ist Sache der Bauwilligen und künftigen Grundstückseigentümer. Für die künftigen Hauptgebäude gilt die üGF. Als Nebenanlagen i.S. des § 14 I BauNVO sind die VBKA im gesamten SG zulässig. Damit ist deren Errichtung auch bodenrechtlich durch den BBP hinreichend abgesichert.
- 3 Die Versickerung des gereinigten Schmutzwassers ist gemäß nachfolgender Ausführungen möglich, eine Versickerungsfläche entsprechend festsetzt. Bodenrechtlich ist kein weitergehender Bedarf an einer ortskonkreten Festsetzung erkennbar.
- 4 Zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem Schmutzwassers wurden daher die Möglichkeiten zur Versickerung beider Abwasserarten in den Untergrund geprüft (vgl. Anl. 2 a u. 2b). Das Ergebnis fiel mit einem ermittelten k_f -Wert von ca. $5,2 \cdot 10^{-6}$ zunächst für eine Versickerung anfallenden Niederschlags- und häuslichen Schmutzwassers mittels Rohr-Rigolen-System positiv aus.

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag Nierbauer inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

- 5 Seitens des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden in dessen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren vom 07.09.2022 Bedenken gegenüber einer Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für gereinigtes Schmutzwasser geäußert. Die Bedenken resultierten aus einer Überprüfung des Versickerungsversuchs nach Anl. 2a. Gemäß seiner Überprüfung erzielte das LfULG einen Durchlässigkeitswert unterhalb des Zulässigkeitsrahmens des Arbeitsblatts DWA-A 138.
- 6 Daraufhin wurde seitens des Gutachters im Oktober 2022 eine ergänzende Erläuterung der getätigten Versickerungsversuche dem LfULG übermittelt (vgl. Anl. 2b). Der nach korrigierter Berechnung anhand der Versickerungsversuche ermittelte k_f - Wert liegt bei ca. 4,42 bis $4,54 \cdot 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der vorher berechnete Wert. Dieser korrigierte k_f - Wert liegt zwar $0,5 \cdot 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwerts.
- 7 In Erwidierung dieser ergänzenden Erläuterung sagte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 10.11.2022 aus, die aus hydrogeologischer Sicht geäußerten Bedenken **sind ausgeräumt**. Damit kann von einer umfassend gesicherten Gebietsentwässerung gesprochen werden.
- 8 Nach Aussage des Gutachtens sichern die neuen Rigolen innerhalb der, entsprechend den Vorgaben des Versickerungsgutachtens festgesetzten zur Versickerungsfläche eine großflächige Verteilung des zu versickern den Wassers. Dabei ist weiterhin aufgrund der Bodenschichtung eine tlw. Sickerwasserausbreitung unterhalb von 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.
- 9 Zwar wurde in zwei der vier niedergebrachten Kleinrammbohrungen (KRB 1 und KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände. In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 m unter Gelände) und den drei zusätzlich niedergebrachten Schürfen war dagegen kein Wasseranschnitt zu verzeichnen. Die Wassereintritte wurden im Gutachten auch nicht als Grundwasseranschnitte, sondern als Sickerwasser angesprochen.
- 10 Aus einer nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.
- 11 Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die in zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Befürchtungen zu möglichen Beeinträchtigungen von genutzten Brunnen u/o Teichen nicht geteilt. Beeinträchtigungen zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Damit ist auch keine negative Beeinträchtigung der anstehenden benachbarten Gebäude, Brunnen etc. zu erwarten. Die sichere Gebietsentwässerung ist damit auch dbzgl. als gegeben anzusehen¹⁶.

¹⁶ vgl. M&S Umweltprojekt GmbH; Erschließung eines Wohngebietes an der Rodewischer Straße - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, S. 7ff; Plauen im Oktober 2021

12 Die für die geplante Rohr-Rigolen-Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird von den künftigen Eigentümern rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises beantragt. Dies wird im planbegleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

13 Die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises erklärte in ihrer Stellungnahme vom 11.12.2023 zum offengelegten Entwurf die Vorgehensweise bei Ergänzungssatzungen für rechtlich zulässig und akzeptiert selbige.

o **Abfälle**

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Es ist weiter vorgesehen, dass die künftigen Wohngrundstücke direkt an die Rodewischer Straße anschließen. Damit ist eine, für die Abfallentsorgung hinreichende Erschließung gegeben. Seitens des zuständigen Abfallwirtschaftsamts des LRA Vogtlandkreis bestehen gegen die Planung keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgend beachtliche Hinweise sind in die Anl. 5 übernommen.

b) Versorgung

o **Trinkwasser / Löschwasser**

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) kann aus dem örtlichen TW-Netz des ZWAV über die TW-Hauptleitung DN 80 für die Ortsversorgung von Plohn und Abhorn erfolgen. Diese Versorgungsleitung verläuft in Abhorn über private Flächen. Deswegen ist eine frühzeitige Abstimmung vor Beginn der infrastrukturellen Erschließungsarbeiten mit dem ZWAV erforderlich. Die in der Stellungnahme des ZWAV zum offengelegten Entwurf gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Anl. 5 aufgenommen. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.
- 2 Für seine, das *vormalige* SG etwa mittig querende TW-Transportleitung DN 175 forderte der ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens eine Sicherung von 2 m beidseits der Leitungssachse. *Dem wurde im offengelegten Entwurf dieser KES vom 06.10.2023 nachgekommen.* Innerhalb des Schutzstreifens wurden zum Schutz der Leitung keine üGF und keine Versickerungsfläche festgesetzt. Der TH 3.8 wurde um weitere in der Stellungnahme benannte Verbote und den Erhalt uneingeschränkte Zugänge zu Schieber und Hydrant ergänzt. Damit ist nach diesseitiger Auffassung der Sicherung der TW-Transportleitung hinreichend Genüge getan. *Der ZWAV stimmte dem Entwurf der KES in seiner Stellungnahme vom 17.11.2023 zu.*
- 3 Bei einer Rigolenbreite von 2,5 m ist eine Länge von 10 m zur Niederschlagswasserversickerung je Baugrundstück erforderlich. Die Längenangabe gilt in gleicher Weise gemäß Anl. 2a für die Versickerung gereinigten Schmutzwassers Diese können im SG auch für jedes Baugrundstück gewährleistet werden.
- 4 Auf die Ausnutzung des SG zu den geplanten wohnbaulichen Zwecken ist auch weiterhin keine wirklich einschränkende Wirkung zu erwarten. Die Leitung quert das festgesetzte Baugebiet nahezu im rechten Winkel. Es können auch trotz des Sicherungsstreifens von insgesamt 4 m acht Baugrundstücke gebildet und gemäß den Ausnutzungsfestsetzungen bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für eine angemessene Grundrissgestaltung innerhalb der festgesetzten üGF.

- 5 Der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf des vormaligen BBP-Verfahrens nach Festsetzung von Grundstücksgrenzen wird nicht nachgekommen. Grundstücksgrenzen sind kein Gegenstand einer planungsrechtlichen Festsetzung. Hier fehlt es bereits an einer rechtlichen Ermächtigung in § 9 I BauGB. Im Übrigen verläuft die TW-Transportleitung ostseits der Rodewischer Straße in ähnlicher Form quer durch bebaute Grundstücke. Offensichtlich trägt das ihrer Funktion keinen Abbruch.
- 6 *Inzwischen ist die Forderung durch die Teilung des vormaligen Flst. 11/1 in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 erledigt. Die Grenzen der neu gebildeten Baugrundstücke sind in der Plangrundlage dargestellt.*
- 7 *Durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen liegt die gemeinsame Grenze der Flst. 11/5 und 11/6 auf der eingetragenen TW-Leitung. Für Flst. 11/6 ist nach den beschriebenen Änderungen der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen. Daher wurde der RG zur Einbeziehung auf die noch dem Außenbereich zuzurechnenden Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 beschränkt.*
- 8 *Soweit der Leitungsschutzstreifen in das Grundstück 11/5 reicht, wird er wie bisher mittels Planzeichen 5 und Textfestsetzung 1.3 geschützt. Die üGF, die festgesetzte Fläche für die Versickerung und die Ausschlussfläche für Nebengebäude ragen nicht in den Leitungsschutzstreifen. Dessen Unbebaubarkeit ergibt sich zwar grundsätzlich aus seiner Sicherungsfunktion. Trotzdem wurden der TH 3.8 um die Verbote und die Textfestsetzung 1.4 um die Unterhaltungsbefugnis ergänzt.*
- 9 *Das nunmehr in den RG eingebrachte Pflanzgebot für eine Niederstrauchhecke endet 2,5 m südwestlich der eingetragenen TW-Leitung.*
- 10 Für die Löschwasserversorgung des SG stehen nach Aussage des ZWAV aus dem öffentlichen Netz zur Erstbekämpfung aus einem Hydranten in der Straße Am Plohnbachtal inzwischen nur noch Löschwassermenge von 24 m³ / Stunde über 2 Stunden im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.
- 11 Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde über 2 Stunden ist allerdings über die Errichtung einer Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 unmittelbar nördlich des SG darstellbar, die der Sicherung der hinreichenden Versorgung für den gesamten Ortsteil Abhorn dient. Die Stadt Lengelfeld hat sich im Verfahren zur Genehmigung der vormals als BBP angestrebten Baurechtsschaffung für das SG per eidesstattlicher Erklärung zur Herstellung einer hinreichend großen Löschwasserzisterne gegenüber dem LRA Vogtlandkreis verpflichtet.
- 12 Die Anforderung an eine hinreichende Löschwasserversorgung ist damit hinreichend berücksichtigt. Zur verdeutlichenden Kennzeichnung der sicheren Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m um das SG wird auf Flst. 10/6 ein Symbol für die Löschwasserzisterne dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Darstellung ohne Normcharakter, da der genaue Standort auf dem Flst. noch nicht endgültig verfestigt ist.
 - o **Strom**
- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Mitnetz Strom GmbH hat in ihren Stellungnahmen zur Voranfrage vom 24.11.2021 und zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens bzgl. einer Versorgungs- bzw. Anschlussmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke des SG zugestimmt.

- 2 Die entsprechende Infrastruktur ist im Bereich der Rodewischer Straße vorhanden. Ab hier kann die Anbindung erfolgen. Die relevanten Freileitungen und Erdkabel sind, wenn auch außerhalb des SG liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.

○ **Telekommunikation / Kabelfernsehen**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Die Deutsche Telekom betreibt eine Freileitung, die im unmittelbaren Grenzbereich des festgesetzten Bauandes zur öffentlichen Verkehrsfläche durch das SG verläuft. Diese kann in ihrem Verlauf auch erhalten werden. Das unterliegende Gelände ist nach den zeichnerischen Festsetzungen mit den Planzeichen 2, 4 und 5 sowie der Textfestsetzung 1.1 nur einer sehr eingeschränkten baulichen Nutzung für erdgleiche Grundstückszufahrten, Stell- u.ä. Flächen sowie Einfriedungen zugänglich. Erforderliche Freihaltehöhen und Sicherheitsabstände können nachfolgend eingehalten werden.
- 3 Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist gemäß deren Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des SG erforderlich. Der erforderliche Verlegungsumfang ist nachfolgend zwischen den Verantwortlichen der Gebietserschließung mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.
- 4 TK-Linien und -Anlagen anderer Betreiber sind im SG nicht vorhanden.
- 5 Bzgl. einer Versorgung mit Kabelfernsehen ist eine Anfrage mit den gewünschten Ausbauparametern, z.B. an die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zu stellen (Stn. vom 20.12.2021 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).

○ **Gas**

- 1 Eine Versorgung des SG mit Erdgas ist nach Aussage der inetz GmbH in Abhorn nicht möglich (Voranfrage vom 14.12.2021, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.08.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).
- 2 Ein Tangieren durch die vorgesehene Pflanzung der sechs Laubbäume südseitig parallel der Abhorner Straße ist nach den ausgewerteten Unterlagen und der örtlichen Einsicht nicht gegeben. Der Abstand vom äußeren Rand des abgegrenzten Pflanzbereichs zur HD-Gasleitung A 40-000 beträgt minimal ca. 20 m.

○ **Nutzung erneuerbarer Energien**

- 1 *Eine Nutzung erneuerbarer Energien, hier speziell der aktiven Nutzung solarer Energien wird mittels der Textfestsetzung 2.1 (4) auch baugestalterisch allgemein zulässig. Damit ist für die künftigen Bauwilligen der Weg zur Nutzung aktiver solarer Energien frei. Das wird diesseits für hinreichend erachtet.*
- 2 *Eine zusätzliche 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 Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht.*

- 3 *Es ist nicht nur dynamischer, Baurechtsfestsetzungen sind darüber hinaus auch statisch. 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 leerlaufen.*
- 4 *Außerdem müssen auch alle Festsetzungen einer KES 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.*

6 Umweltbelange

- 1 In Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 2 Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Anschließend wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a III BauGB abgearbeitet.
 - **Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop**
- 1 Im SG sind keine Schutzgebiete, weder Schutzgebiete nach Wasser- noch nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befinden sich in einer Entfernung von minimal ca. 50 m (LSG „Plohnbachaue“) bzw. 150 m (FFH-Gebiet „Göltzschtal“). Allerdings ist das SG zu beiden Schutzgebieten durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt. Die im SG innerhalb des MDW zulässigen Nutzungen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben und zugehörigen gerichtlichen Auslegungen eingeschränkt und darüber hinaus bzgl. der örtlichen städtebaulichen Erfordernisse noch weitergehend beschränkt. Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (Zi. 5.1, Rn. 15f).
- 2 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG innerhalb des SG sind nicht ausgewiesen oder bekannt.

➤ **Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen**

- 3 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Ackerfläche, Verkehrsbegleitgrün mit Entwässerungsgraben, Landstraße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig bzw. sogar nur sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Die in offener Bauweise zu errichtende Wohnanlage ist als einheitlicher BNT ebenfalls als verbesserungsbedürftig anzusprechen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 4 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund der bisher intensiven Ackernutzung auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

➤ **Tierarten**

- 5 Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben (vgl. Anl. 3). Derartige Vorkommen sind erst für die Schutzgebiete jenseits der Ortslage verzeichnet.
- 6 Dies gilt gleichermaßen für das östlich angrenzende regional bedeutsame Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ für Brut- und Rastvögel. Zwar ist der östlich an Rodewischer Straße und die bestehende Ortslage angrenzende Freiraum Teil der avifaunistisch regional bedeutsamen Waldfeldflur Röthenbach. Jedoch sind gerade bei Offenlandflächen, um die eigentlichen wertgebenden Funktionsflächen, Pufferzonen in die Bereiche integriert. Diese sollen die eigentlichen Funktionsflächen gegen störende Einflüsse schützen bzw. abschirmen. Mit der gegenständigen Planung erfolgt keinerlei Ausdehnung über die Rodewischer Straße hinaus nach Osten in die umgebende Waldfeldflur. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Bereichs mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ ist daher erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 7 Das SG ordnet sich nach den vorgenommenen Recherchen (intensives, monoton und artenarme Ackernutzung) ohne eigene Relevanz großräumig weit überwiegend in die regionalplanerische Endwertstufe der Kategorie 0¹⁷, angrenzend zu I¹⁸ der Multifunktionsbereiche für Fledermäuse des RPI RC_SF 2023 ein. Eine Beeinträchtigung relevanter und sehr relevanter Multifunktionsbereiche für Fledermäuse ist daher durch diese Planung erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 8 Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging zum Thema Artenschutz eine Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz ein. Dessen Einwendung betrifft ausschließlich die formale Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung. Dazu ist, über die Aussagen der Rn. 5 - 7 noch folgendes zu ergänzen.
- 9 Das SG ist als Ackerfläche intensivlandwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Strukturelemente, die Potenziale für Lebens- und Ruhestätten von Tierarten darstellen. Das SG ist durch Siedlungsbebauung und Verkehrsstraßen dreiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine Lebens- und Ruhestätten von Tierarten festgestellt. Auch gingen im Zuge der Beteiligung keine Anhaltspunkte auf mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche waren auch der Einlassung Planungsverbands nicht zu entnehmen.
- 10 Es liegen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen¹⁹.

¹⁷ für Fledermäuse irrelevanter Raum (sprachliche Wertung: vernachlässigbar)

¹⁸ für Fledermäuse relevanter Raum (sprachliche Wertung: nachrangig)

¹⁹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

➤ **Immissionen / Strahlenschutz / Mensch**

- 11 Die geplanten Wohnnutzung und wohnnahen Nutzungen fügen sich in das überwiegend wohngeprägte Umfeld konfliktfrei ein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Dbzgl. sind keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 12 Eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung durch den in das überwiegend wohngeprägte Umfeld eingefügten Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodewischer Straße ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 13 Das SG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Zum Offenlage im vormaligen BBP-Verfahren gingen mehrere Stellungnahmen ein, die auf diese Tatsache verweisen. Um die Bauwilligen explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde TH 3.9 dahingehend ergänzt. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 5 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 14 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Luft im Jahresmittel ist für die Ortsteile Abhorn und Plohn nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lagen im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 5).
- 15 Das SG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Allerdings bestehen keine Anhaltspunkte zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften für das SG. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren.
- 16 Das SG liegt außerhalb des im Entwurf des Landschaftsplans ausgeschiedenen örtlichen Vorranggebiets zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn). Aufgrund seiner Ackernutzung ist es faktisch als unzugänglich zu werten. Eine erholungsbezogene Funktion des SG ist daher nicht zu ermitteln, Auswirkungen sind nicht zu erwarten (zu den zu erwartenden Sichtbeeinträchtigungen, vgl. Anstrich Orts- u. Landschaftsbild unten).

➤ **Klima**

- 17 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verwiesen bzgl. des Schutzguts Klima auf die Lage des SG in einem Gebiet mit siedlungsrelevanten Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen. Das SG ist in der Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 allerdings weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit den benannten Funktionen ausgewiesen. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus. *Lt. RPI RC_SF 2023 betrifft dies das Stadtgebiet Lengenfeld mit dem Stadtteil Grün bis zur Finkenburg, vom SG durch den nach der Gemarkungsgrenze Abhorn / Grün nach Westen abfallenden Höhenzug.* Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Landschaftsplan Lengenfeld weist *in Folge der morphologischen Gegebenheiten* ebenfalls erst nordwestlich des SG's Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der bezeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. *Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 des RPI RC_SF 2023 ist aber genau die Entlastung klimatisch belasteten Wirkräume Festlegungsziel.*

- 18 Das SG ist eine zweiseitig in geringer Tiefe (ca. 30 m Breite) an den Siedlungsrand (Siedlungsfläche mit lockerer Bebauung < 60%) anschließende, schräg zur Ortslage nur flach geneigte Ackerfläche der oberen Hangzone (Hangneigung [HN] weit überwiegend bis zu ca. 2°). Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist **kein** klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet.
- 19 Infolge der unmittelbaren Nähe zur Siedlung, der Lage in deren Abstrahlungsbereich sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt das SG nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch. Aufgrund der Abstrahlungseffekte der bestehenden Siedlung i.V.m. seiner geringen Breite erfüllt es bereits aus dem anstehenden Siedlungsbestand heraus auch nur eine nachrangige Regulierungsfunktion gegenüber Aufheizungserscheinungen der Umgebung (nur geringe Abkühlungseffekte).
- 20 Damit hat das Vorhaben **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. *Dem widersprechen weder die untere Bodenschutz- noch die untere Naturschutzbehörde in ihren Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung auch nicht. Damit das Schutzgut Klima eingriffsseitig gemäß der Vorgaben des § 1a III Satz 1 BauGB in der Satzung hinreichend berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde fordert nur eine Anrechnung der nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgutfunktionen in rechnerischen Vergleichsermittlung zur vergleichenden Ermittlung des Ausgleichs (vgl. weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen).*
- 21 *In ihrer Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung macht die untere Bodenschutzbehörde unter Bezug auf den Klimaschutz (§§ 1 V Satz 1 u. 1a V Satz 1 BauGB) eine ganze Reihe an klimabezogenen Festsetzungsanregungen auf. Die gegebenen Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 34 V Satz 2 BauGB und dass angesprochener § 1a V BauGB nach dessen Satz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft. § 34 V Satz 2 BauGB schreibt vor, dass in Ergänzungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, III Satz 1 und 4 BauGB zulässig sind. Daraus folgend besteht eine besondere Gewichtung der Prüfung von wünschenswerten Festsetzungen auf ihr **unabdingbares** städtebauliches Erfordernis. Dem folgt der Satzungsentwurf. Darauf weist im Übrigen das SG Bauplanung des Vogtlandkreises in seiner Stellungnahme unter Verweis auf die Rechtslage richtigerweise nochmals besonders hin (vgl. Zi. 5.4, Rn. 13).*
- 22 *Die Satzung steht aber auch mit den Forderungen des § 1a V Satz 1 in Einklang. Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.*

- 23 *Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung ist eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% abzuleiten. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.*
- 24 *Die gemäß TF 1.4 zu pflanzende Niederstrauchhecke entfaltet mittel- - langfristig weitere punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen. Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Dies bindet die Feuchtigkeit länger und der Niederschlag kann langsamer versickern. Weiterhin entwickelt die Hecke künftig Filter- und Sedimentationswirkungen die das lokale Klima positiv beeinflussen.*
- 25 *Wärme- u. Energieversorgung ist Sache der Bauwilligen. Bei Neubauten sind diese an die Vorgaben der energierechtlichen Vorschriften (hier GEG²⁰) gebunden, kann aber nach § 71 II Satz 1 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 I GEG erfüllt werden. Die in den §§ 71ff GEG vorgegebenen Standards dienen dem Klimaschutz. Eine Heizungsanlage darf nach § 71 I, Satz 1 GEG in einem Neubaugebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mind. 65% mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Abs. 4 - 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.*
- 26 *Die seit dem 01.01.24 gültige sofortige Verpflichtung auf die §§71ff GEG bei, wie hier ausschließlich vorliegend, Neubaugebäuden wird bzgl. energetischer Festsetzungen als hinreichend betrachtet. Auch müssten für einschlägige Festsetzungen nicht nur aufwendige energetische sondern auch wirtschaftliche Betrachtungen angestellt werden und am Prinzip der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit unter den örtlichen Bedingungen gemessen werden.*
- 27 *Darüber hinaus werden dbzgl. Festsetzungen wegen ihrer nach diesseitiger Auffassung statischen Wirkung für die erst zukünftige Bebauung bzgl. des Bezugs zum dynamisch sich fortentwickelnden GEG als bauplanungsrechtlich problematisch angesehen.*

➤ **Geologie / Boden**

- 28 *Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers des Kirchberger Granits auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Biotitgranit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.*

²⁰ Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

- 29 Im SG steht nach Aussage der digitalen Bodenkarte die Bodenart Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Sand an. Unterhalb der von KRB 1 zu KRB 4 / Schurf 3 von 40 cm auf 30 / 20 cm abnehmenden und von sandig, feinkiesig, schluffig, humosen kiesiger werdenden Mutterbodenschicht bildet sich zunehmend kiesig, schluffiger Sand aus. Dies lässt auf eine langfristige Verlagerung des Mutterbodens von SW nach NO schließen.
- 30 In zwei Bohrlöchern innerhalb des SG (KRB 1 u. KRB 3) wurde eine oberflächennahe Sickerwasserführung bei ca. 2,2 m Tiefe festgestellt (vgl. Anl. 2a). In den KRB 2 und 4 sowie allen drei niedergebrachten Schürfen wurde im Rahmen der Erkundung kein Wassereintritt festgestellt. Grundwasser wurde bis 3 m Tiefe nicht erbohrt. Die Wasserführung in den KRB 1 und 3 wurde infolge der Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf vom Gutachter nochmals fachlich eingeordnet (vgl. Anl. 2b). Aus dieser nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das **Fehlen** einer **stauenden** Schicht, hier bis 3 m unter anstehendem Gelände über die gesamte Längsachse des SG, auf der sich Stau- bzw. Schichtwasser ausbilden könnte.
- 31 Gleichzeitig können damit zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens nach praktischer Vernunft entkräftet werden, die Befürchtungen vorbrachten, es könnten vorhandene Brunnen und einen Teich speisende unterirdische Wasserführungen durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt. Beeinträchtigungen dem Teich zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen.
- 32 Gemäß Aussage des Gutachtens ist bzgl. einer Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers. Weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.
- 33 Die anstehende Braunerde besitzt bereits aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten nur ein geringes Ertragspotenzial und eine geringe Funktionserfüllung im Wasserkreislauf. Dies gilt auch bzgl. der besonderen Standortbedingungen und der landschafts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung. Bzgl. der Funktion als Puffer und Filtermedium ist dem anstehenden Boden, ausgenommen die Randbereiche zur Rodewischer Straße mittlere Funktionserfüllung zuzusprechen.
- 34 Die ausgewiesenen Bodenfunktionen sind danach für das gesamte SG, ausgenommen die Filter- und Pufferfunktion, durchgängig als nachrangig (untergeordnete Bedeutung) einzustufen. Dazu sind die Einflüsse der anthropogenen Überprägung durch die jahrzehntelange Ackernutzung (Düngung, Bodenbearbeitung) als intensiv einzuschätzen. Die geplante Teilversiegelung stellt bzgl. dieser untergeordneten Funktionserfüllungen keine erheblich nachteilige Auswirkung dar.

- 35 Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der unterliegenden mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der
- geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,
 - einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% voll-versiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und
 - anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,
- ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als Funktionsminderung anzusprechen. Daraus folgend, sind auch bzgl. der Filter- und Pufferfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Als erheblich einzuschätzende Beeinträchtigungen der Schutzguts Boden sind insgesamt nicht ableitbar.
- 36 Dem widersprach die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auch nicht. Der Bezug der Stellungnahme in Verknüpfung mit der Anregung i.V.m. einer Änderung der Dachneigungen Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen, richtet sich vielmehr auf den Bodenschutz im Allgemeinen und „jegliche“ damit verbundene Wirkungen. Dies entspricht jedoch nicht dem „Erheblichkeitsprinzip“ des § 1a III Satz 1 BauGB, nachdem voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen sind.
- 37 Mit der erwartbar geringen Überdeckung gemäß des vorgegebenen Einfügerahmens der Wohnbaugrundstücke der näheren Umgebung unmittelbar entlang der Rodewischer Straße²¹, der zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsflächen und der Textfestsetzung 1.2 werden die Beeinträchtigungen bereits durch den bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Rahmen auf ein nicht erheblich nachteiliges Maß reduziert. So sind die Belange des Bodenschutzes auch im gegenständigen Satzungsverfahren hinreichend berücksichtigt.
- 38 *Der zur förmlichen Beteiligung zum Satzungsentwurf von der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wiederholend vorgetragene Forderung nach zusätzlichen Festsetzungen zur weitergehenden Förderung über den vorgenommenen Ausgleich hinaus nicht erheblich betroffener Schutzgüter Klima und Boden, wie Gründächern und nunmehr erweitert GRZ, Grünflächen, wird daher unter Verweis auf die bereits oben benannte Beschränkung auf Festsetzungen mit unabdingbarem städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt. Eine damit verbundene, auf den allgemeinen Klima- und Bodenschutz bezogene Förderung erfolgt im Übrigen bereits durch die zusätzlichen übergreifend bodenfunktionsbezogen und klimatisch positiven Wirkungen der vorgegebenen erforderlichen Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers.*
- 39 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verweisen bzgl. des Schutzguts Boden auf die Lage des SG in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Das SG ist in Festlegungskarte 9 des RPI RC_SF 2023 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit der benannten Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt - flachhängig (< 5°), darüber hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hanglängen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

²¹ zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Grundfläche der Hauptgebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

40 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das SG nicht verzeichnet. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Auch aus der Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung gem. REP SWS) lässt sich keine Beeinträchtigung des SG und seiner geplanten Nutzungen ableiten. Aufgrund des zulässigen Nutzungsrahmens von Wohn- und nur ergänzend wohnnaher freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten.

➤ **Wasser**

- 41 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im SG nicht vorhanden. Es besteht nur ein weit überwiegend offener Entwässerungsgraben der Rodewischer Straße (Bewertung: künstlich angelegt, nachrangig).
- 42 Das Retentionsvermögen ist aufgrund des anstehenden kiesig - schluffigen, Hangschutts unter dem schluffig-sandigen Oberboden i.V.m. der anstehenden Ackernutzung trotz der geringen Geländeneigung insgesamt als mittel mit sehr starker Tendenz zu nachrangig einzuschätzen. Es geht zwar punktuell unter den künftigen Gebäuden verlustig. Durch die grundstückbezogene Versickerung werden diese punktuellen Verluste jedoch auf den Eingriffsflächen kompensiert. Die Überbauung des natürlich anstehenden Geländes durch Grundstückszufahrten, Stellplätze und andere Flächen stellt i.V.m. der Vermeidungsfestsetzung 1.2 zur Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für deren Befestigung nur eine nicht erheblich nachteilige Minderung dar.
- 43 Die Grundwasserneubildung wird zwar punktuell unter den künftigen baulichen Anlagen beeinträchtigt. Allerdings wird das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Eingriffsgrundstücken zwischen Baufeld und Rodewischer Straße in den aufnahmefähigen Untergrund abgeleitet. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft im unmittelbaren Umfeld dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Kleinräumig wird damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Weiter werden mit Textfestsetzung 1.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter als wasserdurchlässig zu befestigen festgesetzt. Damit wird der Abfluss anfallenden Niederschlagswassers im SG weiter reduziert.
- 44 Anfallendes Schmutzwasser soll in zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend der Versickerung zugeführt werden.
- 45 Aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden und i.V.m. den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers ableiten. Auch der über Bodenverunreinigungen hinausgehenden grundwasserbezogenen Schutzzweck der regionalplanerischen Gebietszuordnung des SG im REP SWS zu einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastensanierung wird nicht tangiert. Dies gilt gleichermaßen bzgl. der Zielstellungen für die regionalplanerischen Gebietszuordnung in die Bereiche mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz.
- 46 In der Zusammenschau sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

➤ **Orts- u. Landschaftsbild**

- 47 Das Landschaftsbild um das SG ist ortsrantypisch vom Übergang der anstehenden weit überwiegend zweidreigeschossigen Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in den angrenzenden Freiraum (Erlebnisbereichs 33 O-2: Großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, im Umfeld mit straßenbegleitender Baumreihe) geprägt. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Erlebnisbereichs 33 O-2, dem das SG zugehörig ist hat einen nur nachrangigen Wert.
- 48 Die Ortslage ist für ein ländliches Wohngebiet mit überwiegender Wohnbebauung typisch ausgeprägt. Auch sie hat für das Landschaftsbild einen nur nachrangigen Wert.
- 49 Die Anordnung der geplanten Bebauung greift über das SG in gesamter Länge die Höhenlage der gegenüberliegenden Siedlung auf und schreibt sie sozusagen auf der Straßenwestseite fort bis an die Abhorne Straße.
- 50 Das derzeit vorhandene Ortsbild ist zwar nicht besonders schützenswert. Dennoch wird aus der anstehenden Bebauung der Rahmen für die Festsetzungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke und für die örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc., vgl. Zi. 5.4) abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des durch den Ortsrand bereits aufgerauten Landschaftsbildes der umgebenden freien Landschaft sind durch das Hinzutreten der geplanten Bebauung ebenso nicht zu erwarten.
- 51 Dies gilt gleichermaßen bzgl. einer Beeinträchtigung des VB Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) im Süden des SG. Gemäß Z 2.1.2.3 REP SWS sollen raumbedeutsame Maßnahmen hier den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Dieser Zielsetzung von Z 2.1.2.3 wird entsprochen.

➤ **Kultur- und Sachgüter**

- 52 Die Wertung zur Einschätzung möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Kulturdenkmale schließt sich hier nahtlos an. Das nächstgelegene Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 53 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt. Die vom LfA geforderte Aufnahme eines Texthinweises zu einer erforderlichen archäologischen Voruntersuchung wurde in den Texthinweis 3.9 aufgenommen.
- 54 Aus der Wertung dessen, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.
- 55 Unter den Sachgütern sind auch die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung innerhalb und im Umfeld der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu betrachten. Die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung behandelt der Anstrich Immissionen. An dieser Stelle sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
- 56 *Die auf dem ehemaligen Flst. 11/1 vormals quer durch das SG verlaufende Transportleitung DN 175 des ZWAV liegt durch die inzwischen vorgenommenen Grundstücksteilungen unter der Grenze der Flst. 11/5 und 11/6. Diese Grenze bildet durch die Reduzierung des Geltungsbereichs gleichzeitig auch dessen nordöstliche Grenze. Der südliche Leitungsschutzstreifen wird - wie bisher - mittels festgesetztem Leitungsrecht (Planzeichen 5, Textfestsetzung 1.3 u. Texthinweis 3.8) von Bebauung freigehalten.*

- 57 So soll die TW-Leitung dauerhaft in seiner Funktion erhalten werden. Das Leitungsrecht wurde entsprechend der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auf insgesamt *jeweils 2 m Breite zu jeder Seite der TW-Leitung* angepasst und von der festgesetzten Versickerungsfläche ausgenommen (vgl. Zi. 5.6, lit. b), Anstrich Trinkwasser / Löschwasser). Dem folgend sind keine Auswirkungen auf die Transportleitung DN 175 zu prognostizieren. Mit der nachrichtlichen Übernahme in die Plandarstellung gilt das sinngemäß auch für weitere, das SG berührende Versorgungsmedien. Entsprechend den Forderungen der Medienträger wurden entsprechende Schutzver- und -gebote sowie -hinweise in die Planung aufgenommen (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 4).
- 58 *Die zum Ausgleich festgesetzte Fläche für die Niederstrauchhecke endet - gemäß TH 3.8 2,5m südlich der Leitungstrasse der TW-Leitung (vgl. vermaßter Planeintrag).* Damit sind die Schutzzwecke hinreichend beachtet und keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den künftigen Nutzungen zu erwarten.
- 59 Ausgeübte Nutzung im SG ist landwirtschaftliche Ackernutzung. Zwar wird diese dauerhaft beseitigt, aber aufgrund der geringen Ertragsleistung des anstehenden Bodens (vgl. Anstrich Geologie / Boden, Rn. 27ff) sind keine erheblichen Ertragsverluste zu prognostizieren.
- 60 Gemäß der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens ist der Bedarf aber gemäß § 1a II Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dem wird an dieser Stelle zusammengefasst nochmals nachgekommen (vgl. auch Zi. 2, 4 u. Anl. 6).
- 61 Gemäß der Ermittlung der Anlage 6 besteht für die Gesamtstadt Lengenfeld auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von *ca. 58 - 60* Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. Diese örtlichen Bedarfe sind weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, rechtskräftiger BBP und städtebaulicher Satzungen noch innerhalb der Bauflächendarstellungen des FNP_E 2006 verfügbar.
- 62 Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 63 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne deren Fortentwicklung bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu dafür an.
- 64 Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein unmittelbares Anschließen mit deutlicher Prägung i.S. des § 34 BauGB gegeben (vgl. Zi. 5.1).

- 65 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise gibt der anstehende Ortsteil einen sehr eindeutigen Rahmen für eine Einfügung vor, so dass die bauliche Entwicklung mittels dieser KES möglich ist. Dies gilt grundsätzlich auch bzgl. der Grundflächen, die überbaut werden sollen. Nur aufgrund der erforderlichen Platzierung der Versickerungsflächen im Anschluss an die Rodewischer Straße (gefällebedingte höhenmäßige Einordnung unterhalb der Gründungshöhen der Gebäude) wird die überbaubare Grundfläche per Festsetzung unter Aufgreifen des örtlich prägenden Vorbildes lagemäßig geregelt.
- 66 Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 26 Eine vernünftige Alternative zur Baulandbereitstellung für die örtliche Bevölkerung von Plohn und Abhorn in städtebaulich geordneter Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Aborns ist in den Ortsteilen Plohn und Abhorn nicht gegeben. Die Arrondierung des Ortsteils ist nachweislich mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- 27 *Durch die i.V.m. den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse erforderliche Reduzierung von Fläche und Länge des Geltungsbereichs um mehr als die Hälfte unter Beibehaltung der vormaligen Breite wird den Belangen der Landwirtschaft sogar besser Rechnung getragen.*
- 28 *Der akute und kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken kann trotzdem noch unter Einfügung in die städtebauliche Ordnung unter Anschluss an die anstehende westseitige Bebauung an der Rodewischer Straße befriedigt werden.*
- 29 Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmal- schutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregiona- ler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehm- barkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auengley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnach- fragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 67 Der gegenständige BBP entspricht damit den Anforderungen des § 1a II Satz 4 BauGB. Darüber hinaus stellt der Innenentwicklungsvorrang auch keine „Baulandsperr“ bzw. ein „Versiegelungsverbot“ dar. Außenbe- reichsflächen dürfen auch nicht erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die „letzte“ Baulücke inner- halb der Ortsteile bebaut ist²². Mithin lassen sich daraus keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ableiten.

➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 68 Im Rahmen der nunmehrigen Durchführung der Planung als KES ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (vgl. Anl. 4b und 4c).

²² vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 6 zu § 1a, S. 92; 15. Auflage, München 2022
Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 69 *Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergab sich beim offengelegten Entwurf mit dem ursprünglichen Geltungsbereich bis an die Abhorne Straße unter Einbeziehung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von 0,336 Punkten. Mit einer externen Pflanzfestsetzung von 6 Laubbäumen gemäß Pflanzliste „Laubbäume“ ließ sich das Defizit insgesamt jedoch ausgleichen. Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergab sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,123 Punkten.*
- 70 *In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b konnte nach diesseitiger Auffassung das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.*
- 71 *Dem widersprach die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 11.12.2023 unter Verweis auf die Lage des SG im planungsrechtlichen Außenbereich und der damit verbundenen Anwendung der §§ 14ff BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG.*
- 72 *Dieser rechtlichen Einschätzung ist nicht nur zu widersprechen, sie entspricht auch nicht den rechtlichen Tatsachen. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend. Die geäußerten rechtlichen Bedenken fußen auf einer fehlerhaft als zutreffend angenommenen Rechtsgrundlage (§§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG). Ergänzungssatzungen, wie die vorliegende Satzung, sind städtebauliche Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB. § 18 I BNatSchG regelt zu Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB folgendes,*
- 73 *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*
- 74 *Maßgeblicher Anknüpfungspunkt dieser **Anordnung** im BauGB ist § 1a III. Der gibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 IV Nr. 7 lit. a) benannten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VIII BauGB **zu berücksichtigen** sind. D.h. Ermittlung, Bewertung und Ausgleichsumfang für voraussichtlich erheblich negative - und **nur** diese - Eingriffe erfolgt nach dem Baurecht. Nicht anders wurde hier verfahren. Daran ist auch nichts zu erinnern.*
- 75 *Ist die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung in Kraft, sind die einbezogenen Flächen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I/ II BauGB. Auf die darauf anschließend zu verwirklichenden Vorhaben sind nach § 18 II Satz 1 BNatSchG die §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden.*
- 76 *Darüber hinaus hielt die untere Naturschutzbehörde auch den naturschutzfachlichen Ausgleich für unzureichend. Zu ihrer Einschätzung liefert die untere Naturschutzbehörde eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE).*
- 77 *Dieser Wertermittlung ist in zwei Richtungen zu widersprechen. Bei der vorgelegten Wertberechnung wurden von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017.*

- 78 *Worauf die UNB den vorgeblichen Entzug von 9.575 m² Ackerland stützte, bleibt unklar. Bei der Flächenangabe handelt es sich um die Gesamtfläche des vormaligen räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Darin einbezogen ist auch der an der einzubeziehenden Ackerfläche anliegende und diese erschließende Teil der Rodewischer Straße südlich Rodewischer Straße 23e bis an die Kreuzung mit Abhorner Straße / Straße Am Plohnbachtal. Die Rodewischer Straße ist tatsächlicher Bestand und nicht Teil der Ackerfläche. Inkl. ihrer Nebenanlagen in den einbezogenen Teilen der Flst. 11/2, 153/3 und 153/5 umfasste deren einbezogener Bereich vormals 1.215 m².*
- 79 *Zwar ging der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Acker in den verbleibenden 8.360 m² Fläche des vormaligen SG verloren. Er wurde aber „ersetzt“ durch die BNT „Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen“ (2.770 m²), Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (420 m²) und Abstandsfläche, gestaltet, Annahme kleinteilig teilversiegelt (5.170 m²). Dieser „Ersatz“ gilt typbezogen auch für den gegenständigen Entwurf, nur mit erheblich verringerten Flächenumfängen.*
- 80 *Das war auch so in die Berechnung eingestellt und daran hatte die Behörde nichts zu kritisieren. Dem ist auch in der Vergleichsrechnung zum gegenständigen Entwurf wiederum so.*
- 81 *Darüber hinaus unterfällt der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht per se der Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB. Deren Bezug ist § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist aber unter § 1 VI Nr. 8., lit. b) oder ggf. auch § 1 VI Nr. 7., lit. d) BauGB zu subsumieren. Unter § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB sind nur die der ackerbaulichen Nutzung zugrunde liegenden Bodenfunktionen in der Eingriffsregelung zu behandeln.*
- 82 *D.h. weiter unter dem BNT Abstandsfläche geht die - wie richtig bemerkt - nur die als gering und damit nachrangig zu bewertende Ertragsfunktion allenfalls punktuell verloren. Der Verlust beschränkt sich also auf die vorbenannten BNT außerhalb der Abstandsflächen, nicht aber lokal oder gar kleinräumig innerhalb der (grün-)gestalteten Abstandsflächen.*
- 83 *Nach der Ökologischen Wirkungsprognose ist dieser Verlust der nachrangigen Ertragsfunktion als zwar dauerhaft, aber nur punktuell sehr gering -gering negativ und damit in Summe als unerheblich nachteilig einzuschätzen. Voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen sind nach den Vorschriften des BauGB aber nicht auszugleichen. Der entsprechend gleichlautenden Einschätzung in Zi. 6 Umweltbelange, Anstrich „Biotop- und Nutzungstypen“ hat die Behörde jedenfalls nicht widersprochen. Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserkreislauf der anstehenden Böden sind gemäß Auswertekarten der Bodenfunktionen auch nur geringwertig.*
- 84 *Die Herleitung der vorgenommenen Anrechnung von 0,5 Punkten auf die nachrangige Funktionserfüllung bleibt ebenfalls unklar. Der HE ist diese Anrechnung, wie oben bereits erwähnt, jedenfalls so nicht zu entnehmen, weder der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen von 2017. Nach beiden Fassungen sind für alle Schutzgüter und -funktionen erst mittlere und höherwertige Funktionserfüllungen in Anrechnung zu bringen. Denen wird eine besondere Bedeutung zugesprochen. Dies erfolgt für geringe und sehr geringe Funktionserfüllungen in beiden Fällen nicht. Das sollte der Fachbehörde aber bekannt sein. Die Fachbehörde liefert auch keine Begründung, warum sie – trotz Anerkenntnis der nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Ertragsfunktion – vom Bewertungsschema der HE abweicht und einen Faktor 0,5 / m² Fläche ansetzt, dies aber bei der ebenso nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Funktionserfüllung im Wasserkreislauf dies nicht tut.*

85 In Zi. 6, Anstriche „Klima“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ wurden die Ausgangslagen und voraussichtlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ausführlich dargelegt;

a) Klima:

In Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 nicht als bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche kartiert, kein Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum, gemäß LSP Lengenfeld keine Kaltluftabflüsse in klimatisch belasteten Wirkraum, Lage in Abstrahlungsbereich unmittelbar angrenzender Ortslage sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt Satzungsgebiet nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch;

b) Orts- und Landschaftsbild:

Landschaftsbild um das Satzungsgebiet ortsrantypisch, Übergang von anstehender weit überwiegend 2- - 3-geschossiger Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in angrenzenden Freiraum, Freiraum = großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, Umfeld straßenbegleitende Baumreihe, Ableitung örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc. aus Rahmen anstehender Bebauung, durch Ortsrand bereits aufgerautes Orts- u. Landschaftsbild, Hinzutreten geplanter, sozusagen gestaltgleicher Bebauung.

86 Daraus waren und sind für beide Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Dem hat die UNB auch nicht widersprochen.

87 In der zum offengelegten Entwurf vom Oktober 2023 vorgelegten Vergleichsrechnung wurden konservative Werte für Abstandsgrün (1 Punkt unter Liste HE), insbesondere aber für die zu pflanzenden Bäume (4 Punkte unter Liste HE) angenommen. Damit sollten aus der planerischen Erfahrung heraus gegebene Entwicklungsrisiken angemessen berücksichtigt werden. Der Ausgleich ist hinreichend gewesen.

88 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Reduzierung des RG der gegenständigen Satzung auf den südlichen Teilbereich des vormaligen SG sind der Eingriffsumfang neu zu bewerten und der Eingriffsausgleich neu zu bestimmen.

89 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis HE) entsprechend den voranstehenden Aussagen ergibt sich mit dem reduzierten Geltungsbereich unter Einbeziehung der hier festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von nunmehr noch 0,107 Punkten.

90 Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern der Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde, einer Heckenpflanzung entlang der rückwärtigen Grenze des RG zur freien Landschaft aufgegriffen (Textfestsetzung 1.4 i.V.m. Pflanzliste Heckengehölze u. TH 3.10). Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,289 Punkten.

91 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b kann das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.

92 Die Hecke soll den hinzutretenden Siedlungsbereich von der freien Landschaft westlich trennen.

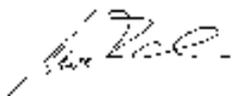
93 Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evatranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche.

- 94 *Das Einbringen des Trittstein-Biotops fördert durch das Ausweiten den Lebensraumtyp „Gehölze“ der bisher anstehende Einzelgehölze die Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten im Siedlungsbereich Abhorns westlich der Rodewischer Straße. Weiterhin verbessert die Hecke den Erosionsschutz des künftigen Siedlungsbereichs gegenüber den westlichen Ackerflächen.*
- 95 *Das in Textfestsetzung 1.4 (3) bestimmte Nachpflanzgebot soll einen dauerhaften Funktionserhalt bewirken. Die Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Arten dient der Einfügung in den lokalen Naturhaushalt und soll den Anwuchs der Hecke fördern.*

7 Planverwirklichung

- 1 Die einbezogenen Grundflächen *der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* zur künftigen baulichen Nutzung im SG befinden sich im Eigentum der Bauwilligen. Das SG ist i.S. des § 34 I, 2. Halbsatz BauGB erschlossen. Es soll durch die privaten Eigentümer zu weiteren baulichen Nutzung entwickelt, nachfragebezogen flurstücksmäßig in entsprechende Baugrundstücke geteilt werden. *Eine weitere Neuordnung ist nach der Teilung des vormaligen Flst. 11/1 innerhalb des SG nicht mehr erforderlich.* Das gilt gleichermaßen bzgl. eines Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45ff BauGB.
- 2 Über die Festsetzungen dieser KES hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandelt der kooperative städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- 3 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung und noch erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebiets keine Kosten.

Lengenfeld, den 26.03.2024



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

Anlage 4

Anlage 5

DIE KABELSCHUTZANWEISUNG STEHT FÜR SIE IN FOLGENDEN SPRACHEN ZUR VERFÜGUNG:

Tagesordnung

öffentlich

- | | | |
|---|------------|--|
|  | D | Diese finden Sie in deutscher Sprache ab Seite 2. |
|  | CZ | Pro Instrukci k ochraně kabelů v češtině klikněte zde
Für die Kabelschutzanweisung in Tschechisch klicken Sie bitte hier |
|  | ES | Para las instrucciones de protección de cables en español, haga clic aquí
Für die Kabelschutzanweisung in Spanisch klicken Sie bitte hier |
|  | FR | Cliquez ici pour les consignes de protection des câbles en français
Für die Kabelschutzanweisung in Französisch klicken Sie bitte hier |
|  | GB | For the instructions on protecting cables in English, please click here
Für die Kabelschutzanweisung in Englisch klicken Sie bitte hier |
|  | HR | Za upute za zaštitu kabela na hrvatskom jeziku kliknite ovdje
Für die Kabelschutzanweisung in Kroatisch klicken Sie bitte hier |
|  | PL | Aby wyświetlić instrukcję ochrony kabla w języku polskim, kliknij tutaj
Für die Kabelschutzanweisung in Polnisch klicken Sie bitte hier |
|  | RUS | Для просмотра руководства по защите кабельных трасс на русском языке, пожалуйста, нажмите здесь
Für die Kabelschutzanweisung in Russisch klicken Sie bitte hier |
|  | SRB | Kliknite ovdje da biste videli uputstvo za zaštitu kablova na srpskom jeziku
Für die Kabelschutzanweisung in Serbisch klicken Sie bitte hier |
|  | TR | Kablo koruma talimatı'nın Türkçesi için lütfen tıklayınız
Für die Kabelschutzanweisung in Türkisch klicken Sie bitte hier |



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



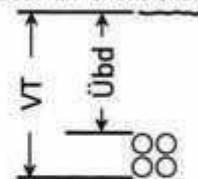
Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Gemäß § 127 Abs 7 TKG ist aber auch eine mindertiefe Verlegung gestattet, wie etwa im Trenchingverfahren (s. Seite 8) eingebrachte Telekommunikationslinien und andere Verlegungen in geringerer Tiefe.



Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitzte bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdbern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden. Bei Nachfragen des Sprachcomputers bitte immer „Kabelschaden“ angeben.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von

¹ Betrieben werden u.a.:

- Telekomkabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekomkabel mit Fernspeseistromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Stand: 04.04.2023

Seite 3 von 8

Tagesordnung

öffentlich

10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflegers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind u... Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

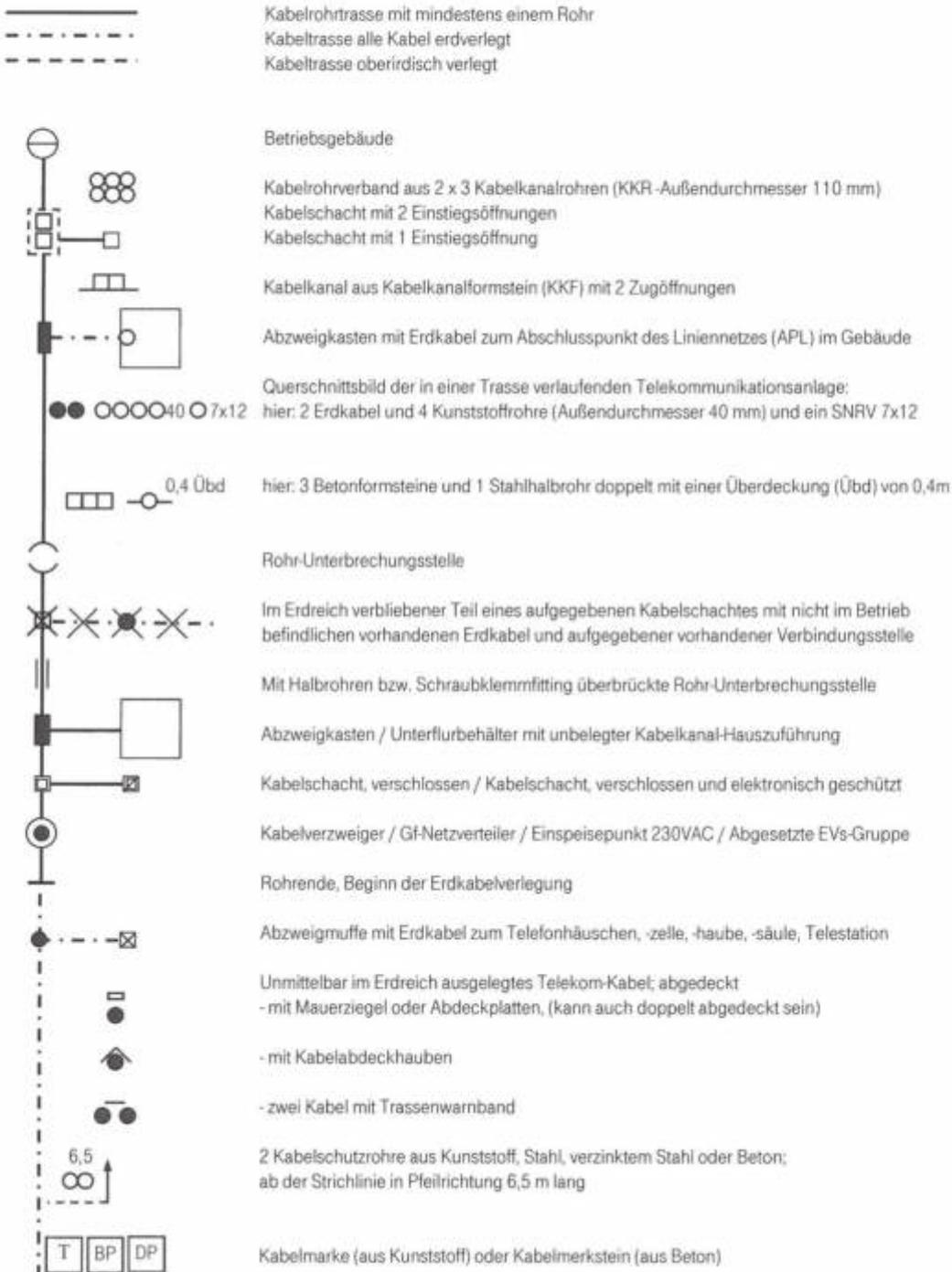
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE- PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 04.04.2023

Tagesordnung

öffentlich



Stand: 04.04.2023

Seite 5 von 8

TOP 12 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 010/2024 - Städtebaulicher Vertrag
 Nierbauer inkl. Anlagen

Tagesordnung

öffentlich

	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Gefährdung durch: Betriebsspannung
	Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Langzeitbeeinflussung aus elektrischen Energieanlagen ≥3 Sekunden
	Betriebsspannung, und Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Betriebsspannung und Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Betriebsspannung, Langzeitbeeinflussung und eventuell Kurzzeitbeeinflussung
	Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupfersell / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korrosionsschutzseinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenumfelle mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenumfelle mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (GF-AP)
	Vorkriegstrasse; Die in diesem Trassenabschnitt verlegten Erdkabel oder Außenrohre wurden vor 1946 verlegt oder das Verlegedatum ist nicht bekannt.

HINWEISE ZUM LESEN DER PLANAUSKÜNFTE

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0,8 ↙

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0,3

Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht
mit einer Überdeckung von 0,3m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige. Siehe Seite 8.

KENNZEICHNUNG DER VERLEGEART

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe: Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Nanotrenching eingebracht	○ V ○ MT1
TR2	Rohr/SNRV mit Microtrenching eingebracht	○ V ○ MT2
TR3	Rohr/SNRV mit Minitrenching eingebracht	○ V ○ MT3
TR4	Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht	○ V ○ MT4
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	● V ○ VP
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	○ V ○ VP
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	○ V ○ BV
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	○ V ○ SB
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
044/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
Entwurfsunterlagen

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

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

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt		
Beteiligt:	27.03.2024	Brandt
Kämmerei	27.03.2024	Tunger
Genehmigung/Freigabe durch BM	27.03.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	08.04.2024		Auswahl l ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn in der Fassung vom 26.03.2024, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (M 1:1000) und den textlichen Festsetzungen. Der Begründung einschließlich der Anlagen in der Fassung vom 26.03.2024 wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat bestimmt den Entwurf der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn einschließlich der Begründung und Anlagen, Fassung 26.03.2024, zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung

Unter den bisherigen beiden Antragstellern der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ im Ortsteil Abhorn kam es zu einem Zerwürfnis, so dass eine Fortführung des Satzungsverfahrens ohne Erfolgsaussicht ist. Da allerdings während der Bearbeitungszeit bereits Grundstücksparzellierungen und Grundstücksverkäufe stattfanden, stellten die künftigen Eigentümer einen Antrag auf Fortführung des Genehmigungsverfahrens zur Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf die Flurstücke 11/3, 11/4, 11/5 beschränkt, um den kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland befriedigen zu können. Das Satzungsgebiet liegt entlang des westlichen Randbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn. Es verläuft auf ca. 65-105m straßenparallel der Westseite der Rodewischer Straße und wird im Norden von der Trinkwasserleitung des ZWAV am der Nordostgrenze des Flurstücks 11/5 begrenzt. Damit verkleinert sich der Geltungsbereich zum Entwurf mit Stand vom 06.10.2023 auf diese Grundstücksausweisungen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und den zukünftigen Eigentümern wurde der Vorschlag aufgegriffen, entlang der rückständigen Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche eine Hecke zu pflanzen. Aufgrund einer positiven Bilanz, die mit der Heckenbepflanzung erreicht wird, können weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfallen.

Die Herstellung einer hinreichend großen Löschwasserzisterne war im Verfahren zur Genehmigung der vormals als Bebauungsplan angestrebten Baurechtschaffung gegenüber dem Landratsamt verpflichtend und muss die hinreichende Versorgung für den gesamten Ortsteil Abhorn sichern.

Die vorherigen Antragsteller erklärten dabei ihre Bereitschaft einen Kostenanteil von 20.000 € für die Errichtung der Zisterne beizusteuern. Nun wird angestrebt die zukünftigen Eigentümer kostenanteilig für drei Grundstücke einzubinden (Rechnung 20.000 €/8 Bauflächen = 2.500 € pro Baugrundstück). So errechnet sich bei zwei Baugrundstücken ein Gesamtbetrag von 5.000 €.

Mit der Änderung des Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Als nächster Schritt des Satzungsverfahrens hat eine weitere Beteiligung berührter Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf in einer verkürzten Auslegungszeit zu erfolgen.

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Beschlussvorlage 044/2024

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)					<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					

Tagesordnung

öffentlich

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil sowie der Begründung

Satzungsfassung vom 26.03.2024

Inhalt

Satzungsfassung der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 26.03.2024

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 26.03.2024

Planungsträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 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 26.03.2024

Ergänzungssatzung nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Begründung

Satzungsfassung vom 06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Ziele und Erfordernis der Planung	8
2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	8
2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens	8
a) Baulandbedarf	8
b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis	9
2.3 Ziele der Planung	9
3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke	10
4 Planungsrechtliche Einfügung	12
5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen	16
5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets	16
5.2 Erschließung	18
5.3 Bauliche Nutzung	19
a) Art der zulässigen Nutzungen	19
b) Maß der baulichen Nutzung	20
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.4 Örtliche Bauvorschriften	21
5.5 Denkmalschutz	22
5.6 Technische Infrastruktur	23
a) Entwässerung / Entsorgung	23
b) Versorgung	25
6 Umweltbelange	28
7 Planverwirklichung	42

Tabellen im Text

- Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet
 Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
 Anl. 2a Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
 Anl. 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
 Anl. 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich des BBP „Rodewischer Straße“ Abhorn
 Anl. 4a Ökologische Wirkungsprognose
 Anl. 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 Anl. 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 Anl. 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
 Anl. 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
 Anl. 7 Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens BBP „Rodewischer Straße“

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv: Ergänzungen aufgrund zum Entwurf nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Aufgrund mehrfacher örtlicher Anfragen nach Baugrundstücken aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn für das Gebiet der heimatlichen Ortsteile sowie Anfragen örtlicher Unternehmen nach Baugrundstücken, u.a. für ihre Mitarbeiter beabsichtigt die Stadt Lengenfeld seit dem Frühjahr 2019 zur Befriedigung dieser örtlichen Nachfrage in den betroffenen Ortsteilen, der Realisierung zeitgemäßer Wohnansprüche genügende Bauflächen zu ermitteln bzw. Baurecht für entsprechende Baulandflächen schaffen.
- 2 Im Zuge dessen wurden von der Stadtverwaltung, in engen Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat Plohn/Abhorn die Innenentwicklungspotenziale in beiden Ortsteilen geprüft. Dabei wurde zu dem Ergebnis gelangt, dass derzeit in beiden Ortsteilen kein Bauland zur Verfügung steht, welches bauwilligen Bürgern angeboten werden könnte (vgl. Zi. 2).
- 3 Eine zunächst im Ortsteil Abhorn abgeprüfte Baurechtschaffung auf den Flurstücken (Flst.) 15/3, /4, /8, /9, 16/1 und Teil von 15/10 ergab, dass der Bereich der benannten Flst. weder städtebaulich wie auch bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer konstitutiven Ergänzungssatzung (KES) nach § 34 IV, S. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt. Es besteht **kein** hinreichendes Anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Fläche schliesse nur mit ihrer nördlichen Schmalseite an die Südgrenze der maßstabbildenden Bebauung des Ortsteils auf Flst. 15/5 an, alle anderen drei Seiten sind unbebaut. Weitergehend fehlt es damit an einer hinreichenden Prägung der vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil immer weiter abrückenden zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke bzw. Flächen. Der Rahmen der zukünftigen Bebauung ist **nicht** ablesbar.
- 4 Dazu bestehen weitere beachtliche Restriktionen für den Bereich der Flst. 15/3, 15/4, 15/8, 15/9, 16/1 + T.v. 15/10 Abhorn (Hochdruck-Gasleitung mit Bauverbotszonen, tlw. Lage in beachtlichem Waldabstand). Außerdem liegen o.g. Flurstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt der als K7820 klassifizierten Rodewischer Straße.
- 5 Darüber hinaus würde eine straßeneinseitige, fingerartige, vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrückende Fortführung der Bebauung einer Zersiedelung der Landschaft in ein örtliches Vorranggebiet zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn) hinein bedeuten und so des zur Ausfüllung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus besonders schützenswerten Landschaftsbereichs¹ der südlichen Gemarkung Abhorn zuwiderlaufen.
- 6 Somit widerspräche eine bauliche Entwicklung ohne besonderen Bezug zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung bzw. zur Stärkung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus an diesem Standort nicht nur raumordnerischen sondern auch den städtischen Entwicklungszielen. Sie wäre damit nicht i.S. des § 1 III BauGB erforderlich. Die Baurechtsschaffung an dieser Stelle wurde seitens der Stadt Lengenfeld **eingestellt**.
- 7 Der PV Region Chemnitz hat in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren weitergehenden Erklärungsbedarf bzgl. dieser Nichtweiterverfolgung angemeldet. Bei aufgenommenen Verfahren sei für dessen Einstellung ein Stadtratsbeschluss erforderlich. Sonst müssten die o.g. Flst. als Baulandreserve in Potenzialentwicklungen berücksichtigt werden.

¹ Zugleich ist dieser Bereich im Regionalplan Südwestsachsen vollständig als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben festgelegt.

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 8 Anfrage und Prüfung einer möglichen Baurechtsschaffung auf den o.g. Flst. waren jedoch reines Verwaltungshandeln. Zu **keinem** Zeitpunkt erfolgte eine förmliche Einleitung eines Aufstellungsverfahrens durch den Stadtrat für eine daraus folgende städtebauliche Satzung bzw. einen BBP in Form eines eigenständig gefassten oder eines konkludent in einem Auslegungsbeschluss enthaltenen Aufstellungsbeschlusses. Die Flst. unterfielen und unterfallen ununterbrochen dem planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB.
- 9 Rein verwaltungsinterne Überlegungen und deren vor ein förmliches Verfahren gezogene planungsrechtliche, hier abschlägiger Prüfungen auf Realisierbarkeit führen zu keiner planungsrechtlichen Umwertung oder Umdeutung. Sie können so nicht zu berücksichtigungspflichtigen Baulandpotenzialen führen und sind in deren Ermittlungen nicht zu berücksichtigen. Berücksichtigung bereits vor einem förmlichen Aufstellungsverfahren verwaltungsintern als nicht realisierbar niedergeschlagener Überlegungen einer Baurechtsschaffung für Außenbereichsflächen als Baulandpotenzial entbehrt jeglicher, auch planungsrechtlicher Logik.
- 10 Stattdessen richtete sich im Zuge dieser Prüfung der Blick weiter nach Norden innerhalb der Gemarkung *Abhorn auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte straßenparallele Teilfläche westseits der Rodewischer Straße des ehemaligen Flst. 11/1, inzwischen geteilt in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6*. Im Gegensatz zum Bereich der vorgenannten Flst. erfüllt diese straßenparallele Teilfläche *der* bislang landwirtschaftlich genutzten Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 städtebaulich und planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser KES (vgl. Zi. 3; 4, Rn. 16ff u. 5.1).
- 11 Die Eigentümer *des vormaligen Flst. 11/1* waren auch willens, die straßenparallele Fläche auch kurzfristig in einem kooperativen Verfahren zu Wohnzwecken nutzbaren Baugrundstücken zu entwickeln und selbst umfänglich an - insbesondere ortsansässige - Bauwillige zu vermarkten. Nach den abgestimmten Vorstellungen sollen mit *der KES im ursprünglichen Räumlichen Geltungsbereich (RG)* nordwestlich der Rodewischer Straße ab Kreuzung mit der Abhorne Straße südwärts straßenparallel zur bereits ostseits einseitig, überwiegend mit Wohngebäuden angebauten Rodewischer Straße bis zu der westseits bereits anstehenden Wohnbebauung Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke entstehen.
- 12 Die KES „Rodewischer Straße“ soll das Planverfahren des genehmigungsreifen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023² nicht mehr genehmigungsfähigen und vollziehbaren bisherigen Bebauungsplan (BBP) „Rodewischer Straße“ auf Grundlage des § 13b BauGB ersetzen und rechtskonform abschließen (vgl. Zi. 2.2, lit. b)).
- 13 Gemäß dem vom Stadtrat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens positiv beschiedenen Antrags der privaten Grundstückseigentümer und seines erneuten positiven Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit Aufstellung dieser KES die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn geschaffen werden.
- 14 *Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wird der RG der gegenständigen KES auf die Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 im Anschluss an das bebaute Grundstück Rodewischer Straße 2a (Flst. 13/1) beschränkt, um den gemäß Anl. 6 für Plohn / Abhorn ermittelten akuten - kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland (4 Baugrundstücke) überwiegend befriedigen zu können. Der Stadtrat trägt in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens die Reduzierung des RG zur Fortführung des Planverfahrens mit.*

² Az. 4 CN 3.22

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

2 Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile

- 1 Das Oberziel der Stadt Lengenfeld bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile liegt entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung **kompakter** Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.
- 2 Dem liegen das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde.
- 3 Würde bei der Weiterentwicklung ländlicher Ortsteile ausschließlich eine Um- und Nachnutzung des Bestandes in den Blick genommen, würde dies nicht nur eine angemessene Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum erheblich behindern sondern deren Entwicklung weit überwiegend sogar vereiteln. Deswegen wird unter einer angemessenen Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile auch deren strukturelle Fortentwicklung durch eine bedarfsnotwendige Ausweisung von Neubauland im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Bestand gesehen.
- 4 Dabei sollen, mit der Option auf kurze Wege und Erreichbarkeit, die Funktionen Wohnen - Erholen⁴ und z.T. auch Arbeiten⁵ verbunden werden.
- 5 Die Versorgung konzentriert sich immer weiter auf immer weniger Bereiche. Dabei können bereits naturgemäß nicht allen Wohngebieten gleich kurze Wege angeboten werden. In ländlichen Ortsteilen findet aber fast ausschließlich keine Versorgung mehr statt. Entscheidend ist also die Verbindung zu den Versorgungsbereichen. Die Anordnung baulicher Weiterentwicklungen erfolgt immer auch unter dem Aspekt, den ÖPNV als alternativen Weg zu Versorgungseinrichtungen nutzen zu können⁶.

2.2 Erfordernisse dieses Satzungsverfahrens

a) Baulandbedarf

- 1 In der Beteiligung zum Entwurf des vorangegangenen BBP-Verfahrens wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des BBP als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2022 zum offengelegten Entwurf im vorangegangenen BBP diesen in Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4).
- 2 Den in Rn. 1, Satz 1 benannten Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständige Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf der KES unter Einbeziehung der Baulandreserven in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld ergänzt. Die *Darlegung des auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des StatLA ermittelten Bedarfs* erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 6.
- 3 Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser KES mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 17ff).

³ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

⁴ Bei diesem Vorhaben in unmittelbare Nähe: Gaststätte Plohnbachtal, Freizeitpark Plohn, örtliches Vorranggebiet zu Entwicklung natur- und landschaftsbezogener Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn)

⁵ Bei diesem Vorhaben Option im Plangebiet, Arbeitsplätze in Abhorn, Plohn und Grün

⁶ Bei diesem Vorhaben liegt die Haltestelle Abhorn Warte der Bürgerbuslinie 62 in unmittelbarer Nähe (an nördliches SG angrenzend)

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodevischer Straße“ Ortsteil Abhorn

b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis

- 1 Für die Baurechtsschaffung innerhalb des SG war dieser Satzung, wie oben in Zi. 1 Rn. 11 bereits kurz dargelegt, ein Aufstellungsverfahren für einen BBP im beschleunigten Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB vorangegangen.
- 2 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage des § 13b BauGB ist jedoch gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 unvereinbar mit Europarecht und wurde damit ab Entscheid auch für den in der Genehmigungsphase befindlichen BBP Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn unanwendbar.
- 3 Zur Begründung führte das BVerwG aus, dass § 13b BauGB „... die Überplanung von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt und bei den so umschriebenen Plänen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen werden können.“.
- 4 Zwar wurden für die gegenständliche Satzung - im Gegensatz zu dem beklagten BBP - im vorangegangenen Planverfahren keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ermittelt (vgl. Zi. 6). Aufgrund der vom BVerwG erklärten Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Europarecht konnte das bereits in der Genehmigungsprüfung durch das Landratsamt des Vogtlandkreises (LRA Vogtland) befindliche Planverfahren wegen des Entfalls der Rechtsgrundlage nicht mehr rechtskonform und rechtssicher zu Ende gebracht werden.
- 5 Um den ermittelten kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf für die Ortsteile Plohn und Abhorn trotzdem an dieser geeigneten Stelle befriedigen zu können, wird die Baurechtsschaffung in Abstimmung mit dem LRA Vogtland, Amt für Wirtschaft und Bild als KES fortgeführt. Damit soll es rechtssicher zum Abschluss gebracht werden.
- 6 Das einbezogene Gebiet ist auch für die Baurechtsschaffung über diese KES geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt (vgl. Zi. 5.1).

2.3 Ziele der Planung

- 1 Mit der Umsetzung dieser Satzung werden seitens der Stadt städtebaulich angestrebt, die Ziele
 - einer ortsnahen Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn und von Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebiets (SG);
 - der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke an die örtliche Bevölkerung in verkehrsgünstiger Lage;
 - der Bündelung der örtlichen Anfragen zu einer effizienten und kompakten Fortentwicklung des Ortsteils Abhorn mit
 - einer weiteren Modernisierung des Wohnangebots in der Stadt Lengenfeld durch Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude mit Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber der familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe der 25 - 40 Jährigen,
 - Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und
 - Arrondierung und Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Abhorn im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs sowie
 - die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für Familien, weiter zu fördern und damit einhergehend die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Lengenfeld.

- 2 Die KES dient der örtlichen Bündelung der Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn. Für das SG liegen, *trotz der Verzögerungen des Verfahrens noch immer mehrere* Bauanfragen aus den Ortsteilen vor, davon zwei manifeste und dringliche.
- 3 Eine Verlagerung der bestehenden Bauanfragen aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn in den Änderungsaufstellungsverfahren befindlichen BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Eine übergreifende Verlagerung der Baufragen aus den Ortsteilen in andere Ortsteile widerspricht der städtischen Entwicklungsmaxime, der Bevölkerung in den Ortsteilen angemessene bedarfsgerechte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Eine ortsteilübergreifende Bündelung von Bauanfragen aus den Ortsteilen in einem anderen Ortsteil widerspricht dem.
- 4 Einen wesentlicher Aspekt in der Siedlungsentwicklung ist die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und Ortskerne dar. Der beanspruchte Standort grenzt nicht nur unmittelbar an die Rodewischer Straße sondern hier auch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich dieser und diesseits auch an den im Süden des SG überspringenden Ortsteil. Die vorgesehene Standortentwicklung stellt lagestrukturell eine Arrondierung des Ortsteils dar. Dabei wertet die KES bisher als Fläche für die Landwirtschaft zur Baufläche auf, bleibt aber innerhalb des urban geprägten Siedlungskörpers und arrondiert diesen abschließend bis an die Abhorner Straße.
- 5 Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist weiterhin durch eine innergebietliche und eine gesamtörtliche Komponente geprägt. Unter dem gesamtörtlichen Aspekt soll eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden. Außerdem bedarf es für die Erschließung des SG keiner gesonderten Straßenerschließung. Alle geplanten Baugrundstücke sind von der bestehenden Rodewischer Straße erschließbar. Dem innergebietlichen Aspekt soll durch Maßnahmen für eine im Zuge der geplanten Entwicklung möglichst geringe Gesamtversiegelung Rechnung getragen werden.
- 6 Diese akute örtliche Nachfrage kurzfristig bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Stadt Lengendorf als Einwohner halten zu können, begründet allein bereits ein gewichtiges Interesse der Stadt Lengendorf am gegenständigen Vorhaben.

3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das SG liegt entlang des westlichen Randbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn. Es verläuft auf *ca. 65 - 105 m* straßenparallel der Westseite der Rodewischer Straße. Im Wesentlichen wird es begrenzt,
 - im Osten und Süden vom bestehenden Siedlungszusammenhang entlang der Rodewischer Straße, mittels rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KLS / KES) für den Ortsteil Plohn / Abhorn als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt bzw. wertungsfähig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil inzwischen bebaut (Flst. 15/5 und 15/6 südlich SG; weiter, vgl. Zi. 5.1),
 - im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und
 - *im Norden von der Trinkwasserleitung des ZWAV an der NO-Grenze des Flst. 11/5.*
- 2 Das SG selbst liegt auf dem Höhengniveau der Rodewischer Straße und folgt deren Höhenverlauf von Süd nach Nord. Das Höhengniveau sinkt vom höchsten Punkt im Süden des SG bei *ca. 430 m ü NN* bis zum nördlichen Rand an der Kreuzung der Rodewischer mit der Abhorner Straße und der Straße „Am Plohnbachtal“ bei *ca. 420 m ü NN* durchgängig flach geneigt.

- 3 Durch den notwendigen Verfahrenswechsel für eine rechtskonforme Baurechtsschaffung auf eine KES hat das SG nunmehr insgesamt eine Größe von *ca. 4.145 m² oder 0,41 ha*. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Anteiligkeit	Flst.Nr.	bestehende / geplante Nutzungen	Fläche im SG (in m ²)
	11/3	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.510
	11/4	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 1.285
	11/5	landwirtschaftliche Nutzfläche / Bauland	ca. 915
Teil von	153/3	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche	ca. 360
	153/5	Straßennebenanlage / Verkehrsfläche	ca. 75

- 4 Die Flst. 11/1 und 11/2 sind im Eigentum der privaten Antragsteller dieser Planung, die Flst. 153/3 und 153/5 sind im Eigentum des Vogtlandkreises der zugleich für die Rodewischer Straße Straßenbauasträger ist (vgl. Zi. 5.2).
- 5 Die Änderung der Gesamtgröße ist allein der Herstellung des unmittelbaren Anschlusses der östlichen Grenze der räumlichen Geltungsbereichs dieser KES an die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn auf der Ostseite der Rodewischer Straße geschuldet. Die Ergänzung des Ortsteils Abhorn soll rechtskonform unmittelbar und zweifelsfrei erfolgen und auch so nach außen dokumentiert werden.
- 6 Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Absicht steht nicht hinter der damit verbundenen Einbeziehung des umgriffenen Straßenabschnitts der Rodewischer Straße, insbesondere keine Verkehrsplanung, z.B. in Form der Planung von Nebenanlagen zur Straße. Dies würde auch die planungsrechtlichen Befugnisse des § 34 IV Satz 1 Nr. 3 zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen und damit auch dieser KES überschreiten⁷.
- 7 *Das SG Bauplanung des Vogtlandkreises verweist in ihrer Stellungnahme vom 11.12.23 zum offengelegten Entwurf darauf, dass die planungsrechtlichen Bezüge der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn deutlich herausgearbeitet werden müssten. Bezug ist dabei die Einlassung, dass Summierungen von Ergänzungssatzungen sind in der Regel nicht möglich sind. Dem wird entsprechend der dazu ergangenen Abwägung nachfolgend nachgekommen.*
- 8 *Die bestehende rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn bildet, wie oben bereits ausgeführt, den Ansatzpunkt für die gegenständliche Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn. Dabei sind in der Planzeichnung zu § 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn die Klarstellungs- und die Ergänzungsteile eindeutig und klar gegeneinander abgegrenzt. Es ist also aus der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eindeutig ablesbar, welche Flächen den Teilbereichen Klarstellungssatzung und welche Flächen den Teilbereichen der Ergänzungssatzung unterfallen.*
- 9 *Einschlägig für die gegenständliche Satzung ist dabei der Teilbereich Abhorn der rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Auch für diesen Teilbereich ist aus dem Plan der Satzung eindeutig ablesbar, welche bebauten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorn dem Teilbereich Klarstellungssatzung und welche (damals überwiegend noch nicht bebauten) Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Abhorns den Teilbereichen der Ergänzungssatzung im Ortsteil Abhorn unterfallen.*

⁷ vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 89 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 10 Dabei unterfallen **alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westseits südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt** (Flst. 13/1 westseits Rodewischer Straße sowie (30/4, bebauter Bereich; 30/10 und 30/11) dem Teilbereich Klarstellungssatzung i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 1. BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB, wie das im vorliegenden Fall oben in Zi. 3, Rn. 1 und Rn. 4 sowie nachfolgend noch in Zi. 5.1, Rn. 1 dargelegt wird.
- 11 Die weiteren Überlegungen der Einlassung zum Bebautein von Ergänzungsflächen i.S. § 34 IV Satz 1 Nr. 3. BauGB sind für das gegenständige Satzungsverfahren bzgl. des Angrenzens gegenstandslos. Im Übrigen weist Zi. 3, Rn. 1 oben in dieser Begründung aus, dass die einbezogenen Flst. in die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn im Ortsteil Abhorn inzwischen bebaut sind.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem SG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Dies gilt auch hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 2 Von den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden. Dazu sollen insbesondere die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft als Motor innerhalb dieser Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden.
- 3 Darüber hinaus gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Lt. der Begründung des LEP 2013 unterfallen z.B. städtebauliche Satzungen nach § 34 IV BauGB ausdrücklich nicht den Vorgaben des Z 2.2.1.4. D.h. für Arrondierungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne umfassendes Planungserfordernis werden kleinteilige Abstriche an der ansonsten strikten Auslegung des Innenentwicklungsvorrangs sanktioniert. Im Falle von Ergänzungssatzungen erscheint dies auch folgerichtig, um gemeindliche Entwicklungen, z.B. durch langfristige Aktivierungs- und Zugriffshemmnisse auf Bauflächen nicht über Gebühr zu hemmen.
- 4 Da mittels Anwendung von KES nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB, unabhängig von ihrer Zurechnung zum Siedlungsbereich, auch nur einzelne, sprich kleinräumige planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, die weiter durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil baulich geprägt sein müssen, ist die Ausnahme also bereits per Gesetz sehr beschränkt. Aus dieser bereits gesetzlich vorentschiedenen Begrenzung kann auch eine grundsätzliche raumordnerische Unbedeutsamkeit für städtebauliche Satzungen i.S. des §34 IV BauGB gefolgert werden.
- 5 Die gleichlautende Vermutung liegt auch in Anlehnung an die Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Z 2.2.1.6 LEP 2013 vom Dezember 2017 für städtebauliche Maßnahmen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern die Vermutung nahe. Das SG umgreift nach Zi. 3, Rn. 3 insgesamt nur *ca. 4.145 m²*, die als Anknüpfungspunkt künftig bebaubare Einbeziehungsfläche *ca. 3.710 m²*.

- 6 Die aus der näheren Umgebung ablesbare Maßfestsetzung für die Überdeckung mit baulichen Anlagen insgesamt, hier also inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 IV BauNVO, beträgt nunmehr nach dem Einfügerahmen *ca. 1.340 m²*. Aufgrund der nur in geringem Umfang zulässig werdenden Grundfläche vermindert sich die Vermutung der Nicht-Raumbedeutsamkeit für die gegenständige Planung nahezu mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Gewissheit.
- 7 Da das SG unmittelbar im Osten und im Süden, an den hier zusätzlich bereits über die Rodewischer Straße auskragenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, entspricht die Planung mit der Arrondierung des bestehenden Ortsteils zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs trotzdem auch weiteren relevanten Zielen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung⁸.
- 8 Die Aussagen zur Raumbedeutsamkeit der Rn. 2ff sind sinngemäß auch auf die Regionalplanung anzuwenden. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 sowie der derzeit mit Satzungsbeschluss vom 23.06.2023 vorliegende Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC_SF 2023) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums zu. 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 Siedlungskern. Da die Zuweisung der Grundzentrumsfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Planung den Zielen der Raumordnung, auch des REP SWS bzw. des RPI RC_SF 2023.
- 9 In eine Bedarfsermittlung sind neben der Einwohnerentwicklung insbesondere der demografische Wandel i.V.m. seinem Auflockerungsdruck durch die Zunahme an Singlehaushalten z.B. von Senioren, sich insgesamt reduzierende Belegungsdichten (Auflockerungsbedarf) auch Reaktionen auf sich verändernde Wohnanforderungen der Bevölkerung (strukturelle Leerstandsproblematiken) sowie die Altersstruktur des Gebäudebestands (Ersatzbedarf) und besondere, restriktive und hemmende Planungserfordernisse bei der Innenentwicklung (z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten) einzubeziehen⁹. Der Bedarf für die gegenständige Planung besteht gemäß Anl. 6.
- 10 Freiraumseitig legt der REP SWS für die Flächen nördlich der Abhorner Straße einen Regionalen Grünzug im Range eines Ziels der Raumordnung fest. Dessen Umgriff endet jedoch eindeutig entlang des jenseitigen Randes der Abhorner Straße und überstreicht keine Fläche des SG.
- 11 Diese Festlegung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Sie ist dort ersatzlos weggefallen. Das noch geltende Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB an die Ziele der Raumordnung wird, unabhängig vom künftigen Entfall der Bindung, durch die gegenständige Planung eingehalten.
- 12 In seinem südlichen Ausläufer wird das SG wohl so eben noch von dem im REP SWS ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet (VB) Landschaftsbild / Landschaftserleben tangiert (vgl. Zi. 6, Rn. 44f). Diese Ausweisung enthält der RPI RC_SF 2023 nicht mehr. Die dort vorgenommene Darstellung der Kuppenlandschaft des Kirchberger Granitkuppengebiets soll gemäß der Begründung zu Kap. 2.1.2 einem VB entsprechen. Das SG wird in Auswertung der Karte des RPI RC_SF 2023 davon allerdings nicht unmittelbar umgriffen. Es reicht mit seiner Nordseite bis an das VB heran.

⁸ zur Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vgl. Zi. 4, Rn. 16 unten bzgl. Verhältnis zum FNP_E 2006

⁹ vgl. Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013; Dresden, Dezember 2017

- 13 Darüber hinaus enthält der REP SWS keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das SG. Vorgenannte Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des RPI RC_SF 2023, so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des RPI RC_SF 2023 auf die Planung zu erwarten sind. Dies bestätigt die Stellungnahme des PV Region Chemnitz zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren, wonach Festlegungen der Raumnutzungskarten REP SWS sowie der damals noch im Entwurfsstadium vorliegenden RPI RC_SF 2023 von Planung nicht betroffen sind.
- 14 Weiter ordnen nach Aussage der Raumordnungsbehörden REP SWS und in dessen Fortführung der RPI RC_SF 2023 das SG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 2).

Tab. 2 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Satzungsgebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2023

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (wohl nur tlw. südliches SG)	Karte 5
RPI RC_SF 2023	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz wassererosionsgefährdeten Böden	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_SF 2023	Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiete	Festlegungskarte 14

- 15 Eine daraufhin nochmalige Überprüfung der Festlegungskarten 9 und 14 des RPI RC_SF 2023 ergaben bzgl. benannter Festlegungen der Tab. 2, das SG ist weiß kartiert, d.h. nach dieser Darstellung ist es räumlich nicht mit der benannten Gefährdungen bzw. Nutzungsanforderungen belegt. Trotzdem wurden die Anforderungen betrachtet und bewertet (vgl. Zi. 6, Rn. 33¹⁰ bzw. Rn. 17¹¹).
- 16 Darüber hinaus wird die angrenzende Feldflur als regional bedeutsames Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung geführt. Mit dieser Planung erfolgt aber keine Ausweitung in diese Flächen.
- 17 Für die Stadt Lengenfeld liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2006 (FNP_E 2006). Darin wird das SG dieser KES als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der gesamten östlichen Länge und der Südseite der gegenständigen KES stellt der FNP_E 2006 unmittelbar östlich an die Rodewischer Straße grenzend Dorfgebiet dar. Diese Darstellung springt unmittelbar südlich des SG, der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn folgend, auf die Westseite der Rodewischer Straße über und bezieht die von der Satzung umgriffenen Flächen in die Darstellung des Dorfgebiets ein.
- 18 Gemäß der Ermittlung der Anl. 6 auf Basis der 8. RBV besteht für die Gesamtstadt auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von ca. 58 - 60 Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. *Dem akuten Bedarf entspricht die Satzung in ihrem nunmehr geänderten RG.*

¹⁰ zu Festlegungskarte 9

¹¹ zu Festlegungskarte 14

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 19 Diesen Bedarfen entspricht der FNP_E 2006 mit seinen Bauflächendarstellungen nicht bzw. nicht mehr. Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengelfelds im Prognosejahr 2015 der Bauflächenbedarfsermittlung des FNP_E 2006 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfsermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch aktuell deutlich überholt. 2021 lag die EW-Zahl um knapp 200 EW dem Planungswert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“ ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 20 Der ermittelte Bauflächenbedarf ist auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von Plohn und Abhorn nicht zu decken. Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelsgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmalenschutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregionaler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehmbarkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auenegley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnachfragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 21 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne bei der Fortentwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- 22 Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu für eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils an. Aufgrund seines unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorer Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein **unmittelbares** Anschließen mit **umfänglicher** Prägung durch **alle** Prägungsmerkmale des § 34 I und II BauGB des gesamten SG i.S. des § 34 IV BauGB gegeben.
- 23 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundflächen, die überbaut werden sollen, gibt der anstehende Ortsteil sogar einen **sehr eindeutigen** Rahmen für die Einfügung vor. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Die sichere Gebietsentwässerung ist durch nachgewiesene Versickerung anfallender Schmutz- und Niederschlagswasser gegeben (im Einzelnen vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff).

- 24 Der FNP soll in der geplanten Fortführung Ortsteil und Ergänzungsbereich als gemischte Baufläche darstellen.
- 25 Für das SG liegt bislang kein rechtskräftiger BBP bzw. keine rechtskräftige Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB vor. Das SG ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

5 Städtebauliche Bedingungen / Einfügung / Bauliche Festsetzungen

5.1 Beschreibung des Ortsteils / Prägung des Gebiets

- 1 Die städtebauliche Qualität der anstehenden umgebenden Bebauung an der Rodewischer Straße entspricht der eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB. Die Ortsteilsqualität wurde für den Bebauungszusammenhang mittels der seit 2004 rechtskräftigen und wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn für deren Geltungsbereich faktisch und räumlich zweifelsfrei festgestellt.
- 2 *Gemäß der Ausführungen der Zi. 3, Rn. 8ff ist eindeutig festgestellt, dass der RG dieser KES ausschließlich und unmittelbar an bebaute Grundstücke anschließt, die der eindeutig abgegrenzten Klarstellungssatzung der kombinierten der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn unterfallen. Klarstellungssatzungen dürfen von Gesetzes wegen ausschließlich die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Sie haben damit nur eine deklaratorische Bedeutung für bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 I oder II BauGB. Damit ist die Aufstellung der gegenständigen Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ rechtmäßig, **unabhängig** vom Erfordernis eines Bebauteins der vormals mittels Ergänzungssatzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn einbezogenen vormaligen Außenbereichsflächen.*
- 3 Den Geltungsbereich des festgelegten und ergänzten Ortsteils in Abhorn überlagern bis heute keine rechtskräftigen BBP nach § 30 I und II BauGB. Die geplante Einbeziehung der straßenbegleitenden Teilfläche des Flst. 11/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist also im gesamten Angrenzungs- bzw. Anschlussbereich an den anstehenden Bebauungszusammenhang beidseits der Rodewischer Straße rechtlich möglich.
- 4 Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung der KES ergeben sich aus § 34 V, Satz 1 BauGB,
- a) Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - b) keine Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
 - c) keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) gegeben sind oder dafür bestehen, und dass
 - d) bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- 5 Gemäß den Ausführungen der Zi. 1, Rn. 10ff, Zi. 3, Rn. 1 und ausführlich Zi. 4, Rn. 17ff wird für die zur Einbeziehung und nachfolgenden baulichen Nutzung *vorgesehenen Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* die gemäß Rn. 3, lit. a) zur Baurechtsschaffung mittels dieser KES erforderliche Vereinbarkeit bzw. die Entsprechung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausführlich dargelegt und nachgewiesen.

- 6 Es besteht eine **durchgängige und eindeutige** städtebauliche Prägung der einzubeziehenden *Flächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5* durch die nähere Umgebung des Ortsteils bzw. den Ortsteil selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung¹². Es gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Bauweise und auch bzgl. der Grundfläche die überbaut werden darf¹³.
- 7 Der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzte Bebauungszusammenhang, inkl. seiner ergänzten und inzwischen bebauten Bereiche ist weit überwiegend von Wohnnutzungen geprägt¹⁴. Ergänzt werden diese durch einen Beherbergungsbetrieb mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft. Letztere dient auch der Versorgung der Bewohner des Ortsteils. Die Art der baulichen Nutzung des Flst. 30/4 ist durch die auf der zugehörigen Landzulage betriebenen Nutztierhaltung (Nutzhühner) und Obstbaumnutzung als Wohnnutzung mit Nutzgarten / nicht gewerblicher Tierhaltung zu charakterisieren. Weiter befindet sich innerhalb des Ortsteils noch eine den Anlagen für Verwaltung zuzurechnende Büronutzung eines kleinen Transportunternehmens.
- 8 Aufgrund der eindeutig vorherrschenden Wohnnutzung und der weiter ausgeführten Nutzungszusammensetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns i.S. des § 34 II BauGB als faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S. des § 5a BauNVO anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung prägen eindeutig Wohngebäude die Art der baulichen Nutzung.
- 9 Die Art der baulichen Nutzung lässt sich damit für den Zulässigkeitsrahmen im SG eindeutig ableiten.
- 10 Das Maß der baulichen Nutzung für die Einfügung wird durch die Grundflächen der angrenzenden Hauptgebäude der näheren Umgebung in einem verlässlichen Rahmen bestimmt. Dieser bewegt sich zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Gebäudegrundfläche. Die Höhen der baulichen werden durch die errichteten Geschosse geprägt. Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Der der Hauptnutzung zuzuschreibende Gebäudekomplex auf Flst. 33/1 stellt aufgrund seiner Größe einen dbzgl. nicht prägenden Fremdkörper dar.
- 11 Das Maß der baulichen Nutzung für den Zulässigkeitsrahmen im SG lässt sich aber aus der weiteren unmittelbar anstehenden Bebauung an der Rodewischer Straße eindeutig ableiten.
- 12 Zum Maß der baulichen Nutzung Gesagtes gilt in gleicher Weise für die Prägung des SG durch anstehende offene Bauweise und bzgl. der Grundflächen die überbaut werden sollen. Für letztere hat sich eine einreihige straßenbegleitende Baustruktur herausgebildet mit einheitlichen Bebauungstiefen von ostseits ca. 15 - 20 m und westseits von > 20 - ca. 35 m.
- 13 *Die nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB **zwingende** Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Einbeziehungssatzung (KES), die städtebauliche Prägung gem. § 34 I BauGB durch die bauliche Nutzung des - an die KES - angrenzenden Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist damit gegeben. Die Erschließung ist gesichert bzw. bzgl. der Versicherung allen Abwassers auf künftigen Baugrundstücken sicherbar (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Umweltbelange sind allenfalls punktuell - lokal betroffen, im Bereich ausgleichbar (vgl. Zi. 6 u. Anl. 4a - 4c). Damit ist die gegenständige KES das eindeutig richtige Planungsinstrument zur Herstellung der geplanten Baurechte.*

¹² vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 88 zu § 34, S. 712; 15. Auflage, München 2022

¹³ Zur Begründung der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, vgl. Zi. 5.3, lit. c)

¹⁴ darunter sieben unmittelbar an das SG an der Rodewischer Straße grenzende Wohngebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 14 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist bei der aufgrund des Vorliegens eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauGB nicht gegeben (Rn. 3, lit. b)), ebenso wenig die eines Betriebs oder -teiles mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Rn. 3, lit. d)). Betriebe oder -teile eines solchen Betriebs mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind auch nicht innerhalb beachtlicher Abstände um das SG vorhanden.
- 15 Die reine Entfernung zu den in § 1 VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, beträgt zwar in Luftlinie zur äußeren zugewandten Grenze des FFH-Gebiets „Göltzschtal“ minimal ca. 150 m. Allerdings ist das SG zum FFH-Gebiet durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt.
- 16 Der sich im SG aus den prägenden Nutzungsarten des angrenzenden faktischen MDW ergebende zulässige Nutzungsrahmen ist, auch i.V.m. mit den geplanten Wohnbebauungen und der geringen Gebietsgröße nicht geeignet, derartige Beeinträchtigungen hervorzurufen.
- 17 Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.5, 6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets erkennbar (Rn. 3, lit. c)). Auch unter diesen Umständen ist also die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.
- 18 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der zwischenzeitlich erfolgten Abfrage zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im SG (vgl. Anl. 3). Dort werden keine möglichen Beeinträchtigungen erkannt.

5.2 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung des SG, mit Anschluss der künftigen Baugrundstücke in alle Richtungen, erfolgt über die bestehende Rodewischer Straße. Die Rodewischer Straße, gemäß § 3 I Nr. 2 SächsStrG klassifiziert als Kreisstraße K7820, liegt im avisierten Planbereich innerhalb der zum Anbau bestimmten Ortsdurchfahrt des Ortsteils Abhorn gemäß § 5 I SächsStrG. Der Anschluss des SG ist damit straßenrechtlich gegeben.
- 2 In seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf hat das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung des Landratsamts (LRA) Vogtlandkreis aufgrund der bestehenden topografischen Situation (Böschung zwischen Feld und Kreisstraße mit zwischenliegendem Seitengraben) vorgeschlagen, im SG eine Anlieger - Straße mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf die Rodewischer Straße zu errichten. Sollte dagegen jedes Baugrundstück eine Erschließung erhalten, ist für jede Zufahrt ein Antrag zu stellen. Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden. Eine zwingende Forderung zur Anlage eines gebündelten Anschlusses ist der Stellungnahme aber nicht zu entnehmen. Sie ist straßenrechtlich auch nicht erforderlich (Lage innerhalb Ortsdurchfahrt). *Einer Bündelung privater Grundstücksausfahrten stehen keine Festsetzungen des KES entgegen. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke grenzen unmittelbar auf der gesamten gemeinsamen Länge unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Rodewischer Straße direkt aneinander.* Der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende Bereich ist auch weitgehend unbebaubar¹⁵. Wasserdurchlässig zu befestigende Grundstückszufahrten sind dagegen zulässig.

¹⁵ Lage außerhalb der unbebaubaren Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Unzulässigkeit von Nebengebäuden zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit

- 3 Die Anregung zur Bündelung einer oder mehrerer Ein- und Ausfahrten wird an den Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der nachfolgenden Erschließung des Baugebiets weitergegeben. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 erscheint eine Bündelung aber inzwischen erheblich weniger sinnvoll.*
- 4 Ebenso wenig wird einer Anregung aus der Bürgerschaft zur Festsetzung einer rückwärtigen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Abhorner Straße gefolgt. Die Rodewischer Straße ist im Bereich des Satzungsgebiets bis zur Kreuzung mit der Abhorner Straße / Am Plohnbachtal als Ortsdurchfahrt eingestuft. Ortsdurchfahrten sind nach § 5 Sächsisches Straßengesetz die Teile einer Staatsstraße oder Kreisstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Abhorner Straße ist dagegen keine Ortsdurchfahrt. *Aufgrund der Reduzierung des SG von Nord nach Süd auf die drei Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 bis auf Höhe der querenden Trinkwasserleitung entbehrt dieser Anbindungsvorschlag jeglicher Sinnhaftigkeit.*
- 5 Bei konservativ angenommenen 5 Wohnungen bzw. Haushalten und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern für das neue Baugebiet sind täglich 20 Fahrten durch die Bewohner und 2 Fahrten durch Besucher bzw. Lieferverkehr zu erwarten. In der Spitzenstunde sind daraus abgeleitet 2 Fahrten in oder aus den Grundstücken täglich zu erwarten (vgl. Anl. 7).
- 6 Die Länge der Grundstücksausfahrten bis zur Fahrbahn beträgt ca. 3 - 4 m. Damit sind die erforderliche Anfahrtsicht für Kreuzungen und Einmündungen von 3 m ab auf die Rodewischer Straße und die Verkehrssicherheit hinreichend gewährleistet. Auch aus ökologischen Gründen wird die Anregung hinter die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft zurückgestellt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- 7 Das SG ist unmittelbar über die Bürgerbuslinie 62 (Hst. Abhorn Warte) montags - freitags an das Nahverkehrsnetz der Stadt angebunden. Der Bürgerbus verkehrt viermal täglich zum Bahnhof Lengenfeld. Von hier aus besteht Anschluss an mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Vogtland in den Versorgungs- und Siedlungskern und umliegende Orte sowie die Vogtlandbahn der Linie VB 1 Zwickau - Falkenstein - Kraslice.
- 8 Abhorner und Rodewischer Straße in Richtung Plohn sind lt. Radverkehrskonzeption des Vogtlandkreises Bestandteil des Radverkehrsnetzes Alltagsradverkehr zur Verbindung von Ortschaften (RIN-Kategorie AR 4). Es besteht in Richtung Norden Anbindung an die Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn), Pechtelsgrün, Irfersgrün und nach Westen in den Ortsteil Grün mit Anschluss an das weiteführende örtliche Netz und mit dem Göltzschtalradweg an das radtouristische Netz SachsenNetz Rad. Das SG ist damit radverkehrstechnisch gut angebunden.
- 9 Die geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges am Standort ist damit gut geeignet Angebote des örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennah- und Radverkehrs unmittelbar zu erreichen und so zu einer Reduzierung klimaschädlicher Verkehrsbelastungen beizutragen.

5.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Im SG sind gemäß Zi .1, Rn. 12 acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke geplant, die vorzugsweise der Befriedigung bestehender Baunachfragen zu Wohnzwecken örtlicher Bauwilliger aus den Ortsteilen Plohn und Abhorn sowie im näheren Umkreis gelegener örtlicher Gewerbebetriebe für ihre Mitarbeiter dienen sollen.

- 2 Diese fügen sich in die vorhandene Art der baulichen Nutzung eines faktischen MDW i.S. des § 34 II BauNVO ein (vgl. Zi. 5.1, Rn. 6ff). Daher sind die Festsetzung eines Baugebiets für das relativ kleinflächige SG und weitergehende Nutzungsregelungen entbehrlich.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im vormaligen BBP-Verfahren wurden die zulässige Grundflächenzahl, den örtlichen Gegebenheiten des Ortsteils, folgend unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese war hinreichend bemessen, die geplanten Wohngebäude auskömmlich aufzunehmen.
- 2 An der, an der näheren Umgebung orientierten Baurechtsschaffung für acht zu Wohnzwecken nutzbare Baugrundstücke hat sich nichts geändert. Für die geplanten Hauptgebäude lässt der in Zi. 5.1, Rn. 9f beschriebene Rahmen des Ortsteil hinreichend Spielraum zu deren Errichtung. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist der anstehende Rahmen für die geplanten ebenfalls als hinreichend anzusprechen.
- 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher entbehrlich.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

- 1 Die Bauweise lässt sich gemäß der Ausführungen der Zi. 5.1, Rn. 11 zuverlässig und eindeutig auch dem prägenden Vorbild der Bebauung entlang der Rodewischer Straße ableiten. Prägend ist die offene Bauweise.
- 2 Eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand war in Aufnahme des prägenden Vorbilds auch Grundlage der bisherigen Planung. Die geplante Ausnutzung für die *noch drei* Baugrundstücke mit Wohngebäuden kann über den Einfügerahmen des § 34 I Satz 1 BauGB zur Bauweise erreicht werden. Einer weitergehenden Festsetzung zur Bauweise bedarf es daher nicht.
- 3 Die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im SG folgt zwei Zielstellungen,
- a) der Freihaltung einer ausreichenden Fläche zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem häuslichen Abwassers auf den künftigen Baugrundstücken und
 - b) der Vorgabe einer linearen, die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Abrundung des Ortsteils *hinter der Versickerungsfläche - und damit faktisch in 2. Reihe - und zur Gewährleistung und Fortentwicklung der angetroffenen städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Abhorn* auf der Westseite der Rodewischer Straße.
- 4 Die räumliche Einordnung der Versickerungsfläche folgt den topografischen Bedingungen des SG. Das Gelände fällt insgesamt von Südwest nach Nordost zur Rodewischer Straße. Dies macht die Anordnung der Versickerungsfläche zwischen der üGF und der Straße erforderlich (vgl. Zi. 5.5, lit. a), Rn. 3f).
- 5 Die mittels linearem Baufeld festgesetzte üGF westlich der Versickerungsfläche dient der Sicherung der oben beschriebenen die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude. Die umgriffene Fläche und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche der Baugrundstücke aufzunehmen.
- 6 *Die zeichnerischen Festsetzungen mittels Planzeichen 1, 2 und 4 sowie die Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 (2) sind als miteinander verbundener Komplex zur verbundenen Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Ordnung Abhorns und der zwingenden Sicherung der Versickerung anzusprechen. Sie ordnen sich als ein Verbund in die Vorgabe des § 35 V Satz 2 BauGB ein.*

5.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Mit den bislang verwirklichten Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse gestalterische Vorprägung des SG durch die anstehende Bebauung herausgebildet (geneigte Dachformen; weit überwiegend helle Fassaden; Nebengebäude mit darüber hinaus überwiegend ausgebildeten Pultdächern). Diese soll aufgegriffen werden und den Kern eines möglichst langfristig ausnutzungsfähiger Festsetzungsrahmen bilden.
- 2 Mit dem getroffenen Rahmen zulässiger Dachneigungen sollen
 - a) vordringlich die baugestalterische Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des angrenzenden, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung erreicht und
 - b) im Weiteren die Errichtung energetisch kompakter Gebäude sowie die Nutzung solarer Energien zum lokalen und darüber hinaus auch allgemeinen Klimaschutz gefördert werden.
- 3 Diesem Ziel dient vornehmlich die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen. Die weitergehende Öffnung des Zulässigkeitsrahmens der Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Garagen und Nebengebäude soll in einen vertretbaren, hinreichend offenen und langfristig tragfähigen städtebaulichen Rahmen für alle Baugrundstücke eröffnen.
- 4 Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst geöffneten 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.
- 5 Den weiter gehenden Anregungen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis *zum vormaligen BBP-Verfahren*
 - zur Änderung der Dachneigungen, gemäß Textfestsetzung 2.1 (1) von 15° - 45° auf 0° - 30° bzw.
 - zur Reduzierung der *Mindestdachneigung von 15° auf 10° in der erneuten Stellungnahme zum offengelegten Entwurf der KES* sowie
 - zur verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen für die Dächer zu errichtender Hauptgebäude sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagen
 wird nicht gefolgt.
- 6 Gemäß den Ausführungen Zi. 6 zu den Anstrichen Geologie / Boden sowie Klima / Luft sind der *Klima- wie auch der Bodenschutz* hinreichend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind gebietsbezogen nicht zu konstatieren (vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft). Dies gilt auch für weitere in der Stellungnahme aufgeführte Umweltbelange (z.B. Erhalt lokaler Grundwasserneubildung und lokaler Wasserkreislauf).
- 7 Der in Textfestsetzung 2.1 (1) festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vordringlichen Ziel der Einfügung in das im Wesentlichen einheitliche Ortsbild des, hier gesamten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Erhaltung und dessen behutsamer Fortentwicklung. Die geforderten, über das erforderliche Maß des lokalen *Klima- und Bodenschutzes* im SG hinausgehenden Maßnahmen zu einem *zusätzlichen Klima- und Bodenschutz* werden hinter den Belang der Einfügung, Erhaltung und behutsamer Fortentwicklung des Ortsbildes des Ortsteils Abhorn zurückgestellt.

- 8 Weiterhin soll auch mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegengewirkt 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.
- 9 Für die Fassadengestaltung soll einer zu starken „Verbundung“ durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Dem gleichen Ziel dient das Verbot der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.3 (2).
- 10 Dies gilt sinngemäß auch für Gründächer. Sie werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung und die erforderlichen Vorkehrungen zum Bodenschutz und der sicheren Gebietsentwässerung hinaus, die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so eine weitergehende Begünstigung der Gebietsentwässerung, örtlichen Grundwasserneubildung sowie eine klimatisch verträgliche Luftfeuchtigkeit und Luftfiltration bewirken können (vgl. Zi. 6).
- 11 Gemäß den Ausführungen der Rn. 5ff oben wird die Anregung zu einer verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen aus Boden- und Klimaschutzgründen zurückgestellt und dies mit einer bereits im erforderlichen Maße erfolgten Berücksichtigung der Umweltbelange in dieser Planung begründet.
- 12 Mit der ausdrücklichen Zulassung von Solaranlagen und Gründächern sollen über die erforderlichen Maßgaben hinausgehende Umweltschutzbelange miteinander verbunden bzw. parallel verfolgt werden. Zu deren Umsetzung soll aber den künftigen Bauwilligen die Wahlfreiheit für eine Ausfüllung in die eine oder andere Richtung im Rahmen der Fortentwicklung des Ortsbildes offen gehalten werden.
- 13 *Entgegen den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde ließ sich das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis dahingehend ein, dass die Festsetzungskulisse, hier wohl insbesondere zu den örtlichen Bauvorschriften die KES satzungsmäßig überfrachten würde. Dem wird bzgl. der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) nicht gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften der Festsetzungen 2.1 (Dächer) und 2.2 (Fassaden) verfolgen die baugestalterische Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in den vorhandenen Bestand. Diese ist nämlich genau **nicht** vom Einfügegebot des § 34 II BauGB gedeckt. Die Regelungen werden diesseits für erforderlich gehalten, das Ortsbild von Abhorn im touristisch besonders bedeutsamen Bereich der Stadt Lengenfeld von Abhorn im Süden über Plohn bis Pechtelsgrün gedeihlich fortzuentwickeln. Gleichzeitig soll damit die Einfügung in den Charakter des regional schützenswerten Kirchberger Granitkuppengebiets gewährleistet werden.*

5.5 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des SG und seines unmittelbaren Umgebungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale.
- 2 Das nächste Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 3 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt.

- 4 Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 10.08.2022 zum offengelegten Entwurf des vormaligen Aufstellungsverfahrens zum BBP „Rodewischer Straße“ das SG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu archäologischen Kulturdenkmälern aus dem Umfeld. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte SG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.
- 5 Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.9 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des SG integriert werden. Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.9 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.
- 6 *Das LfA stimmte in seiner Stellungnahme vom 08.11.2023 (wiederholend 29.11.2023) dem offengelegten Entwurf zu, Belange sind in TH 3.9 Archäologie und Denkmalschutz/Altbergbau/Radonvorsorge ausreichend berücksichtigt.*

5.6 Technische Infrastruktur

- 1 Die Medien zu einer umfänglichen Ver- und Entsorgung des Gebiets liegen in der Rodewischer Straße bzw. der unmittelbaren Umgebung an. Gegebene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger auf erforderliche Schritte für die jeweiligen Anschlüsse sowie einzuhaltende Schutzbestimmungen sind in Anl. 5 aufgeführt.
- 2 Soweit diese eine grundsätzliche Bedeutung, z.B. für den Umgang mit Leitungen und Kabeln haben, werden dies in den TH 3.8 der Planurkunde aufgenommen.

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 1 In der Rodewischer Straße liegt nach Auskunft des zuständigen Entsorgungsträgers, des Zweckverbands Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) kein Kanalnetz zur Entsorgung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers an.
- 2 Für die Schmutzwasserentsorgung ist daher auf jedem der künftigen Baugrundstücke eine vollbiologische Kleinkläranlage (VBKA) zu errichten. Deren Errichtung ist Sache der Bauwilligen und künftigen Grundstückseigentümer. Für die künftigen Hauptgebäude gilt die üGF. Als Nebenanlagen i.S. des § 14 I BauNVO sind die VBKA im gesamten SG zulässig. Damit ist deren Errichtung auch bodenrechtlich durch den BBP hinreichend abgesichert.
- 3 Die Versickerung des gereinigten Schmutzwassers ist gemäß nachfolgender Ausführungen möglich, eine Versickerungsfläche entsprechend festsetzt. Bodenrechtlich ist kein weitergehender Bedarf an einer ortskonkreten Festsetzung erkennbar.
- 4 Zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlags- und gereinigtem Schmutzwassers wurden daher die Möglichkeiten zur Versickerung beider Abwasserarten in den Untergrund geprüft (vgl. Anl. 2 a u. 2b). Das Ergebnis fiel mit einem ermittelten k_f -Wert von ca. $5,2 \cdot 10^{-6}$ zunächst für eine Versickerung anfallenden Niederschlags- und häuslichen Schmutzwassers mittels Rohr-Rigolen-System positiv aus.

- 5 Seitens des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden in dessen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren vom 07.09.2022 Bedenken gegenüber einer Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für gereinigtes Schmutzwasser geäußert. Die Bedenken resultierten aus einer Überprüfung des Versickerungsversuchs nach Anl. 2a. Gemäß seiner Überprüfung erzielte das LfULG einen Durchlässigkeitswert unterhalb des Zulässigkeitsrahmens des Arbeitsblatts DWA-A 138.
- 6 Daraufhin wurde seitens des Gutachters im Oktober 2022 eine ergänzende Erläuterung der getätigten Versickerungsversuche dem LfULG übermittelt (vgl. Anl. 2b). Der nach korrigierter Berechnung anhand der Versickerungsversuche ermittelte k_f - Wert liegt bei ca. 4,42 bis $4,54 \cdot 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der vorher berechnete Wert. Dieser korrigierte k_f - Wert liegt zwar $0,5 \cdot 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwerts.
- 7 In Erwiderung dieser ergänzenden Erläuterung sagte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 10.11.2022 aus, die aus hydrogeologischer Sicht geäußerten Bedenken **sind ausgeräumt**. Damit kann von einer umfassend gesicherten Gebietsentwässerung gesprochen werden.
- 8 Nach Aussage des Gutachtens sichern die neuen Rigolen innerhalb der, entsprechend den Vorgaben des Versickerungsgutachtens festgesetzten zur Versickerungsfläche eine großflächige Verteilung des zu versickern den Wassers. Dabei ist weiterhin aufgrund der Bodenschichtung eine tlw. Sickerwasserausbreitung unterhalb von 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.
- 9 Zwar wurde in zwei der vier niedergebrachten Kleinrammbohrungen (KRB 1 und KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände. In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 m unter Gelände) und den drei zusätzlich niedergebrachten Schürfen war dagegen kein Wasseranschnitt zu verzeichnen. Die Wassereintritte wurden im Gutachten auch nicht als Grundwasseranschnitte, sondern als Sickerwasser angesprochen.
- 10 Aus einer nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.
- 11 Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die in zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Befürchtungen zu möglichen Beeinträchtigungen von genutzten Brunnen u/o Teichen nicht geteilt. Beeinträchtigungen zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Damit ist auch keine negative Beeinträchtigung der anstehenden benachbarten Gebäude, Brunnen etc. zu erwarten. Die sichere Gebietsentwässerung ist damit auch dbzgl. als gegeben anzusehen¹⁶.

¹⁶ vgl. M&S Umweltprojekt GmbH; Erschließung eines Wohngebietes an der Rodewischer Straße - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, S. 7ff; Plauen im Oktober 2021

12 Die für die geplante Rohr-Rigolen-Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird von den künftigen Eigentümern rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises beantragt. Dies wird im planbegleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

13 Die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises erklärte in ihrer Stellungnahme vom 11.12.2023 zum offengelegten Entwurf die Vorgehensweise bei Ergänzungssatzungen für rechtlich zulässig und akzeptiert selbige.

o Abfälle

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Es ist weiter vorgesehen, dass die künftigen Wohngrundstücke direkt an die Rodewischer Straße anschließen. Damit ist eine, für die Abfallentsorgung hinreichende Erschließung gegeben. Seitens des zuständigen Abfallwirtschaftsamts des LRA Vogtlandkreis bestehen gegen die Planung keine Einwände oder Bedenken. Nachfolgend beachtliche Hinweise sind in die Anl. 5 übernommen.

b) Versorgung

o Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) kann aus dem örtlichen TW-Netz des ZWAV über die TW-Hauptleitung DN 80 für die Ortsversorgung von Plohn und Abhorn erfolgen. Diese Versorgungsleitung verläuft in Abhorn über private Flächen. Deswegen ist eine frühzeitige Abstimmung vor Beginn der infrastrukturellen Erschließungsarbeiten mit dem ZWAV erforderlich. Die in der Stellungnahme des ZWAV zum offengelegten Entwurf gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Anl. 5 aufgenommen. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. die der Bauwillen bzw. deren Beauftragter.
- 2 Für seine, das *vormalige* SG etwa mittig querende TW-Transportleitung DN 175 forderte der ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens eine Sicherung von 2 m beidseits der Leitungssachse. *Dem wurde im offengelegten Entwurf dieser KES vom 06.10.2023 nachgekommen.* Innerhalb des Schutzstreifens wurden zum Schutz der Leitung keine üGF und keine Versickerungsfläche festgesetzt. Der TH 3.8 wurde um weitere in der Stellungnahme benannte Verbote und den Erhalt uneingeschränkte Zugänge zu Schieber und Hydrant ergänzt. Damit ist nach diesseitiger Auffassung der Sicherung der TW-Transportleitung hinreichend Genüge getan. *Der ZWAV stimmte dem Entwurf der KES in seiner Stellungnahme vom 17.11.2023 zu.*
- 3 Bei einer Rigolenbreite von 2,5 m ist eine Länge von 10 m zur Niederschlagswasserversickerung je Baugrundstück erforderlich. Die Längenangabe gilt in gleicher Weise gemäß Anl. 2a für die Versickerung gereinigten Schmutzwassers Diese können im SG auch für jedes Baugrundstück gewährleistet werden.
- 4 Auf die Ausnutzung des SG zu den geplanten wohnbaulichen Zwecken ist auch weiterhin keine wirklich einschränkende Wirkung zu erwarten. Die Leitung quert das festgesetzte Baugebiet nahezu im rechten Winkel. Es können auch trotz des Sicherungsstreifens von insgesamt 4 m acht Baugrundstücke gebildet und gemäß den Ausnutzungsfestsetzungen bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für eine angemessene Grundrissgestaltung innerhalb der festgesetzten üGF.

- 5 Der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf des vormaligen BBP-Verfahrens nach Festsetzung von Grundstücksgrenzen wird nicht nachgekommen. Grundstücksgrenzen sind kein Gegenstand einer planungsrechtlichen Festsetzung. Hier fehlt es bereits an einer rechtlichen Ermächtigung in § 9 I BauGB. Im Übrigen verläuft die TW-Transportleitung ostseits der Rodewischer Straße in ähnlicher Form quer durch bebaute Grundstücke. Offensichtlich trägt das ihrer Funktion keinen Abbruch.
- 6 *Inzwischen ist die Forderung durch die Teilung des vormaligen Flst. 11/1 in die Flst. 11/3, 11/4, 11/5 und 11/6 erledigt. Die Grenzen der neu gebildeten Baugrundstücke sind in der Plangrundlage dargestellt.*
- 7 *Durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen liegt die gemeinsame Grenze der Flst. 11/5 und 11/6 auf der eingetragenen TW-Leitung. Für Flst. 11/6 ist nach den beschriebenen Änderungen der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen. Daher wurde der RG zur Einbeziehung auf die noch dem Außenbereich zuzurechnenden Grundstücke 11/3, 11/4 und 11/5 beschränkt.*
- 8 *Soweit der Leitungsschutzstreifen in das Grundstück 11/5 reicht, wird er wie bisher mittels Planzeichen 5 und Textfestsetzung 1.3 geschützt. Die üGF, die festgesetzte Fläche für die Versickerung und die Ausschlussfläche für Nebengebäude ragen nicht in den Leitungsschutzstreifen. Dessen Unbebaubarkeit ergibt sich zwar grundsätzlich aus seiner Sicherungsfunktion. Trotzdem wurden der TH 3.8 um die Verbote und die Textfestsetzung 1.4 um die Unterhaltungsbefugnis ergänzt.*
- 9 *Das nunmehr in den RG eingebrachte Pflanzgebot für eine Niederstrauchhecke endet 2,5 m südwestlich der eingetragenen TW-Leitung.*
- 10 Für die Löschwasserversorgung des SG stehen nach Aussage des ZWAV aus dem öffentlichen Netz zur Erstbekämpfung aus einem Hydranten in der Straße Am Plohnbachtal inzwischen nur noch Löschwassermenge von 24 m³ / Stunde über 2 Stunden im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.
- 11 Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde über 2 Stunden ist allerdings über die Errichtung einer Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 unmittelbar nördlich des SG darstellbar, die der Sicherung der hinreichenden Versorgung für den gesamten Ortsteil Abhorn dient. Die Stadt Lengelfeld hat sich im Verfahren zur Genehmigung der vormals als BBP angestrebten Baurechtsschaffung für das SG per eidesstattlicher Erklärung zur Herstellung einer hinreichend großen Löschwasserzisterne gegenüber dem LRA Vogtlandkreis verpflichtet.
- 12 Die Anforderung an eine hinreichende Löschwasserversorgung ist damit hinreichend berücksichtigt. Zur verdeutlichenden Kennzeichnung der sicheren Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m um das SG wird auf Flst. 10/6 ein Symbol für die Löschwasserzisterne dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Darstellung ohne Normcharakter, da der genaue Standort auf dem Flst. noch nicht endgültig verfestigt ist.
 - o **Strom**
- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Mitnetz Strom GmbH hat in ihren Stellungnahmen zur Voranfrage vom 24.11.2021 und zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens bzgl. einer Versorgungs- bzw. Anschlussmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke des SG zugestimmt.

- 2 Die entsprechende Infrastruktur ist im Bereich der Rodewischer Straße vorhanden. Ab hier kann die Anbindung erfolgen. Die relevanten Freileitungen und Erdkabel sind, wenn auch außerhalb des SG liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.

○ **Telekommunikation / Kabelfernsehen**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Die Deutsche Telekom betreibt eine Freileitung, die im unmittelbaren Grenzbereich des festgesetzten Bauandes zur öffentlichen Verkehrsfläche durch das SG verläuft. Diese kann in ihrem Verlauf auch erhalten werden. Das unterliegende Gelände ist nach den zeichnerischen Festsetzungen mit den Planzeichen 2, 4 und 5 sowie der Textfestsetzung 1.1 nur einer sehr eingeschränkten baulichen Nutzung für erdgleiche Grundstückszufahrten, Stell- u.ä. Flächen sowie Einfriedungen zugänglich. Erforderliche Freihaltehöhen und Sicherheitsabstände können nachfolgend eingehalten werden.
- 3 Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist gemäß deren Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 08.09.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des SG erforderlich. Der erforderliche Verlegungsumfang ist nachfolgend zwischen den Verantwortlichen der Gebietserschließung mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Gegebene technische und organisatorische Hinweise für die nachfolgende Gebietserschließung mit Strom sind in die Anl. 5 übernommen.
- 4 TK-Linien und -Anlagen anderer Betreiber sind im SG nicht vorhanden.
- 5 Bzgl. einer Versorgung mit Kabelfernsehen ist eine Anfrage mit den gewünschten Ausbauparametern, z.B. an die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zu stellen (Stn. vom 20.12.2021 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).

○ **Gas**

- 1 Eine Versorgung des SG mit Erdgas ist nach Aussage der inetz GmbH in Abhorn nicht möglich (Voranfrage vom 14.12.2021, Stellungnahme zum Entwurf vom 11.08.2022 im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens).
- 2 Ein Tangieren durch die vorgesehene Pflanzung der sechs Laubbäume südseitig parallel der Abhorner Straße ist nach den ausgewerteten Unterlagen und der örtlichen Einsicht nicht gegeben. Der Abstand vom äußeren Rand des abgegrenzten Pflanzbereichs zur HD-Gasleitung A 40-000 beträgt minimal ca. 20 m.

○ **Nutzung erneuerbarer Energien**

- 1 *Eine Nutzung erneuerbarer Energien, hier speziell der aktiven Nutzung solarer Energien wird mittels der Textfestsetzung 2.1 (4) auch baugestalterisch allgemein zulässig. Damit ist für die künftigen Bauwilligen der Weg zur Nutzung aktiver solarer Energien frei. Das wird diesseits für hinreichend erachtet.*
- 2 *Eine zusätzliche 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 Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht.*

- 3 *Es ist nicht nur dynamischer, Baurechtsfestsetzungen sind darüber hinaus auch statisch. 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 leerlaufen.*
- 4 *Außerdem müssen auch alle Festsetzungen einer KES 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.*

6 Umweltbelange

- 1 In Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 2 Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Anschließend wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a III BauGB abgearbeitet.
 - **Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop**
- 1 Im SG sind keine Schutzgebiete, weder Schutzgebiete nach Wasser- noch nach Naturschutzrecht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befinden sich in einer Entfernung von minimal ca. 50 m (LSG „Plohnbachaue“) bzw. 150 m (FFH-Gebiet „Göltzschtal“). Allerdings ist das SG zu beiden Schutzgebieten durch die bestehende Ortslage und die Kreisstraße K7820 getrennt. Die im SG innerhalb des MDW zulässigen Nutzungen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben und zugehörigen gerichtlichen Auslegungen eingeschränkt und darüber hinaus bzgl. der örtlichen städtebaulichen Erfordernisse noch weitergehend beschränkt. Anfallendes Niederschlags- und häusliches Schmutzwasser können nachweislich im SG schadlos versickert werden (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 2a, 2b). Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (Zi. 5.1, Rn. 15f).
- 2 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG innerhalb des SG sind nicht ausgewiesen oder bekannt.

➤ **Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen**

- 3 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Ackerfläche, Verkehrsbegleitgrün mit Entwässerungsgraben, Landstraße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig bzw. sogar nur sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Die in offener Bauweise zu errichtende Wohnanlage ist als einheitlicher BNT ebenfalls als verbesserungsbedürftig anzusprechen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 4 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund der bisher intensiven Ackernutzung auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

➤ **Tierarten**

- 5 Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben (vgl. Anl. 3). Derartige Vorkommen sind erst für die Schutzgebiete jenseits der Ortslage verzeichnet.
- 6 Dies gilt gleichermaßen für das östlich angrenzende regional bedeutsame Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ für Brut- und Rastvögel. Zwar ist der östlich an Rodewischer Straße und die bestehende Ortslage angrenzende Freiraum Teil der avifaunistisch regional bedeutsamen Waldfeldflur Röthenbach. Jedoch sind gerade bei Offenlandflächen, um die eigentlichen wertgebenden Funktionsflächen, Pufferzonen in die Bereiche integriert. Diese sollen die eigentlichen Funktionsflächen gegen störende Einflüsse schützen bzw. abschirmen. Mit der gegenständigen Planung erfolgt keinerlei Ausdehnung über die Rodewischer Straße hinaus nach Osten in die umgebende Waldfeldflur. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Bereichs mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Waldfeldflur Röthenbach“ ist daher erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 7 Das SG ordnet sich nach den vorgenommenen Recherchen (intensives, monoton und artenarme Ackernutzung) ohne eigene Relevanz großräumig weit überwiegend in die regionalplanerische Endwertstufe der Kategorie 0¹⁷, angrenzend zu I¹⁸ der Multifunktionsbereiche für Fledermäuse des RPI RC_SF 2023 ein. Eine Beeinträchtigung relevanter und sehr relevanter Multifunktionsbereiche für Fledermäuse ist daher durch diese Planung erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 8 Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging zum Thema Artenschutz eine Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz ein. Dessen Einwendung betrifft ausschließlich die formale Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung. Dazu ist, über die Aussagen der Rn. 5 - 7 noch folgendes zu ergänzen.
- 9 Das SG ist als Ackerfläche intensivlandwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Strukturelemente, die Potenziale für Lebens- und Ruhestätten von Tierarten darstellen. Das SG ist durch Siedlungsbebauung und Verkehrsstraßen dreiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine Lebens- und Ruhestätten von Tierarten festgestellt. Auch gingen im Zuge der Beteiligung keine Anhaltspunkte auf mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche waren auch der Einlassung Planungsverbands nicht zu entnehmen.
- 10 Es liegen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen¹⁹.

¹⁷ für Fledermäuse irrelevanter Raum (sprachliche Wertung: vernachlässigbar)

¹⁸ für Fledermäuse relevanter Raum (sprachliche Wertung: nachrangig)

¹⁹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

➤ Immissionen / Strahlenschutz / Mensch

- 11 Die geplanten Wohnnutzung und wohnnahen Nutzungen fügen sich in das überwiegend wohngeprägte Umfeld konfliktfrei ein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Dbzgl. sind keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 12 Eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung durch den in das überwiegend wohngeprägte Umfeld eingefügten Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodewischer Straße ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 13 Das SG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Zum Offenlage im vormaligen BBP-Verfahren gingen mehrere Stellungnahmen ein, die auf diese Tatsache verweisen. Um die Bauwilligen explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde TH 3.9 dahingehend ergänzt. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 5 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 14 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Luft im Jahresmittel ist für die Ortsteile Abhorn und Plohn nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lagen im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 5).
- 15 Das SG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Allerdings bestehen keine Anhaltspunkte zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften für das SG. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf im vormaligen BBP-Verfahren.
- 16 Das SG liegt außerhalb des im Entwurf des Landschaftsplans ausgeschiedenen örtlichen Vorranggebiets zur Entwicklung der natur- und landschaftsbezogenen Erholung (Landschaft östlich Plohn / Abhorn bis südlich Ortslage Abhorn). Aufgrund seiner Ackernutzung ist es faktisch als unzugänglich zu werten. Eine erholungsbezogene Funktion des SG ist daher nicht zu ermitteln, Auswirkungen sind nicht zu erwarten (zu den zu erwartenden Sichtbeeinträchtigungen, vgl. Anstrich Orts- u. Landschaftsbild unten).

➤ Klima

- 17 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verwiesen bzgl. des Schutzguts Klima auf die Lage des SG in einem Gebiet mit siedlungsrelevanten Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen. Das SG ist in der Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 allerdings weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit den benannten Funktionen ausgewiesen. Unabhängig davon weist es aufgrund seiner morphologischen Gestalt keinen Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum aus. *Lt. RPI RC_SF 2023 betrifft dies das Stadtgebiet Lengenfeld mit dem Stadtteil Grün bis zur Finkenburg, vom SG durch den nach der Gemarkungsgrenze Abhorn / Grün nach Westen abfallenden Höhenzug.* Die lokale Bewertung der Kaltluftabflüsse zum Landschaftsplan Lengenfeld weist *in Folge der morphologischen Gegebenheiten* ebenfalls erst nordwestlich des SG's Abflüsse entstehender Kaltluft in Richtung der bezeichneten klimatisch belasteten Wirkräume aus. *Lt. Begründung zum einschlägigen Z 2.1.6.1 des RPI RC_SF 2023 ist aber genau die Entlastung klimatisch belasteten Wirkräume Festlegungsziel.*

- 18 Das SG ist eine zweiseitig in geringer Tiefe (ca. 30 m Breite) an den Siedlungsrand (Siedlungsfläche mit lockerer Bebauung < 60%) anschließende, schräg zur Ortslage nur flach geneigte Ackerfläche der oberen Hangzone (Hangneigung [HN] weit überwiegend bis zu ca. 2°). Die östlich der Rodewischer Straße angrenzende Ortslage von Abhorn ist **kein** klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel gut durchlüftet.
- 19 Infolge der unmittelbaren Nähe zur Siedlung, der Lage in deren Abstrahlungsbereich sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt das SG nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch. Aufgrund der Abstrahlungseffekte der bestehenden Siedlung i.V.m. seiner geringen Breite erfüllt es bereits aus dem anstehenden Siedlungsbestand heraus auch nur eine nachrangige Regulierungsfunktion gegenüber Aufheizungserscheinungen der Umgebung (nur geringe Abkühlungseffekte).
- 20 Damit hat das Vorhaben **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. *Dem widersprechen weder die untere Bodenschutz- noch die untere Naturschutzbehörde in ihren Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung auch nicht. Damit das Schutzgut Klima eingriffsseitig gemäß der Vorgaben des § 1a III Satz 1 BauGB in der Satzung hinreichend berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde fordert nur eine Anrechnung der nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgutfunktionen in rechnerischen Vergleichsermittlung zur vergleichenden Ermittlung des Ausgleichs (vgl. weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen).*
- 21 *In ihrer Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung macht die untere Bodenschutzbehörde unter Bezug auf den Klimaschutz (§§ 1 V Satz 1 u. 1a V Satz 1 BauGB) eine ganze Reihe an klimabezogenen Festsetzungsanregungen auf. Die gegebenen Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 34 V Satz 2 BauGB und dass angesprochener § 1a V BauGB nach dessen Satz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft. § 34 V Satz 2 BauGB schreibt vor, dass in Ergänzungssatzungen nur einzelne Festsetzungen nach § 9 I, III Satz 1 und 4 BauGB zulässig sind. Daraus folgend besteht eine besondere Gewichtung der Prüfung von wünschenswerten Festsetzungen auf ihr **unabdingbares** städtebauliches Erfordernis. Dem folgt der Satzungsentwurf. Darauf weist im Übrigen das SG Bauplanung des Vogtlandkreises in seiner Stellungnahme unter Verweis auf die Rechtslage richtigerweise nochmals besonders hin (vgl. Zi. 5.4, Rn. 13).*
- 22 *Die Satzung steht aber auch mit den Forderungen des § 1a V Satz 1 in Einklang. Der Klimaschutz steht als Schutzgut aber nicht nur für sich, sondern in Wechselwirkung zu den anderen Schutzgütern des Naturhaushalts, wie z.B. Boden, Wasser. Die Vorgaben der Textfestsetzung (TF) 1.2 (2) zur Versickerung allen anfallenden Schmutz- aber insbesondere Niederschlagswassers dienen neben ihrem unmittelbaren Bezug auf das Schutzgut Wasser auch dem Klimaschutz. Ein wesentliches Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird gestärkt. I.V.m. der zeichnerischen Festsetzung mittels Planzeichen wird der Ort der Versickerung im Satzungsgebiet bestimmt. Für diese Flächen, zusätzlich überlagert mit Planzeichen 2, bestimmt TF 1.2 (2) weiter das Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Alle anderen baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. TF 1.2 (1) bestimmt darüber hinaus für den gesamten Geltungsbereich, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze u.ä. Flächen insgesamt nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.*

- 23 *Mit den Festsetzungen zur Versickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für wesentliche Erschließungsanlagen wird nach diesseitiger Auffassung dem Klimaschutz bereits, über das eigentliche Eingriffsausgleichserfordernis hinaus, im Satzungsgebiet hinreichend Rechnung getragen. Das in der Stellungnahme angesprochene zulässige Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke ergibt im effektiven Maß sehr zuverlässig und in einer fast ausschließlichen engen Rahmenvorgabe aus der Umgebungsbebauung. Aus der weit überwiegenden Umgebungsbebauung ist eine, konservativ geschätzte, maximale Vollversiegelung von 25% sowie eine Überbauung durch wasserdurchlässig zu befestigende Flächen von max. 10% abzuleiten. Das bleibt sogar hinter dem Zulässigkeitsrahmen des vormaligen BBP-Verfahrens zurück.*
- 24 *Die gemäß TF 1.4 zu pflanzende Niederstrauchhecke entfaltet mittel- - langfristig weitere punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen. Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Dies bindet die Feuchtigkeit länger und der Niederschlag kann langsamer versickern. Weiterhin entwickelt die Hecke künftig Filter- und Sedimentationswirkungen die das lokale Klima positiv beeinflussen.*
- 25 *Wärme- u. Energieversorgung ist Sache der Bauwilligen. Bei Neubauten sind diese an die Vorgaben der energierechtlichen Vorschriften (hier GEG²⁰) gebunden, kann aber nach § 71 II Satz 1 GEG frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach § 71 I GEG erfüllt werden. Die in den §§ 71ff GEG vorgegebenen Standards dienen dem Klimaschutz. Eine Heizungsanlage darf nach § 71 I, Satz 1 GEG in einem Neubaugebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mind. 65% mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Abs. 4 - 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.*
- 26 *Die seit dem 01.01.24 gültige sofortige Verpflichtung auf die §§71ff GEG bei, wie hier ausschließlich vorliegend, Neubaugebäuden wird bzgl. energetischer Festsetzungen als hinreichend betrachtet. Auch müssten für einschlägige Festsetzungen nicht nur aufwendige energetische sondern auch wirtschaftliche Betrachtungen angestellt werden und am Prinzip der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit unter den örtlichen Bedingungen gemessen werden.*
- 27 *Darüber hinaus werden dbzgl. Festsetzungen wegen ihrer nach diesseitiger Auffassung statischen Wirkung für die erst zukünftige Bebauung bzgl. des Bezugs zum dynamisch sich fortentwickelnden GEG als bauplanungsrechtlich problematisch angesehen.*

➤ **Geologie / Boden**

- 28 *Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers des Kirchberger Granits auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Biotitgranit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.*

²⁰ Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

- 29 Im SG steht nach Aussage der digitalen Bodenkarte die Bodenart Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Sand an. Unterhalb der von KRB 1 zu KRB 4 / Schurf 3 von 40 cm auf 30 / 20 cm abnehmenden und von sandig, feinkiesig, schluffig, humosen kiesiger werdenden Mutterbodenschicht bildet sich zunehmend kiesig, schluffiger Sand aus. Dies lässt auf eine langfristige Verlagerung des Mutterbodens von SW nach NO schließen.
- 30 In zwei Bohrlöchern innerhalb des SG (KRB 1 u. KRB 3) wurde eine oberflächennahe Sickerwasserführung bei ca. 2,2 m Tiefe festgestellt (vgl. Anl. 2a). In den KRB 2 und 4 sowie allen drei niedergebrachten Schürfen wurde im Rahmen der Erkundung kein Wassereintritt festgestellt. Grundwasser wurde bis 3 m Tiefe nicht erbohrt. Die Wasserführung in den KRB 1 und 3 wurde infolge der Stellungnahme des LfULG zum offengelegten Entwurf vom Gutachter nochmals fachlich eingeordnet (vgl. Anl. 2b). Aus dieser nochmaligen Erörterung im Nachgang der Auslegung sprechen wesentliche Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 (relevantes Bohrdatum 30.09.2021) eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge i.V.m. den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das **Fehlen** einer **stauenden** Schicht, hier bis 3 m unter anstehendem Gelände über die gesamte Längsachse des SG, auf der sich Stau- bzw. Schichtwasser ausbilden könnte.
- 31 Gleichzeitig können damit zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens nach praktischer Vernunft entkräftet werden, die Befürchtungen vorbrachten, es könnten vorhandene Brunnen und einen Teich speisende unterirdische Wasserführungen durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Da bis 3,0 m unter Gelände stauende Schichten fehlen, werden die vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt. Beeinträchtigungen dem Teich zufließender Quellen sind durch die erbohrten Geländedaten nach diesseitiger Auffassung als unwahrscheinlich einzuschätzen.
- 32 Gemäß Aussage des Gutachtens ist bzgl. einer Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers. Weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.
- 33 Die anstehende Braunerde besitzt bereits aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten nur ein geringes Ertragspotenzial und eine geringe Funktionserfüllung im Wasserkreislauf. Dies gilt auch bzgl. der besonderen Standortbedingungen und der landschafts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung. Bzgl. der Funktion als Puffer und Filtermedium ist dem anstehenden Boden, ausgenommen die Randbereiche zur Rodewischer Straße mittlere Funktionserfüllung zuzusprechen.
- 34 Die ausgewiesenen Bodenfunktionen sind danach für das gesamte SG, ausgenommen die Filter- und Pufferfunktion, durchgängig als nachrangig (untergeordnete Bedeutung) einzustufen. Dazu sind die Einflüsse der anthropogenen Überprägung durch die jahrzehntelange Ackernutzung (Düngung, Bodenbearbeitung) als intensiv einzuschätzen. Die geplante Teilversiegelung stellt bzgl. dieser untergeordneten Funktionserfüllungen keine erheblich nachteilige Auswirkung dar.

- 35 Zwar stellte die punktuelle Versiegelung bzgl. der unterliegenden mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Verlustes dar. I.V.m. der
- geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,
 - einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% voll-versiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und
 - anfallendes Niederschlagswasser am Ort versickert werden soll,
- ist der Eingriff durch die Planung über das gesamte SG flächig nur als Funktionsminderung anzusprechen. Daraus folgend, sind auch bzgl. der Filter- und Pufferfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Als erheblich einzuschätzende Beeinträchtigungen der Schutzguts Boden sind insgesamt nicht ableitbar.
- 36 Dem widersprach die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auch nicht. Der Bezug der Stellungnahme in Verknüpfung mit der Anregung i.V.m. einer Änderung der Dachneigungen Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen, richtet sich vielmehr auf den Bodenschutz im Allgemeinen und „jegliche“ damit verbundene Wirkungen. Dies entspricht jedoch nicht dem „Erheblichkeitsprinzip“ des § 1a III Satz 1 BauGB, nachdem voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen sind.
- 37 Mit der erwartbar geringen Überdeckung gemäß des vorgegebenen Einfügerahmens der Wohnbaugrundstücke der näheren Umgebung unmittelbar entlang der Rodewischer Straße²¹, der zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsflächen und der Textfestsetzung 1.2 werden die Beeinträchtigungen bereits durch den bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Rahmen auf ein nicht erheblich nachteiliges Maß reduziert. So sind die Belange des Bodenschutzes auch im gegenständigen Satzungsverfahren hinreichend berücksichtigt.
- 38 *Der zur förmlichen Beteiligung zum Satzungsentwurf von der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wiederholend vorgetragene Forderung nach zusätzlichen Festsetzungen zur weitergehenden Förderung über den vorgenommenen Ausgleich hinaus nicht erheblich betroffener Schutzgüter Klima und Boden, wie Gründächern und nunmehr erweitert GRZ, Grünflächen, wird daher unter Verweis auf die bereits oben benannte Beschränkung auf Festsetzungen mit unabdingbarem städtebaulichem Erfordernis nicht gefolgt. Eine damit verbundene, auf den allgemeinen Klima- und Bodenschutz bezogene Förderung erfolgt im Übrigen bereits durch die zusätzlichen übergreifend bodenfunktionsbezogen und klimatisch positiven Wirkungen der vorgegebenen erforderlichen Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers.*
- 39 Die Stellungnahmen der LD Sachsen und des PV Region Chemnitz im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens verweisen bzgl. des Schutzguts Boden auf die Lage des SG in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Das SG ist in Festlegungskarte 9 des RPI RC_SF 2023 bzgl. Wassererosionsgefährdung weiß kartiert, d.h. es ist damit räumlich nicht mit der benannten Gefährdung ausgewiesen. Hangneigung (HN) ist im südlichen Teil flach geneigt - flachhängig (< 5°), darüber hinaus eben - flach geneigt (HN < 2°). Das gilt auch für räumlich zugewandte Ackerflächen. Zugewandte Hanglängen nehmen von Süd nach Nord von ca. 80 m auf ca. 40 m ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

²¹ zwischen ca. 70 - ca. 200 m² Grundfläche der Hauptgebäude

Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

40 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das SG nicht verzeichnet. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Auch aus der Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung gem. REP SWS) lässt sich keine Beeinträchtigung des SG und seiner geplanten Nutzungen ableiten. Aufgrund des zulässigen Nutzungsrahmens von Wohn- und nur ergänzend wohnnaher freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten.

➤ Wasser

- 41 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im SG nicht vorhanden. Es besteht nur ein weit überwiegend offener Entwässerungsgraben der Rodewischer Straße (Bewertung: künstlich angelegt, nachrangig).
- 42 Das Retentionsvermögen ist aufgrund des anstehenden kiesig - schluffigen, Hangschutts unter dem schluffig-sandigen Oberboden i.V.m. der anstehenden Ackernutzung trotz der geringen Geländeneigung insgesamt als mittel mit sehr starker Tendenz zu nachrangig einzuschätzen. Es geht zwar punktuell unter den künftigen Gebäuden verlustig. Durch die grundstückbezogene Versickerung werden diese punktuellen Verluste jedoch auf den Eingriffsflächen kompensiert. Die Überbauung des natürlich anstehenden Geländes durch Grundstückszufahrten, Stellplätze und andere Flächen stellt i.V.m. der Vermeidungsfestsetzung 1.2 zur Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für deren Befestigung nur eine nicht erheblich nachteilige Minderung dar.
- 43 Die Grundwasserneubildung wird zwar punktuell unter den künftigen baulichen Anlagen beeinträchtigt. Allerdings wird das anfallende Niederschlagswasser bereits auf den Eingriffsgrundstücken zwischen Baufeld und Rodewischer Straße in den aufnahmefähigen Untergrund abgeleitet. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft im unmittelbaren Umfeld dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Kleinräumig wird damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Weiter werden mit Textfestsetzung 1.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter als wasserdurchlässig zu befestigen festgesetzt. Damit wird der Abfluss anfallenden Niederschlagswassers im SG weiter reduziert.
- 44 Anfallendes Schmutzwasser soll in zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend der Versickerung zugeführt werden.
- 45 Aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden und i.V.m. den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers ableiten. Auch der über Bodenverunreinigungen hinausgehenden grundwasserbezogenen Schutzzweck der regionalplanerischen Gebietszuordnung des SG im REP SWS zu einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastensanierung wird nicht tangiert. Dies gilt gleichermaßen bzgl. der Zielstellungen für die regionalplanerischen Gebietszuordnung in die Bereiche mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz.
- 46 In der Zusammenschau sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

➤ Orts- u. Landschaftsbild

- 47 Das Landschaftsbild um das SG ist ortsrantypisch vom Übergang der anstehenden weit überwiegend zweidreigeschossigen Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in den angrenzenden Freiraum (Erlebnisbereichs 33 O-2: Großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, im Umfeld mit straßenbegleitender Baumreihe) geprägt. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Erlebnisbereichs 33 O-2, dem das SG zugehörig ist hat einen nur nachrangigen Wert.
- 48 Die Ortslage ist für ein ländliches Wohngebiet mit überwiegender Wohnbebauung typisch ausgeprägt. Auch sie hat für das Landschaftsbild einen nur nachrangigen Wert.
- 49 Die Anordnung der geplanten Bebauung greift über das SG in gesamter Länge die Höhenlage der gegenüberliegenden Siedlung auf und schreibt sie sozusagen auf der Straßenwestseite fort bis an die Abhorne Straße.
- 50 Das derzeit vorhandene Ortsbild ist zwar nicht besonders schützenswert. Dennoch wird aus der anstehenden Bebauung der Rahmen für die Festsetzungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke und für die örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc., vgl. Zi. 5.4) abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des durch den Ortsrand bereits aufgerauten Landschaftsbildes der umgebenden freien Landschaft sind durch das Hinzutreten der geplanten Bebauung ebenso nicht zu erwarten.
- 51 Dies gilt gleichermaßen bzgl. einer Beeinträchtigung des VB Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) im Süden des SG. Gemäß Z 2.1.2.3 REP SWS sollen raumbedeutsame Maßnahmen hier den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Dieser Zielsetzung von Z 2.1.2.3 wird entsprochen.

➤ Kultur- und Sachgüter

- 52 Die Wertung zur Einschätzung möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Kulturdenkmale schließt sich hier nahtlos an. Das nächstgelegene Kulturdenkmal Vierseithof Am Plohnbachtal 8 liegt jenseits der bereits bebauten Ortslage an der Rodewischer Straße und des Plohnbachs in min. ca. 220 m Entfernung auf einem Sporn dessen ostseitigen Ufers in ca. 2,5 m niedrigerer Höhenlage gegenüber dem SG und der jenseits der Rodewischer Straße unmittelbar angrenzenden in der Regel zweigeschossigen Bestandsbebauung.
- 53 Das SG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone „Historischer Dorfkern Abhorn“. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt. Die vom LfA geforderte Aufnahme eines Texthinweises zu einer erforderlichen archäologischen Voruntersuchung wurde in den Texthinweis 3.9 aufgenommen.
- 54 Aus der Wertung dessen, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- güter ableiten.
- 55 Unter den Sachgütern sind auch die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung innerhalb und im Umfeld der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu betrachten. Die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung behandelt der Anstrich Immissionen. An dieser Stelle sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
- 56 *Die auf dem ehemaligen Flst. 11/1 vormals quer durch das SG verlaufende Transportleitung DN 175 des ZWAV liegt durch die inzwischen vorgenommenen Grundstücksteilungen unter der Grenze der Flst. 11/5 und 11/6. Diese Grenze bildet durch die Reduzierung des Geltungsbereichs gleichzeitig auch dessen nordöstliche Grenze. Der südliche Leitungsschutzstreifen wird - wie bisher - mittels festgesetztem Leitungsrecht (Planzeichen 5, Textfestsetzung 1.3 u. Texthinweis 3.8) von Bebauung freigehalten.*

- 57 So soll die TW-Leitung dauerhaft in seiner Funktion erhalten werden. Das Leitungsrecht wurde entsprechend der Forderung des ZWAV in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens auf insgesamt *jeweils 2 m Breite zu jeder Seite der TW-Leitung* angepasst und von der festgesetzten Versickerungsfläche ausgenommen (vgl. Zi. 5.6, lit. b), Anstrich Trinkwasser / Löschwasser). Dem folgend sind keine Auswirkungen auf die Transportleitung DN 175 zu prognostizieren. Mit der nachrichtlichen Übernahme in die Plandarstellung gilt das sinngemäß auch für weitere, das SG berührende Versorgungsmedien. Entsprechend den Forderungen der Medienträger wurden entsprechende Schutzver- und -gebote sowie -hinweise in die Planung aufgenommen (vgl. Zi. 5.6 u. Anl. 4).
- 58 *Die zum Ausgleich festgesetzte Fläche für die Niederstrauchhecke endet - gemäß TH 3.8 2,5m südlich der Leitungsstrasse der TW-Leitung (vgl. vermaßter Planeintrag).* Damit sind die Schutzzwecke hinreichend beachtet und keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den künftigen Nutzungen zu erwarten.
- 59 Ausgeübte Nutzung im SG ist landwirtschaftliche Ackernutzung. Zwar wird diese dauerhaft beseitigt, aber aufgrund der geringen Ertragsleistung des anstehenden Bodens (vgl. Anstrich Geologie / Boden, Rn. 27ff) sind keine erheblichen Ertragsverluste zu prognostizieren.
- 60 Gemäß der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des vormaligen BBP-Verfahrens ist der Bedarf aber gemäß § 1a II Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dem wird an dieser Stelle zusammengefasst nochmals nachgekommen (vgl. auch Zi. 2, 4 u. Anl. 6).
- 61 Gemäß der Ermittlung der Anlage 6 besteht für die Gesamtstadt Lengenfeld auf das Zieljahr 2025, abzüglich ermittelter relevanter Flächenreserven ein deutlicher Bedarfsüberhang von *ca. 58 - 60* Baugrundstücken. Bis 2035 erhöhte sich dieser ohne weitere Maßnahmen sogar auf über 130 Baugrundstücke. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet **über** die relevanten Flächenreserven hinaus bereits bis 2025 ein **akuter Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5** Baugrundstücken. Diese örtlichen Bedarfe sind weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, rechtskräftiger BBP und städtebaulicher Satzungen noch innerhalb der Bauflächendarstellungen des FNP_E 2006 verfügbar.
- 62 Die gegenständliche KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn ist damit nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs für die Ortsteile Plohn / Abhorn i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.
- 63 I.V.m. den Grundsatzzielen gemäß Zi. 2.1 der strukturellen Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten und Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne deren Fortentwicklung bei der Entwicklung der ländlichen Ortsteile steht die bauliche Entwicklung des SG der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Im Gegenteil, der Standort des SG bietet sich geradezu dafür an.
- 64 Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort bis an die nördliche begrenzende Abhorne Straße eine straßenparallele Arrondierung der einseitigen Wohnbebauung östlich der Rodewischer Straße dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein unmittelbares Anschließen mit deutlicher Prägung i.S. des § 34 BauGB gegeben (vgl. Zi. 5.1).

- 65 Von der anstehender Art und den anzusprechenden Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise gibt der anstehende Ortsteil einen sehr eindeutigen Rahmen für eine Einfügung vor, so dass die bauliche Entwicklung mittels dieser KES möglich ist. Dies gilt grundsätzlich auch bzgl. der Grundflächen, die überbaut werden sollen. Nur aufgrund der erforderlichen Platzierung der Versickerungsflächen im Anschluss an die Rodewischer Straße (gefällebedingte höhenmäßige Einordnung unterhalb der Gründungshöhen der Gebäude) wird die überbaubare Grundfläche per Festsetzung unter Aufgreifen des örtlich prägenden Vorbildes lagemäßig geregelt.
- 66 Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 26 Eine vernünftige Alternative zur Baulandbereitstellung für die örtliche Bevölkerung von Plohn und Abhorn in städtebaulich geordneter Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Abhorns ist in den Ortsteilen Plohn und Abhorn nicht gegeben. Die Arrondierung des Ortsteils ist nachweislich mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- 27 *Durch die i.V.m. den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse erforderliche Reduzierung von Fläche und Länge des Geltungsbereichs um mehr als die Hälfte unter Beibehaltung der vormaligen Breite wird den Belangen der Landwirtschaft sogar besser Rechnung getragen.*
- 28 *Der akute und kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken kann trotzdem noch unter Einfügung in die städtebauliche Ordnung unter Anschluss an die anstehende westseitige Bebauung an der Rodewischer Straße befriedigt werden.*
- 29 Als Alternative für die Baurechtsschaffung wäre rein siedlungsstrukturell nur das freie „Vorfeld“ des Ritterguts Plohn an der Pechtelgrüner Straße bis K7820 denkbar. Dem stehen diesseits aber erhebliche denkmal- schutzfach- und -rechtliche Bedenken entgegen. Das Rittergut Plohn bildet mit weiteren angrenzenden Gebäuden als geschlossenes Ensemble eine herausragende denkmalrechtliche Sachgesamtheit mit überregiona- ler, kunsthistorischer und landschaftsgestaltender Bedeutung. Zum Erhalt deren hervorgehobener Wahrnehm- barkeit ist nach diesseitiger Einschätzung deren derzeit sichtfreies „Vorfeld“ auch weiterhin so zu erhalten. Außerdem bestehen zumindest in Straßennähe Bedenken bzgl. eines hohen Grundwasserstandes (Bodentyp: Auengley, extrem nass) und weiter keiner Gewährleistung einer sicheren Gebietsentwässerung. Der Bereich unterhalb des Ritterguts Plohn stellt danach für die Befriedigung der örtlichen Wohnraum- und Baulandnach- fragen keine vernünftige Alternative zur Baulandentwicklung am Standort Rodewischer Straße dar.
- 67 Der gegenständige BBP entspricht damit den Anforderungen des § 1a II Satz 4 BauGB. Darüber hinaus stellt der Innenentwicklungsvorrang auch keine „Baulandsperr“ bzw. ein „Versiegelungsverbot“ dar. Außenbe- reichsflächen dürfen auch nicht erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die „letzte“ Baulücke inner- halb der Ortsteile bebaut ist²². Mithin lassen sich daraus keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ableiten.

➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 68 Im Rahmen der nunmehrigen Durchführung der Planung als KES ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (vgl. Anl. 4b und 4c).

²² vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 6 zu § 1a, S. 92; 15. Auflage, München 2022
Begründung KES gem. § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn

- 69 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergab sich beim offengelegten Entwurf mit dem ursprünglichen Geltungsbereich bis an die Abhorne Straße unter Einbeziehung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von 0,336 Punkten. Mit einer externen Pflanzfestsetzung von 6 Laubbäumen gemäß Pflanzliste „Laubbäume“ ließ sich das Defizit insgesamt jedoch ausgleichen. Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergab sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,123 Punkten.
- 70 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b konnte nach diesseitiger Auffassung das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.
- 71 Dem widersprach die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 11.12.2023 unter Verweis auf die Lage des SG im planungsrechtlichen Außenbereich und der damit verbundenen Anwendung der §§ 14ff BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG.
- 72 Dieser rechtlichen Einschätzung ist nicht nur zu widersprechen, sie entspricht auch nicht den rechtlichen Tatsachen. Die getroffene naturschutzrechtliche Bewertung, der Ausgleich habe auf Grundlage §§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG zu erfolgen, ist rechtlich unzutreffend. Die geäußerten rechtlichen Bedenken fußen auf einer fehlerhaft als zutreffend angenommenen Rechtsgrundlage (§§ 14 I BNatSchG i.V.m. 9 SächsNatSchG). Ergänzungssatzungen, wie die vorliegende Satzung, sind städtebauliche Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB. § 18 I BNatSchG regelt zu Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB folgendes,
- 73 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“
- 74 Maßgeblicher Anknüpfungspunkt dieser **Anordnung** im BauGB ist § 1a III. Der gibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 IV Nr. 7 lit. a) benannten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VIII BauGB **zu berücksichtigen** sind. D.h. Ermittlung, Bewertung und Ausgleichsumfang für voraussichtlich erheblich negative - und **nur** diese - Eingriffe erfolgt nach dem Baurecht. Nicht anders wurde hier verfahren. Daran ist auch nichts zu erinnern.
- 75 Ist die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung in Kraft, sind die einbezogenen Flächen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I/ II BauGB. Auf die darauf anschließend zu verwirklichenden Vorhaben sind nach § 18 II Satz 1 BNatSchG die §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden.
- 76 Darüber hinaus hielt die untere Naturschutzbehörde auch den naturschutzfachlichen Ausgleich für unzureichend. Zu ihrer Einschätzung liefert die untere Naturschutzbehörde eine Wertermittlung – nach diesseitiger Einschätzung – auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE).
- 77 Dieser Wertermittlung ist in zwei Richtungen zu widersprechen. Bei der vorgelegten Wertberechnung wurden von der UNB unzutreffende Flächendaten und nicht aus der HE herleitbare Funktionsbewertungen zugrunde gelegt. Funktionszuschläge von 0,5 Pkt. / m² für geringe bzw. nachrangige Funktionserfüllungen sind der HE nicht zu entnehmen, weder in der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen aus 2017.

- 78 *Worauf die UNB den vorgeblichen Entzug von 9.575 m² Ackerland stützte, bleibt unklar. Bei der Flächenangabe handelt es sich um die Gesamtfläche des vormaligen räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Darin einbezogen ist auch der an der einzubeziehenden Ackerfläche anliegende und diese erschließende Teil der Rodewischer Straße südlich Rodewischer Straße 23e bis an die Kreuzung mit Abhorner Straße / Straße Am Plohnbachtal. Die Rodewischer Straße ist tatsächlicher Bestand und nicht Teil der Ackerfläche. Inkl. ihrer Nebenanlagen in den einbezogenen Teilen der Flst. 11/2, 153/3 und 153/5 umfasste deren einbezogener Bereich vormals 1.215 m².*
- 79 *Zwar ging der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Acker in den verbleibenden 8.360 m² Fläche des vormaligen SG verloren. Er wurde aber „ersetzt“ durch die BNT „Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen“ (2.770 m²), Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (420 m²) und Abstandsfläche, gestaltet, Annahme kleinteilig teilversiegelt (5.170 m²). Dieser „Ersatz“ gilt typbezogen auch für den gegenständigen Entwurf, nur mit erheblich verringerten Flächenumfängen.*
- 80 *Das war auch so in die Berechnung eingestellt und daran hatte die Behörde nichts zu kritisieren. Dem ist auch in der Vergleichsrechnung zum gegenständigen Entwurf wiederum so.*
- 81 *Darüber hinaus unterfällt der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht per se der Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB. Deren Bezug ist § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist aber unter § 1 VI Nr. 8., lit. b) oder ggf. auch § 1 VI Nr. 7., lit. d) BauGB zu subsumieren. Unter § 1 VI Nr. 7., lit. a) BauGB sind nur die der ackerbaulichen Nutzung zugrunde liegenden Bodenfunktionen in der Eingriffsregelung zu behandeln.*
- 82 *D.h. weiter unter dem BNT Abstandsfläche geht die - wie richtig bemerkt - nur die als gering und damit nachrangig zu bewertende Ertragsfunktion allenfalls punktuell verloren. Der Verlust beschränkt sich also auf die vorbenannten BNT außerhalb der Abstandsflächen, nicht aber lokal oder gar kleinräumig innerhalb der (grün-)gestalteten Abstandsflächen.*
- 83 *Nach der Ökologischen Wirkungsprognose ist dieser Verlust der nachrangigen Ertragsfunktion als zwar dauerhaft, aber nur punktuell sehr gering -gering negativ und damit in Summe als unerheblich nachteilig einzuschätzen. Voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen sind nach den Vorschriften des BauGB aber nicht auszugleichen. Der entsprechend gleichlautenden Einschätzung in Zi. 6 Umweltbelange, Anstrich „Biotop- und Nutzungstypen“ hat die Behörde jedenfalls nicht widersprochen. Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserkreislauf der anstehenden Böden sind gemäß Auswertekarten der Bodenfunktionen auch nur geringwertig.*
- 84 *Die Herleitung der vorgenommenen Anrechnung von 0,5 Punkten auf die nachrangige Funktionserfüllung bleibt ebenfalls unklar. Der HE ist diese Anrechnung, wie oben bereits erwähnt, jedenfalls so nicht zu entnehmen, weder der Fassung von 2009, noch den überarbeiteten Anlagen von 2017. Nach beiden Fassungen sind für alle Schutzgüter und -funktionen erst mittlere und höherwertige Funktionserfüllungen in Anrechnung zu bringen. Denen wird eine besondere Bedeutung zugesprochen. Dies erfolgt für geringe und sehr geringe Funktionserfüllungen in beiden Fällen nicht. Das sollte der Fachbehörde aber bekannt sein. Die Fachbehörde liefert auch keine Begründung, warum sie – trotz Anerkenntnis der nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Ertragsfunktion – vom Bewertungsschema der HE abweicht und einen Faktor 0,5 / m² Fläche ansetzt, dies aber bei der ebenso nur geringwertigen Funktionserfüllung des Bodens bzgl. der Funktionserfüllung im Wasserkreislauf dies nicht tut.*

85 In Zi. 6, Anstriche „Klima“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ wurden die Ausgangslagen und voraussichtlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ausführlich dargelegt;

a) Klima:

In Festlegungskarte 14 des RPI RC_SF 2023 nicht als bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche kartiert, kein Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum, gemäß LSP Lengenfeld keine Kaltluftabflüsse in klimatisch belasteten Wirkraum, Lage in Abstrahlungsbereich unmittelbar angrenzender Ortslage sowie der nur kurzen und der geringen HN erfüllt Satzungsgebiet nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch;

b) Orts- und Landschaftsbild:

Landschaftsbild um das Satzungsgebiet ortsrantypisch, Übergang von anstehender weit überwiegend 2- - 3-geschossiger Wohnbebauung (weit überwiegend mit Satteldächern) in angrenzenden Freiraum, Freiraum = großflächiges Mosaik mit Anteil Acker > 50% i.V.m. intensiv genutztem Grünland, Umfeld straßenbegleitende Baumreihe, Ableitung örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung etc. aus Rahmen anstehender Bebauung, durch Ortsrand bereits aufgerautes Orts- u. Landschaftsbild, Hinzutreten geplanter, sozusagen gestaltgleicher Bebauung.

86 Daraus waren und sind für beide Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Dem hat die UNB auch nicht widersprochen.

87 In der zum offengelegten Entwurf vom Oktober 2023 vorgelegten Vergleichsrechnung wurden konservative Werte für Abstandsgrün (1 Punkt unter Liste HE), insbesondere aber für die zu pflanzenden Bäume (4 Punkte unter Liste HE) angenommen. Damit sollten aus der planerischen Erfahrung heraus gegebene Entwicklungsrisiken angemessen berücksichtigt werden. Der Ausgleich ist hinreichend gewesen.

88 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Reduzierung des RG der gegenständigen Satzung auf den südlichen Teilbereich des vormaligen SG sind der Eingriffsumfang neu zu bewerten und der Eingriffsausgleich neu zu bestimmen.

89 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis HE) entsprechend den voranstehenden Aussagen ergibt sich mit dem reduzierten Geltungsbereich unter Einbeziehung der hier festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Malus von nunmehr noch 0,107 Punkten.

90 Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern der Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde, einer Heckenpflanzung entlang der rückwärtigen Grenze des RG zur freien Landschaft aufgegriffen (Textfestsetzung 1.4 i.V.m. Pflanzliste Heckengehölze u. TH 3.10). Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,289 Punkten.

91 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4b kann das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten.

92 Die Hecke soll den hinzutretenden Siedlungsbereich von der freien Landschaft westlich trennen.

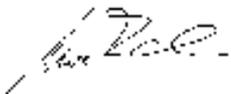
93 Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evatranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche.

- 94 *Das Einbringen des Trittstein-Biotops fördert durch das Ausweiten den Lebensraumtyp „Gehölze“ der bisher anstehende Einzelgehölze die Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten im Siedlungsbereich Abhorns westlich der Rodewischer Straße. Weiterhin verbessert die Hecke den Erosionsschutz des künftigen Siedlungsbereichs gegenüber den westlichen Ackerflächen.*
- 95 *Das in Textfestsetzung 1.4 (3) bestimmte Nachpflanzgebot soll einen dauerhaften Funktionserhalt bewirken. Die Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Arten dient der Einfügung in den lokalen Naturhaushalt und soll den Anwuchs der Hecke fördern.*

7 Planverwirklichung

- 1 Die einbezogenen Grundflächen der Flst. 11/3, 11/4 und 11/5 zur künftigen baulichen Nutzung im SG befinden sich im Eigentum der Bauwilligen. Das SG ist i.S. des § 34 I, 2. Halbsatz BauGB erschlossen. Es soll durch die privaten Eigentümer zu weiteren baulichen Nutzung entwickelt, nachfragebezogen flurstücksmäßig in entsprechende Baugrundstücke geteilt werden. *Eine weitere Neuordnung ist nach der Teilung des vormaligen Flst. 11/1 innerhalb des SG nicht mehr erforderlich.* Das gilt gleichermaßen bzgl. eines Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45ff BauGB.
- 2 Über die Festsetzungen dieser KES hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandelt der kooperative städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und den Grundstückseigentümern bzw. Antragstellern. Darin verpflichten sich die Eigentümer zu einer Übernahme der Planungskosten, der zeitnahen Durchführung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- 3 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung und noch erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebiets keine Kosten.

Lengenfeld, den 26.03.2024



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

Anlagen

- 1 Flächenbilanz
- 2a Versickerungsfähigkeit des Bodens - Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße
- 2b Ergänzung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit unter 2a
- 3 Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich der KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
- 4a Ökologische Wirkungsprognose
- 4b Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- 4c Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- 5 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
- 6 Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengsfeld und den Ortsteilen Plohn / Abhorn
- 7 Überschlagsermittlung Verkehrsaufkommen KES „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

Anlage 1

Flächenbilanz

Das SG umfasst eine Fläche von ca. 4.145 m² oder 0,41 ha. Davon werden nachfolgende Flächen anteilig im RG der KES festgesetzt bzw. aus dem prägenden Einfügerahmen ermittelt:

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße</u>
Bruttofläche	4.145 m ²
<u>abzüglich öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>435 m²</u>
Nettobauland gesamt	<u>3.710 m²</u>
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche	1.340 m ²
überdeckbare Grundstücksfläche (mit GRZ 0,3524 für alle baulichen Anlagen gerechnet)	1.300 m ²
<u>Flächen für Versickerungsmaßnahmen</u>	
Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser und gereinigtem häuslichen Abwasser	600 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
<u>Pflanzgebot (Pflanzen Niederstrauchecke)</u>	<u>355 m²</u>
Flächen mit Maßgaben zur Begrünung	<u>355 m²</u>

²⁴ angenommene max. Überdeckung

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 1 Flächenbilanz

Anlage 2a



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

<p>Zentrale Plauen Pfortenstraße 7 08527 Plauen / Vogtland Tel. (03741) 57 219 -0 Fax. (03741) 57 219-40</p>	<p>Durch die DAKKS deutsche Akkreditierungsstelle GmbH nach DIN EN ISO / IEC 17025:2005 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.</p>
	<p>Auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen Der OPD-H und der BAM anerkanntes Ingenieurbüro für Probenahme und Analytik auf Bundesliegenschaften, BAM-Registrier-Nr. 204</p>
	<p>Privatrechtliche Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau nach RAP Stra 10 [A1 / A3]</p>

Objekt : **08485 Lengelfeld OT Abhorn, Rodewischer Str.
Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1**

Vorhaben : **Erschließung eines Wohngebietes
an der Rodewischer Straße**

Untersuchung der Versickerungs- fähigkeit des Bodens

Auftraggeber : Fam. Annett und Mike Rauch
Am Gutsberg 7
07957 Langenwetzendorf

Auftragnehmer : M&S Umweltprojekt GmbH

Auftragsnummer : 21/09/961 PL

Plauen, den 05.10.2021



bearbeitet:


Dipl.- Geol. H. Dostmann



Inhaltsverzeichnis

Seite

Verwendete Unterlagen	2
1. Veranlassung und Zielstellung	3
2. Allgemeiner Überblick zur Standortsituation	3
3. Bodenuntersuchung	4
4. Beschreibung und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten ...	5
<i>Schicht 1: Hangschutt</i>	5
<i>Schicht 2: Granit-Zersatz</i>	5
5. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens / Versickerungsversuche	6
6. Abwasserversickerung	7
7. Regenwasserversickerung	8
8. Anlagenverzeichnis	9

Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

- [1] Topographische Karten Sachsen Geoportal,
<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html> (04.10.2020),
- [2] Geologische Karte GK50, Geoportal Sachsen,
<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html> (04.10.2020),
- [3] Auszug aus der Liegenschaftskarte mit geplanter Lage des Wohngebietes,
- [4] aktuelle DIN-Normen und Vorschriften.

Der vorliegende Bericht darf ohne Zustimmung der M&S Umweltprojekt GmbH und des o. g. Adressaten nicht veröffentlicht werden. Eine Weitergabe an Dritte hat als vollständige Ausfertigung zu erfolgen.



1. Veranlassung und Zielstellung

Fam. Annett und Mike Rauch, Langenwetzendorf, beauftragte die Fa. M&S Umweltprojekt GmbH mit der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich eines geplanten Wohngebietes in Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, an der Rodewischer Straße.

Ziel des Gutachtens war es, die geologischen, hydrogeologischen und bodenmechanischen Verhältnisse des Baugrundes im geplanten Standortbereich hinsichtlich der geplanten Versickerung des anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers zu untersuchen, um fundierte Aussagen und Empfehlungen zur Ausführbarkeit sowie zur Bemessung der Versickerungsanlagen zu ermöglichen.

Grundlage bilden das Angebot der Fa. M&S Umweltprojekt GmbH vom 01.09.2021 und die Beauftragung durch Fam. Rauch vom 16.09.2021.

2. Allgemeiner Überblick zur Standortsituation

Im Bereich des Flurstückes 11/1 der Gemarkung Abhorn ist entlang der Rodewischer Straße die Erschließung eines neuen Wohngebietes geplant. Die neuen Grundstücke sollen an der Westseite der Rodewischer Straße, gegenüber der bestehenden Bebauung, angeordnet werden. Der Bereich des Wohngebietes wird nach Südwesten von der Rodewischer Straße 2 und nach Nordosten von der Kreuzung Rodewischer Straße / Abhomer Straße begrenzt.

Die Geländeoberfläche im Standortbereich fällt flach nach Süden bis Südosten ein. In Abstromrichtung verläuft in der Ortslage Abhorn der Plohnbach, welcher der nächstgelegene Vorfluter ist. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Plohnbach befindet sich die Bebauung an der Ostseite der Rodewischer Straße. Nach Süden, Westen und Norden liegt Grünland.

Regionalgeologisch liegt der Standort im Bereich des Kirchberger Granits, der im Karbon in die Erzgebirgs-Antiklinale intrudiert ist. Der Standortbereich liegt am Südöstlichen Rand des Granitkörpers auf einem mittel- bis grobkörnigen Biotit-Granit. Folgt man der Rodewischer Straße nach Süden kommt man bereits bei der Rodewischer Straße 2 in den inneren Kontakthof mit kontaktmetamorphem Schiefen.



An der Oberfläche wurde eine 0,30 m bis 0,40 m mächtige Mutterbodenschicht angetroffen. Das darauffolgende Lockergestein besteht aus Hangschutt (Schicht 1) und Granit-Zersatz (Schicht 2). Weitere Schichten wurden bis zur Endtiefe der Aufschlüsse bei 3 m u. GOK nicht erbohrt.

Es wurde bis zur Endteufe der Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Im Bereich der Bohrungen KRB1 und KRB3 trat zwischen 2,1 und 2,2 m u. GOK in geringen Mengen Schichtwasser auf.

3. Bodenuntersuchung

Für die Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebietes wurden vier Kleinrammbohrungen bis 3 m u. GOK sowie drei Baggerschürfe ausgeführt. Die ingenieur- und hydrogeologischen Eigenschaften der anstehenden Bodenarten wurden anhand von visuellen und manuellen Prüfverfahren eingestuft.

In den Baggerschürfen wurde jeweils ein Versickerungsversuch mit je drei Einzelversuchen ausgeführt.

Die Bohrpunkte und Schürfe wurden GPS- gestützt nach Lage (UTM33) und Höhe (DHHN 2016) eingemessen.



4. Beschreibung und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

In den abgeteufte Bohrungen wurde folgende Bodenschichtung angetroffen:

Tab. 1: Tiefenlagen der Bodenschichten

Bohrung	Ansatzhöhe	Übergang Schicht 1 / Schicht 2: Hangschutt zu Granit-Zersatz
KRB1	420,59 m	2,40 m u. GOK / 418,2 m
KRB2	422,11 m	1,10 m u. GOK / 421,0 m
KRB3	423,52 m	1,10 m u. GOK / 422,4 m
KRB4	425,39 m	1,05 m u. GOK / 424,3 m
Schurf 1	421,43 m	---
Schurf 2	422,94 m	---
Schurf 3	423,42 m	0,90 m u. GOK / 423,5 m

Schicht 1: Hangschutt

Unter dem Oberboden folgt am Standort Hangschuttmaterial sowie lokal sandig- kiesiger Hanglehm. Es handelt sich um umgelagerten Granitgrus, der teilweise mit lehmigen Anteilen vermischt ist. Die Kornverteilung dieser Schicht kann als schwach schluffiger kiesiger Sand bis stark schluffiger, kiesiger Sand eingestuft werden. Das Material ist überwiegend locker gelagert, mit Übergängen zu einer mitteldichten Lagerung. Der enthaltene leicht plastische Feinkornanteil liegt in steifer Konsistenz vor.

Die Schicht 1 ist wasserdurchlässig, nicht bis mittel frostempfindlich (F1-F2) sowie mittel verdichtbar.

Schicht 2: Granit-Zersatz

Unter dem Hangschutt folgt der Zersatzbereich des Granits. Das Festgestein ist soweit zersetzt, dass es als mitteldicht bis teilweise dicht gelagerter sandiger Kies mit geringen Schluffanteilen vorliegt. Die Schicht 2 war bis 3 m ohne Einschränkungen bohrbar, so dass der Übergang zum verwitterten Granit erst unterhalb 3 m zu erwarten ist.

Die Schicht 2 ist wasserdurchlässig, nicht forstempfindlich (F1) und mittel verdichtbar.

Tab.2: Eigenschaften der Bodenschichten

Schicht / Kenngröße	Schicht 1: Hangschutt	Schicht 2: Granit-Zersatz
Kurzzeichen nach DIN 18 196	GI, GU, GU* (UL)	GI, GU
Homogenbereiche nach DIN 18300	Homogenbereich I Lockergestein	
Plastizität	leicht plastisch	---
Konsistenz	steif	---
Lagerung	locker bis mitteldicht	mitteldicht bis dicht
Durchlässigkeit nach DIN 18 130	durchlässig	durchlässig
Frostempfindlichkeit nach ZTVE-StB 17	F1 – F2 nicht bis mittel frostempfindlich	F1 nicht frostempfindlich
Bodenklasse nach DIN 18300:2012_09	3	3
Verdichtungsfähigkeit nach DIN 18 196	mittel verdichtbar	mittel verdichtbar
Wichte [kN/m ³] erdfeucht	18,0 – 19,0	19,0 – 20,0
unter Auftrieb	10,0 – 11,0	11,0 – 12,0
Reibungswinkel [°]	30,0 – 32,5	32,5 – 35,0
Kohäsion [kN/m ²]	0	0
Steifezahl [MN/m ²]	30,0 – 60,0	60,0 – 80,0

5. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens / Versickerungsversuche

In den untersuchten Bereichen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sowie evtl. für Abwasser in Form von Versickerungsgräben / -rigolen bzw. Sickermulden (Niederschlagswasser) entsprechend ATV- Merkblatt A138 und DIN 4261 Teil 5 vorgesehen. Da die Oberkante des Festgesteins bei > 3 m u. GOK liegt, wird überwiegend von einer frostsicheren Verlegung der Sickerrohre bei ca. 0,8 ... 1,0 m u. Ist-GOK in Sickergräben- / rigolen ausgegangen.

Da aktuell noch keine Planung zur Teilung des Baugebietes vorliegt, wurden die Bohrungen und Schürfe gleichmäßig über das Baugebiet verteilt. Die Schichtung im Bereich der Versickerungsanlagen besteht aus Hangschutt (bis Sickersohle) auf Granit-Zersatz. Beide Schichten bestehen aus schwach schluffigen bis schluffigen, kiesigen Sand.



In Anlage 3 sind die Bodenprofile, in Anlage 4 die Protokolle der Versickerungsversuche enthalten.

Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgte mittels Sickerversuchen (Anlage 4). Die Sickerschürfe hatten jeweils Flächen von ca. 1,0 m x 1,0 m bis 1,2 m x 1,1 m und Tiefen von ca. 1,40 m. In den Schürfen stand Hangschutt an.

Vor der Messung der Absenkung wird der Schurf normalerweise ca. 1 Stunde mit Wasser gefüllt, so dass die vorgeschriebene Sättigung des Bodens mit Wasser gegeben ist.

Es werden jeweils drei Messreihen (einmal 90 Minuten, zweimal 60 Minuten) mit Messungen in fünfzehnminütigen Abständen durchgeführt. Auf der Grundlage der Messungen wurde der k_r -Wert des Bodens ermittelt, der für die Bemessung der Versickerungsanlage für Abwasser nach DIN 4261-1 ausschlaggebend ist.

Der ermittelte k_r -Wert von ca. $5,2 \times 10^{-6}$ m/s zeigt nur mäßige Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, was trotz der günstigen Kornverteilung mit der Lagerungsdichte und dem enthaltenen Feinkornanteil zusammenhängt. Der Boden wird prinzipiell als versickerungsfähig eingestuft.

6. Abwasserversickerung

Die Dimensionierung der Versickerungsanlage für Abwasser erfolgt nach DIN 4261-1, da in der aktuellen DIN 4261 Teil 5 keine Vorgaben zur Größe enthalten sind. Die DIN 4261 T5 setzt für eine Versickerung einen k_f -Wertebereich von 5×10^{-6} bis 5×10^{-3} m/s voraus, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

Entsprechend DIN 4261-1 wird für das vorliegende Bodenmaterial auch unter Berücksichtigung einer langfristigen Nutzung eine Wandfläche im Sickergraben von $2,5 \text{ m}^2$ / Bewohner angesetzt. Die anrechenbare Wandhöhe entspricht dem lotrechten Abstand zwischen Grabensohle und Rohrsohle. Für die Bemessung sind im Falle von Einfamilienhäusern 4 Einwohnerwerte (EW) anzusetzen.

Für eine frostsichere Verlegung sollten die Sickerrohre bei ca. 0,7 m u. Ist-GOK verlegt werden und eine 0,3 m starke Aufhöhung des Geländes mit dem anfallenden Aushub erfolgen. Die Sickerrohre müssen dabei in eine Kiesrigole eingebettet werden. Diese Rigole dient zur gleichmäßigen Verteilung des Wassers über die Fläche der Versickerungsanlage.

Eine tiefere Anordnung der Sickerrohre ist aufgrund des Sickerwasseranschnitts bei ca. 2,2 m u. GOK nicht möglich.

Für 4 Einwohnerwerte, einer Rigolenhöhe von 0,5 m unter der Rohrsohle sowie einer Wandfläche von 2,5 m²/ EW ergibt sich somit eine Mindest-Rigolenlänge von 10 m (es wird von einem beidseitig gleichmäßigen Abfließen aus der Rigole ausgegangen). Dies kann entsprechend der Maximallänge von 10 m je Rigole lt. DIN 4261-5 als einzelner Sickergraben ausgeführt werden.

7. Regenwasserversickerung

Entsprechend des bei > 3,0 m u. GOK anstehenden Festgesteins ist eine Regenwasserversickerung mit normalen Versickerungsrigolen in Anlehnung an ATV-DVWK-A 138 möglich.

Gemäß ATV-DVWK-A 138 muss der Abstand der Versickerungssohle zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen. Da im vorliegenden Fall lt. Hydrogeologischer Karte Grundwasser erst im Festgestein auftritt, ist dieser Punkt zwar theoretisch bereits erfüllt, praktisch sind jedoch die Sickerwasseranschnitte bei ca. 2,2 m u. GOK zu berücksichtigen, so dass die Versickerungssohle bei ca. 1,2 m liegen kann.

Für die geplante Versickerungsanlage kann der ermittelte k_f -Wert von $5,2 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Nach dem aktuell gültigen Merkblatt A138 wäre dieser k_f -Wert mit dem Korrekturfaktor 2 für die Bemessung zu multiplizieren. Unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Entwurfes zum neuen Merkblatt, welcher den Korrekturfaktor für die Feldversuche nicht mehr ansetzt, sowie unter Berücksichtigung mehrerer, quasi unabhängig voneinander betriebener Versickerungsanlagen im Standortbereich wurde bei der Bemessung auf den Faktor verzichtet.

Entsprechend den genannten Randbedingungen wurde die Bemessung für Sickerrigolen mit einer Tiefe von ca. 1,2 m und einer Breite von 1,5 m bzw. 2,5 m ausgeführt. Als weitere Eingangswerte wurde die Regenspende für Lengelfeld nach KOSTRA sowie eine anzuschließende Fläche von 150 m² angesetzt.

Bei einer Versickerung über eine Rohr-Rigolen-Versickerung ist bei einer Rigolenbreite von 1,5 m und einer Sohlentiefe von 1,2 m eine Gesamtlänge der Rigolen von 16 m anzusetzen. Wird die Rigole mit 2,5 m Breite ausgeführt, werden 10 m Rigolenlänge benötigt.

Die Bemessungsprotokolle der Sickeranlagen sind in Anlage 5 enthalten.



Unter Berücksichtigung der Geländeeinflüsse und der Lage der Grundstücke entlang der Rodewischer Straße sind die Versickerungsanlagen zwischen den geplanten Gebäuden und dem Straßenverlauf anzuordnen. Hierbei ist zu beachten, dass entsprechend des Geländeeinflusses zur Straße die Abwasserrigole an der Hausseite und die Regenwasserrigole an der Straßenseite anzulegen ist. Zwischen der Flurstücksgrenze an der Straße und der Straßenseite des Gebäudes muß somit ein Abstand von 10 m zum Bau der Versickerungsanlagen verbleiben. Erlaubt die Länge des Grundstückes zur Straße eine Anordnung der Rigolen in Linie, so muss zwischen Gebäude und Flurstücksgrenze an der Straße ein Zwischenraum von ca. 8 m verbleiben. Sofern die neuen Gebäude unterkellert werden, wird eine Vergrößerung des Abstandes empfohlen.

In Bezug auf eine Beeinflussung umgebender Gebäude, Brunnen etc. ist festzustellen, dass an der Ostseite der Rodewischer Straße sich Wohnbebauung befindet. Die neuen Rigolen sichern eine großflächige Verteilung des zu versickernden Wassers, weiterhin ist aufgrund der Bodenschichtung eine Sickerwasserausbreitung unterhalb 2,5 m u. GOK zu erwarten, so dass keine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude zu erwarten ist.

8. Anlagenverzeichnis

- A1 Lageplan mit Sondierungen und Schürfen
- A2 Lageplan mit Versickerungsbereich
- A3 Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile
- A4 Protokolle der Sickerversuche
- A5 Bemessungsprotokolle der Versickerungsanlage für Regenwasserversickerung



ANLAGE 1

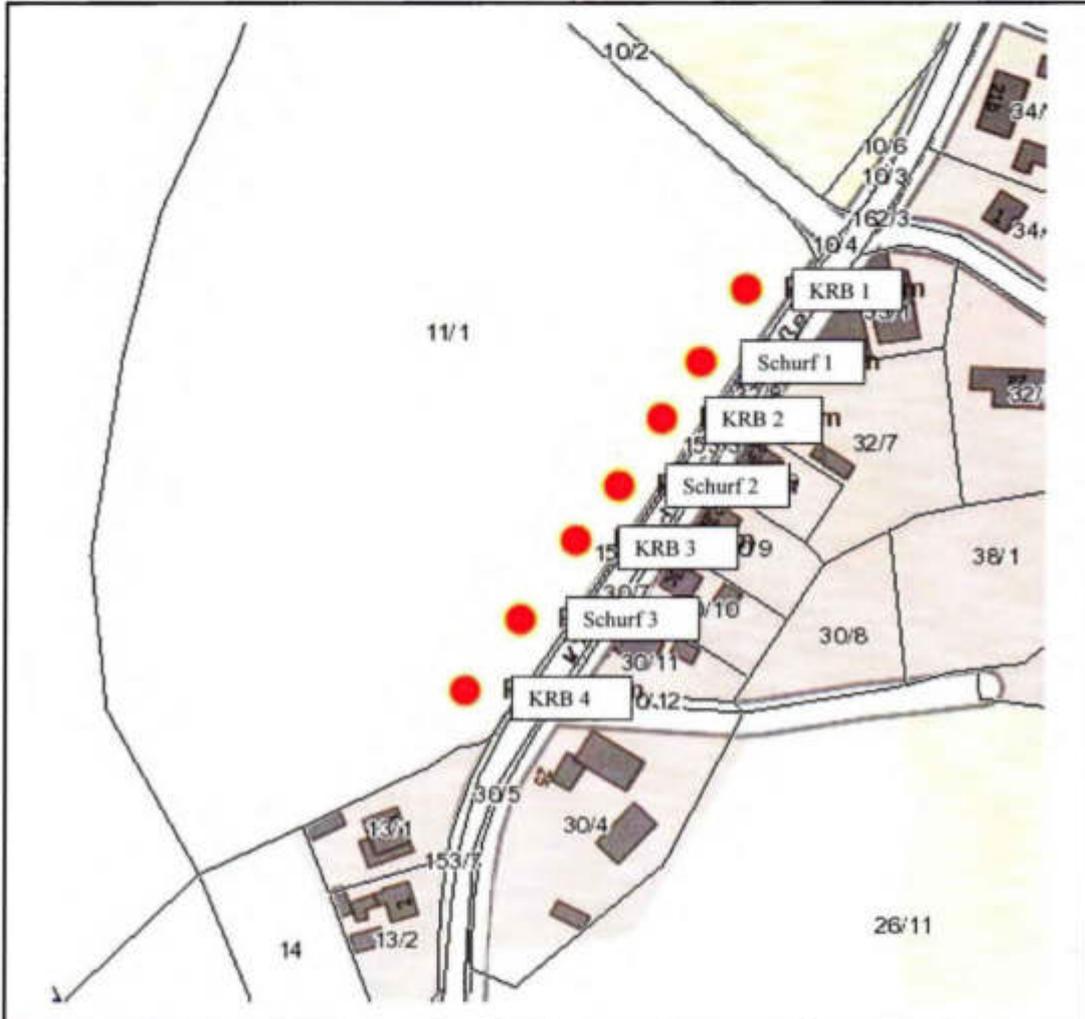
Lageplan

Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße in Abhorn
 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens



Tagesordnung

öffentlich

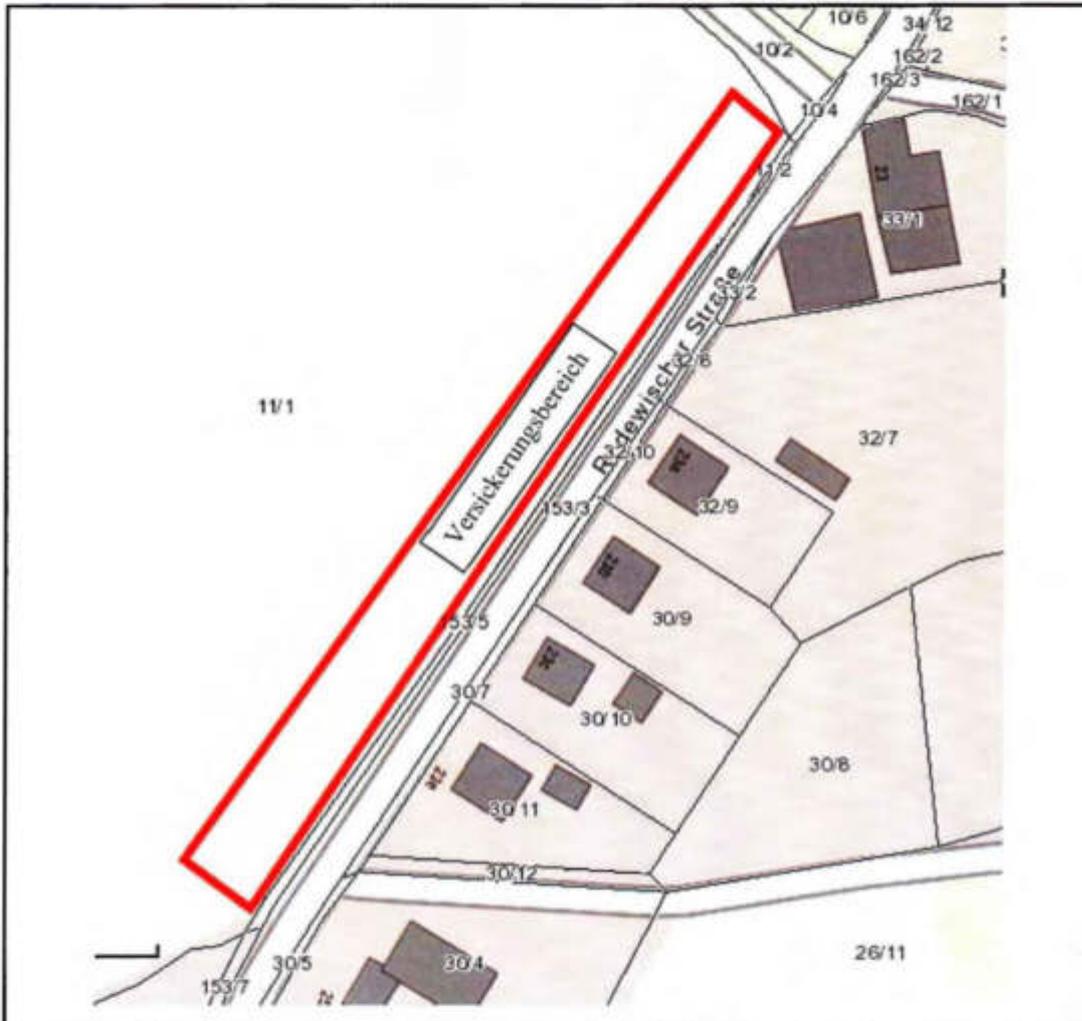


Objekt Versickerungsfähigkeit „Wohngebiet Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße, Fl.-st. 11/1“	
Standort 08485 Lengenfeld, Rodewischer Str. Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1	Planinhalt Lageplan mit Lage der Sondierungen und Schürf
Planungsphase ---	Plandatum 05.10.2021
Planverfasser M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Auftraggeber Fam. Annett und Mike Rauch Am Gutsberg 7 07957 Langenwetzendorf
	Gezeichnet H. Dostmann
	Maßstab
	Projektnummer 21/09/961 PL
	Anlage 1



ANLAGE 2

Lageplan mit Versickerungsbereichen



Objekt Versickerungsfähigkeit „Wohngebiet Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße, Fl.-st. 11/1“		
Standort 08485 Lengenfeld, Rodewischer Str. Gemarkung Abhorn, Flurstück 11/1	Planinhalt Lageplan mit Versickerungsbereichen	
Planungsphase ---	Plandatum 05.10.2021	Auftraggeber Fam. Annett und Mike Rauch Am Gutsberg 7 07957 Langenwetzendorf
Planverfasser  M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Gezeichnet H. Dostmann	Maßstab
	Projektnummer 21/09/961 PL	Anlage 1

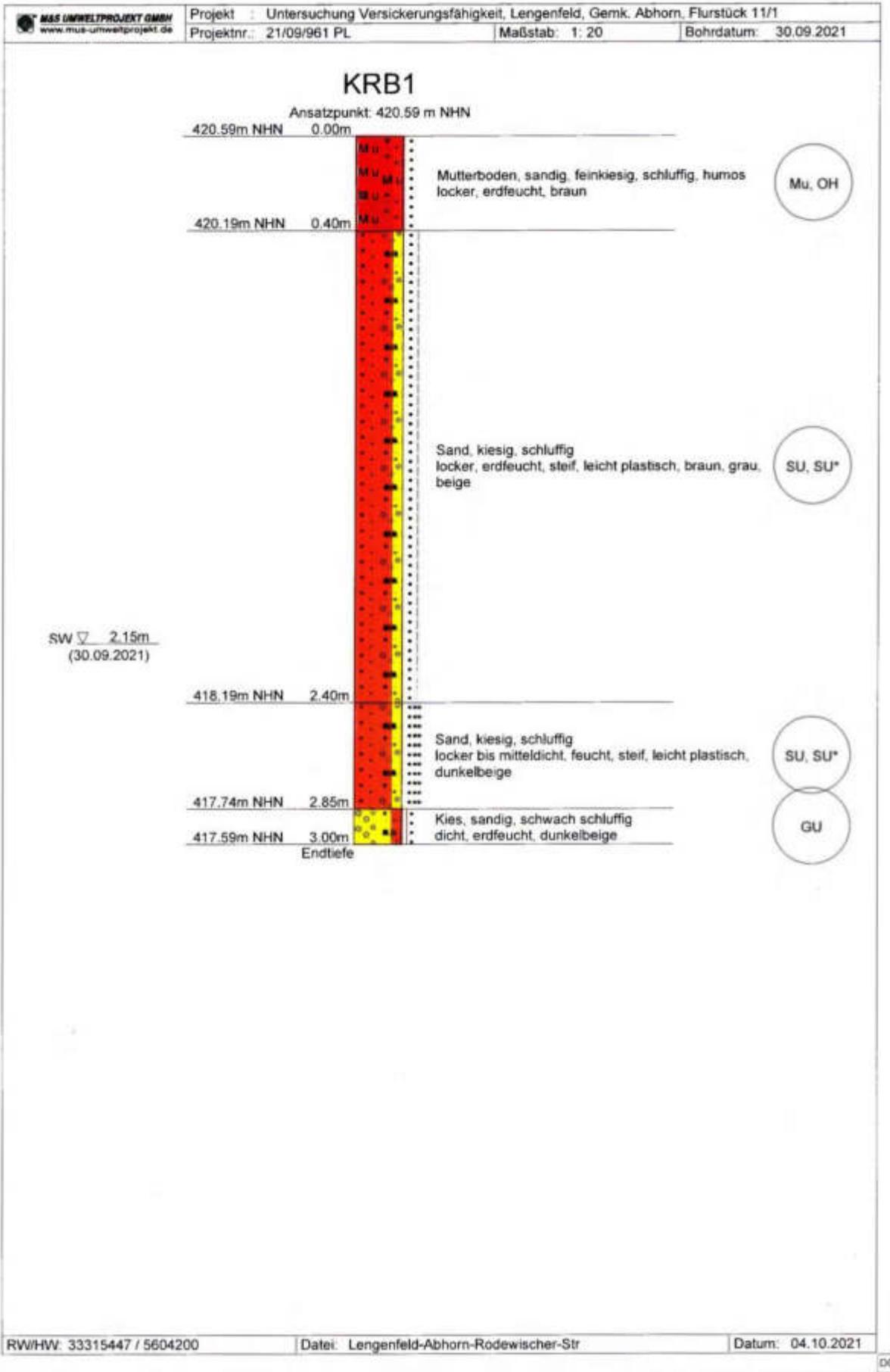


ANLAGE 3

Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile

Tagesordnung

öffentlich



9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	...
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	...
...
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... =
9.1.2.1 Art:	H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone	Kis = Kiespumpe ... = Ven = Ventilbohrer
EK = Einfachkernrohr DK = Doppelkernrohr TK = Dreifachkernrohr S = Seilkernrohr	Gr = Greifer Schap = Schappe	Mei = Meißel SN = Sonde
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand F = Freifall	DR = Druckluft HY = Hydraulik
G = Gestänge SE = Seil	V = Vibro	
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung	d = direkt id = indirekt
WS= Wasser LS = Luft	Sch = Schaum	

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug			Verrohrung		Tiefe		Bemerkungen
Bohrlänge in m von	bis	Art	Lösen	Art	ø mm	Antrieb	Spülhilfe	Außen ø mm	Innen ø mm	m	
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G					

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat/Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1			1					
2			2					
3			3					
4			4					
5								
6								

10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei **0.00** m, Anstieg bis **0.00** m unter Ansatzpunkt

Höchster gemessener Wasserstand gleich Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe

Verfüllung: m bis m Art: von m bis m Art:

Nr	Filterrohr		ø mm	Filterschüttung			Körnung mm	Sperrschicht		OK Peilrohr in über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m		Art	von m	bis m		von m	bis m	

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: **Oktober 2021**





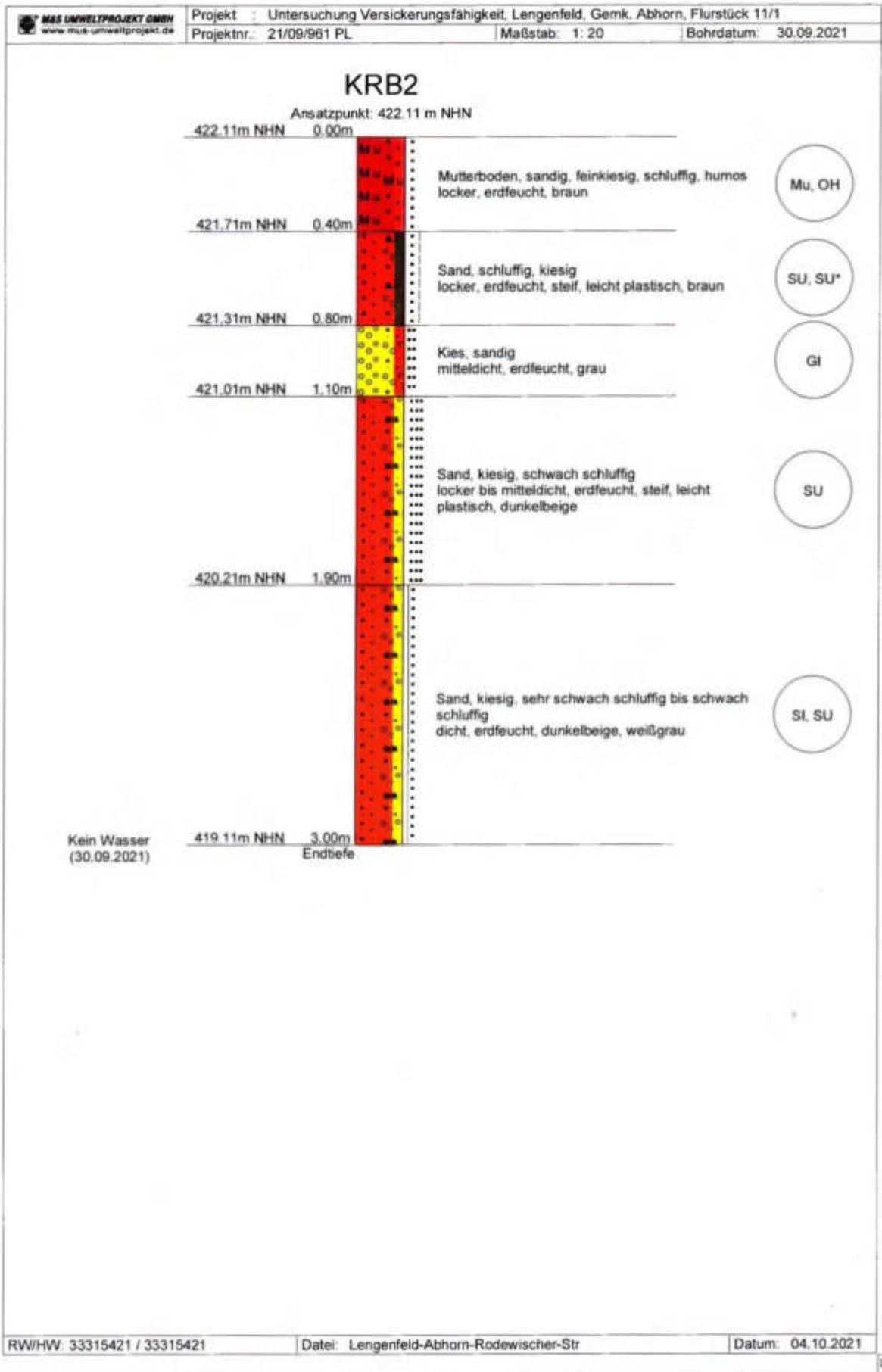
 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. KRB1		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4	5	6		
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen						
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe		Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt			
0.40	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges				
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer				e) braun	
	f) Mutterboden	g) Oberboden				h) Mu, OH	i)
2.40	a) Sand, kiesig, schluffig		Sickerwasser 2.15m u. AP 30.09.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer				e) braun, grau, beige	
	f) Hangschutt	g) Pleistozän				h) SU, SU*	i)
2.85	a) Sand, kiesig, schluffig						
	b)						
	c) locker bis mitteldicht, feucht,	d) halbschwer				e) dunkelbeige	
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon				h) SU, SU*	i)
3.00 Endtiefe	a) Kies, sandig, schwach schluffig						
	b)						
	c) dicht, erdfeucht	d) schwer				e) dunkelbeige	
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon				h) GU	i)

Tagesordnung

öffentlich

Tagesordnung

öffentlich



9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren		BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	...
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	BS = Sondierbohrungen	...
...
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend	schlag = schlagend
rot = drehend	druck = drückend	greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =
9.1.2.1 Art:	VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =
EK = Einfachkernrohr	H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =
DK = Doppelkernrohr	D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer
TK = Dreifachkernrohr	Gr = Greifer	Mei = Meißel
S = Seilkernrohr	Schap = Schappe	SN = Sonde
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand	DR = Druckluft
G = Gestänge	F = Freifall	HY = Hydraulik
SE = Seil	V = Vibro	
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole	d = direkt
WS= Wasser	DS = Dickspülung	id = indirekt
LS = Luft	Sch = Schaum	

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug			Spülhilfe	Verrohrung		Tiefe m	Bemerkungen
Bohrlänge in m von	bis	Art	Lösen	Art	ø mm	Antrieb		Außen ø mm	Innen ø mm		
0.0	E.T.	BK	ram	EK	60/50	G					

9.3 Bohrkronen				9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr	Datum Tag/Monat/Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1	Nr.	ø Außen/Innen:	/	1					
2	Nr.	ø Außen/Innen:	/	2					
3	Nr.	ø Außen/Innen:	/	3					
4	Nr.	ø Außen/Innen:	/	4					
5	Nr.	ø Außen/Innen:	/						
6	Nr.	ø Außen/Innen:	/						

10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei _____ m, Anstieg bis _____ m unter Ansatzpunkt

Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei **3.00** m Bohrtiefe

Verfüllung: _____ m bis _____ m Art: _____ von: _____ m bis: _____ m Art: _____

Nr	Filterrohr			Art	Filterschüttung			Körnung mm	Sperschicht			OK Peilrohr über/unter Ansatzpunkt
	von m	bis m	ø mm		von m	bis m	von m		bis m	Art		

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: **Oktober 2021**

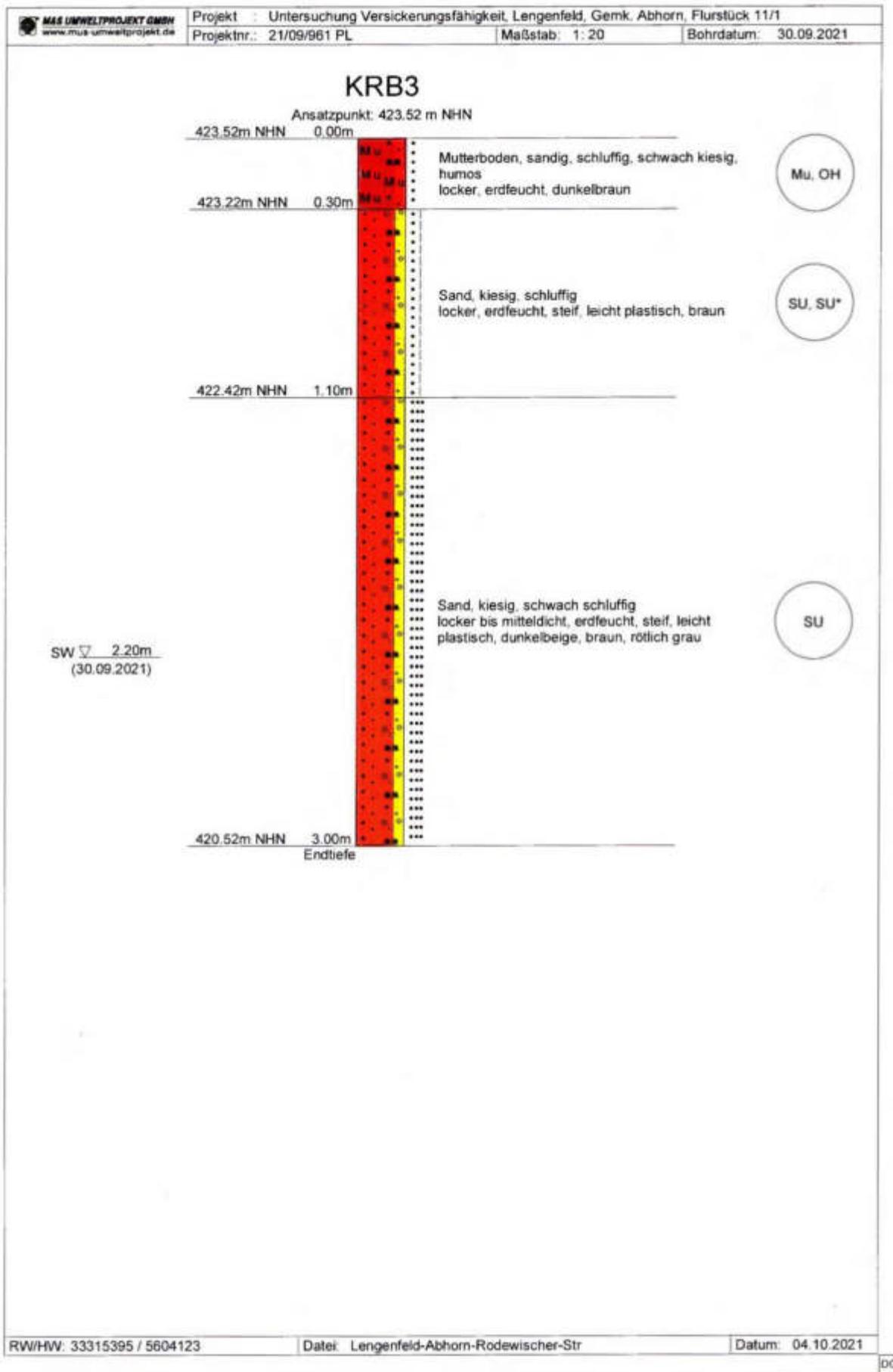




 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. KRB2		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2		3	4	5	6	
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					e) Farbe
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung					h) Gruppe
0.40	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer					e) braun
	f) Mutterboden	g) Oberboden					h) Mu, OH
0.80	a) Sand, schluffig, kiesig						
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer					e) braun
	f) Hangschutt	g) Pleistozän					h) SU, SU*
1.10	a) Kies, sandig						
	b)						
	c) mitteldicht, erdfeucht	d) halbschwer bis schwer					e) grau
	f) Hangschutt	g) Pleistozän					h) Gl
1.90	a) Sand, kiesig, schwach schluffig						
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer					e) dunkelbeige
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon					h) SU
3.00 Endtiefe	a) Sand, kiesig, sehr schwach schluffig bis schwach schluffig		kein Wasser 30.09.2021				
	b)						
	c) dicht, erdfeucht	d) schwer					e) dunkelbeige, weißgrau
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon					h) Sl, SU

Tagesordnung

öffentlich



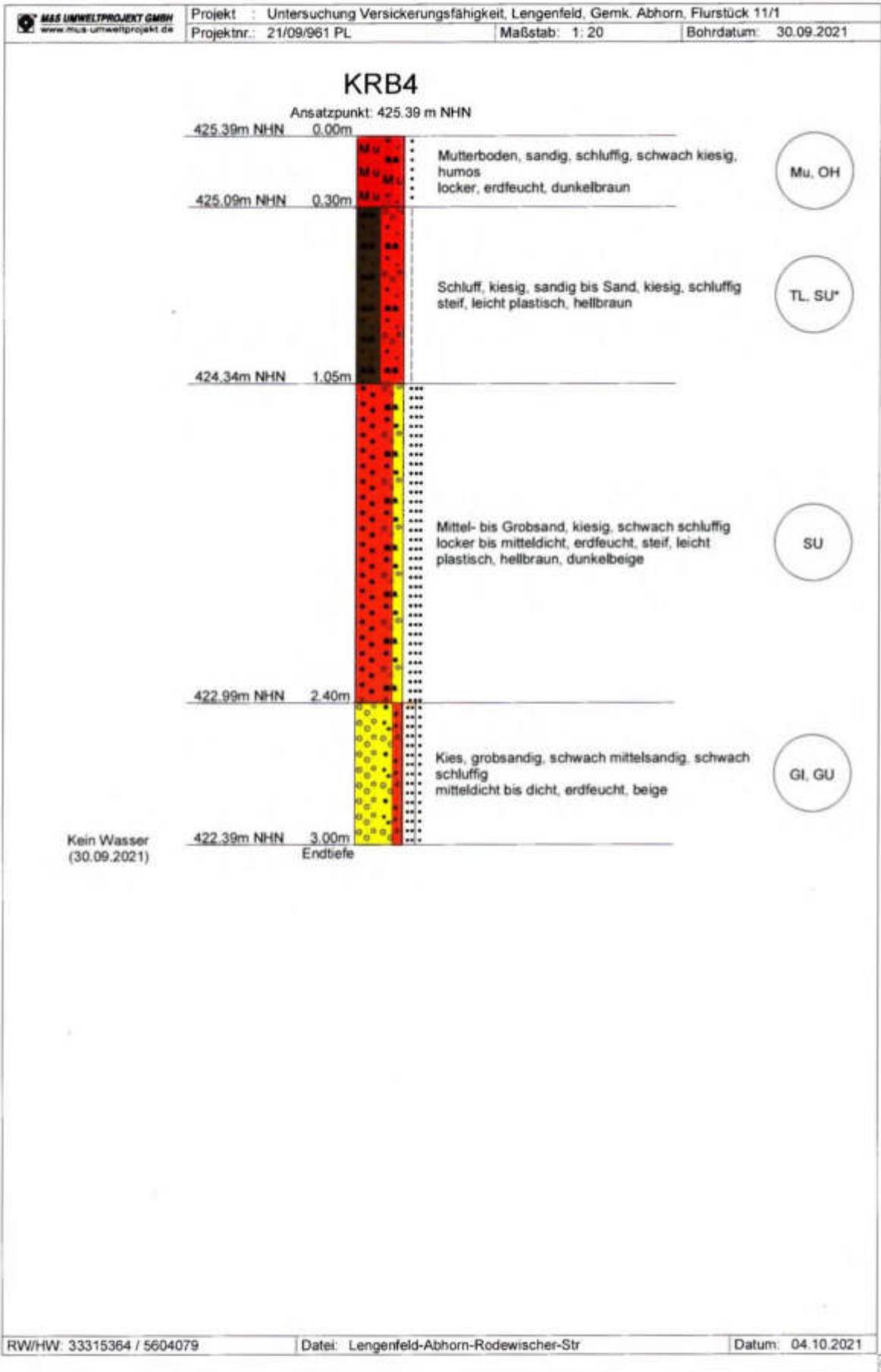
Tagesordnung

öffentlich

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de			Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021				
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer StraßeGemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. KRB3				Blatt 3			
				Datum: 30.09.2021-01.10.2021			
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) dunkelbraun				
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH i)				
1.10	a) Sand, kiesig, schluffig						
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer	e) braun				
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) SU, SU* i)				
3.00 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schwach schluffig			Sickerwasser 2.20m u. AP 30.09.2021			
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer bis schwer	e) dunkelbeige, braun, rötlich				
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU i)				

Tagesordnung

öffentlich



Tagesordnung

öffentlich

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de			
Kopfblatt nach DIN 4022 zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen Wasserbohrung		Archiv-Nr: 21/09/961 PI Aktenzeichen: HD-10/2021	Anlage: Bericht:
1 Objekt Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1		Anzahl der Seiten des Schichtenverzeichnisses: 3 Anzahl der Testberichte und ähnliches:	
2 Bohrung Nr. KRB4 Zweck: Untersuchung Versickerungsfähigkeit Ort: 08485 Lengenfeld, Ortsteil Abhorn, Rodewischer Straße Lage (Topographische Karte M = 1 : 25000): Rechts: 33315364 Hoch: 5604079 Lotrecht Nr: Höhe des a) zu NN 425.39 m Richtung: Ansatzpunktes b) zu m [m] unter Gelände			
3 Lageskizze (unmaßstäblich)			
Bemerkung:			
4 Auftraggeber: Frau Annett Rauch und Herr Mike Rauch, Langenwetzendorf Fachaufsicht:			
5 Bohrunternehmen: M&S Umweltprojekt GmbH gebohrt von: 30.09.2021 bis: 01.10.2021 Tagesbericht-Nr: Projekt-Nr: Geräteführer: S. Oelsner Qualifikation: Techn Geräteführer: Qualifikation: Geräteführer: Qualifikation:			
6 Bohrgerät Typ: Bosch GSH 27		Baujahr: 2018	
Bohrgerät Typ:		Baujahr:	
7 Messungen und Tests im Bohrloch:			
8 Probenübersicht:			
	Art - Behälter	Anzahl	Aufbewahrungsort
Bohrproben			
Bohrproben			
Bohrproben			
Sonderproben			
Wasserproben			

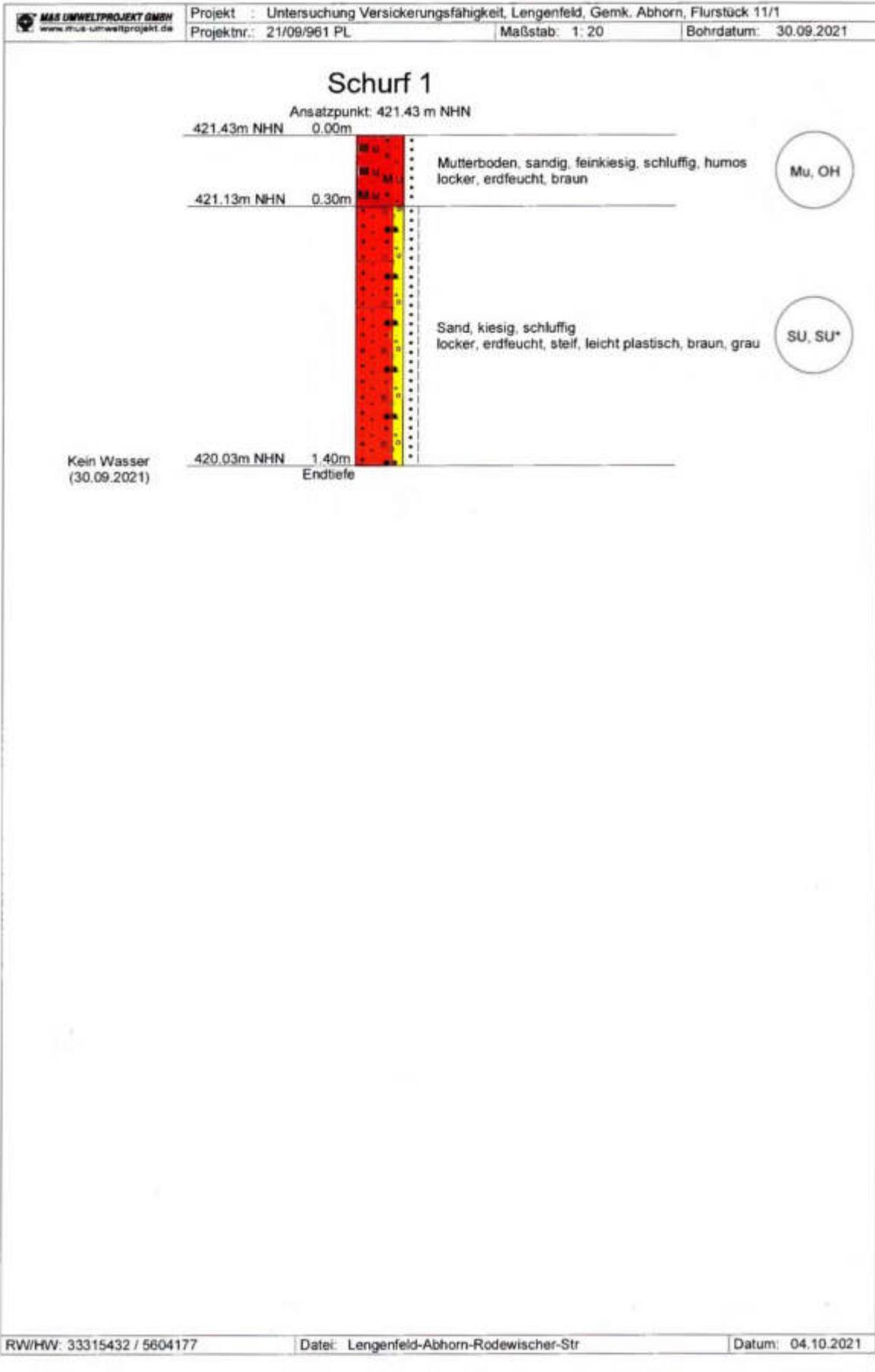
 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer StraßeGemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. KRB4		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4	5	6		
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen	Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen		Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut					d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe
	f) Übliche Benennung					g) Geologische Benennung	h) Gruppe
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) dunkelbraun				
	f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH	i)			
1.05	a) Schluff, kiesig, sandig bis Sand, kiesig, schluffig						
	b)						
	c) steif, leicht plastisch	d) halbschwer	e) hellbraun				
	f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) TL, SU*	i)			
2.40	a) Mittel- bis Grobsand, kiesig, schwach schluffig						
	b)						
	c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer	e) hellbraun, dunkelbeige				
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU	i)			
3.00 Endtiefe	a) Kies, grobsandig, schwach mittelsandig, schwach schluffig		kein Wasser 30.09.2021				
	b)						
	c) mitteldicht bis dicht, erdfeucht	d) schwer		e) beige			
	f) Granitzersatz	g) Permokarbon		h) GI, GU	i)		

Tagesordnung

öffentlich

Tagesordnung

öffentlich



9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BS = Sondierbohrungen	... =
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben	... =	
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend druck = drückend	schlag = schlagend greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone VK = Vollkrone	Schn = Schnecke ... = Spi = Spirale ... = Kis = Kiespumpe ... =
9.1.2.1 Art:	H = Hartmetallkrone D = Diamantkrone Gr = Greifer Schap = Schappe	Ven = Ventilbohrer Mei = Meißel SN = Sonde
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand F = Freifall V = Vibro	DR = Druckluft HY = Hydraulik
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole DS = Dickspülung Sch = Schaum	d = direkt id = indirekt

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m Bohrlänge in m von bis		Bohrverfahren Art Lösen		Bohrwerkzeug Art ø mm Antrieb Spülhilfe				Verrohrung Außen ø mm Innen ø mm		Tiefe m	Bemerkungen
0.0	E.T.	Schurf									Baggerschurf

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr.	ø Außen/Innen:	/	Nr.	Datum Tag/Monat Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1	Nr.	ø Außen/Innen:	/	1				
2	Nr.	ø Außen/Innen:	/	2				
3	Nr.	ø Außen/Innen:	/	3				
4	Nr.	ø Außen/Innen:	/	4				
5	Nr.	ø Außen/Innen:	/					
6	Nr.	ø Außen/Innen:	/					

10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau											
Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt											
Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei m Bohrtiefe											
Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:											
Nr	Filterrohr			Filterschüttung				Sperrschicht			OK Peilrohr m über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m	ø mm	Art	von m	bis m	Körnung mm	von m	bis m	Art	

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser											
Datum: Oktober 2021											
  											

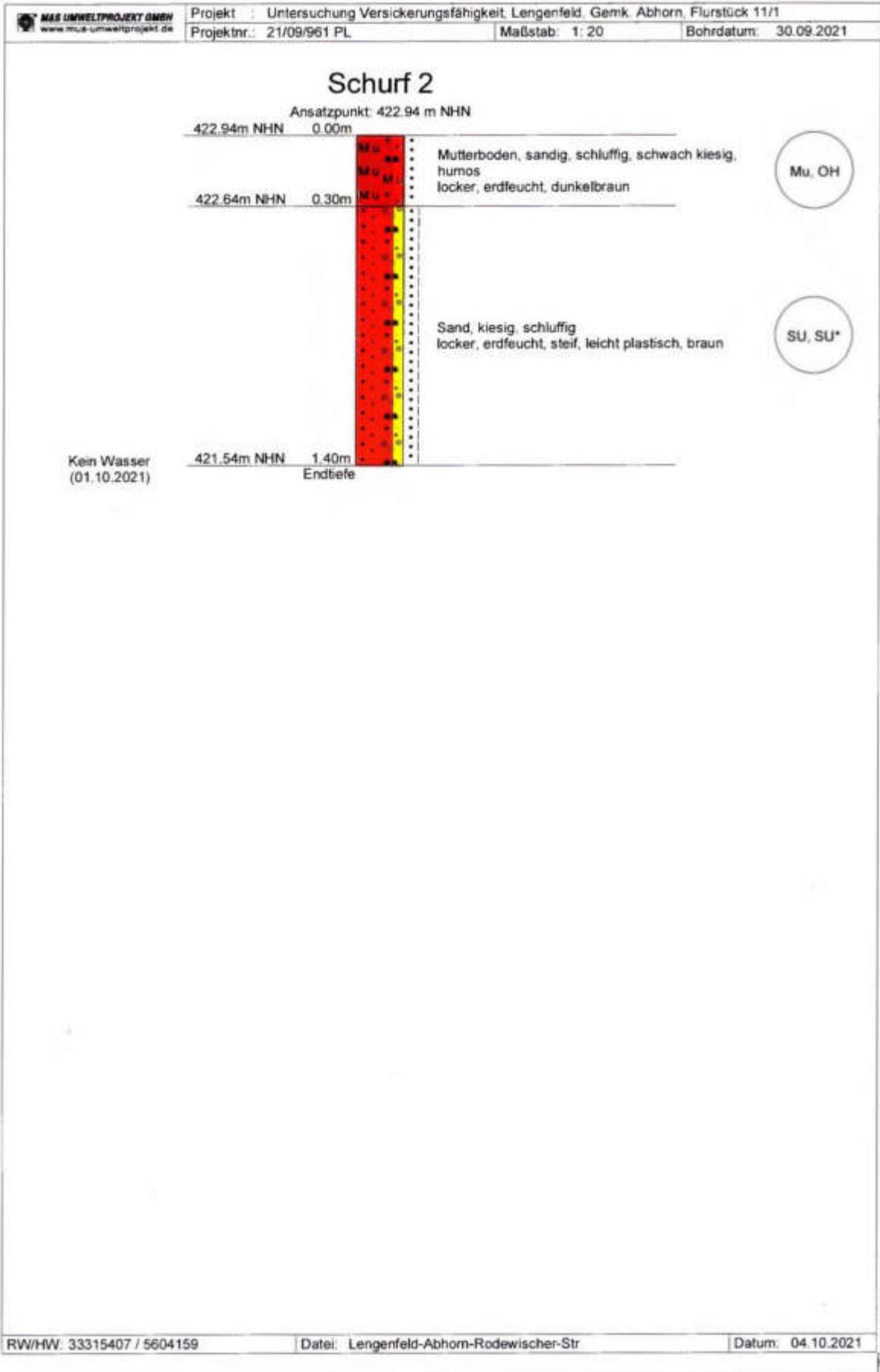
 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengsfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. Schurf 1		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4	5	6		
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung			h) Gruppe	i) Kalk- gehalt	
0.30	a) Mutterboden, sandig, feinkiesig, schluffig, humos		kein Wasser 30.09.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer					e) braun
	f) Mutterboden	g) Oberboden					h) Mu, OH
1.40 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schluffig		kein Wasser 30.09.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer					e) braun, grau
	f) Hangschutt	g) Pleistozän					h) SU, SU*

Tagesordnung

öffentlich

Tagesordnung

öffentlich



9 Bohrtechnik		BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekehrter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme														
9.1 9.1 Kurzzeichen			BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung														
9.1.1 Bohrverfahren			BKF= BK mit fester Kernumhüllung														
9.1.1.1 Art:		BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	...														
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben		BS = Sondierbohrungen	...														
... =																	
9.1.1.2 Lösen:		ram = rammend	schlag = schlagend														
rot = drehend		druck = drückend	greif = greifend														
9.1.2 Bohrwerkzeug		HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =														
9.1.2.1 Art:		VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =														
EK = Einfachkernrohr		H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =														
DK = Doppelkernrohr		D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer														
TK = Dreifachkernrohr		Gr = Greifer	Mei = Meißel														
S = Seilkernrohr		Schap = Schappe	SN = Sonde														
9.1.2.2 Antrieb:		HA = Hand	DR = Druckluft														
G = Gestänge		F = Freifall	HY = Hydraulik														
SE = Seil		V = Vibro															
9.1.2.3 Spülhilfe:		SS = Sole	d = direkt														
WS= Wasser		DS = Dickspülung	id = indirekt														
LS = Luft		Sch = Schaum															
9.2 Bohrtechnische Tabellen																	
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug			Verrohrung		Tiefe		Bemerkungen						
Bohrlänge in m von bis		Art Lösen		Art ø mm Antrieb		Außen ø mm Innen ø mm		m									
0.0		E.T. Schurf								Baggerschurf							
9.3 Bohrkronen						9.4 Geräteführer-Wechsel											
1 Nr.		ø Außen/Innen:		/		Nr		Datum Tag/Monat Jahr		Uhrzeit		Tiefe		Name Geräteführer für Ersatz		Grund	
2 Nr.		ø Außen/Innen:		/		1											
3 Nr.		ø Außen/Innen:		/		2											
4 Nr.		ø Außen/Innen:		/		3											
5 Nr.		ø Außen/Innen:		/		4											
6 Nr.		ø Außen/Innen:		/													
10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau																	
Wasser erstmals angetroffen bei m, Anstieg bis m unter Ansatzpunkt																	
Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei 3.00 m Bohrtiefe																	
Verfüllung: m bis m Art: von: m bis: m Art:																	
Nr		Filterrohr von m bis m ø mm		Art		Filterschüttung von m bis m Körnung mm		Sperrschicht von m bis m		Art		OK Peilrohr m über/unte Ansatzpunkt					
11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser																	
Datum: Oktober 2021																	
  																	

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. Schurf 2		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4 5 6				
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					e) Farbe
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung					h) Gruppe
0.30	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos		kein Wasser 01.10.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer				e) dunkelbraun	
	f) Mutterboden	g) Oberboden				h) Mu, OH	i)
1.40 Endtiefe	a) Sand, kiesig, schluffig		kein Wasser 01.10.2021				
	b)						
	c) locker, erdfeucht, steif, leicht	d) halbschwer				e) braun	
	f) Hangschutt	g) Pleistozän				h) SU, SU*	i)

Tagesordnung

öffentlich

9 Bohrtechnik	BP = Bohrung mit durchgehender Gewinnung nichtgekernter Proben	BKR= BK mit richtungsorientierter Kernentnahme
9.1 9.1 Kurzzeichen		BKB= BK mit beweglicher Kernumhüllung
9.1.1 Bohrverfahren	BuP= Bohrung mit Gewinnung unvollständiger Proben	BKF= BK mit fester Kernumhüllung
9.1.1.1 Art:	BS = Sondierbohrungen	...
BK = Bohrung mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben
9.1.1.2 Lösen:	ram = rammend	schlag = schlagend
rot = drehend	druck = drückend	greif = greifend
9.1.2 Bohrwerkzeug	HK = Hohlkrone	Schn = Schnecke ... =
9.1.2.1 Art:	VK = Vollkrone	Spi = Spirale ... =
EK = Einfachkernrohr	H = Hartmetallkrone	Kis = Kiespumpe ... =
DK = Doppelkernrohr	D = Diamantkrone	Ven = Ventilbohrer
TK = Dreifachkernrohr	Gr = Greifer	Mei = Meißel
S = Seilkernrohr	Schap = Schappe	SN = Sonde
9.1.2.2 Antrieb:	HA = Hand	DR = Druckluft
G = Gestänge	F = Freifall	HY = Hydraulik
SE = Seil	V = Vibro	
9.1.2.3 Spülhilfe:	SS = Sole	d = direkt
WS= Wasser	DS = Dickspülung	id = indirekt
LS = Luft	Sch = Schaum	

9.2 Bohrtechnische Tabellen											
Tiefe in m		Bohrverfahren		Bohrwerkzeug				Verrohrung		Tiefe m	Bemerkungen
von	bis	Art	Lösen	Art	ø mm	Antrieb	Spülhilfe	Außen ø mm	Innen ø mm		
0.0	E.T.	Schurf									Baggerschurf

9.3 Bohrkronen			9.4 Geräteführer-Wechsel					
Nr	Nr.	ø Außen/Innen:	Nr	Datum Tag/Monat/Jahr	Uhrzeit	Tiefe	Name Geräteführer für Ersatz	Grund
1	Nr.	ø Außen/Innen: /	1					
2	Nr.	ø Außen/Innen: /	2					
3	Nr.	ø Außen/Innen: /	3					
4	Nr.	ø Außen/Innen: /	4					
5	Nr.	ø Außen/Innen: /						
6	Nr.	ø Außen/Innen: /						

10 Angaben über Grundwasser, Verfüllung und Ausbau

Wasser erstmals angetroffen bei _____ m, Anstieg bis _____ m unter Ansatzpunkt.

Höchster gemessener Wasserstand über Ansatzpunkt bei _____ 3.00 m Bohrtiefe

Verfüllung: _____ m bis _____ m Art: _____ von: _____ m bis: _____ m Art: _____

Nr	Filterrohr		ø mm	Art	Filterschüttung		Körnung mm	Sperrschicht		OK Peilrohr n über/unte Ansatzpunkt
	von m	bis m			von m	bis m		von m	bis m	

11 Sonstige Angaben - kein Grundwasser

Datum: Oktober 2021




DC

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage Bericht: Az.: HD-10/2021					
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben							
Bauvorhaben: Lengenfeld, Rodewischer Straße Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1							
Bohrung Nr. Schurf 3		Blatt 3	Datum: 30.09.2021- 01.10.2021				
1	2	3	4	5	6		
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen						
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung			h) Gruppe	i) Kalk- gehalt	
0.20	a) Mutterboden, sandig, schluffig, schwach kiesig, humos						
b)							
c) locker, erdfeucht	d) halbschwer	e) dunkelbraun					
f) Mutterboden	g) Oberboden	h) Mu, OH				i)	
0.90	a) Schluff, kiesig, sandig bis Sand, kiesig, schluffig						
b)							
c) steif, leicht plastisch	d) halbschwer	e) hellbraun					
f) Hangschutt	g) Pleistozän	h) TL, SU*				i)	
1.40 Endtiefe	a) Mittel- bis Grobsand, kiesig, schwach schluffig		kein Wasser 01.10.2021				
b)							
c) locker bis mitteldicht,	d) halbschwer	e) hellbraun, dunkelbeige					
f) Granitzersatz	g) Permokarbon	h) SU				i)	

Tagesordnung

öffentlich

Erschließung Wohngebiet an der Rodewischer Straße in Abhorn
Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

Tagesordnung

öffentlich

ANLAGE 4

Protokolle der Sickerversuche

Dateiname: SvGa-Lengenfeld-Abhorn-Rodewischer-Straße Proj.-Nr. 21/09/961 PL
Datum: 05.10.2021

ANLAGEN

Formblatt für Sickertest



Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 1		
Ort/Gemeinde:	08485 Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße		
Flurstück	Flurstück: 11/1, Gemarkung Abhorn		
Lage der Schürflgruben im Grundstück:	siehe Lageplan		
Schürflgrube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,10	1,10	1,40
Wurde Grundwasser erschlossen? (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen		
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens	Hangschutt, Sand, kiesig, schluffig		
	1. Test		
			Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 15 min. um:	3,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 92,00
durchschnittliche Absenkung	1,33	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	11,25	<i>min/cm</i>	
	2. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	95,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	4,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	9,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 86,00
durchschnittliche Absenkung	1,80	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	8,33	<i>min/cm</i>	
	3. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	96,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	3,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 88,00
durchschnittliche Absenkung	1,60	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	9,38	<i>min/cm</i>	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,58	<i>cm/15 min</i>	
gesamte spezifische Absenkzeit	9,65	<i>min/cm</i>	
k_f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,20E-06 <i>m/s</i>		
Wertung des Ergebnisses:	5,20E-06 <i>m/s</i>		
Aufgrund des k_f - Wertes von:			
ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich.			
Name des Beobachters	S. Oelsner		
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen		
Datum der Messung	30.09.2021		

Formblatt für Sickertest



Tagesordnung

öffentlich

Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 2		
Ort/Gemeinde:	08485 Lengenfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße		
Flurstück	Flurstück 11/1, Gemarkung Abhorn		
Lage der Schürfgruben im Grundstück:	siehe Lageplan		
Schürfgrube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,20	1,10	1,40
Wurde Grundwasser erschlossen? (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen		
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens:	Hangschutt, Sand, kiesig, schluffig		
	1. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	100,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 15 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,50	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,50	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	9,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 91,00
durchschnittliche Absenkung	1,50	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	10,00	<i>min/cm</i>	
	2. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	105,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	3,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	9,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 96,00
durchschnittliche Absenkung	1,80	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	8,33	<i>min/cm</i>	
	3. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	106,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 98,00
durchschnittliche Absenkung	1,60	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	9,38	<i>min/cm</i>	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,63	<i>cm/15 min</i>	
gesamte spezifische Absenkzeit	9,24	<i>min/cm</i>	
k_f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,22E-06	<i>m/s</i>	
Wertung des Ergebnisses:			
Aufgrund des k_f - Wertes von:	5,22E-06 m/s		
ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich.			
Name des Beobachters	S. Oelsner		
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen		
Datum der Messung	30.09.2021		

Proj.-Nr.: 21/09/961 PI

Formblatt für Sickertest



Abwasser	Versickerungsversuch Schurf 3		
Ort/Gemeinde:	08485 Lengsfeld OT Abhorn, Rodewischer Straße		
Flurstück	Flurstück 11/1, Gemarkung Abhorn		
Lage der Schürfruben im Grundstück:	siehe Lageplan		
Schürfrube (Länge/Breite/Tiefe u. GOK) [m]:	1,30	1,10	1,40
Wurde Grundwasser erschlossen? (ja/nein; in welcher Tiefe?)	kein Wasser angetroffen		
Einfache Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens	Hangschutt, Sand, kiesig, stark schluffig über Sand, kiesig, schwach schluffig		
	1. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 15 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 90 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	9,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 90,00
durchschnittliche Absenkung	1,50	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	10,00	<i>min/cm</i>	
	2. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	97,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	7,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 90,00
durchschnittliche Absenkung	1,40	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	10,71	<i>min/cm</i>	
	3. Test		Wasser nachgefüllt
Wasserstand zu Beginn der Messung:	99,00	<i>cm</i>	ja
Absenkung nach 15 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 30 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 45 min. um:	2,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 60 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Absenkung nach 75 min. um:	1,00	<i>cm</i>	nein
Summe	8,00	<i>cm</i>	Wasserstand zum Ende der Messung: 92,00
durchschnittliche Absenkung	1,60	<i>cm/15 min</i>	
spezifische Absenkzeit	9,38	<i>min/cm</i>	
gesamte durchschnittliche Absenkung	1,50	<i>cm/15 min</i>	
gesamte spezifische Absenkzeit	10,03	<i>min/cm</i>	
k_f -Wert nach Merkblatt RP Chemnitz	5,23E-06	<i>m/s</i>	
Wertung des Ergebnisses:	5,23E-06 m/s		
Aufgrund des k_f - Wertes von:	ist der Bau einer Versickerungsanlage hier möglich,		
Name des Beobachters	S. Oelsner		
Dienststelle des Beobachters	M&S Umweltprojekt GmbH, Zentrale Plauen		
Datum der Messung	01.10.2021		



ANLAGE 5

Bemessungsprotokolle der Regenwasser-Versickerungsanlagen

M&S Umweltprojekt GmbH
 Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
 Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

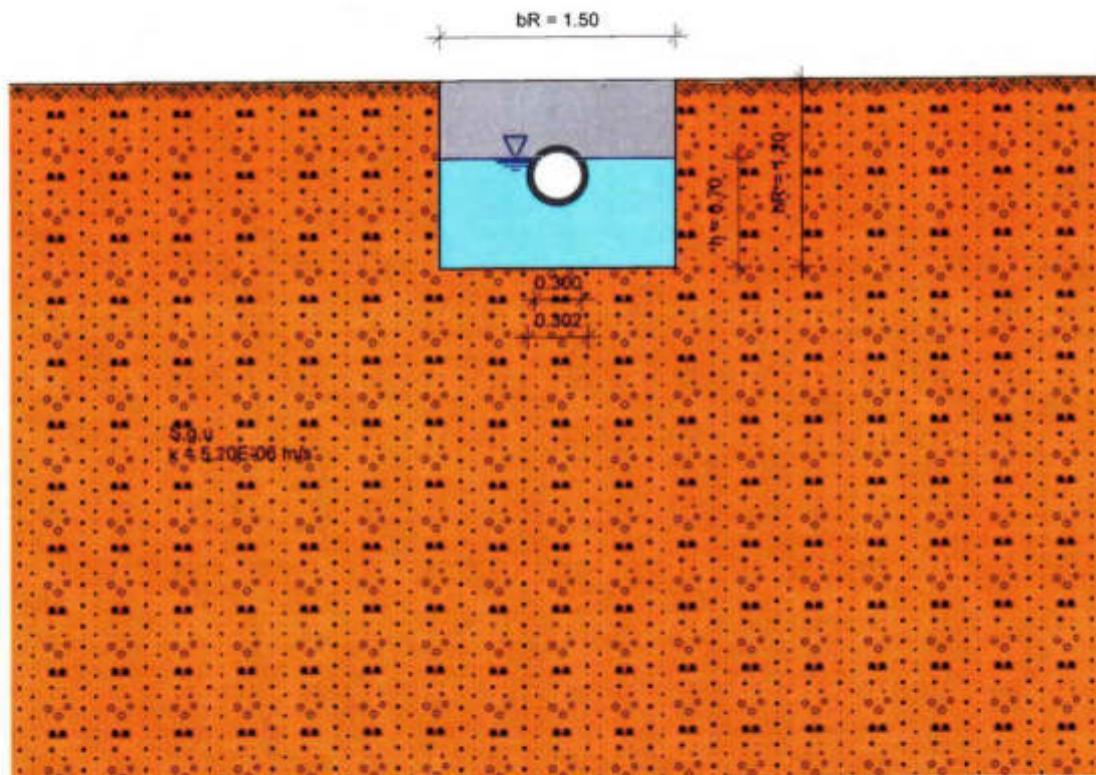
Seite : 1
 Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2021 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-1.dbr
 Datum: 05.10.2021

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoefizient s_{s1} :	0.40	
Durchlässigkeit k:	$5.20 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoefizient s_{RR} :	0.44	
Fläche A_{R1} :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	1.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 9 Stunden
 Regenspende: 17.70 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 15.90 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.35 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
4 h	32.6	15.50
6 h	24.0	15.90
9 h	17.7	15.90
12 h	14.2	15.52
18 h	10.5	14.65

Tagesordnung

öffentlich

M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

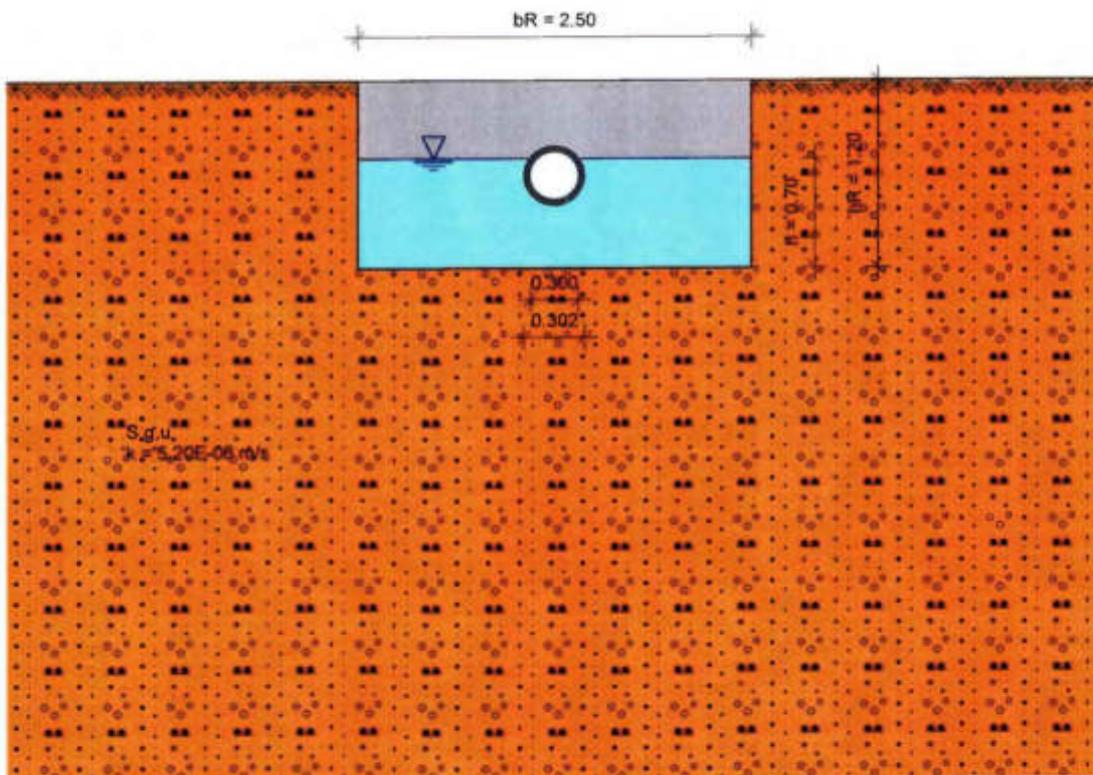
Seite : 1
Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2021 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-2.dbr
Datum: 05.10.2021

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoeffizient s_R :	0.40	
Durchlässigkeit k :	$5.20 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoeffizient s_{GR} :	0.42	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n :	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	2.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 9 Stunden
 Regenspende: 17.70 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 10.02 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.44 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
4 h	32.6	9.71
6 h	24.0	9.99
9 h	17.7	10.02
12 h	14.2	9.80
18 h	10.5	9.29

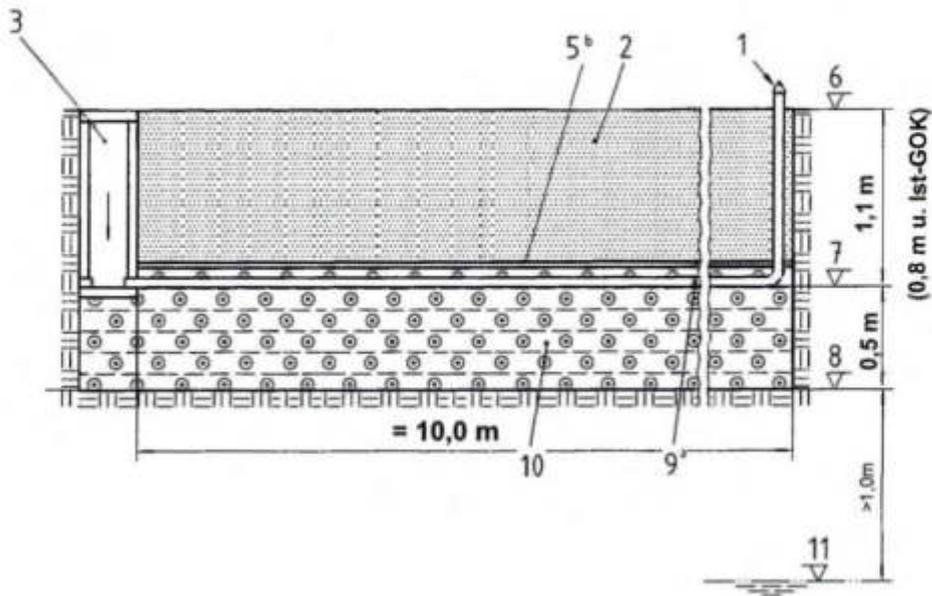
Tagesordnung

öffentlich



ANLAGE 6

Aufbau Abwasserversickerungsgraben



Legende:

- 1 Belüftung
 - 2 Auffüllung
 - 3 Zulauf
 - 5 Trennschicht
 - 6 Geländeoberfläche
 - 7 Rohrsohle
 - 8 Grabensohle
 - 9 Vollsickerrohr
 - 10 Kies
 - 11 höchster Grundwasserstand (HGW)
- a) Vollsickerrohr > DN100 nach DIN 4262-1 (TYP R2)
 b) 0,1m Grobsand oder Files

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de	Versickerungsnachweis		
	Ausführung der Versickerungsrigole für Abwasser nach DIN 4261-1		
Projekt: Flurst. 11/1, Gemk. Abhorn Rodewischer Str., Lengenfeld	Maßstab: —	Datum: 10/2021	Anlage: 7
Proj.-Nr.: 21/09/961 PI			

Anlage 2b



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

**LABOR- UND INGENIEURLEISTUNGEN
FÜR UMWELT UND BAU**



Tagesordnung

öffentlich

M&S Umweltprojekt GmbH · Pfortenstraße 7 · (D) 08527 Plauen

Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Am Dr.-Dittes-Denkmal 1
08485 Lengenfeld

M&S Umweltprojekt GmbH
Zentrale Plauen
Pfortenstraße 7
(D) 08527 Plauen

Telefon: +49 (0) 3741 - 572 19-0
Telefax: +49 (0) 3741 - 572 19-40
e-mail: alauen@mus-umweltprojekt.de

Fr. Datum

Ins. Nr. / nicht

Urspr. Zeichen

Titel

21/09/961 PL

05.10.2022

Bebauungsplan Nr. 22 „Rodewischer Straße“, Lengenfeld, OT Abhorn
Stellungnahme des LFULG vom 07.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Stellungnahme des LfULG zum Bebauungsplan Nr. 22 haben wir die angemerkten Punkte zu Fragen der Versickerung geprüft.

Ermittlung der k_f -Werte:

Die angemerkte fehlerhafte Berechnung der Durchlässigkeitswerte wurde geprüft. Es lag ein Rundungsfehler vor, so dass der anhand der Versickerungsversuche berechnete k_f -Wert bei ca. $4,42$ bis $4,54 \times 10^{-6}$ m/s, also etwas geringer als der im Versickerungsgutachten berechnete Wert von $5,2 \times 10^{-6}$ m/s aber auch höher als der vom LfULG angegebene Wert von $4,0 \times 10^{-6}$ m/s.

Wie das LfULG richtig feststellt, wird in der für Versickerungen aus Kleinkläranlagen maßgeblichen DIN 4261-5 eine Untergrenze des k_f -Wertes für Versickerungen von 5×10^{-6} m/s angegeben, allerdings bezogen auf den gesättigten Zustand. Somit besteht die Frage, ob der Versickerungsversuch als solcher den gesättigten oder den ungesättigten Zustand wiedergibt. Hierzu sagt das aktuell gültige Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Anhang B, dass die methodenspezifisch ermittelten k_f -Werte mit einem Korrekturfaktor (im Falle von Feldversuchen Korrekturfaktor = 2) zu multiplizieren sind. Der Korrekturfaktor liegt für Feldversuche bei 2, weil „Das Versuchsergebnis entspricht ... dem vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert $k_{f,u}$ in der ungesättigten Zone.“

Der ermittelte k_f -Wert von liegt somit zwar $0,5 \times 10^{-6}$ m/s unterhalb des Grenzwertes für die Durchlässigkeit im gesättigten Zustand, da aber der Versuch (trotz Vorsättigung) quasi im ungesättigten Bereich ausgeführt wird, liegt der lt. DIN 4261-5 relevante Durchlässigkeitswert für den gesättigten Bereich oberhalb des Grenzwertes. Hier kommt noch hinzu, dass nach allen vorliegenden Quellen der horizontale k_f -Wert (welcher bei der Versickerung über die Wandflächen der Versickerungsgräben relevant ist) höher liegt, als der im Versuch ermittelte vertikale Durchlässigkeitswert.

Stammstift der Gesellschaft:
M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7 | (D) 08527 Plauen
Amtsgericht Chemnitz HRB-Nr. 3187

Geschäftsführung:
Prof. Dr.-Ing. Bernd Märtner
USt-IdNr.: DE 141 244 069
Steuer-Nr.: FA Plauen 223/14/02203

Commerzbank DE 54 8704 0000 0500 2027 00 | BIC COBADE33XXX
Sparkasse Vogtland DE 69 8705 0000 0103 9621 07 | BIC WELADED33PLX
HypoVerrentbank DE 86 8702 0086 5070 1251 63 | BIC HYVEDE33M497
Merkur Bank DE 15 7013 0800 0002 2200 32 | BIC GENODE33M06

EVERY
DAY FOR FUTURE!

Standorte: Bad Muskau - Bernau - Chemnitz - Dresden - Fellbach - Hameln - Mülheim / Ruhr - Plauen - Salzwedel - Spremberg | LITAUEN: Šiauliai | POLEN: Orzesze | TSCHECHIEN: AS



Die Durchlässigkeit des Bodens ist hinsichtlich der Abwasserversickerung somit zwar an der Untergrenze aber innerhalb des zulässigen Bereiches.

Wasseranschnitt in den Sondierungen KRB1 und KRB3:

Eine eindeutige Zuordnung der Wasseranschnitte als Sickerwasser aus Niederschlägen oder Stauwasser ist ohne längerfristige Messreihen aus unserer Sicht nicht möglich.

Allerdings sprechen drei Punkte für die Einstufung als versickertes Niederschlagswasser. Einerseits sind dies die ab Mitte September 2021 eingetretenen, teils stärkeren Niederschläge in Verbindung mit den fehlenden bindigen Deckschichten in den beiden „wasserführenden Bohrungen“ (die Bohrungen mit bindigen Deckschichten wiesen keinen Wasseranschnitt auf). Andererseits ist es das Fehlen einer stauenden Schicht, auf der sich Stauwasser ausbilden könnte.

Unabhängig davon wurde aber für die Versickerungsanlagen eine maximale Sohlentiefe von 1,2 m u. GOK vorgegeben, um den Mindestabstand von 1 m zum Wasseranschnitt einzuhalten.

Porosität / Speichervolumen der Regenwasserrigolen:

Der als zu hoch eingeschätzte Porenraum der Kiesfüllung von Versickerungsrigolen für Regenwasser wurde auf 0,3 korrigiert. Weiterhin wurde der geänderte k_f -Wert von $4,4 \times 10^{-6}$ m/s zur Bemessung angesetzt. Wie im Versickerungsgutachten bereits bemerkt, wurde unter Berücksichtigung der langfristigen Nutzung sowie der zunehmenden Starkregenereignisse der Korrekturfaktor von 2 für den k_f -Wert nicht angesetzt.

Die neu bemessenen Rigolen sind als Anlage beigefügt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geol. H. Dostmann
M&S Umweltprojekt GmbH



M&S Umweltprojekt GmbH
Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

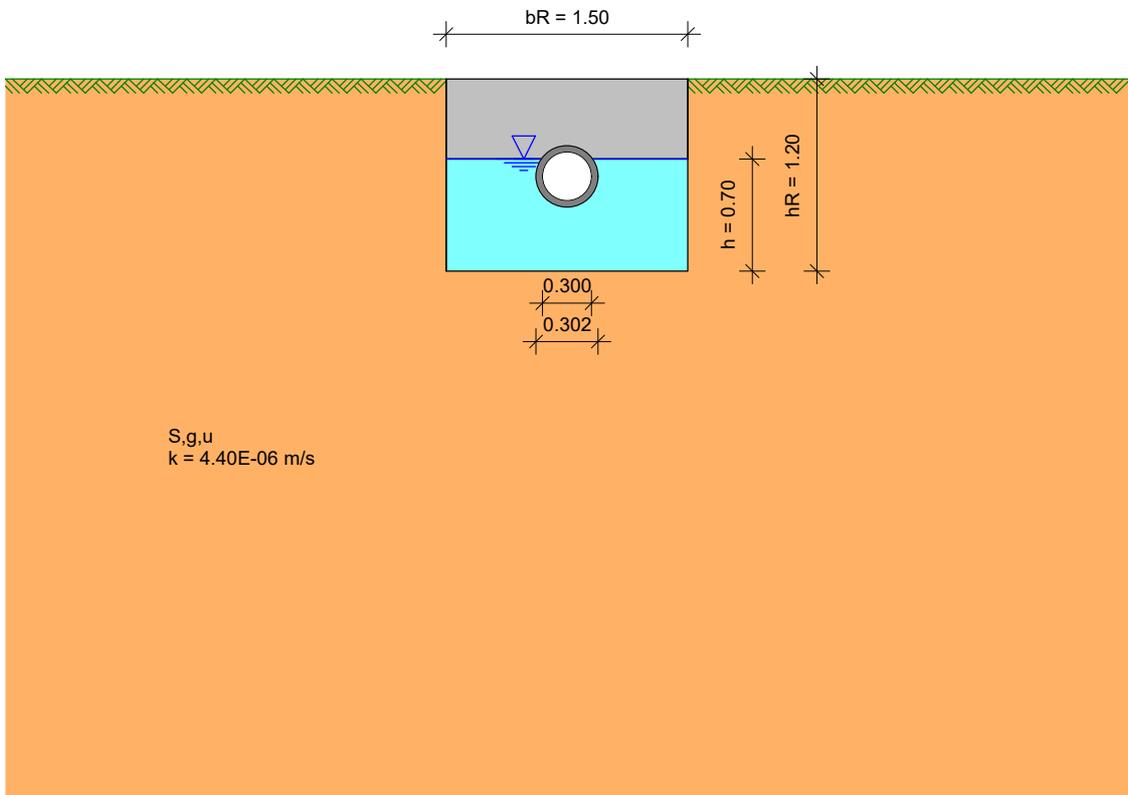
Seite : 1
Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2022 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\17-Software\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-1.dbr
Datum: 28.09.2022

Berechnung einer Rohrrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoeffizient s_R :	0.30	
Durchlässigkeit k:	$4.40 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoeffizient s_{RR} :	0.35	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	1.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 6 Stunden
 Regenspende: 24.00 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 19.87 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.24 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
3 h	40.5	18.88
4 h	32.6	19.45
6 h	24.0	19.87
9 h	17.7	19.76
12 h	14.2	19.20

Tagesordnung

öffentlich

DC

M&S Umweltprojekt GmbH
 Pfortenstraße 7, 08527 Plauen

Versickerungsuntersuchung Lengenfeld
 Gemk. Abhorn, Flurstück 11/1

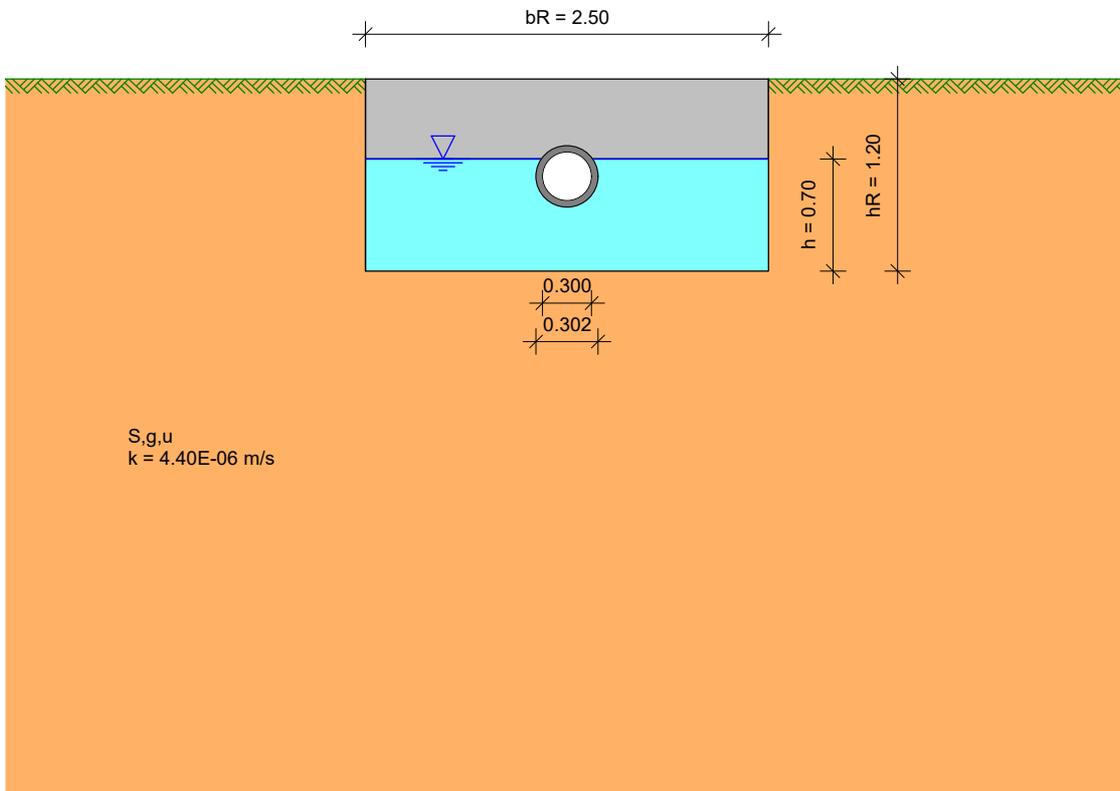
Seite : 1
 Maßstab: 1: 40

Programm DC-Sicker *** Copyright 2005-2022 DC-Software Doster & Christmann GmbH, D-81245 München ***

Eingabedatei: S:\17-Software\DC-BODEN\DATEN\Rigole\Lengenfeld-Abhorn-2.dbr
 Datum: 28.09.2022

Berechnung einer Rohrigolenversickerung nach DWA-A 138 (2005)

Grundwassertiefe:	5.00	m	Speicherkoefizient s_R :	0.30	
Durchlässigkeit k:	$4.40 \cdot 10^{-6}$	m/s	Gesamtspeicherkoefizient s_{RR} :	0.33	
Fläche A_U :	150.00	m ²	Anzahl Rohre:	1	
Häufigkeit n:	0.2	1/a	Innendurchmesser:	300	mm
Rigolenbreite:	2.50	m	Außendurchmesser:	302	mm
Rigolenhöhe gesamt h_R :	1.20	m	Zuschlagsfaktor f_Z :	1.2	
Mindestabstand Wasser - GOK:	0.50	m			



Ergebnis der Versickerungsberechnung:
 Maßgebende Regendauer: 6 Stunden
 Regenspende: 24.00 l/(s*ha)
 Erforderliche Rigolenlänge: 12.67 m
 Erforderliches Speichervolumen: 7.27 m³
 Abstand UK zum Grundwasser: 3.80 m
 > erf. Abstand = 1.00 m

Regenspenden: Lengenfeld		
Dauer	r D(0.2) [l/(s*ha)]	Länge [m]
3 h	40.5	12.01
4 h	32.6	12.38
6 h	24.0	12.67
9 h	17.7	12.62
12 h	14.2	12.28

Tagesordnung

öffentlich

DC

Anlage 3

Betreff: Fwd: Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn
Von: Mail UZP <mail@umweltzahn.de>
Datum: 03.12.2021, 10:28
An: zahn@umweltzahn.de

Tagesordnung

öffentlich

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn
Datum:Fri, 3 Dec 2021 09:40:42 +0100
Von:Stefan Kessler <kessler.stefan@vogtlandkreis.de>
An:mail@umweltzahn.de

Sehr geehrter Herr Zahn,

zu Ihrer Anfrage bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten im geplanten Baugebiet möchte ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Auf der Fläche und deren unmittelbarer Umgebung liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor.
Die Recherche in der Datenbank lieferte keine aktuellen Ergebnisse. Es liegen nur Daten für die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete vor, die vom Baugebiet nicht berührt werden (Abbildung 1).



Abbildung 1: Schutzgebiete in der Nähe des geplanten Baugebietes

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Fwd: Anfrage BBP "Rodewischer Straße" Abhorn

mailbox:///C:/birdmail/Inbox?number=413978313

Für weitergehende Informationen und Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Beste Grüße

Stefan Kessler
Sachbearbeiter
Untere Naturschutzbehörde

Landratsamt Vogtlandkreis
Bahnhofstraße 42-48
08523 Plauen

Tel.: 03741 300 - 2138

E-Mail: kessler.stefan@vogtlandkreis.de

Internet: <http://www.vogtlandkreis.de>

Tagesordnung

öffentlich

Informationen gemäß Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung
finden Sie [hier](#).

Beachten Sie bitte unsere [Hinweise zur elektronischen Kommunikation](#).



Abonnieren Sie jetzt unseren [Newsletter](#)!

Anlage 4a

Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit

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

Tagesordnung

öffentlich

- 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 KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 4a 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 KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anlage 4a Risikoanalyse

Anlage 4b

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Anl. 4b Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Quelle Eigene Darstellung 1 / 2024

Wirkaspekt des Vorhabens	beeinträchtigende Wirkung auf Natur und Landschaft	Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen an anderer Stelle	Wirkungsweise der Maßnahmen auf die beeinträchtigte bzw. verwandte Funktionen	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
bis ca. 910 m ² mögliche Vollversiegelung durch Gebäude u.ä. bauliche Anlagen oberhalb der Erdgleiche	dauerhafter Verlust des mittelwertigen flächenbezogenen Retentionsvermögens;	Vorgabe zur Versickerung von den Dachflächen der Gebäude u.ä. bauliche Anlagen oberhalb der Erdgleiche aufkommenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Eingriffsbereich zu versickern;	punktueller - allenfalls lokale Überdeckung der Bauflächen von maximal ca. 25% vollversiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen mit weitgehendem Erhalt Funktionsfähigkeiten; ortsgleiche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers; dauerhafte Zuführung in den lokalen Wasserkreislauf unter Erhalt einer ausreichenden Pufferschicht des anstehenden Bodens;	
	Grundwasserneubildung unter versiegelbaren Flächen fällt faktisch aus;	zeichnerische Vorgabe einer Versickerungsfläche von ca. 600 m mit Verbot einer Überbauung durch die o.g. Gebäude und bauliche Anlagen	auf Satzungsbezogen, lokaler Erhalt der Grundwasserneubildungsrate	
bis ca. 390 m ² mögliche Befestigung für bauliche Nebenanlagen auf Niveau der Erdgleiche	Erhöhung Wasserabfluss im Bereich der bebaubaren Flächen	Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien begrünbarer Systeme (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, -rasen, o.ä.) für die ca. 390 m ² zu erwartende Befestigung der Zufahrten, Stellplätze u.ä. im RG der Ergänzungssatzung;	Auf den Nutzungen kann der flächenbezogene Abflussbeiwert (Ψ) von ca. 1,0 für bituminöse Decken auf ca. 0,6 bis 0,25 für durchlässige Baustoffe gesenkt werden. Mit der deutlichen flächenbezogenen Abflussreduktion von i.M. 60% behalten diese Flächen ein deutliches Restvolumen an Versickerungsleistung.	Beeinträchtigungen sind ausgeglichen
	flächenbezogene Minderung des mittelwertigen Puffervermögens unter den baulichen Anlagen	Pflanzung einer Niederstrauchhecke auf einer ca. 355 m ² großer Fläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten	Im Bereich der Heckenpflanzung erhöhen die höhere Evapotranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche. Einbringen Trittstein-Biotop durch Ausweiten Lebensraumtyp bisher anstehender Einzelgehölze (Verbesserung Lebensraumfunktion für darauf angewiesene Tierarten); Verbesserung Erosionsschutz gegenüber dem künftigen Siedlungsbereich; Nachpflanzgebot bewirkt einen dauerhaften Funktionserhalt	

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 4c

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn

PT: Stadt Lengenfeld

OT: Abhorn

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	11.03.930 /tv	Abstandsfläche, gestaltet, kleinteilig teilversiegelt (VS-Kl. 1, < 5%)	7,00	-2,00	2.845,0	-0,569
			5,00	11.06.110	Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen;	0,00	5,00	910,0	0,455
			5,00	11.04.160	Zufahrt- u. Stellplatzfläche, teilversiegelt (Abflussbeiwert 0,5, Annahme BNT Bankett)	1,00	4,00	350,0	0,140
BNT 2	11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenfläche	7,00			1,00	6,00	40,0	0,024
Fläche Eingriffsbereich gesamt								4.145,0	
WE Mind. (Gesamt)									0,050

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt (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 1	nur nachrangiger LEW in aufgerauhtem Umfeld	0,00	4.145,0	0,000	LB	bauliche Nutzung (EFH) in ortstypischer Bauweise ohne erhebliche visuelle	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Landschaft)				0,000

AB	Satzungsgebiet mit ausschließl. nachrangiger Funktionserfüllung	0,00	4.145,0	0,000	AB	ih. Satzungsgebiet keine erheblichen Wirkungen	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)				0,000

BO 3	Pufferfunktion, mittlere Funktionserfüllung	1,00	910,0	0,091	BO 3	Verlust Pufferfunktion	0,00	910,0	0,000	0,091
BO 3	Pufferfunktion, mittlere Funktionserfüllung	1,00	390,0	0,039	BO 3	Minderung Pufferfunktion	0,50	390,0	0,020	0,020
	Puffervermögen unter Gebäudefläche, keine	0,00	910,0	0,000	WA 1	Kompensieren mittleres Puffervermögen durch örtliche Versickerung	0,90	910,0	0,082	-0,082
						WF Bewert. (Boden)				0,029

WA 1	Retentionsvermögen, mittlere Funktionserfüllung	1,00	910,0	0,091	WA 1	Verlust mittleres Retentionsvermögen	0,00	910,0	0,000	0,091
		1,00	390,0	0,039	WA 1	Minderung Retentionsvermögen	0,50	390,0	0,020	0,020
	Ret.vermögen Gebäude, keine	0,00	910,0	0,000	WA 1	Kompensieren mittleres Retentionsvermögen durch örtliche	0,90	910,0	0,082	-0,082
						WF Bewert. (Wasser)				0,029

KL	nur nachrangige Erfüllung	0,00	4.145,0	0,000	KL	keine erheblich negativen Auswirkungen	0,00	4.145,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Klima/Luft)				0,000

WE _{Mind.} (Gesamt)										0,050
WF _{Bewert.} (Landschaft/Erholung)										0,000
WF _{Bewert.} (Arten- u. Biotopschutz)										0,000
WF _{Bewert.} (Boden)										0,029
WF _{Bewert.} (Wasser)										0,029
WF _{Bewert.} (Klima/Luft)										0,000
Ausgleichsbedarf PG										0,107

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt I (verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Aufwert.
Pb1	10.01.200	Ackerfläche ohne besondere regionale Bedeutung)	5,00	02.02.510	Pflanzung Niederstrauchhecke gebietsheimischer Laubgehölze (Grenzlage zwischen Siedlungsbereich und Intensivacker)	15,00	10,00	355,0	0,355
					Fläche gesamt			355,0	
					WE Aufwert.				0,355

Tagesordnung

öffentlich

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

Formblatt (verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nachrangige landschaftsästhetische Funktionserfüllung einbezogener Grundfläche	0,00	355,0	0,000	LB 1	keine erheblichen Veränderungen	0,00	355,0	0,000	0,000
WF Bewert. (Landschaft)										0,000

BO 1	weit überwiegend nachrangige Funktionserfüllung	0,00	355,0	0,000	BO 1	nicht erhebliche Verbesserung Erosionsschutz	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Boden)										0,009

AB1	nachrangige Funktionserfüllung auf bisher intensiv genutzter LN	0,00	355,0	0,000	AB1	nicht erhebliche Verbesserung Lebensraumfunktion (ökol. wertige Erweiterung vorhandener Lebensraumtypen)	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)										0,009

WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	355,0	0,036	WA 1	Retentionsvermögen, hoch	1,40	355,0	0,050	0,014
WF Bewert. (Wasser)										0,014

KL	kein klimatisch bedeutsamer Ausgleichsbereich	0,00	355,0	0,000	KL	mittel- - langfristig punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen	0,25	355,0	0,009	0,009
WF Bewert. (Klima/Luft)										0,009

WE	Aufwert. (Gesamt)									0,355
WF	Bewert. (Landschaft)									0,000
WF	Bewert. (Boden)									0,009
WF	Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)									0,009
WF	Bewert. (Wasser)									0,014
WF	Bewert. (Klima/Luft)									0,009
Ausgleichsvolumen AuE										0,396

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Berechnung Kompensationsbedarf KES "Rodewischer Straße", OT Abhorn
 PT: Stadt Lengenfeld OT: Abhorn

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	0,415	-0,050		0,000	0,000	-0,029	-0,029	0,000	-0,057	-0,107
Ausgleichsflächen ih. RG	0,036		0,355	0,000	0,009	0,009	0,014	0,009	0,041	0,396
Summe Fläche	0,450									
Summe Werthaltigkeit		-0,050	0,355	0,000	0,009	-0,020	-0,014	0,009	-0,016	
Vergleich WE			0,305						Ausgleichsbilanz RG	0,289

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 5

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 Satzgebungsverfahren 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 - Organisatorische Hinweise

- Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten haben die mit der Ausführung der Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen bei der zuständigen Planauskunft entsprechende Schachtscheine einzuholen (vorherige Erkundigungspflicht). Die nachfolgend angefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten.
- Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein.

Hinweisgeber: Dt. Telekom GmbH

- 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.
- Zum Bauvorhaben zu Projektierung und Realisierung der elektrotechnischen Erschließung werden noch folgende Unterlagen benötigt (Übermittlung durch Zusage):
 - Benennung des Vertragspartners zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung
 - öffentlich genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellen- sowie Straßennamensangaben)
 - Umfang des Vorhabens sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschließlich 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
- Für Fragen zur Erschließungsvereinbarung bitte Postfach Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de benutzen.
- Wir weisen gemäß DGVU Vorschrift 38, § 16 darauf hin, einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Sie können die Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de nutzen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

- Die zur Trinkwasserversorgung heranzuziehende Hauptleitung DN 80 verläuft in der Ortslage Abhorn überwiegend über private Flächen. Wir empfehlen deshalb eine frühzeitige Abstimmung mit unserer Abteilung Technologie zur technischen Lösung der Trinkwasserversorgung am geplanten Standort.
- Wir halten eine möglichst frühzeitige Abstimmung zur Sicherung der das SG querenden Transportleitung DN 175 und zur Wahrung unserer Belange für erforderlich.
- Da die technische Lösung zur Trinkwasserversorgung unter Benutzung von Privatgrund und K 7820/OD Abhorn erfolgen wird, muss der Vorhabenträger die grundsätzliche Lösung für die Erschließung mit Trinkwasser unter Beachtung der weiteren leitungsgebundenen Medien frühzeitig klären.

Hinweisgeber: Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland, Hammerstraße 28, 08523 Plauen

- Für die künftigen Einzelzufahrten jedes Baugrundstücks ist für jede Zufahrt jeweils ein Antrag auf Anbindung an die Rodewischer Straße (K7820) beim Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung zu stellen.
- Straßenbäume dürfen nicht beseitigt werden.
- Vor Beginn der Erschließung müssen die Medienträger ihre Anträge gesondert im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einreichen.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 5 Infos für weitere Planung

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Straßenunterhaltung und Instandsetzung

- Die geplanten Erschließungsverträge mit den Bauherren sollten sicherstellen, dass in jedem Fall die erforderliche individuelle Erlaubnis nach Wasserrecht zur Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswässern vor Baubeginn vorliegt. Grundlage der Entwässerungsplanung sind die jeweils geplanten Einwohner und die tatsächlich versiegelten Dach- und Fahrflächen.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Untere Wasserbehörde

- 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.
- Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, an die Abfallentsorgung anzumelden.
- Stellplätze für Abfallbehälter (Restabfall-, Blaue, Gelbe und Bio-Tonnen) sind bedarfsgerecht gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung auf den Grundstücken vorzusehen (Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist nur am Abhol-/Leerungstag gestattet)

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft

Tagesordnung

öffentlich

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

- Geplante Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass evtl. Beschädigungen u. Beeinträchtigungen o. die Veränderung der vorhandenen TK - Anlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.

- Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Hinweisgeber: Dt. Telekom AG

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

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Brand- und Katastrophenschutz

- Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) an jeweiliger Grundstücksgrenze (auf Gehweg o. an Straßenrand) gewährleisten. Dabei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft

- Zufahrten von Grundstücken auf Rodewischer Straße sind so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Straße und aber auch zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gewahrt bleiben.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Verkehrslenkung u. -sicherung

- Neubauten in Radonvorsorgegebieten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

- Bei Neubauten in den festgelegten Radonvorsorgegebieten muss darüber hinaus gem. § 123 StrlSchG i.V.m. § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) eine weitere Maßnahme zum Radonschutz ergriffen werden:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder

- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt oder

- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile oder

- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen oder

- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Radonbelastung in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen.

- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen,

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle,

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Weitere Auskünfte gibt die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>)

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- Vor den Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Geotechnischer Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Anlage 6

Übersicht Baulandentwicklung in der Stadt Lengenfeld

a) Vorbemerkungen

Lengenfeld nimmt in der Zentrale-Orte-Hierarchie der Landes- und Regionalplanung die zugewiesene Funktion eines Grundzentrums gemäß den Zielen der Raumordnung Z 1.3.8 LEP 2013²⁵, Kap. 1.2 REP SWS Kap. 1.3.1 RPI RC_SF 2023 ein. Dazu erfüllt Lengenfeld die besondere Gemeindefunktion Tourismus²⁶ (Kap. 1.3 REP SWS, Kap. 1.3.3 RPI RC_SF 2023).

Die Grundzentren verfügen gemäß der Begründung des LEP 2013 zu Z 1.3.8 unter anderem über

- a) Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte und Fachgeschäfte),
- b) ärztliches Versorgungsangebot, Apotheke, Betreuungsangebote für ältere Menschen,
- c) **Kindertageseinrichtungen**, Grundschule, Jugendfreizeitstätten oder ähnliche,
- d) **ÖPNV-Anschluss**²⁷,
- e) **Sport- und Freizeitanlagen**,
- f) Finanzdienstleistungen (Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen),
- g) Postfilialen/-agentur,
- h) **Feuerwehr**²⁸.

Dieses Vorhandensein betrifft zwar insbesondere den festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern, hier Lengenfeld, aber nicht nur. In Zentralen Orten ist nach Z 2.2.1.6 LEP 2013 auch eine über den Bedarf der natürlichen Bevölkerung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig. Insbesondere die nicht funktional zentrenbestimmende Wohnnutzung²⁹ kann daher auch außerhalb des festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns, falls die dortigen Reserven nicht ausreichen, in den Ortsteilen realisiert werden.

Gemäß Zi. 2.1 der Begründung liegen jeder städtebaulichen Planung das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld³⁰ sowie die strukturelle Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile durch eine auskömmliche Versorgung ihrer Bevölkerung mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten zugrunde. Bei der auskömmlichen Versorgung der Bevölkerung der ländlichen Ortsteile mit zeitgemäßen Wohnraumangeboten liegt das Oberziel der Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsaspekten in der Herausbildung kompakter Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in die Infrastruktur deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitgehend vermieden werden. Dem ist auch hier so. Auch entspricht der Standort der geordneten städtebaulichen Entwicklung³¹.

Da diese KES der ortsnahen und gebündelten Befriedigung der Bauanfragen der örtlichen Bevölkerung der Ortsteile Plohn und Abhorn dienen soll, wird die nachfolgende Betrachtung bestehender Baulandreserven auf den festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld und die Ortsteile Plohn und Abhorn beschränkt.

²⁵ Durch die Festlegung der Grundzentren soll das landesweite Netz der Ober- und Mittelzentren so ergänzt werden, dass der flächendeckende Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert und die besiedelte Kulturlandschaft im ländlichen Raum stabilisiert und aufrecht erhalten wird.

²⁶ Zur Erfüllung dieser Funktion tragen insbesondere die Ortsteile Plohn und Abhorn sehr wesentlich bei (u.a. Freizeitpark Plohn, Gaststätte Landgasthof Plohnbachtal Abhorn, Ferienwohnungen Pumphut Abhorn).

²⁷ Anschluss an Bürgerbuslinie in den Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld unmittelbar vorhanden.

²⁸ Die fett hervorgehobenen Einrichtungen sind in den Ortsteilen Plohn / Abhorn jeweils oder zumindest in einem davon vorhanden.

²⁹ vgl. Begründung, Teil A, Zi. 4, Rn. 5 unter Verweis auf Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.3.2.1, S. 39f; Zwickau, Mai 2021

³⁰ vgl. Stadt Lengenfeld; Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 70, 2016

³¹ vgl. Begründung, Teil A Zi. 4, Rn. 14ff

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Es werden nur Reserven innerhalb in Kraft gesetzter (v)BBP, städtebaulicher Innenbereichssatzungen sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile betrachtet. Von der Betrachtung potenzieller Wohnbaulandreserven ausgeschlossen werden für eine Wohnbebauung als signifikant risikobehaftet eingeschätzte Wohn- bzw. Mischbauflächen. Dies betrifft derart dargestellte Flächen mit

- a) einem signifikant erhöhten Überschwemmungsrisiko (u.a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG), überschwemmungsgefährdete Gebiete (ügB 200/300), Gewässerrandbereiche)³² u/o
- b) einem signifikant erhöhten Gefahrenpotenzial durch einen bestehenden Altlastenverdacht mit mindestens Handlungsbedarfsstufe B, radioaktiv besonders belastete Teilfläche bzw. Lage in Hohlraumgebiet.

Zu lit. a) betrifft dies insbesondere Flächen in der Gemarkung Grün als Teil des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld im Umgebungsbereich der Göltzsch zwischen Bahnlinie Zwickau - Falkenstein und nach deren Abzweig nach Osten fortlaufend Waldkirchner bzw. Walkmühlenweg sowie westlich der B94. Zwischen S293 und S293A springt der Risikobereich nach Osten über die B94 und bezieht die straßenbegleitende Bebauung mit ein. Diese Gebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten³³. Eine nachträgliche resp. zusätzliche Bebauung und Versiegelung widerspricht dem Erhaltungsgebot. Nach diesseitiger Auffassung ist, aufgrund der signifikanten Risikobehaftung des Schutzes von Leib und Leben sowie des Sachschutzes, mithin die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 VI, Nr. 1, 2. Alt. BauGB) höher zu bewerten als eine, nur kleinflächig dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienende bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen.

Nicht in die Betrachtung einbezogen werden sonstige bebaute Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, auch wenn sie im FNP_E 2006 als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt sind. Die Darstellungen eines FNP bewirken keine Baulandqualifizierung. Deren Entwicklung richtet sich unverändert nach § 35 BauGB. Dieser steht planungsrechtlich grundsätzlich nicht als Baulandreserve zur Verfügung.

b) Reserven innerhalb in Kraft gesetzter BBP und städtebaulicher Satzungen nach § 34 IV BauGB

Satzungen nach § 34 VI BauGB sind im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld nicht vorhanden. Für die Ortsteile Plohn und Abhorn gilt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Plohn / Abhorn in der Fassung seiner 2. Änderung vom 26.02.2004.

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

Aktiv in der Vermarktung im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind derzeit die Grundstücke des ÄBBP zum BBP Nr. 3 Wohngebiet Fichtengasse. Darüber hinaus können Baugrundstücke in Privateigentum oftmals jedoch nicht für den permanent auflaufenden Bedarf verfügbar gemacht werden. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wird in allen anderen Plänen von der jeweils unbelegten Gesamtfläche - sofern vorhanden - daher nur ein bestimmter Prozentsatz in Ansatz gebracht. Für Baugrundstücke in jüngeren BBP ab 2015 kann noch eine etwas höhere Bereitstellungsdynamik angenommen werden. Daher wird ein Verfügbarmachungsansatz von 50 % tatsächlich gebildeter Baugrundstücke in marktgängiger Größe³⁴ gewählt.

³² Für Göltzsch und ihre Zuflüsse Plohnbach und Waldkirchner Bach sind ÜSG festgesetzt und ügB ermittelt (iDA-Datenbank zu festgesetzten ÜSG, überschwemmten Gebieten bei HQ_{extrem} und Gefährdungen bei HQ_{200/300} des LfULG.

³³ vgl. Gierke / Schmidt-Eichstaedt; Die Abwägung in der Bauleitplanung, S. 563, Rn. 2026; Stuttgart 2019

³⁴ Für Neubaugrundstücke im Bereich Lengenfeld mit ausschließlicher Ein- und Zweifamilienhausbebauungen in Neubaugebieten sind Grundstücksgrößen zwischen 600 - ca. 800 m² in den ländlichen Ortsteilen auch bis 900 m² als marktgängige Größe anzusprechen.

In älteren Bau- bzw. Satzungsgebieten ist dagegen oftmals kaum mehr ein Fortschritt in der Auffüllung zu verzeichnen. Je länger das Inkrafttreten zurückliegt, desto weiter sinkt die Auffüllwahrscheinlichkeit ab. Zwar wurde die durch das EAG Bau 2004 eingeführte Pflicht FNP nach 15 Jahren zu überprüfen, durch die Innenbereichsnovelle 2007 wieder aufgehoben. Unabhängig von der formalen Wiederaufhebung dieser Überprüfungspflicht, bleiben die Kommunen i.S. der geordneten städtebaulichen Entwicklung gehalten, die räumliche Entwicklung in diesem Zeitrahmen zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren³⁵, nicht zuletzt auch im Hinblick auf langfristige Veränderungen aufgrund regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnungen.

Daher wird für BBP dieser zeitliche Planungshorizont als „Absehbarkeitshorizont“ für diese Verfügbarmachungsprognose übernommen. Für Baugebiete ab 2007 wird daher ein Ansatz von 25 % gewählt, für alle BBP mit einem Inkrafttreten früher 2007 wird dagegen wegen weiter sinkender Auffüllwahrscheinlichkeit nur noch ein Verfügbarmachungsansatz von 15% angenommen.

ÜS 1.1 Reserven innerhalb in Kraft gesetzter Bebauungspläne³⁶ mit allgemein zulässiger Wohnnutzung im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

BBP / Satzung	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha ³⁷				
OT Lengenfeld						
BBP Nr. 2 WG Strunzstraße	0,00	0,00	--	--	--	--
BBP Nr. 3 WG Fichtengasse	0,30	0,30	0,30	--	--	--
vBBP Nr. 5 Marienstraße	0,00	0,00	--	--	--	--
Summe relevanter Fläche						0,30

Die Baugrundstücke in dem, in der Vermarktung befindlichen ÄBBP zum BBP Nr. 3 Wohngebiet Fichtengasse sind inzwischen bis auf eine Reserve von ca. 0,30 ha bebaut. Darüber hinaus gibt es im Versorgungs- und Siedlungskern keine einer Wohnbebauung zugänglichen Grundstücke in kommunaler Hand im unbeplanten Innenbereich. Die Bauflächen in weiteren BBP im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind bebaut.

ÜS 1.2 Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 34 IV S. 1 Nr. 3 BauGB mit allgemein zulässiger Wohnnutzung in den Ortsteilen Plohn und Abhorn

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022

BBP / Satzung	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha				
OT Plohn / Abhorn						
BBP Nr. 9 „An der Alten Brauerei“	0,00	0,00	--	--	--	--
KES f. d. OT Plohn / Abhorn	0,10	0,05	--	--	--	0,01
Summe relevanter Fläche						0,00
Σ rel. Fläche in BBP / KES gesamt						0,31

Die BBP Nr. 17 „Pechtelsgrüner Straße 12“ im Ortsteil Plohn und Nr. 19 „Feldstraße 4“ im Ortsteil Abhorn lassen nur Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal, aber kein Dauerwohnen im planungsrechtlichen Sinn zu. In den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind keine Bauflächen in BBP mit zulässiger Wohnbaunutzung verfügbar.

³⁵ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Planungshilfen für die Bauleitplanung, S. 119; München 2018/19

³⁶ Der vBBP Nr. 6 „Malzhausgasse“ ist zwar genehmigt worden, wurde aber nie wirksam in Kraft gesetzt. Die Umsetzung des vBBP ist auch auf unabsehbare Zeit rechtlich blockiert. Die Stadt Lengenfeld strebt eine Aufhebung der Verfahrensschritte des vBBP an.

³⁷ angerechnet gemäß voranstehender Vorgabe und aufgerundet

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

So beschränken sich relevante Reserven innerhalb in Kraft gesetzter BBP im betrachteten Bereich auf insgesamt 0,31 ha. In Umlegung auf marktgängige Grundstücksgrößen für Baugrundstücke in Lengenfeld sind dies 4-5 Baugrundstücke. Weiter ist anzumerken, der bauliche Bestand in Lengenfeld ist gut ausgelastet. Die Leerstandsquote liegt nach statistisch zugänglichen Daten bei ca. 8,8%. Bauabgänge, also Abrisse von Gebäuden sind in Lengenfeld seit 2016 nicht zu verzeichnen. Es bestehen nur vereinzelt Baulücken, davon nur eine größere direkt an der Poststraße innerhalb einer dargestellten gemischten Baufläche (vgl. ÜS 2).

ÜS 2 Baulandreserven im Innenbereich im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld

Quelle Stadt Lengenfeld, FNP_E 2006; Eigene Ermittlungen IV / 2022

Bereich FNP _{wirk}	unbebaute		Ansatz 100%	Ansatz 50%	Ansatz 25%	Ansatz 15%
	Fläche in ha	Reserve in ha				
OT Lengenfeld						
W Bereich Reichenbacher Str.	0,56	0,56	--	--	--	0,08
W südl. Poststr. östl. Auerbacher Str.	0,39	0,39	--	--	--	0,06
M südl. Poststr. östl. Auerbacher Str.	0,49	0,25	--	--	--	0,04
W Bereich Schulstr.	0,38	0,38	--	--	--	0,06
Summe relevanter Fläche FNP_E						0,24
Summe rel. Fläche in BBP gesamt						0,31
Gesamtsumme						0,55

In den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind außerhalb rechtlich festgesetzter Gebiete keine Baulandreserven im Zusammenhang bebauter Ortsteile unter Beachtung o.g. Bedingungen verfügbar.

Gemäß der ÜS 1 und 2 sind damit im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld und im Ortsteil Plohn / Abhorn in der Summe ca. 0,55 ha Bauland als Verfügbarkeitsreserve anzusprechen. Das entspricht einer Anzahl von ca. 7 - 9 Baugrundstücken für Wohnnutzungen innerhalb von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld und der Ortsteile Plohn und Abhorn³⁸.

c) Bevölkerungsstand, -struktur und -entwicklung

Entsprechend dem allgemeinen Trend in Sachsen und dem Vogtlandkreis hat die Bevölkerung auch in der Stadt Lengenfeld seit der Wende 1990 bis zum Zensus 2011 abgenommen (vgl. ÜS 3).

ÜS 3 Vergleich historischer Einwohnerentwicklung Lengenfeld, Vogtlandkreis, Sachsen und Plohn / Abhorn

Quelle Statistisches Landesamt, Regionaldaten (Datenabruf 12.10.2022), Bevölkerungsmonitor (Datenabruf 12.10.2022); Eigene Darstellung IV / 2022

Jahre	Lengenfeld	Vogtlandkreis	Sachsen	Jahre	Plohn/Abhorn
1990	9.421	298.479	4.775.914	1991	356
2011	7.597	240.052	4.054.182	2000	386

Auf Basis statistisch für Lengenfeld verfügbaren Daten der Bevölkerungsfortschreibung der weiteren Jahre bis zum 31.12.2021 hat die Stadt, trotz einiger Schwankungen, eine seitdem weitere Abnahme an Einwohnern (EW) zu verzeichnen. 2022 legte die EW-Zahl insgesamt zu, in Plohn / Abhorn gegen den stabilen Trend leicht ab.

- 2016 7.187 EW
- 2019 7.130 EW davon Plohn / Abhorn: 386 EW
- 2020 7.041 EW davon Plohn / Abhorn: 389 EW
- 2021 6.996 EW davon Plohn / Abhorn: 382 EW
- 2022 7.027 EW davon Plohn / Abhorn: 369 EW

³⁸ Unter Einbeziehen der Änderung des BBP „Hauptmannsgrüner Straße“ in kommunaler Hand steigt die Verfügbarkeit auf 31 Baugrundstücke. Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Dieses Absinken in 2022 ist u.a. auch mit nicht verfügbaren Baulandreserven in beiden Ortsteilen i. V. zu bringen. Ein Teil der Interessenten versorgte sich inzwischen anderweitig. Die im FNP_E 206 benannten Reserven von ca. 0,4 ha inzwischen sind weit überwiegend baulich genutzt. Trotzdem ist die Nachfrage aus beiden Ortsteilen über den bisherigen Planungszeitraum stabil geblieben. D.h. es gibt eine weiterhin latente und stabile Nachfrage.

Im FNP_E 2006 wurde dem planerischen Bedarf für die Bauflächenentwicklung die Gemeindedaten des Stadtentwicklungskonzepts SEKO zugrunde gelegt. Danach sollte die Einwohnerzahl Lengenfelds im Jahr 2015 6.800 EW betragen. Diese der weiteren Bedarfsermittlung im FNP_E 2006 für die Bauflächenentwicklung zugrunde gelegten Entwicklungsdaten sind sowohl in der Rückschau wie auch für die Vorausschau bereits deutlich überholt. Die EW-Zahl des Zieljahres 2015 ist gegenüber dem Ausgangsjahr 2004 (8.267 EW) um ca. 12,6 % statt angenommener ca. 17,3% gesunken. 2021 lag die EW-Zahl noch immer um knapp 200 EW dem Planungswert des FNP_E 2006 für das Jahr 2015. 2022 stieg die Differenz auf über 220 EW an. Die stadtspezifische Entwicklung des E-Rückgangs verlief also deutlich flacher als die zugrunde gelegte Schrumpfdynamik. Die ermittelten Bauflächenreserven in BBP mit allgemein zulässiger Wohnnutzung von damals ca. 10,0 ha im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld und in den Ortsteilen Plohn und Abhorn sind außerhalb des gegenständigen BBP weit überwiegend bis auf 0,31 ha verbraucht (vgl. ÜS1) bzw. wurden inzwischen ersatzlos aufgehoben^{39,40}.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen noch der Anteil der jungen und heranwachsenden Menschen bis 20 Jahre und der Anteil der Alterskohorte ab 65 Jahre. Gegenüber dem Vogtlandkreis verfügt die Stadt Lengenfeld über eine etwas jüngere Bevölkerung. Die Bevölkerung ist dabei auch in nahezu allen Alterskohorten jünger als im Kreisdurchschnitt (vgl. ÜS 4).

ÜS 4 Anteile der Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden sowie familien- und niederlassungsgründenden und anderer Altersgruppen in Lengenfeld und im Vogtlandkreis und Prozent

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Altersgruppe	Lengenfeld	Vogtlandkreis
bis 20 Jahre	17,0	16,1
21 - 39 Jahre	17,3	17,3
40 - 64 Jahre	36,0	35,6
65 - 80 Jahre	29,7	31,0
über 81 Jahre		

Beide o.g. Gruppen sind, neben der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 21 - 39 Jährigen relevant für die weitere Entwicklung des Wohnraum- und Baulandbedarfs. Bemerkenswert - und für die gegenständige Bedarfsermittlung - ist dabei allerdings der ex post-Blick auf die Entwicklung der letzten Jahre dieser Alterskohorten in der Stadt Lengenfeld (vgl. ÜS 5).

ÜS 5 Entwicklung der Bevölkerungsgruppe der Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden, familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppe sowie der Senioren und Hochbetagten in Lengenfeld

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Jahr	bis 20 Jahre in Zahlen	bis 20 Jahre in Prozent	21 - 39 Jahre in Zahlen	21 - 39 Jahre in Prozent	ab 65 Jahre in Zahlen	ab 65 Jahre in Prozent
2017	1.160	100	1.240	100	2.068	100
2021	1.190	102,6	1.210	97,6	2.075	100,3

³⁹ hier u.a. der BBP Nr. 5 „Reichenbacher Straße - Hammermühle“ mit ca. 5,5 ha Wohnbaufläche (vgl. Begründung Teil A, Zi. 2).

⁴⁰ Weitere, für diese Betrachtung nicht relevante Aufhebungen von BBP und städtebaulichen Satzungen erfolgten insbesondere im Ortsteil Weißensand (Umfang ca. 3 ha). Der ebenfalls nicht relevante gleichzeitig in Aufstellung befindliche ÄBBP zum BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird in dessen Entwurf gegenüber dem rechtskräftigen Plan 2006 um 5 Baugrundstücke reduziert.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Die Entwicklung der betrachteten Altersgruppen zeigt, trotz gewisser jährlicher Schwankungen, eine bemerkenswerte Stabilität. Nimmt man die Gruppen der unter 40 Jährigen zusammen, gleichen sich Gewinne und Verluste gegenseitig sogar genau aus.

Ein vordringliches städtebauliches Ziel der Stadt Lengenfeld ist es daher auch weiterhin der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 21 - 39 Jährigen hinreichend Angebote an zeitgemäße und qualitativ ansprechende Wohnverhältnisse in dieser Lebensphase anzubieten, um deren, wenn auch geringen aber doch längerfristig vorhandene Abnahme durch Fortzüge zu mindern. Dabei war die Stadt mit der Aktivierung langfristig vorhandener Baulandreserven bereit relativ erfolgreich, wie deren hohe Reduzierung und der relativ konstante Anteil der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 21 - 39 Jährigen in der Zusammenschau aufzeigen.

Stadtspezifisch sind deswegen in Lengenfeld die Wohnansprüche infolge der stabilen Durchschnittalters auch weiterhin sehr viel mehr familienbezogen zu bewerten (u.a. barrierearme Bauweise und Ausstattung der Wohnung, Privatsphäre für alle Familienmitglieder, Gemeinschaftsraum für alle, Garten; soziale Infrastruktur). Diese Bedürfnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 VI, Nr. 2, 1 Alt. BauGB). Familien, insbesondere mit mehreren Kindern zählen zu den Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf⁴¹.

Die im Jahr 2022 ansetzende 8. RBV zeigt bei der Vorausberechnung für die Stadt Lengenfeld bis 2040 für alle Varianten V1, V2 und V3 eine Abnahme der EW-Zahlen.

ÜS 6 Daten 7. RBV bis 2035 und 8. RBV bis 2040 und Vergleich zu Einwohnerentwicklung Lengenfeld (inkl. ex-post Entwicklung ab 2019)

Quelle Statistisches Landesamt, 7. u. 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abrufe 19.08.2022 u. 12.09.2023); Einwohnerdaten Stadt Lengenfeld für die Gesamtkommune (Stand 19.01.2023)

Jahr	7. / 8. RBV Variante V1	7. / 8. RBV Variante V2	8. RBV Variante V3	EW - Daten Lengenfeld	Abweichung Variante 1	Abweichung Variante 2/3
2019	7.080	7.080	--	7.130	+ 0,7 %	+ 0,7 %
2020	7.050	7.040	--	7.041	- 0,1 %	+ 0,0 %
2021	7.010	7.000	--	6.996	- 0,2 %	- 0,1 %
2022	7.000 (6.960)	6.990 (6.950)	6.990	7.027	+ 1,00 % (+ 1,01 %)	+ 1,00% (+ 1,01 %)
2025	6.910 (6.820)	6.900 (6.790)	6.870		∅	∅
2030	6.720 (6.570)	6.660 (6.460)	6.580		0,35 % (+ 0,36 %)	0,40 % (+ 0,42 %)
2035	6.470 (6.310)	6.360 (6.120)	6.260			
2040	6.190	6.070	5.950			

Gegenüber der 7. RBV, die der Ermittlung zum vormaligen BBP-Verfahren zugrunde lag (Klammerwerte zu den Varianten V1 und V2 ab 2022) fällt als Erstes auf, dass der Einwohnerrückgang in der 8. RBV für die Stadt Lengenfeld bis 2035 erheblich geringer ausfällt. Bis ins Jahr 2030 übersteigt sogar der Prognosewert der Worst-Case-Variante V3 noch den Einwohnerwert der Best-Case-Variante V1 der 7. RBV.

Weiter ist festzustellen, dass die Werte von 2019 bis 2022 beider Varianten der 7. RBV durch den tatsächlichen Bevölkerungsstand, trotz gewisser Schwankungen, in Durchschnitt der letzten vier Jahre übertroffen wurden⁴².

⁴¹ Die bauleitplanerische Aufgabe ist dabei haushaltsbezogen zu verstehen, nicht ehe- oder familienrechtlich. Es geht darum, Haushalten mit (mehreren) Kindern ausreichend geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Gierke / Schmidt-Eichstaedt; Die Abwägung in der Bauleitplanung, S. 129f, Rn. 434ff; Stuttgart 2019

⁴² Für das Jahr 2022 gilt dies auch für alle drei Varianten der 8. RBV.

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Bisher entwickelt sich die Bevölkerung stadtspezifisch also entgegen dem allgemeinen Trend positiver als insbesondere von der 7. RBV berechnet. Im Durchschnitt der vier Vergleichsjahre lag die EW-Zahl um 0,36 % (Variante 1) und 0,42% (Variante 2) über der 7.RBV. Aufgrund der nach oben gezogenen Berechnungsdaten fällt die Abweichung zur 8. RBV aufgrund der stadtspezifischen Entwicklung um 0,01 Prozentpunkte geringer aus.

Die demografischen Komponenten und damit die Berechnungsergebnisse der 8. RBV werden nach Aussage des Statistischen Landesamts durch vielfältige äußere Faktoren und Entwicklungen beeinflusst. Dabei sind kleine Gebietseinheiten anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Entscheidungen^{43,44}. Aus diesen Gründen gilt, wie für die 8. RBV allgemein, stadtspezifische Entwicklungen für die Zukunft werden nicht berücksichtigt. Stadtspezifische Einflussfaktoren müssen danach bei der kommunalen Planung, wie z.B. der geplanten Ausweisung von Bauland aber ebenso beachtet werden. Dem ist hier lt. der in ÜS 6 aufgezeigten aktuellen Einwohnerentwicklung in Lengenfeld auch im Verhältnis zur 8. RBV offensichtlich so.

Aufgrund der stadtspezifischen abweichenden Entwicklung der Bevölkerungszahlen von der 7.RBV und deren günstiger Altersstruktur⁴⁵, insbesondere bei den Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden wurde es diesseits als vertretbar angesehen, die durchschnittliche Abweichung zzgl. einer jährlichen Progression von 1,7% nach oben für den weiteren Berechnungszeitraum auf die Variante 1 anrechnen (vgl. ÜS 7).

ÜS 7 Fortschreibung Einwohnerentwicklung Lengenfeld zu Daten 7. RBV bis 2035 Variante 1 / Abgleich zu 8.RBV V1 + V3

Quelle Stat. Landesamt, 7./8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abrufe 19.08.2022 u. 12.09.2023); Eigene Ermittlungen IV / 2023

Jahr	7. RBV Variante 1	Abweichung	EW - Entwicklung Lengenfeld auf 10 aufgerundet	8. RBV Variante V1	8. RBV Variante V3
2025	6.820	+ 0,38%	6.850	6.910	6.870
2030	6.570	+ 0,41%	6.600	6.720	6.580
2035	6.310	+ 0,45%	6.340	6.470	6.260

Der Vergleich zur 8. RBV zeigt für das Jahr 2025 eine Unterdeckung der abweichend angenommenen EW-Entwicklung gegenüber sowohl der Best-Case-Variante V1 wie auch der Worst-Case-Variante V3. Die Unterdeckung setzt sich für die Best-Case-Variante V1 der 8. RBV bis 2035 in etwa gleichem Maße fort. Dem gegenüber übersteigt die abweichend angenommenen EW-Entwicklung, wenn auch progressiv zunehmend, die Worst-Case-Variante V 3 nur geringfügig.

Allen bisher in die städtebaulichen Planungen der Stadt Lengenfeld eingeflossenen RBV-Daten gemein ist, der diesseitigen Erfahrung entsprechend, deren Korrektur in der Best-Case-Variante nach oben je länger die Berechnung zurückliegt. Dies ist nach diesseitiger Ansicht auch weiter zu berücksichtigen. Unter Anerkennung der sich weiter verschärfenden demografischen Situation wird die bisherige jährliche Progression von 1,7% nach oben auf die Variante 1 7.RBV nach unten korrigiert, auf 1,25% für 2025 und danach jeweils um weitere 10% je 5-Jahresabschnitt.

⁴³ vgl. Statistisches Landesamt; 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Methodische Hinweise für die Bewertung der Vorausberechnungsergebnisse auf Stadtebene, S. 5; Kamenz 2023

⁴⁴ Aufgabe von Bevölkerungsvorausberechnungen ist es aufzuzeigen, wie sich heute bereits angelegte Strukturen und erkennbare Veränderungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung auswirken. Wenn abgesehenen Auswirkungen durch neue Trends oder gerade aufgrund von Gegensteuerung abgemildert oder gar nivelliert werden, muss die Realität von der Bevölkerungsvorausberechnung zwangsläufig abweichen. Bevölkerungsvorausberechnungen sind deshalb vor allem dann sinnvoll und nützlich, wenn sie richtige Signale senden, und nicht unbedingt dann, wenn sie bei einer Ex-post-Betrachtung die Zukunft mit hoher Genauigkeit vorhergesagt haben (vgl. Pöttsch, Olga; (UN-)SICHERHEITEN DER BEVÖLKERUNGSVORAUSSBERECHNUNGEN in Statistisches Bundesamt, WISTA, Heft 04 / 2016).

⁴⁵ hier insbesondere im Vergleich zum Durchschnitt des Vogtlandkreises

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Gemäß ÜS 7a ergibt sich daraus folgende Entwicklung.

ÜS 7a Fortschreibung Einwohnerentwicklung Lengenfeld zu Daten 8. RBV bis 2035 Variante V1

Quelle Statistisches Landesamt, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Excel-Dateien; Abruf 12.09.2023); Eigene Ermittlungen IV / 2023

Tagesordnung

öffentlich

Jahr	8. RBV Variante V1	Abweichung	EW - Entwicklung Lengenfeld auf 10 aufgerundet
2025	6.910	+ 0,36%	6.935
2030	6.720	+ 0,38%	6.746
2035	6.470	+ 0,40%	6.496

Die Darstellung der EW-Entwicklung gemäß ÜS 7a ist zunächst eine Fortschreibung auf Basis des Status Quo der Altersgruppenanteile, d.h. auch eine pure Fortschreibung deren derzeitiger Verteilung. Trotz des ausgewiesenen vordringlichen städtebaulichen Ziels der Stadt Lengenfeld, der Altersgruppe der 21 - 39 Jährigen in Lengenfeld zu halten, wird für diese Planung ausschließlich die bisher ermittelte Abweichung fortgeschrieben. Es kann so von einer angemessenen Annahme, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Auge behält, gesprochen werden.

d) Wohnungsbestand, Belegungs- und Baudichten

Lengenfeld verfügt über einen gegenüber dem Kreisdurchschnitt leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad mit Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner (EW; 2021: 557 / 1 TEW; LK V: 574 WE / 1 TEW). Der Wohnungsbestand in Lengenfeld gliedert sich 2021 wie folgt auf (vgl. ÜS 7).

ÜS 8 Wohnungsbestand Lengenfeld 2021

Quelle Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen 2022; Eigene Darstellung IV / 2022

Wohngebäude (WG)	Wohnungen gesamt	Leerstände	WG mit 1 Wohnung	WG mit 2 Wohnungen	WG ab 3 Wohnungen	Wohnungen in Nicht-WG
2.177	4.268	374 ⁴⁶	1.341 / 1.341	502 / 1.004	333 / 1.667	256

Wohngebäude mit 1 Wohnung haben einen Anteil von ca. 62% an den Wohngebäuden und stellen ca. 31% des Wohnungsbestandes. Wohngebäude mit 2 Wohnungen bilden ca. 23% des Wohngebäudebestands und ca. 24% des Wohnungsbestands ab. Auf Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen entfallen ca. 15% der Wohngebäude. Ihr Anteil am Wohnungsbestand beträgt ca. 39%. Die restlichen ca. 6% Wohnungen befinden sich in Nicht-Wohngebäuden. Die Leerstandsquote liegt gemäß ÜS 7 bei ca. 8,8%. Als statistischer Anteil darin enthalten ist auch die sogenannte Fluktuationsreserve⁴⁷ (vgl. lit. b)).

Die Baudichte, also die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude blieb seit 2016 nahezu konstant (2016 1,86 WE/WG; 2021 1,85 WE/WG). Neben der Anzahl der Wohnungen je 1 TEW liegt auch die verfügbare Wohnfläche je EW unter dem Niveau des Vogtlandkreises (vgl. ÜS 8).

⁴⁶ Angabe lt. Zensus 2011; neuere Daten sind nicht verfügbar

⁴⁷ Fluktuationsreserve beschreibt einen kleinen Teil des gesamten Wohnraumbestandes innerhalb der Kommune, der aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen immer als Leerstand vorhanden ist. Es ist der (durchschnittlich) ständig dem Markt entzogene Wohnraum. Gründe dafür können Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder Aus- und Einzugsübergangszeiten sein. Üblicherweise wird die Fluktuationsreserve mit etwa 3% des gesamten Wohnraums angenommen (vgl. PLANET Sachsen GmbH; Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfes für die Stadt Altmittweida bis 2030, S. 6; Mügeln 2020).

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

ÜS 9 Wohnfläche je Einwohner in m² in Lengelfeld und im Vogtlandkreis

Quelle Eigene Ermittlung IV / 2022 (ohne Berücksichtigung von Leerständen)

Jahre	Lengelfeld	Vogtlandkreis
2011	41,8	43,3
2015	44,0	44,8
2017	44,6	45,5
2019	45,5	46,6
2021	46,7	47,8

Tagesordnung

öffentlich

Dieser unterdurchschnittliche Ausstattungsgrad mit Wohnungen und die im Verhältnis ebenfalls zurückbleibende verfügbare Wohnfläche je EW korrelieren direkt mit der über dem Kreisdurchschnitt liegenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Lengelfeld (vgl. ÜS 9).

ÜS 10 Belegungsdichten / Haushaltsgrößen in Lengelfeld und im Vogtlandkreis

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Jahre	Lengelfeld	Vogtlandkreis
2011	1,98	1,89
2015	1,89	1,84
2017	1,87	1,82
2019	1,84	1,78
2021	1,80	1,74

Die Belegungsdichte der Wohnungen nahm bis Mitte der 2010'er Jahre rasant ab. Seitdem trat eine gewisse Verlangsamung ein. Damit entspricht die Entwicklung der Haushaltsbelegung in Lengelfeld trotz einiger Abweichung dem durchgängig sinkenden Trend auch im Vogtlandkreis. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt aber über dem gesamten Betrachtungszeitraum über dem Landkreisniveau. Dies ist der etwas günstigeren Zusammensetzung der Altersgruppen bei Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden sowie der Senioren und Hochbetagten geschuldet (vgl. ÜS 4).

In der Stadt Lengelfeld sank die Belegungsdichte über den Zeitraum seit 2011 bis 2021 um jährlich im Schnitt 0,96% ab. Dem FNP_E 2006 der Stadt Lengelfeld ist keine numerische Prognose der Entwicklung der Belegungsdichte für den Planungshorizont zu entnehmen. Damit kann bzgl. dessen Flächenbedarfsermittlung kein ex-post Vergleich für den Planungshorizont 2015 gezogen werden.

e) Ersatzbedarf⁴⁸ und Fluktuationsreserve

Wohngebäude haben keine unendliche Nutzungsdauer. Wird z.B. eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr 1/100 des Gesamtbestandes ersetzt werden (Ersatzquote 1% jährlich). Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Auch verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen. Deswegen ist davon auszugehen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt⁴⁹.

⁴⁸ Dieser Effekt wird nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet und die Größenordnung normativ festgelegt und daher als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) bezeichnet (gesamte Rn. 1, vgl. empirica-Paper Nr. 244; Wohnungsmarktprognose 2019-22, S. 16; Berlin, Dezember 2018).

⁴⁹ In der Regel werden Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich unterstellt (gesamte Rn. 1, vgl. empirica-Paper Nr. 244; Wohnungsmarktprognose 2019-22, S. 16; Berlin, Dezember 2018).

Der Ersatzbedarf wird getrennt nach Ein- und Zweifamilien- sowie nach Mehrfamilienhäusern ermittelt. Dabei wird grundsätzlich der vom Institut der deutschen Wirtschaft ermittelten durchschnittlichen Ersatzbedarf für die ostdeutschen Bundesländer zugrunde gelegt. Der jährlich unterstellte Ersatzbedarf beträgt danach für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,14%, für Mehrfamilienhäuser 0,3%⁵⁰.

Die Annahme dieser Sätze als Grundlage der weiteren Betrachtungen erscheint für den vorliegenden Fall auch begründet, weil der Mehrfamilienhausbestand überwiegend historischen Datums ist. Seit über 25 Jahren wurden faktisch in Lengenfeld keine Mehrfamilienhäuser mehr errichtet. Deren Wohnbestand entspricht auch nach eigener Kenntnis aus zurückliegend für die Stadt Lengenfeld aufgestellten Bauleitplänen zumindest überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen, insbesondere für junge Menschen in der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen, besonders wenn bereits Kinder in deren Familie sind.

Im Umkehrschluss ist der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Lengenfeld neueren Bau datums. Laut statistischem Landesamt wurden seit 2011 bis 2021 in der Stadt Lengenfeld 63 Wohngebäude fertiggestellt, davon kein Wohngebäude mit 3 oder mehr und nur 11 Wohngebäude mit 2 Wohnungen. Dieser Trend wird sich auch 2022 und in den Folgejahren erfahrungsgemäß fortsetzen. Dies spiegelt das Verhältnis aus errichteten Wohneinheiten / neu errichteter Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen seit 2001 und deren marktregulative Fortschreibung eindeutig wieder. Dieses Verhältnis legt wiederum den ermittelten Wohnungsbedarf auf den künftigen Bedarf an Gebäuden um.

Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind darüber hinaus insgesamt ca. 38,0 ha dargestellte Wohn- und Mischbauflächen als Bereiche mit besonderen Planungsanforderungen an die Innenentwicklung anzusprechen, davon ca. 15,4 ha i.V.m. festgesetzten ÜSG und ügB 200/300 sowie ca. 12,6 ha über unterirdischen Hohlräumen. Bei den ca. 15,4 ha Wohn- und Mischbauflächen innerhalb festgesetzter ÜSG und festgestellter ügB 200/300 handelt es sich fast ausschließlich um Altbaubestand der Zeit vor 1948. Überwiegend sind die betroffenen Bereiche mit Mehrfamilienhäusern (MFH) bebaut. Damit unterfallen ca. 10% der im FNP_E 2006 dargestellten Wohn- und Mischbauflächen im Versorgungs- und Siedlungskern den besonderen Planungsanforderungen an die Innenentwicklung bzgl. des Hochwasserschutzes bzw. des Erhalts und der Verbesserung des Hochwasserabflusses.

Zur Verbesserung des Hochwasserabflusses sollten in diesen Bereichen nicht nur keine Nachverdichtungen in der Fläche vorgenommen werden sondern im Gegenteil sogar dem gesetzlichen Vorsorgegedanken folgen, Versiegelungen zurückgenommen werden (vgl. lit. g)). Daher wird für die davon betroffenen Flächen der Ersatzbedarf um 10 Prozentpunkte höher angesetzt. Gemäß der überwiegenden MFH-Bebauung wird der Ersatzbedarf für Mehrfamilienhäuser auf 0,33% und für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 0,154% erhöht.

Die Stadt Lengenfeld verfügt über einen i.V. zum Vogtlandkreis um über 1/4 geringeren Leerstand an Wohnungen. Dieser konzentriert sich fast ausschließlich auf Wohngebäude, die 45 Jahre und älter sind. Dabei dürfte sich der weit überwiegende Anteil wiederum aufgrund der bis dahin durchschnittlich hohen Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude weit überwiegend auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Dies belegen eigene langjährige Erfahrungen am Bürositz.

⁵⁰ vgl. Institut der deutschen Wirtschaft; Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, S. 6f; Köln, 2015

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

Die Fluktuationsreserve beschreibt insbesondere marktentzogenen Leerstand in Form von Sanierungs- und Umbauarbeiten. Vor diesem Hintergrund kann der Wohnungsleerstand in Hartmannsdorf strukturell auf die Alt- und Mehrfamilienwohngebäude bezogen werden. In der Ermittlung wird auf den ermittelten Anteil der Mehrfamilienwohngebäude die angenommene Fluktuationsreserve von 3% und für die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Fluktuationsreserve von 1% berechnet (vgl. lit. g)). Erfahrungsgemäß dürfte das der Realität in der Stadt Lengenfeld sehr wahrscheinlich entsprechen.

f) Auflockerungsbedarf⁵¹

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einer für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von WE äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Eine Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE innerhalb von 15 Jahren entspricht einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,32 %⁵².

Der Auflockerungsbedarf entsteht insbesondere also durch die allgemeine Verringerung der Haushaltsgrößen. Dies ist in der Stadt Lengenfeld nicht anders, wenn auch das Absinken auf etwas höherem Niveau gegenüber dem Vogtlandkreis stattfindet. In die Ermittlung des Wohnbedarfs wird dieser Bedarf in zwei Varianten eingestellt,

- a) in statischer Fortschreibung der Auflockerung der letzten Dekade und
- b) in dynamischer Fortschreibung unter Berücksichtigung des Auflockerungsdrucks dem auch in Lengenfeld fortschreitenden ansteigenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung aus der insbesondere auch absolut zunehmenden Zahl der über 65-Jährigen in der Stadt in den nächsten zehn Jahren.

In der Stadt Lengenfeld sank die Belegungsdichte über den Zeitraum seit 2011 bis 2021 um jährlich im Schnitt 0,96% ab. Diese Größe wird als Auflockerungsbedarf in die Ermittlung eingestellt.

g) Ermittlung Wohn- und Baulandbedarf

Die rechnerische Bedarfsermittlung wurde gemäß der voranstehenden Darlegungen in zwei Fortschreibungsvarianten ermittelt. Die Ermittlungsergebnisse sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

In die Zeile relevante Flächenreserven werden die 22 geplanten Baugrundstücke des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün entlastend eingerechnet. Dies erfolgt vor dem Hintergrund von dessen Ergänzungsfunktion zur Befriedigung gesamtstädtischer Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in allen gerechneten Varianten unter Abzug der aus den verfügbaren Bauflächen abgeleiteten Baugrundstücke auf das Zieljahr 2025 ein deutlicher Bedarf von ca. 60 Baugrundstücken besteht. Auch unter Heranziehung der noch nicht verfügbaren Reserven des noch im Entwurfsstadium steckenden ÄBBP zum BBP Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün (22 geplante Wohnbaugrundstücke) wäre der akute Bedarf nicht zu decken. Der Bedarf steigert sich bis ins Zieljahr 2030 in allen Varianten nochmals. Selbst bei vollständiger Beseitigung des ermittelten Bedarfs bis 2025 bestünde bis 2030 eine weitere Bedarfslücke in allen Varianten fort. Für die **Ortsteile Plohn / Abhorn** ermittelt sich entsprechend dem Einwohneranteil von ca. 6% daraus abgeleitet bereits bis 2025 ein **Bedarf von 4** und bis 2035 ein **weiterer Bedarf von 4 - 5 Baugrundstücken**.

⁵¹ vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Hilfe und Anwendungshinweise, S. 43; Augsburg, 08/2021

⁵² Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, die in der Regel angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a. (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Hilfe und Anwendungshinweise, S. 43; Augsburg, 08/2021).

Mit Blick auf das Zieljahr 2035 bestünde bei allen angenommenen Varianten

- a) mit statischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs
- b) mit erhöhter dynamischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs unter Berücksichtigung des zusätzlichen Auflockerungsdrucks durch die fortschreitende Überalterung (Altersauflockerungsfaktor) und
- c) mit gebremster dynamischer Fortentwicklung des Auflockerungsbedarfs unter Berücksichtigung des zusätzlichen Auflockerungsdruck durch die fortschreitende Überalterung (Altersauflockerungsfaktor) und eines degressiv gegen die Auflockerung wirkenden Familienfaktors (Familienbindungsfaktor)

trotzdem ein noch weitergehender Bedarf. Dem kann nur durch eine gezielte Förderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Angeboten zum Erwerb von Eigentumswohnungen entgegengewirkt werden.

Die bis ins Zieljahr 2025 ermittelte kurzfristige Bedarfslücke übersteigt das Baulandangebot so deutlich, dass unweigerlich zur Bedarfsbefriedigung in der Stadt Lengenfeld weitere Baulandreserven zu aktivieren bzw. neue Bauflächen auszuweisen sind. Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld fehlt es zurzeit an dafür geeigneten Flächen.

Die gegenständige KES „Rodewischer Straße“, OT Abhorn mit ihren **nunmehr noch 3 Baugrundstücken** im reduzierten Geltungsbereich ist damit nachweislich zur Deckung des akut bestehenden Bedarfs i.S. des § 1 III BauGB erforderlich (vgl. Begründung, Zi. 2.2, lit. a) u. Zi. 4, Rn. 16ff).

Insbesondere wird die durch die Tatsache bestätigt, dass bereits **zwei** der drei einzubeziehenden Grundstücke **durch Bauwillige erworben** worden sind.

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

ÜS 11 Rechnerische Ermittlung der Wohnraumnachfrage Stadt Lengsfeld

Quelle Eigene Ermittlung I / 2024

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Faktoren		2022	2025	2030	2035
			IST	ZIELZEIT- RAUM		
	Bevölkerung		7.027	6.930	6.740	6.490
	Anzahl Wohnungen		4.268			
	Leerstand		374			
V1	Anzahl Haushalte		3.894	3.962	4.042	4.082
	Haushaltsgröße stat (Ø)	-0,96%/a	1,80	1,75	1,67	1,59
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72	73
	Ersatzbedarf EFH	0,15% 61,00%		11	18	18
	Ersatzbedarf MFH	0,33% 39,00%		16	27	27
	Bedarf WE			4.059	4.159	4.200
	Zuwachs WE			165	265	306
	WE / WG	1,850		89	143	165
	relevante Flächenreserve in m ² / marktübliche BG-Größe	5.500 600		31	31	31
	Bedarf Baugrundstücke			58	112	134
V2	Anzahl Haushalte		3.894	3.964	4.068	4.146
	Haushaltsgröße dyn (Ø)	-0,96%/a + AAF/a - FBF/a	1,80	1,75	1,66	1,57
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72	74
	Ersatzbedarf EFH	0,15% 61,00%		11	18	18
	Ersatzbedarf MFH	0,33% 39,00%		16	27	27
	Bedarf WE			4.062	4.185	4.263
	Zuwachs WE			168	291	369
	WE / WG	1,850		91	157	200
	relevante Flächenreserve in m ² / marktübliche BG-Größe	5.500 600		31	31	31
	Bedarf Baugrundstücke			60	126	168
V3	Anzahl Haushalte		3.894	3.962	4.054	4.109
	Haushaltsgröße dyn (Ø)	-0,96%/a + AAF/a - FBF/a	1,80	1,75	1,66	1,58
	Fluktuationsbedarf	1,8%		71	72	74
	Ersatzbedarf EFH	0,15% 61,00%		11	18	18
	Ersatzbedarf MFH	0,33% 39,00%		16	27	27
	Bedarf WE			4.059	4.171	4.228
	Zuwachs WE			165	277	334
	WE / WG	1,850		89	150	180
	relevante Flächenreserve in m ² / marktübliche BG-Größe	5.500 600		31	31	31
	Bedarf Baugrundstücke			58	119	149

Begründung KES „Rodewischer Straße“ Ortsteil Abhorn – Anl. 6 Baulandentwicklung

TOP 13 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 044/2024 - Begründung und Anlagen

Legende:

Leerstand	Übernahme aus Zensus 2011; keine aktuelleren Daten verfügbar
Haushaltsgröße stat (Ø)	ermittelter Auflockerungsbedarf der letzten Dekade statisch fortgeschrieben, ohne Betrachtung sich evtl. verändernder Haushaltsgrößen durch die zunehmende Überalterung
Haushaltsgröße dyn (Ø)	ermittelter Auflockerungsbedarf dynamisch fortgeschrieben, unter Betrachtung sich erwartbar verändernder Haushaltsgrößen im Freistaat Sachsen durch die zunehmende Überalterung (Quelle: Destatis; Entwicklung der Privathaushalte bis 2040; Wiesbaden 2020; angepasst)
Fluktuationsbedarf	Berücksichtigung der Fluktuationsreserve ([durchschnittlich] ständig dem Markt entzogener Wohnraum infolge u.a. Sanierungs- u. Umbaumaßnahmen o. Aus- u. Einzugsübergangszeiten (an örtliche Verhältnisse angepasst)
Ersatzbedarf EFH	Jährliche unterstellte Ersatzbedarfsquote für Ein- und Zweifamilienhäuser in Flächenländern Ost (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Der künftige Bedarf an Wohnungen, Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise; Köln 2015; an örtliche Verhältnisse angepasst)
Ersatzbedarf MFH	Jährliche unterstellte Ersatzbedarfsquote für Mehrfamilienhäuser in Flächenländern Ost (an örtliche Verhältnisse angepasst)
Bedarf WE	rechnerisch ermittelter Bedarf an Wohneinheiten im Zielzeitraum
WE / WG stat	errichtete Wohneinheiten / neu errichteter Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen seit 2016 und deren marktregulative Fortschreibung
WE / WG dyn	angenommener Faktor unter Berücksichtigung marktregulierender, planungsrechtlicher Eingriffen zum bodensparenden Bauen in ländlichen Gemeinden
AAF / a	jährlicher zusätzlicher Auflockerungsdruck durch Überalterung (Altersauflockerungsfaktor); periodisch gemäß Zunahme der Altersgruppe + 65 in den Zeitabschnitten angerechnet
FBF	jährlich degressiv gegen die Auflockerung wirkender Familienfaktor (Familienbindungsfaktor) Annahme in zwei Größen konstant über alle Zeitschnitte
relevante Flächenreserve	ermittelter Wert gemäß lit. a), ÜS 1 und 2
marktübliche BG-Größe	Erfahrungswerte regionaler Immobilienvermarkter (gewählt unterer Ansatz)

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 7

Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens KES „Rodewischer Straße“

Annahmen für die Ermittlung

Die Grundlage der Annahme bildet die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) auf Basis der geplanten Grundstücke und den Maßen der baulichen Nutzung der prägenden Umgebung. Dabei fast ausschließlich von der Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auszugehen, d.h. fast sicher sind danach 3 WE (1 WE / WG) zu erwarten. Um auf der sicheren Seite zu sein, werden je Wohngebäude 1,5 WE/WG angenommen, also ~ 5 WE. Da sich die geplante Bebauung zielgemäß neben Berufstätigen auch an Familien mit Kinder richtet wird eine Haushaltsgröße von 2,3 gewählt. Diese liegt zwar deutlich über der in Lengenfeld derzeit bestehenden Haushaltsgröße (2021 1,80¹), der angesetzte Zuschlag ist unter Beachtung der zu erreichenden Zielgruppen erfahrungsgemäß vertretbar. Die Ein- und Ausfahrten werden bei dieser Ermittlung ausschließlich und anschlusslos über die Rodewischer Straße erfolgen.

Der Berechnung liegen die in Tab. 1 zugeordneten weiteren Zahlen zugrunde.

Tab. 1 Berechnung des Verkehrsaufkommens im BBP „Rodewischer Straße“

Quelle: Eigene Darstellung III / 2021

Größe	Wert	Bemerkung
Wohneinheiten:	5 WE	1,5 WE je Baugrundstück
Haushaltsgröße (gewählt):	2,3 EW / WE	Annahme Haushaltsgröße für Baugebiet
Wegehäufigkeit:	3,1 Wege / Tag	(Durchschnittswert für alle Wege kleinstädtisch-dörflicher Raum in Stadtregion) (wird entsprechend auf PKW-Fahrten gesetzt)
MIV-Anteil:	57%	durchschnittlicher MIV-Anteil an Verkehrsleistung ²
PKW-Besetzung:	1,1 Personen	Ungünstigster Besetzungsgrad (in Anwendung worst-case für alle Fahrzwecke angenommen)
LKW-Anteil:	0,05 Fahrten / EW	zum Quell- u. Zielverkehrsaufkommen der Bewohner hinzuzuzählen
Besucherverkehr	5%	aller durchgeführten Wege der Bewohner ³

$$\begin{aligned}
 &5 \text{ WE} * 2,3 \text{ EW / WE} &&= 12 \text{ Personen} \\
 &12 \text{ Personen} * 3,1 \text{ Wege} &&= 38 \text{ Wege} \\
 &38 \text{ Wege} * 57\% \text{ Pkw-Fahrten} &&= 22 \text{ Personenwege mit Pkw} \\
 &22 \text{ Fahrten / 1,1 Personen} &&= 20 \text{ Pkw-Fahrten Bewohner / Tag} \\
 &0,05 * 12 &&= 1 \text{ Lkw-Fahrten} \\
 &20 * 5\% &&= 1 \text{ Fahrten Besucherverkehr} \\
 &20 + 1 + 1 &&= 22 \text{ Fahrten am Tag gesamt} \\
 &22 / 2 &&= 11 \text{ Fahrten/Tag jeweils im Ziel- u. Quellverkehr} \\
 &1/10 \text{ Spitzenstunde} &&\sim 2 \text{ Fahrten in Spitzenstunde}
 \end{aligned}$$

¹ eigene Ermittlung auf Basis des StatLA, Februar 2023

² Mobil in D, 2017

³ gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV. 2006)



Stadt Lengenfeld

Bauamt

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Uebel

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

039/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst.Nr. 528/2, Gmkg. Irfersgrün

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Datum

Unterschrift

Federführung:
Bauamt

14.03.2024 Herr Brandt

Stadtkämmerei

14.03.2024 Frau Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

14.03.2024 Herr Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss
Stadtrat

Sitzung am

25.03.2024
08.04.2024

Ergebnis

ö/nö

nö
ö
ö

Beschlussvorschlag

Die Stadt Lengenfeld verkauft das Flurstück Nr. 528/2 der Gmkg. Irfersgrün in Größe von 345 m², zu einem Preis von 35,00 €/m², gesamt 12.075,00 € an André Handel, OT Irfersgrün, Hauptmannsgrüner Str. 1, 08485 Lengenfeld.

Begründung:

Herr Handel und seine Familie pachtet seit 1992 das Flurstück 528/2 der Gmkg. Lengendorf als Garten. Ursprünglich gehörte dieses Flurstück zur Kleingartenanlage „Haltestelle“.

Herr Handel hat nunmehr am 30.01.2024 einen Kaufantrag gestellt.

Der Kaufpreis beträgt lt. Bodenrichtwert (baureifes Land) 35,00 €/m², somit insgesamt 12.075,00 Euro.

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

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	12.075,00 €		2024		
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorischer Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Tiefersgrün

Tagesordnung

öffentlich



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, Postfach 5, 08523 Plauen

01.09.2023

Maßstab 1 : 750



<http://geoport.vogtlandkreis.de>



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

040/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vorhaben: Sanierung Stadtbad Lengenfeld
Vergabe Planungsleistung Schwimmbadtechnik

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	14.03.2024	
Beteiligt: Stadtkämmerei	14.03.2024	Brandt Reimert/Tunger
Genehmigung/Freigabe durch BM	14.03.2024	Bachmann

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Technischer Ausschuss	25.03.2024		nö
Stadtrat	08.04.2024		ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der Beauftragung der Leistungsphasen 1-3 der Planungsleistungen für die Schwimmbadtechnik für das Vorhaben „Sanierung Stadtbad Lengenfeld“ an das

Ingenieurbüro
Dr. Matthias Melzer
Jägerschlösschenstrasse 45
09125 Chemnitz

i. H. v. 75.495,23 € brutto zu.

Begründung

Zum Erhalt des Freibades und einer Fortführung der Sanierung des Bades ist die Erneuerung der Schwimmbadtechnik unerlässlich. Um deren Umfang und die Höhe der zu erwartenden Kosten genau bestimmen zu können, soll die Beauftragung eines Fachplaners für Schwimmbadtechnik – und hier zunächst die Leistungsphasen 1 bis 3 - erfolgen.

Eine erste Bestandsaufnahme wurde durch Herrn Dr. Melzer bereits durchgeführt, hierauf konnte uns ein Planungsangebot vorgelegt werden. Dieses beinhaltet folgende Kostengruppen und Annahmen:

Honorarvorschau Gebäude LP 1-3: (anrechenbare Kostenannahme 600.00 €)	4.742,10 €
Honorarvorschau Techn. Ausrüstung (Badewasser) LP 1-3: (anrechenbare Kostenannahme 500.000 €)	34.629,41 €
Honorarvorschau Techn. Ausrüstung (Gebäudeautomation, E-Technik) LP 1-3: (anrechenbare Kostenannahme 190.000 €)	16.048,84 €
Voruntersuchung:	5.000,00 €
Nebenkosten (5%):	3.021,02 €
Umsatzsteuer (19%):	12.053,86 €

Gesamtbrutto Honorar: 75.495,23 €

(Das Stadtbad gilt als BgA und ist damit vorsteuerabzugsberechtigt!)

Das Ingenieurbüro Dr. Matthias Melzer hat uns bereits bei der grundlegenden Sanierung des Lehrschwimmbekens der Oberschule planerisch betreut. Das Ingenieurbüro hat uns dabei die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bewiesen. Es weist zudem ausreichende technische und wirtschaftliche Mittel zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung auf.

Zur Fortsetzung der Sanierung des Stadtbades haben wir im September 2023 durch Einreichung einer Projektskizze im Auswahlverfahren unser Interesse an der Förderung aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bekundet (BV 107/2023). Eine Auswahl in die nächste Antragsstufe steht aufgrund des späten Beschlusses des Bundeshaushalts jedoch noch aus.

Auch für eine weitere Fördermittelbeantragungen ist eine Vorplanung der Badtechnik erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass passende Förderprogramme kurzfristige Antragsfristen aufrufen werden und eine schnelle Einreichung durch uns gewährleistet werden sollte. Daher ist die Stadtverwaltung gewillt, die entsprechende Vorplanung so weit wie möglich anzuschieben um diesbezüglich handlungsfähig zu sein.

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

Produktgruppe 424	Produktgruppenbezeichnung Sportstätten und Bäder	Produkt/Leistung 42421010	Produkt-/Leistungsbezeichnung Freibad		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	75.495,23 €	09620000.0005	2024	75.495,23 €	
Einzahlungen		27511000.0005	2024		
Investiver Finanzsaldo	75.495,23 €				
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 ab 2024	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen		47111000 bzw. 31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

034/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Aufhebung des Beschlusses 080/2023 - Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - Aufhebungsbeschluss -

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

15.03.2024

Brandt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

15.03.2024

Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

15.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Sitzung am

25.03.2024

Ergebnis

Stadtrat

08.04.2024

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Aufhebung des Beschlusses-Nummer 080/2023 unter Vorbehalt der Fördermittelzusage zu.

Begründung

Die Stadt Lengenfeld verfügt derzeit über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es liegt lediglich ein qualifizierter Entwurf aus dem Jahr 2006 vor, dem ebenfalls keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht zu Grund liegt.

Am 05.06.2023 beschloss der Stadtrat der Stadt Lengenfeld die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Jahre 2023 und 2024. Weiterhin wurde die Erarbeitung des Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ bestimmt.

Mit dem Ziel einer zukunftsorientierten positiven Entwicklung der sächsischen Regionen gewährt das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung den Kommunen, Zuwendungen zur Förderung von Flächennutzungsplänen. Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendungen besteht grundsätzlich nur bei Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen mit gewerblicher Ansiedlung von 10 ha. Eine reine Änderung oder Aktualisierung ist dabei nicht förderlich. Dem Förderprogramm RegioPlan ist zu entnehmen, dass für 2024 letztmalig ein jahresbezogener Fördersatz von 50% Zuschuss gewährt wird. In den folgenden Jahren geht die Höhe der Förderung staffelartig zurück. Zuwendungsfähige Ausgaben sind dabei die Grundleistungen der Leistungsbilder Flächennutzungsplan gemäß HOAI. Dabei soll bei der Planung die zukünftige Versorgung mit erneuerbarer Energie berücksichtigt werden.

Zur Erreichung der 10 ha gewerblicher Flächen wird im Gewerbegebiet „Grüner Höhe“ der östliche und nördliche Teil erstmalig einer geordneten städtebaulichen Ordnung herangezogen, was einer Flächengröße von ca. 11ha entspricht.

Die Stadt Lengenfeld stellte im Rahmen des Förderprogramms RegioPlan den Antrag auf Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Flächennutzungsplanes in Höhe von 85.000 €.

Sollte der Fördermittelbescheid negativ beschieden werden, so schreibt die Stadt Lengenfeld den qualifizierten Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand 2006 fort und bindet die Umweltprüfung und den Umweltbericht mit ein.

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)					<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: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

035/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Stadt Lengenfeld
- Aufstellungsbeschluss -

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

15.03.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

15.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

25.03.2024

08.04.2024

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag (geändert nach Beschluss)

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld stimmt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Vorbehalt der Fördermittelzusage zu.

Begründung

Nach §1 BauGB hat die Gemeinde mittels der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten. Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Lengenfeld verfügt derzeit über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es liegt lediglich ein qualifizierter Entwurf aus dem Jahr 2006 vor. Um diesen an die in §§1 ff. BauGB gestellten Forderungen, wie Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen, ..., anzupassen, ist die Erstellung des Flächennutzungsplanes unumgänglich.

In Anbetracht des demographischen Wandels gilt es die Stadt einschließlich ihrer Ortsteile in ihrer Funktion und Gesamtheit weiter nachhaltig und wertschöpfend zu stärken und weiter zu entwickeln. Dazu wird eine zukunftsweisende Infrastruktur und eine gesellschaftliche, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Stadtentwicklung fortgeschrieben. Es gilt das Leben im Stadtkern zu optimieren und so den Lebensmittelpunkt attraktiv zu gestalten. Innerhalb des städtischen Kontext ist der Blick auf Quartiersbildungen ausgerichtet, in der die Stadt auf medizinische Versorgung, Sicherung der Lebensmittelversorgung, Ansiedlung und Erhaltung des Einzelhandels, die Mobilität, Ausbau des touristischen Mehrwertes, Wirtschaftsförderung, Bildung und Soziales sowie Stärkung des Vereinslebens in Kultur und Sport besonderes Augenmerk hält. Eine lebenswerte Umgebung kennzeichnen genauso Erholungsgebiete, die sich in unserem Park, in Grünanlagen, FFH- und Landschaftsschutzgebieten sowie innerhalb des Waldes wiederfinden. Diese Naturräume gilt es zu erhalten und zu stärken. Ziel ist es eine lebenswerte Umgebung zu gestalten, die allen Bevölkerungsgruppen gerecht wird. Im Zusammenspiel zur Minimierung des Ausstoßes von Treibhausgasen und Schaffung guter Umweltbedingungen wie beispielsweise Lärmminimierung und Eindämmung der Luftverschmutzung schafft die Stadt die Grundlagen einer lebenswerten und wertschöpfenden Umgebung.

Die Stadt Lengenfeld stellte im Rahmen des Förderprogramms RegioPlan den Antrag auf Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Flächennutzungsplanes mit Ansiedlung gewerblicher Flächen von ca. 10 ha in Höhe von 85.000 €.

Sollte der Fördermittelbescheid negativ beschieden werden, so schreibt die Stadt Lengenfeld den qualifizierten Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand 2006 fort und bindet die Umweltprüfung und den Umweltbericht mit ein.

TOP 17 - Beschlussvorlage 035/2024

Erst mit dem Fördermittelbescheid kann das Planungsbüro Zahn und Partner GbR mit den städtebaulichen Grundleistungen für das formelle Aufstellungsverfahren zur Erstellung des Flächennutzungsplanes beauftragt werden.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
	51101010/442960000	5000			
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) <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: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

036/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Lageplan

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Grüner Höhe II“
-Aufstellungsbeschluss-

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

15.03.2024

Brandt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

15.03.2024

Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

15.03.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Sitzung am

25.03.2024

Ergebnis

Stadtrat

08.04.2024

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag (geändert nach Beschluss)

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Grüner Höhe II“.

Begründung

Die Notwendigkeit der Aufstellung ergibt sich aus Ansiedlungswünschen ansässiger Firmen für gewerbliche Flächen sowie aus einer erstmaligen geordneten städtebaulichen Flächenausweisung.

Vorteilhaft zu ist erachten, dass der Standort bereits erschlossen ist und eine gute verkehrstechnische Anbindung an die Bundesstraße B 94 sowie an die nah gelegene Autobahn A 72 bereits jetzt besteht.

Durch eine erstmalige geordnete städtebauliche Flächenausweisung von Gewerbeflächen über ca. 11 ha und neu ca. 3,54 ha Flächenneuausweisung südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Grüner Höhe“, ergeben sich für ortsansässige Firmen Entwicklungsoptionen. Anfragen zu Gewerbeflächen bekundeten Interessenten bereits im Vorfeld. Unsere vielfältige Wirtschaftsstruktur aus Klein- Mittel- und Großunternehmen schafft zukunftssichere Arbeitsplätze. Diese leistungsfähigen Firmen setzen innovative Ideen um und etablieren Dienstleistungen, Produkte und Geschäftsmodelle, die die Stadt Lengsfeld unterstützen will.

So richten sich die Anforderungen an den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Grüner Höhe II“ an bereits bebaute und neu zu ordnende sowie zu revitalisierenden bebauten Flächen. Dazu werden bisherige planungsrechtliche Flächen aus dem Außenbereich eingebunden und in eine geordnete städtebauliche Ordnung geführt.

Als nächster Schritt ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln zu prüfen, bevor die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt.

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) <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					

Erstüberlegungen zur Festlegung des Geltungsbereiches
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Grüner Höhe II“

Tagesordnung

öffentlich



Gewerbegebiet „Grüner Höhe“ mit Darstellung des Geltungsbereiches als erste Überlegungen (Legalisierung, Revitalisierung und Neuausweisung)
Nördliche und westliche Fläche erstmalig geordnete städtebauliche Ausweisung und revitalisierende Flächen ca. 11 ha sowie südliche Neuausweisung ca. 3,5 ha



Teilfläche 1 südlicher Teilabschnitt: Abstand von der Plohnbachstraße ca. 100m;
Fläche ca. 3,5 ha (Neuausweisung) – neue Flächeninanspruchnahme



Teilfläche 2 westlicher Teilabschnitt: Fläche ca. 1,77 ha



Teilfläche 3 nördlicher Teilabschnitt: Fläche ca. 9,42 ha (Legalisierung)