

Ergänzungssatzung

„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn

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

Satzungsfassung vom 26.06.2024

Inhalt

Satzungsfassung der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 26.06.2024

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 26.06.2024

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 26.06.2024

Ergänzungssatzung
„Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn
Begründung

Satzungsfassung vom 26.06.2024

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	23
5.6 Technische Infrastruktur	24
a) Entwässerung / Entsorgung	24
b) Versorgung	26
6 Umweltbelange	29
7 Planverwirklichung	43

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

rote Schrift unterstrichen:

Ergänzungen infolge Abwägung nach erneuter Auslegung des Entwurfs nach § 4a III BauGB

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.

- 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

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 gegenständliche 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)

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 arrondierte diesen abschließend bis an die Abhoner 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 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 Abhoner 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 Straßenbaulastträger 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

- 10 Dabei unterfallen **alle bebauten Grundstücke östlich der Rodewischer Straße und westwärts südlich des Satzungsgebiets, an die der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ angrenzt** (Flst. 13/1 westwärts 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 gegenständliche 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 verdichtet 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 Lengsfeld 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

- 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 Pechtelgrüner 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: Auenengley, 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 Abhorner 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 gegenständliche 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

- 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 weitführende 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 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). Der Stellungnahme Unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis zum erneut offengelegten Entwurf milderte seinen im Grunde gleichlautenden Vortrag auf einen Prüfhinweis ab. An den bereits oben verweisenden Ausführungen auf Zi. 6 ist auch nach dem nochmaligen Vortrag festzuhalten (Vgl. Zi. 6, Anstriche Geologie / Boden sowie Klima / Luft).

- 7 Der in Textfestsetzung 2.1 (1) festgesetzte Rahmen der Dachneigungen von 15° - 45° dient dem hier vorranglichen 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 Lengsfeld 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.*

- 14 Trotz der erfolgten Reduzierung der örtlichen Bauvorschriften auf das zur harmonischen Einfügung in das vorhandene, weitgehend einheitlich in Erscheinung tretende Ortsbild, weist das SG Bauplanung des LRA Vogtlandkreis in seiner Stellungnahme zur erneuten Auslegung wiederum auf einen Prüfbedarf bzgl. des Erfordernisses der nunmehr bereits reduzierten örtlichen Bauvorschriften hin. Hintergrund ist das Umgestaltungsverbot des § 34 V BauGB für Ergänzungssatzungen.
- 15 Dem wird in Ergänzung der Ausführungen zu Rn. 13 nicht gefolgt.
- 16 Das beschriebene Erfordernis der städtebaulichen Prägung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durch den anstehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus § 34 I und II BauGB. Dort werden die für die Ableitung der Prägung und Einfügung geltenden Parameter bestimmt, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dagegen haben baugestalterische Festsetzungen keinen Eingang in die städtebauliche Prägungsvorschrift gefunden. Sie sind planungsrechtlich dem Bauordnungsrecht zugeordnet. D.h. sie regeln über die städtebauliche Einfügung hinaus das, was optisch an Gebäuden ins Auge fällt und entweder Harmonie oder Disharmonie erzeugen kann.
- 17 Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil Abhorns ist, bis auf erste Abweichungen, baugestalterisch signifikant durch Satteldächer und helle Fassaden gekennzeichnet. Er entfaltet also auch optisch eine weitgehend einheitliche Prägung auf die Umgebung. Diese ist aber nicht für die Einfügung der nachfolgenden Bebauungen nach § 34 I und II BauGB relevant. Sehr wohl ist aber ein optisch harmonisches Erscheinungsbild für die äußere Wahrnehmung relevant.
- 18 Abhorn bildet zusammen mit Plohn den Erholungsschwerpunkt der Stadt Lengenfeld. Insbesondere i.V.m. dem Freizeitpark Plohn, aber auch durch die hier vielfältige naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten sind beide Ortsteile weit überwiegend die Träger der besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Diese Funktion ist auch mittels baugestalterisch harmonischer Einfügung neu hinzutretender Gebäude zu erhalten und zu stärken.
- 19 Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind für das Satzungsgebiet erforderlich, um erste Abweichungstendenzen einzufangen und daraus ableitend ersten erkennbaren städtebauästhetischen Einzelkonflikten hin zu einer Aufweichung der optisch eine weitgehend einheitliche Erscheinung des Ortsbildes Einhalt zu gebieten und eine städtebauästhetische Disharmonie zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des weiteren Schutzes der herausgehobenen und raumordnerisch geschützten touristischen Entwicklung der Stadt Lengenfeld.
- 20 Es handelt sich bei den getroffenen örtlichen Bauvorschriften keineswegs um eine Umgestaltung i.S. des § 34 V BauGB, sondern im Gegenteil um den Erhalt des bestehenden örtlichen Erscheinungsbildes und dessen ästhetisch-harmonische Fortentwicklung. In Anbetracht dessen bleiben die getroffenen örtlichen Bauvorschriften unverändert in der Satzung.

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 Kulturdenkmalen 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 Grenzwertes.
- 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 u. KRB 3) Wasseranschnitte festgestellt. Der Anschnitt erfolgte ca. 2,2 m unter Gelände (muG). In den beiden anderen KRB (Endtiefe aller KRB 3,0 muG) und 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.

- **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

- **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 neun 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 Lengsfeld 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.

○ **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 Gebieterschließung 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 Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegen keine Anlagen der Gasversorgung.

○ **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 Biotope**

- 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 Biotope 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

➤ **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 Aufheizungerscheinungen 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 Evatranspiration 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
- a) geplanten Errichtung von Wohngebäuden und den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, klein-gewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen,
 - b) einer aus dem Umgebungsmaßstab ableitbaren maximalen Überdeckung der Bauflächen von ca. 25% vollversiegelter und ca. 10% wasserdurchlässig befestigter Flächen und
 - c) 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 bodenfunktionsbezogenen 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 ($< 5^\circ$), darüber hinaus eben - flach geneigt ($HN < 2^\circ$). 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

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. Kleinträumig wird damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt. Weiter werden mit Textfestsetzung 1.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter als wasser-durchlässig 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 zweigeschossigen 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 Straßenseite 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 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 gegenständige 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 Abhorner 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 Pechtelsgrüner 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 Wahrneh- mbarkeit 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

- 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 Aborns 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 zur jeweiligen weiteren baulichen Nutzung 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. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne auf Flst. 10/6 der Gemarkung Abhorn.
- 3 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung und noch erforderlichen infrastrukturellen Erschließung des Satzungsgebiets keine Kosten. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung der Löschwasserzisterne, die u.a. im Zuge der Baurechtsschaffung für das SG erforderlich ist und zu der sich die Stadt Lengenfeld gegenüber dem Landratsamt Vogtlandkreis verpflichtet hat.
- 4 Aus der Öffentlichkeit ging zur erneuten förmlichen Beteiligung eine anonyme Stellungnahmen ein. Die beschwor die Gefahr, dass die gegenständliche Satzung nur der Anfang einer Umwandlung von Acker- in Bauland sei und der/die Verfassende habe Angst, dass hier Salami-Taktik seitens des Investors angewandt wird und in ein paar Jahrzehnten hier kein Ackerland, sondern nur noch bebautes Land vorzufinden sei.
- 5 Dem, in Auslegung der Stellungnahme, durchaus entnehmbaren Verzicht auf die Satzung wird nicht gefolgt.
- 6 Die gegenständliche Ergänzungssatzung dient dazu den nachgewiesenen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung für die Ortsteile Plohn und Abhorn zu befriedigen. Für das gesamte Verfahren wurde durch Bauflächenbedarfsanalysen ein kurzfristiger Bedarf von 4 Baugrundstücken und ein mittelfristiger Bedarf von weiteren 4 - 5 Baugrundstücken über die Verfügbarkeitsreserve hinaus, zunächst auf Basis der 7. und im weiteren Verlauf nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) des statistischen Landesamts des Freistaat Sachsen nachgewiesen. Für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 wurden 4 und für den weiteren Bedarf bis 2035 zusätzliche 4 - 5 Baugrundstücke für Plohn/Abhorn ermittelt. Alternative Standorte stehen in beiden Ortsteilen gemäß Begründung nicht zur Verfügung. Damit ist die Ergänzungssatzung zur Befriedigung bestehender Baulandbedarfe städtebaulich erforderlich.

- 7 Beim Planungsinstrument handelt es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 IV, Satz 1 Nr. 3 BauGB. Bei diesen Satzungen können in vorhandene, zusammenhängend bebaute Ortsteile aber nur „einzelne Außenbereichsflächen“ einbezogen werden, wenn sie durch deren bauliche Nutzungen „entsprechend geprägt sind.“. Die Prägung durch den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abhorn reicht einreihig über die Rodewischer Straße auf deren Westseite. Bereits daraus begrenzt sich die mögliche Inanspruchnahme für Bauland durch die Ergänzungssatzung auf den Geltungsbereich dieser Satzung und den in der Planzeichnung mit dargestellten ehemaligen Geltungsbereich bis an die Abhorne Straße.
- 8 Durch die zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 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. Die Reduzierung des Geltungsbereichs erfolgte auch deshalb, da für das nicht mehr einbezogene Flst. 11/6 eine bauliche Fortentwicklung aus heutiger Sicht nicht absehbar ist.

Lengenfeld, den 26.06.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer