

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

Satzungsfassung vom 27.03.2026

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

Inhalt

Satzungsfassung des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplans Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün vom 27.03.2026

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung des Änderungsbebauungsplans vom 27.03.2026

Anlagen zur Begründung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld
Hauptstr. 1
08485 Lengenfeld

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 27.03.2026

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

Begründung

Satzungsfassung vom 27.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Erfordernisse und Ziele der Änderung	8
2.1 Städtebauliche Grundsatzziele	8
2.2 Erfordernisse der Änderung	9
a) Erfordernis auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen	9
b) Erfordernis der strukturellen Änderung	10
2.3 Ziele der Änderung	10
3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	11
4 Planungsrechtliche Einfügung	12
5 Städtebauliche Änderungskonzeption	15
5.1 Erschließung	17
5.2 Bauliche Nutzung	19
a) Art der zulässigen Nutzungen	19
b) Maß der baulichen Nutzung	20
c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / <u>Ausrichtung Gebäudelängsachse</u>	21
5.3 Örtliche Bauvorschriften	23
5.4 Denkmalschutz	26
5.5 Technische Infrastruktur	27
a) Entwässerung / Entsorgung	27
b) Versorgung	29
6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	30
a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen	31
b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe	32
7 Planverwirklichung	36
 Teil B Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
1 Ausgangssituation / Ziele und Umfang des Vorhabens	42
2 Umweltziele	43
3 Umweltprüfung	43
3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	44
3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	45
a) Landschaft	46
b) Ortsbild / Kultur- und Sachgüter	46
c) Arten- u. Biotopschutz	48
d) Boden / Fläche	49
e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	51
f) Klima / Einsatz erneuerbare Energien	55
g) Techniken / Stoffe / Abfälle	56
h) Luft / Emissionen	56
i) Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung	57
j) Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete	60
3.3 Bewertung geprüfter Alternativen	60
4 Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünordnung	61
a) Vergleich der Ausnutzungs- und Grünordnungsfestsetzungen Plan 2006 - ÄBBP	61
b) Erforderliche Maßnahmen zur Umweltvorsorge	62
5 Überwachungsmaßnahmen	62

Tabellen

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

Anlagen

Anl. 1	Flächenbilanz
Anl. 2	Baulandbedarfsermittlung u. -berechnung für den ÄBBP zum BBP Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün (<u>aktualisiert</u>)
Anl. 3	Tabellenteil Umweltbericht
Anl. 4	Methoden- und Quellenverzeichnis Umweltbericht
Anl. 5	Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
Anl. 6	Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
Anl. 7	Informationen für die weitere Planung
Anl. 8	<u>Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Gebietsentwässerung sowie Informationen zur Niederschlagswasserableitung und Wasserhaushaltsbilanz (ergänzt; zzgl. Darstellung weiterführender Fußwegeerschließung entlang Hauptmannsgrüner Straße außerhalb Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans)</u>

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv:

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

Schrift unterstrichen:

Ergänzung in der Begründung aufgrund der in der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Ab dem Jahr 1992 begann zunächst die damals noch selbständige Gemeinde Irfersgrün mit der Entwicklung eines Wohngebietes am Standort. Die Stadt Lengenfeld übernahm mit der Eingemeindung Irfersgrüns diese Planung und führte sie in mehreren Schritten mit immer wieder vorgenommenen Flächenreduzierungen fort.
- 2 Das von diesem Änderungsbebauungsplan (ÄBBP) umgriffene Gebiet zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße ist, ausgenommen die als Grünfläche festgesetzten Teile des Flst. 494/10, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BBP) Nr. 7- WA Ortsteil Irfersgrün „Hauptmannsgrüner Straße“ aus dem Jahr 2006 (rechtskräftig seit dem 19.07.2006; nachfolgend Plan 2006) wirksam überplant worden.
- 3 Ausgangslage für die Aufstellung des BBP war das Schaffen eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbauungen als Entlastung zu den nur begrenzt vorhandenen Angeboten in den Wohnbaugebieten im Stadtbereich von Lengenfeld. Die Standortwahl war unter anderem durch die Nähe zum Verdichtungsraum um Zwickau und dessen Arbeitsplatzdichte geprägt. Weiterhin begründete die Wohnfunktion des Ortsteils (OT) Irfersgrün im gesamtstädtischen Kontext die Standortwahl der voranstehenden Planung.
- 4 Das Plangebiet (PG) sollte auf Initiative privater Investoren mit der Aufstellung des änderungsgegenständigen BBP entwickelt werden. Der private Investor erwarb dazu die, die Baugebiete tragenden vormaligen Flst. 494/1 und 494/6 aus städtischem Besitz. Der wurde BBP als qualifizierter BBP nach § 30 I BauGB aufgestellt.
- 5 Die Umsetzung der rechtskräftigen Planung kam jedoch in Folge u.a. von Insolvenzen nie zustande. Vor ca. 3 Jahren leitete die Stadt Lengenfeld die Rückabwicklung des Grundstückskaufs ein und wurde wieder Eigentümer und Besitzer beider Flst.. Damit konnte mit ca. 12 Jahren Verzögerung mit der Umsetzung der Planung zur Befriedigung örtlicher Bauanfragen begonnen werden.
- 6 Allerdings stellte sich im Laufe der Erschließungsplanung heraus, dass eine Umsetzung der rechtskräftigen Planung mit 5 Anliegerstichwegen und der damit verbundenen fünfmaligen solitären Einzelanbindung der gesamten technischen Infrastruktur insbesondere der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu unwirtschaftlichen Kostenaufwendungen führt. Die Aufwendungen ließen einen nur, jenseits der Marktüblichkeit, sehr stark überhöhten Angebotspreis der Baugrundstücke erwarten.
- 7 Bei einem Festhalten an der rechtskräftigen Planung reduzierten die unwirtschaftlichen Aufwendungen die Aussicht der Planung auf Verwirklichung mindestens sehr erheblich. Bauleitpläne, die keine Aussicht auf Verwirklichung haben, sind aber nicht erforderlich i.S. des § 1 III BauGB.
- 8 Um aber die rege Nachfrage nach Baugrundstücken im PG befriedigen zu können, soll der Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich einer Veränderung der geplanten Straßen- und Leitungerschließung von solitären Stichstraßenerschließungen hin zu einer durchgängigen Straßen- und umlaufenden Medienerschließung geändert werden.
- 9 Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die angestrebten Änderungen nach § 13a BauGB scheidet nach diesseitiger Wertung infolge der bislang vollständig unbebauten Fläche aus¹. Mit der avisierten Umstellung der Erschließung von Anliegerstichwegen mit gruppenartig umschließenden Baugrundstücken auf eine durchgehende Straßenerschließung mit straßenbegleitender Bebauung belassen bzgl. einem Unberührtsein der Grundzüge der Planung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Zweifel.

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

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

2 Erfordernisse und Ziele der Änderung

2.1 Städtebauliche Grundsatzziele

- 1 Lengenfeld verfolgt sich seit einigen Jahren in ihrem gesamten Territorium das grundsätzliche städtebauliche Ziel örtliche Baulandreserven in rechtswirksamen BBP, die aus verschiedenen Gründen bislang keiner Bebauung zugeführt werden konnten, zu aktivieren. Damit soll einem zusätzlichen Flächenverbrauch bislang unüberplanter Freiraumflächen entgegen gewirkt werden. Lässt sich für eine Aktivierung keine günstige Prognose ableiten, strebt die Stadt Lengenfeld die Aufhebung der betreffenden Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen an, so u.a. den BBP Nr. 5 „Reichenbacher Straße - Hammermühle“ (Aufhebung von insgesamt ca. 8,5 ha Wohnbau-land).
- 2 Im vorliegenden Fall erwies sich die bereit im Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) aus 2006 verankerte Baulandreserve prognostisch grundsätzlich als aktivierbar und die Aktivierung auch als städtebaulich vertretbar (lagestrukturelle Arrondierung des Ortsteils, bleibt weitgehend innerhalb urban geprägten Siedlungskörper, Anbau Hauptmannsgrüner Straße in Katasterstruktur tlw. bereits angelegt). Deswegen wurden in einem mehrjährigen Prozess die Grundstücke mit der bestehenden Baulandreserve für *vormals* ca. 27 Baugrundstücke in die Entwicklungsverfügbarkeit der Stadt zurückgeholt und die Erschließungsplanung angeschoben.

- 3 Dem liegt das langfristig angestrebte städtebauliche Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Stadt Lengenfeld zugrunde².
- 4 Wie die im Jahr 2022 ansetzende 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) zeigt, scheint die Stadt Lengenfeld dabei nicht ganz erfolglos zu sein (vgl. Zi. 2.2, lit. a)).

2.2 Erfordernisse der Änderungsplanung

a) Erfordernis auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen

- 1 *In der Beteiligung zum Vorentwurf dieses ÄBBP wurde in mehreren Stellungnahmen die Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des ÄBBP - und letztlich damit auch für den Fortbestand des rechtskräftigen Plans 2006 - bzw. die Darlegung der dringenden Gründe für dessen Aufstellung nach § 8 IV BauGB (Änderung vorzeitiger BBP) als nicht hinreichend kritisiert. Die Landesdirektion Sachsen sah in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.03.2022 den gegenständigen ÄBBP in vollem Einklang mit den Erfordernissen, sprich Zielen der Raumordnung (weiter, vgl. Zi. 4, Rn. 3ff).*
- 2 *Den in Rn. 1, Satz 1 benannten Stellungnahmen trotzdem folgend, wird die gegenständliche Planung um eine Nachweisführung für den Bedarf des ÄBBP unter Einbeziehung der Baulandreserven im ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld auf Grundlage der 8. RBV des Statistischen Landesamts (StatLA) ergänzt.*
- 3 Die Berechnungen der 8. RBV zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung sind, gemäß dortiger Aussage, wiederum rein demografisch mit einem deterministischen Ansatz modelliert.
- 4 Nach Erläuterungen des StatLA werden Vorausberechnungen mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer, weil die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle, Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ereignisse geprägt sind. Bei Annahmenbildung kann somit der Fokus nicht auf einzelne Gemeinden gelegt werden, weil individuelle Anpassungen immer indirekte Auswirkungen mit anderen Gemeinden zur Folge haben. Damit unterscheidet sich die 8. RBV grundsätzlich von z. B. externen Vorausberechnungen für einzelne Gemeinden³. D.h. im Klartext, gemeindespezifische Bedingungen und Entwicklungen gingen in die 8. RBV nicht ein. Sie erhebt keinen Anspruch die Entwicklung für die jeweilige Gemeinde unter Berücksichtigung deren spezifischer Entwicklungen und Bedingungen vorauszuberechnen und beinhaltet diesen auch nicht.
- 5 Nach diesseitiger Auffassung sind die gemeindespezifischen Bedingungen und Entwicklungen aber sehr wohl von Bedeutung für die Ermittlung des weiteren Baulandbedarfs. Die Bedarfsdarlegung erfolgt unter Einordnung in die planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen in Anlage 2. Dazu gibt es dort ausführliche Erläuterungen.
- 6 Zwar ermittelt auch die 8. RBV bei der Vorausberechnung für die Stadt Lengenfeld bis 2040 für alle Varianten V1, V2 und V3 eine Abnahme der EW-Zahlen. Gegenüber der 7. RBV, die der Ermittlung zum vormaligen BBP-Verfahren zugrunde lag (Klammerwerte zu den Varianten V1 und V2 ab 2022) fällt als Erstes auf, dass der Einwohnerrückgang in der 8. RBV für die Stadt Lengenfeld bis 2035 erheblich geringer ausfällt. Bis ins Jahr 2030 übersteigt sogar der Prognosewert der Worst-Case-Variante V3 noch den Einwohnerwert der Best-Case-Variante V1 der 7. RBV.

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

³ vgl. StatLA; 8. RBV, Methodische Hinweise; Kamenz 2023

- 7 Der Bedarf an der geplanten Revitalisierung der bestehenden Verfügungsreserve des PG zur Nutzung als Wohngebiet liegt vor (vgl. Anl. 2). Gemäß der vorgenommenen Bauflächenbedarfsermittlung besteht, exklusive dieses ÄBBP, über die Verfügbarkeitsreserve von aktuell 1,2 ha Bruttobaufläche der FNP-Ebene (umgerechnet auf Nettobauland der BBP-Ebene von 20 Baugrundstücken) im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sowie im Ortsteil Irfersgrün ein noch hinausgehender kurzfristiger Bedarf bis 2028 von ca. 52 - 60 Baugrundstücken.
- 8 *Die Bedarfsdarlegung wiederum fließt in die Darlegung der dringenden Gründe für die Vorzeitigkeit dieses ÄBBP mit ein (vgl. Zi. 4, Rn. 9ff).*

b) Erfordernis der strukturellen Änderung

- 1 Wie bereits in Zi. 1, Rn. 6 ausgeführt, führte nach überschlägiger Ermittlung der Erschließungskosten allerdings eine Umsetzung der rechtskräftigen Planung mit 5 Anliegerstichwegen und der damit verbundenen fünfmaligen solitären Einzelanbindung der gesamten technischen Infrastruktur insbesondere der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu unwirtschaftlichen Kostenaufwendungen.
- 2 Stehen den Festsetzungen eines BBP aber auf unabsehbare Zeit tatsächliche Hindernisse entgegen, wird der Plan nicht vollzugsfähig und ist am Ende auch nicht erforderlich⁴. Dies trifft auch auf eine unwirtschaftliche Planumsetzung zu, deren Verwirklichung erkennbar aufgrund extremer Kosten auf Jahre an marktunüblichen vermarktbaren Preisen scheitern wird. Dem ist hier ebenso.
- 3 Kosten, die zu vermarktungsfähigen Grundstücksverkaufspreisen führen, lassen sich jedoch mit den in Zi. 1, Rn. 9 dargelegten Änderungen erreichen. Mit dieser Änderung lässt sich also die Vermarktung und Bebauung des anstehenden Baulandes im ungefähr ursprünglich vorgesehenen Umfang erreichen. Dieser ÄBBP ist damit i.S. des § 1 III BauGB auch erforderlich, um die oben in Zi. 2.1 und nachfolgend benannten städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Lengenfeld erfolgreich umzusetzen.

2.3 Ziele der Änderung

- 1 Seitens der Stadt werden mit der Änderung des Plans für das Ergänzungsgebiet die städtebaulichen Ziele verfolgt,
- die Bildung von Wohneigentum weiter zu fördern, insbesondere
 - zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität sowie
 - für junge Familien erschwingliche Angebote;
 - *Belange von Familien mit Kindern in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, um die Wohnraumentwicklung langfristig zu verstetigen, insbesondere durch Unterstützung der Ansiedlung von Familien mit Kindern durch weitergehende Verbesserung und Aufwertung familienfreundlicher Angebote (hier geplante Erweiterung und Neubau Kita im PG) und*
 - damit einhergehend die Erhaltung und sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
 - die Fortentwicklung des Ortsteils (OT) Irfersgrün durch
 - Mobilisieren und Ertüchtigen der örtlichen Baulandreserven des PG für die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken zu fördern,

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

- diese am Ort im Bereich des erweiterten Ortskerns zu bündeln und so
 - mittelfristig eine umfassende und abschließende Bebauung des PG zu erreichen sowie die
 - bauliche Arrondierung des erweiterten Ortskerns, dessen Stärkung einschließlich der hier angesiedelten örtlichen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Gaststätte, Bäcker, Vereine) zu erreichen⁵ sowie
 - sparsamen Umgang mit Grund und Boden im PG und Nutzung aktiver + passiver solarer Potenziale fördern.
- 2 Darüber hinaus besteht bereits derzeit über die fußläufig sehr gut erreichbare ÖPNV - Haltestelle „Dr.-Dittes-Denkmal“ eine busseitige Anbindung an Lengenfeld und Treuen sowie an den Bahnhof Irfersgrün und von dort über die Vogtlandbahn ins Umland bis nach Zwickau. Planungsziel ist i.V.m. der Aufsiedlung des Gebiets sogar eine dbzgl. weitergehende Verbesserung durch die Errichtung einer Bushaltestelle unmittelbar am PG an der Irfersgrüner Bahnhofstraße.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das PG liegt im Westen des Ortskernbereichs des OT Irfersgrün in einem keilförmigen Einschnitt zwischen, im Osten der namensgebenden Hauptmannsgrüner und im Süden der Irfersgrüner Bahnhofstraße. Es ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Topografisch fällt das Gelände des PG weit überwiegend flach geneigt bis flachhängig von West nach Ost zur Hauptmannsgrüner Straße ab. Der höchste Punkt liegt an der Mitte der westlichen Grenze des Flst. 494/10 zu 494/7 bei ca. 437,3 m über Normalnull (müNN). Der tiefste Punkt innerhalb des fortgeltenden RG im Südosten im Ixel der begrenzenden Straßen bei ca. 426,5 müNN.
- 2 Der räumliche Geltungsbereich (RG) dieses ÄBBP umgreift das gesamte PG des Plans 2006 (vgl. Zi. 1, Rn. 11ff).
- 3 Der RG teilt sich in zwei Teile, wobei die einbezogenen Teilflächen nordöstlich der Hauptmannsgrüner Straße ausschließlich der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. 28.200 m² oder 2,82 ha. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung II / 2021; angepasst III / 2022

Anteiligkeit	Flst.Nr.	geplante Nutzungen	Fläche im PG (in m ²)
Teil von	<u>494/8 (vorm. 494/1)</u>	Baugrundstück / Verkehrsfläche	ca. 9.410
Teil von	<u>494/10 (vorm. 494/6)</u>	Baugrundstück / Verkehrs- sowie Grün- u. Ausgleichsfläche	ca. 16.660
Teil von	521/1	Verkehrsfläche	ca. 100
	<u>510/83 (vorm. T.v. 510/57)</u>	Entsorgungsfläche (Zufahrt zu RRB)	<u>ca. 100</u>
	<u>510/85 (vorm. T.v. 510/63)</u>	Entsorgungsfläche RRB	ca. 1.920
<u>Teil von</u>	<u>510/51</u>	<u>Entsorgungsfläche (Zufahrt zu RRB)</u>	<u>≤ 10</u>
<u>Teil von</u>	<u>510/82 (vorm. T.v. 510/57)</u>	<u>Entsorgungsfläche (Zufahrt zu RRB)</u>	<u>≤ 10</u>

- 3 Gegenüber dem Plan 2006 wird der RG dieses ÄBBP jedoch in zwei Bereichen geändert.

⁵ entspricht der Zielstellung des Ursprungsplans aus 2006, dem Ortskern in der Nähe des ehem. Ritterguts ein größeres städtebauliches Gewicht zu verleihen und als solchen besser sichtbar zu machen (vgl. Begründung Bebauungsplan, Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße, S. 2).

- 4 Einerseits wird der südöstliche Bereich im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße aus dem RG dieser Änderung herausgelöst. Hier soll der Plan 2006 ersatzlos aufgehoben werden. Dies begründet sich mit der geplanten Ansiedelung der örtlichen Feuerwehr *und der dafür von diesem ÄBBP abgekoppelten Planung*.
- 5 Das Vorhaben steht nicht nur zu mehreren tragenden Festsetzungen des gegenständigen Plankonzepts nicht in Einklang (Bauflächen, überbaubarer Grundstücksfläche; Grünfläche, Zweck Spielplatz). Es fehlte bis über das Stadium der Entwurfsplanung dieses ÄBBP hinaus, außer an einer Flächenbedarfsermittlung⁶ an der Kenntnis aller weiteren Bedingungen einen auskömmlichen Festsetzungsrahmen zu einer hinreichenden städtebaulichen Einfügung treffen zu können. Hier wird der Plan 2006 im Rahmen dieses Verfahrens ersatzlos und vollständig aufgehoben. Das Areal soll nachträglich auf der Grundlage von § 34 BauGB mittels einer Baugenehmigung einer Bebauung zugeführt werden⁷.
- 6 Auf der westlichen Seite werden, über den Plan 2006 hinaus greifend bislang nicht einbezogene *nördliche westliche Teilflächen* der Flst. 494/8 und 494/10 in den RG neu einbezogen. Dies dient wesentlich der sachgerechten Unterbringung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der weiteren Planung *sowie der Bildung marktfähiger Baugrundstücke im Außenumgriff um die geänderte innere Erschließungsstraße*.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 weist dem RG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietsspezifischen Vorgaben zu. Von diesen Bereichen sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden.
- 2 Die geplanten Änderungen ordnen sich mit ihren Neuordnungszielen innerhalb des bestehenden Bauflächenrahmens entsprechend der Zi. 5 in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6 / G 2.2.1.1) der Landesentwicklung ein. Es erfolgt bzgl. der Anzahl der geplanten Baugrundstücke eine sogar *aufkommensreduzierende* Neuordnung. In den Baugebieten ist nach *inzwischen verfestigter Flächenbedarfsermittlung zur Ansiedlung der örtlichen FFW im exterritorialen Ixel des PG zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße sowie der auch weiterhin noch verfolgten Ansiedlung der örtlichen Kindertagesstätte im Baugebiet (BG) 3c die Schaffung von noch bis zu max. 22 für die Wohnnutzung offenen Baugrundstücke möglich*. Dies entspricht *weiterhin einer Reduzierung gegenüber der rechtswirksamen Planung um knapp 20% (vormals: Schaffung von 27 Baugrundstücken)*.
- 3 Der inzwischen seit 23.01.2025 rechtskräftige Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC 2025) weist der Stadt Lengenfeld die Funktion eines Grundzentrums *sowie der besonderen Gemeindefunktion Tourismus* zu. *Darüber hinaus liegt Lengenfeld gemäß Festlegungskarten des RPI RC 2025 innerhalb der grenznahen Gebiete, einem Raum mit besonderen Handlungsbedarf*⁸.

⁶ Aufgrund der im III. Quartal 2022 vorgenommenen Ermittlung vergrößert sich der für die FFW-Ansiedlung erforderliche Flächenumfang von vormals angenommenen ca. 1.400 m² auf nunmehr zu berücksichtigende 2.130 m².

⁷ An der Ausgrenzung des künftigen Feuerwehrbereichs wird auch weiterhin festgehalten. Es ist diesseits kein hinreichend zwingender städtebaulicher Regelungsbedarf an einer Einbeziehung in diesen ÄBBP zu erkennen.

⁸ Die lagebedingten Nachteile dieser Gebiete sind nach Z 2.1.3.3 LEP 2013 u.a. durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen (vgl. PV Region Chemnitz; RPI RC_E 2021, Begründung zu Z 1.3.1 - Festlegung Grundzentren, S. 37, Zwickau, Mai 2021).

- 4 Grundzentren, wie auch Kommunen mit zugewiesenen *besonderen Gemeindefunktionen* wird gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 eine, an die jeweilige zentralörtliche Einstufung bzw. zugewiesene besondere Gemeindefunktion gekoppelte, über den bloßen Eigenbedarf hinausgehende raumordnerisch verträgliche Zunahme von Siedlungsflächen unter Beachtung der tatsächlichen demografischen Entwicklung ermöglicht.
- 5 Wenn auch der Ortsteil Lengenfeld als Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt ist, betrifft dies die Konzentration zentralörtlicher Funktionen. D.h. die Wohnentwicklung ist davon nicht unmittelbar betroffen, sie ist **kein** Bestimmungsmerkmal der Funktionszuweisung Versorgungs- und Siedlungskern⁹. Da die Zuweisung der Grundzentrumfunktion für die Gesamtgemeinde, also auch die Ortsteile gilt, entspricht die vorstehende Wohngebietsumstrukturierung und -fortentwicklung den Zielen der Raumordnung, auch des RPI RC 2025. Der Bedarf auf weiteren Erhalt der Baugebietsflächen für den Plan 2006 bzw. dessen um ca. 20% angebotsreduzierten ÄBBP besteht gemäß Anl. 2.
- 6 Der Ortsteil Irfersgrün liegt darüber hinaus an der regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse Zwickau - Lengenfeld – Städteverbund Göltzschtal – Klingenthal (Z 1.5.2, lit. g)). Diese regionale Entwicklungs- und Verbindungsachse wird neben der fast unmittelbar am PG vorbeiführenden S293 von der Linie VB 1 der Vogtlandbahn von Zwickau nach Falkenstein getragen. Die Achse wird im RPI RC 2025 fortgeschrieben. *Neben der Bündelung der Verkehrs- und Bandinfrastrukturen dienen die Achsen der Konzentration der Siedlungsentwicklung¹⁰ (zur Eignung des Standorts, vgl. Zi. 5.1, Rn. 1). Damit ist der ÄBBP unter Behebung der erheblichen strukturellen Defizite des Plans 2006 auch weiterhin geeignet, die Entwicklungspotenziale des Grundzentrums Lengenfeld zu befördern und somit die lagebedingten Nachteile im grenznahen Gebiet zu beheben.*
- 7 Weitere ortskonkrete Festlegungen von Zielen der Raumordnung des RPI RC 2025 für den RG dieses ÄBBP liegen nicht vor. Das PG liegt am äußeren Rand des Kirchberger Granitkuppengebiets. *Das für diese Kuppenlandschaft von Satz 1 abweichend noch geltende Ziel Z 2.1.2.3¹¹ des REP SWS wird im RPI RC 2025 so nicht fortgeschrieben. Mit den in diesem an den Ortsrand unmittelbar angrenzenden ÄBBP geplanten Nutzungsrahmen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und -dichte wird der Landschaftscharakter auch nicht grundlegend verändert (vgl. Teil B, Zi. 3.1, 3.2 u. Anl. 4, Tab. 4 u. Tab. 6 - 8).*
- 8 Weiterhin liegt das PG in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz und des Erosionsschutzes bzgl. des anstehenden Bodens insbesondere bei Acker- oder vergleichbaren vegetationslosen Bodennutzungen. Im weiteren Umgebungsbereich sind Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Auf diese Ausweisungen wird im Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung (UP) näher eingegangen (vgl. Teil B, Zi. 3.1, Rn. 3).
- 9 Der Planungsverband Region Chemnitz verwies in seiner Stellungnahme von 04.04.2023 auf die Lage des RG des ÄBBP gemäß Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ i.V.m. Kap. 2.1.5 + 2.2.1 des damaligen Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz innerhalb des Schwerpunktgebiets Grundwassersanierung - Eibenstock und innerhalb eines großflächigen Gebiete mit stark sauren Böden. Diese räumlichen Festlegungen seien bei der weiteren Planung zu beachten.

⁹ vgl. Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.3.2.1, S. 39f; Zwickau, Mai 2021

¹⁰ vgl. Planungsverband Region Chemnitz; Entwurf RPI RC v. Mai 2021, Begründung zu Z 1.5.1, S. 62; Zwickau, Mai 2021

¹¹ Danach dürfen raumbedeutsame Maßnahmen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern (vgl. REP SWS; Z 2.1.2.3, S. Z-15; Plauen 2011).

- 10 Gemäß Karte 11 des inzwischen rechtswirksamen Regionalplan Region Chemnitz liegt das Plangebiet nicht (mehr) innerhalb eines flächenhaften regionalen Schwerpunkts der Grundwassersanierung, sondern im Einzugsgebiet des Irfersgrüner Bachs, eines regionalen Schwerpunkts der Fließgewässersanierung. Der Irfersgrüner Bach oder einer seiner Nebenbäche sind nicht Teil des RG des ÄBBP. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines großflächigen Gebiets mit stark sauren Böden. Ein flächig saurer Bodenstandort steht nur nordwestlich des einbezogenen Regenrückhaltebeckens (RRB) an. In diese wird, wenn überhaupt, allenfalls marginal eingegriffen. Aufgrund der Standorteigenschaften ist kein RRB mit Versickerungsboden geplant. Erhebliche Auswirkungen aus dem RRB-Betrieb auf den unterliegenden Bodenstandort ergo nicht zu erwarten.
- 11 Gemäß der Begründung des dazu einschlägigen Z 2.2.1.6 RPL RC 2025 hat der BBP ausschließlich über eine Reduzierung stofflicher Belastungen aus punktuellen Quellen einen Bezug zu den dort dargelegten untersetzenden Maßnahmen.
- 12 Der Reduzierung stofflicher Belastungen aus punktuellen Quellen wird im BBP Rechnung getragen, durch die Beschränkung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf erfahrungsgemäß gering belastete befestigbare Flächen. Die Erschließungsstraße ist davon ausgenommen.
- 13 Die Gebietsentwässerung der Grundstücke und der Erschließungsstraße erfolgt über ein RRB. Dessen Auslegung i.V.m. der Ermittlung einer gegebenenfalls erforderliche Vorreinigung anfallenden Niederschlagswasser erfolgt nach den anzuwendenden aktuellen fachlichen Regeln. Deren Einhaltung und die dafür notwendigen Nachweise erfolgten im parallel durchgeführten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für das RRB. Mit Datum vom 30.01.2026 erteilte die untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises die zugehörige wasserrechtliche Genehmigung.
- 14 Die Stadt Lengenfeld hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). *Bei dem gegenständigen Planvorhaben handelt es sich also um die Umplanung (Änderung, Ergänzung) eines rechtskräftigen vorzeitigen BBP gemäß § 8 IV BauGB.*
- 15 *Gemäß § 8 IV BauGB kann ein BBP aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn*
 - a) *dringende Gründe es erfordern und der*
 - b) *BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.*
- 16 *Für die Beurteilung, ob der BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entspricht, kann auf einen vorliegenden Entwurf eines FNP u/o ein informelles Stadtentwicklungskonzept abgestellt werden. Der Umgriff des Plans 2006 ist im Entwurf des FNP aus dem Jahr 2006 vollständig entsprechend den Planfestsetzungen als Wohnbaufläche verankert. Auch im gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lengenfeld aus dem Jahr 2016 wird auf den Plan als fortbestehender Wohnbaustandort verwiesen. Es wurde über diesen Zeitraum kein Erfordernis auf Wegfall des Plans 2006 erkannt. Im Gegenteil wurde von der Stadt Lengenfeld mit dem Rückerwerb der plangegegenständigen vormaligen Flst. 496/1 (heute Flst. 496/8 [weit überwiegend innerhalb PG] und 494/9 [außerhalb PG] sowie 496/6 (heute Flst. 496/10 [überwiegend innerhalb PG] und 496/11 [außerhalb PG]) proaktiv die Reaktivierung des Plans 2006 als Wohnbauentwicklungsstandort betrieben.*

- 17 *Der Plan 2006 und damit auch die gegenständliche Änderung steht, unter Beibehaltung der Festsetzung eines WA und der - auf die Baugebietsflächen bezogen - weit überwiegende Beibehaltung deren räumlichen Umgriffs mit der **beabsichtigten und geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lengenfeld in Einklang.***
- 18 *Je sicherer aber die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vorhergesagt werden kann, desto geringer sind die Anforderungen an die besondere Rechtfertigung der dringenden Gründe für die Vorzeitigkeit des BBP¹². Dem ist hier gemäß voranstehender Aussagen so.*
- 19 Die Stadt Lengenfeld entbehrt an hinreichend schnell verfügbaren, räumlich geeigneten Baulandreserven in rechtskräftigen BBP, *baulandentwickelnden städtebaulichen Satzungen nach § 34 IV S. 1, Nr. 2 u. 3 BauGB und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anl. 2), insbesondere im Versorgungs- und siedlungskern Lengenfeld.* Die Nachfrage nach Baugrundstücken für zeitgemäße kann mit den beschriebenen Reserven nicht umfänglich befriedigt werden.
- 20 Der Planstandort wird dort als Wohnbaufläche dargestellt und in derzeit laufende Neuaufstellung des FNP und dessen planerisches Konzept übernommen.
- 21 Dies gilt bzgl. des Erfordernisses für die Wohnbauandbereitstellung dieses ÄBBP insbesondere auch, weil ein Verfahrensabschluss und Inkrafttreten der im Planverfahren stehenden Ergänzungssatzung „Am Pfarrsteig“ im Zeitpunkt dieser Satzungsfassung nicht absehbar ist.

5 Städtebauliche Änderungskonzeption

- 1 Wesentlicher Anstoß zur Aufstellung dieses ÄBBP waren die ermittelten erheblichen Kostenaufwendungen aus der Umsetzung des Plans 2006 im Rahmen der begonnenen Erschließungsplanung (vgl. Zi. 1, Rn. 6ff). Darüber hinaus erscheinen nach heutigem Verständnis, die ursprünglich vorgesehenen Anliegerwege für eine Befahrung mit Fahrzeugen der Daseinsvorsorge insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Wendebereiche nicht hinreichend dimensioniert. Auch die Schneebeseitigung im Zuge des Winterdienstes würde erheblich aufwändig, da es erfahrungsgemäß an ausreichend Stauraum in den Anliegerwegen mangeln dürfte (dauernder Abtransport erforderlich).
- 2 I.V.m. der hauptsächlichen Zielstellung des Plans 2006 der Bereitstellung eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbebauungen und der Lage des PG innerhalb Lengenfelds und innerhalb des Ortsteils Irfersgrün ist auch dessen Zulässigkeitsrahmen - alle Nutzungen nach § 4 II und III BauNVO - unter Bezug auf die in Zi. 2 benannten Planungsziele eines Wohngebiets mit insgesamt familienfreundlichen Wohnbedingungen zu überdenken.
- 3 In Folge des Umswitchens von der 5-maligen Anliegerstichweg-Erschließung auf eine durchgehende innere Erschließungsstraße sollen in Anpassung an deren geplante Linienführung auskömmliche Baugrundstücke beidseits dieser Straße entstehen. Dem folgt im Weiteren die Arrondierung des Umgriffs der Baugebietsflächen auf der westlichen Erschließungsstraßenseite.
- 4 Die mit dem Konzentrationsziel der Achsenfestlegung der Regionalplanung gemäß Zi. 4, Rn. 4 weiterführend verbundene Zielstellung der Schonung und Sicherung der Freiräume in den Achsenzwischenräumen bedingt neben der eigentlichen Innenentwicklung der achsenanliegenden Orte auch deren maßvolle randliche Erweiterung. Dem ist hier so. Die Zielstellung macht sich die Stadt Lengenfeld zu eigen.

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

- 5 Der Förderung familienfreundlicher Wohnbedingungen dient insbesondere auch die geplante Verlagerung des unter *erheblichen* Platzproblemen leidenden örtlichen Kindergartens in das PG des ÄBBP. Dem Kindergarten soll der vormals nutzungsbedingt ungünstig im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße geplante Spielplatz räumlich unmittelbar westseitig seines geplanten Standorts zugeordnet werden. Dieser konzeptionelle Teilaspekt ließe sich innerhalb der bestehenden Planung so nicht sachgerecht umsetzen.
- 6 Die örtliche Feuerwehr in Irfersgrün leidet an ihrem jetzigen Standort schon länger problematischen, nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden Platzverhältnissen. Diese Verhältnisse zu verbessern, ist die Stadt Lengenfeld bemüht, der Feuerwehr eine andere Örtlichkeit im Ortsteil zur Verfügung zu stellen. Bei der Standortfindung ist insbesondere auch die schnelle Erreichbarkeit aller Wohnbereiche im Ortsteil wichtig. Eine Standortalternative ist deswegen die Fläche im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße. Allerdings sind Vorstellungen der Feuerwehr, die erforderlichen Planungen und damit eine finale Standortentscheidung noch nicht endgültig abgeschlossen. Von einer Einbeziehung der Fläche im Ixel zwischen Hauptmannsgrüner Straße und Irfersgrüner Bahnhofstraße in diese Änderungsplanung wird daher abgesehen. Die vormalige Planung steht aber den Anforderungen der Feuerwehr in jedem Fall entgegen (50% Grünfläche, kleinräumiges dreieckiges Baufeld der Baufläche). Daher soll diese Fläche aus dem Änderungsbebauungsplan ausgegliedert und die bestehende Planung dort ersatzlos aufgehoben werden. Bauliche Planung, Genehmigung und Umsetzung der hinreichend sicher der Wohnbebauung zeitlich nachfolgenden baulichen Anforderungen der Feuerwehr sollen auf Basis des § 34 BauGB erfolgen.
- 7 Das bisherige Ausgleichskonzept, insbesondere Randeingrünungsstreifen auf der Baugebietsaußenseite in Teilen der privaten Baugrundstücke und Pflanzung eines Laubbaums je 150 m² Grundstücksfläche) lässt insbesondere Defizite in der Belichtung und Besonnung der künftigen Wohngebäude sowie bei Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung durch die privaten Grundstücksnutzenden erwarten. Deswegen soll der erforderliche Eingriffsausgleich vorzugsweise auf einen Teil der in den Plan 2006 nicht einbezogenen Teilfläche des Flst. 494/10 gelenkt werden (vgl. Zi. 6).
- 8 Die Stellungnahme des Landratsamts Vogtlandkreis, SG Bauplanung regte insbesondere an, die Festsetzungskulisse, insbesondere um Festsetzungen gemäß § 9 I Nrn. 23 und 24 BauGB zu ergänzen i.V.m. der allgemeinen Zielstellung des § 1 V, Satz 2 BauGB für Bauleitpläne zur Förderung der Klimaanpassung und des -schutzes in der Stadtentwicklung. Diese Anregung wurde für den vorliegenden Entwurf intensiv diskutiert und geprüft. Den vielfältigen Anregungen wird bzgl. Festsetzung der Gebäudelängsachsen gefolgt (vgl. Zi. 5.2, lit. c), Rn. 9ff).
- 9 Bzgl. zentraler regenerativer Energieversorgung über einzurichtende bzw. Anschluss an bestehende dbzgl. Versorgungsnetze sind die Anregungen mangels Vorhandensein nicht umsetzbar. Auch eine Festsetzung zu Verwendung, Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien wird nicht vorgenommen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in § 10 I für alle neu zu errichtenden Gebäude, dass diese als Niedrigstenergiegebäude nach den weiteren Maßgaben des GEG zu errichten sind¹³. In aller Regel wird das Energierecht, zu dem das GEG zählt, schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht. Es ist also dynamischer. Entwicklungen zum Wärmeschutz und zur Nutzung regenerativer Energien werden also zur Erreichung der allgemeinen Klimaschutzziele - in aller Regel deutlich - schneller angepasst. Bereits deswegen können statische Baurechtsfestsetzungen damit sehr kurzfristig leerlaufen¹⁴.

¹³ Die Vorgabe gilt auch nach der aktuell gültigen Fassung des Gesetzes gemäß Art. 3 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) noch unverändert fort.

¹⁴ Damit stellt sich bereits an dieser Stelle die Frage nach ihrem Erfordernis, die diesseits für den vorliegenden Fall zu verneinen ist.

10 Außerdem müssen alle Festsetzungen eines BBP dem Angemessenheitsgebot und der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Der Beachtung ist in aller Regel mit den Festlegungen des GEG gegeben. Für den planungsrechtlichen Einzelfall, noch dazu in einem ländlich geprägten Ortsteil eher geringer baulicher Dichte mit - wie hier kleinteilig beschränkter Bautätigkeit - ist die Erfüllung vorgenannter Parameter nur mit, nach diesseitiger Auffassung unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln. I.V.m. der zu erwartenden Dynamisierung der fachrechtlichen Klimaanpassungserfordernisse wird aufgrund der dbzgl. Statik der Baurechtsfestsetzung auf diese verzichtet. Die fachrechtlichen Vorgaben werden für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

5.1 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung erfolgt über Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße. Von hier aus erfolgt die weitere Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, insbesondere ist die S293 als Teil der regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachse Zwickau - Lengenfeld – Städteverbund Göltzschtal – Klingenthal in nur ca. 250 m erreichbar. Damit besitzt das PG lage- und verkehrsmäßig durch den damit verbundenen Anschluss an den Verdichtungsraum um Zwickau sehr günstige Ansiedlungsvoraussetzungen für das geplante Wohngebiet¹⁵.
- 2 Die innere straßenseitige Erschließung des PG soll in Abkehr des bisherigen Erschließungskonzepts über eine öffentlich zu widmende Wohnstraße zwischen Hauptmannsgrüner und Irfersgrüner Bahnhofstraße erfolgen (vgl. zu Detailfragen auch Anl. 8, Teil 03_02_Gesamtlageplan der Entwässerung- und Erschließungsplanung).
- 3 Dabei soll die innere Erschließung des PG aber keine Verbindungsfunktion für den Durchgangsverkehr zwischen Haupt- und Schulstraße übernehmen. Neben dem Erreichen einer kostenverträglichen Erschließung soll insbesondere eine bessere Erreichbarkeit der Baugrundstücke für die Daseins- und Notfallvorsorge erreicht und damit auch die Wohnsicherheit verbessert werden. Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße soll sich am Quell- und Zielverkehr orientieren. Dazu soll im Gegenzug - *entsprechend der Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“* - im gesamten inneren PG die Aufenthaltsfunktion gleichberechtigt sein (vgl. weiter Rn. 8ff zu dieser Zi. 5.1).
- 4 Im Bereich der geplanten Kanaltassen zum RRB nordöstlich der Hauptmannsgrüner Straße soll ein auf den Fußgängerverkehr beschränkter Weg die fußläufigen Wege in und aus dem PG verkürzen helfen. *Dieser soll an den parallel der Hauptmannsgrüner Straße straßenbegleitend geplanten Rad- und Gehweg vom Anschluss Sportplatz bis an die Kreuzung Hauptmannsgrüner / Irfersgrüner Bahnhofstraße / Rittergutsweg anschließen.*
- 5 *Dieser straßenbegleitende Rad- und Gehweg bis an die Kreuzung Hauptmannsgrüner / Irfersgrüner Bahnhofstraße / Rittergutsweg ist bauplanungsrechtlich diesseits als Teil der Gesamtstraße anzusprechen. Deswegen wird auf eine Einbeziehung in diesen ÄBBP und gesonderte, selbständige Bodennutzungsfestsetzung für diesen Rad- und Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet. Die Errichtung durch die Stadt Lengenfeld entlang der Kreisstraße widerspricht der bauplanungsrechtlichen Einordnung nicht.*
- 6 *Eine Aufnahme der Baustrecke parallel der künftigen FFw-Fläche in diesen ÄBBP wird wegen der dazu noch nicht endgültig abgeschlossenen Planung wegen der damit einhergehenden räumlichen Verbindung nicht für sinnvoll erachtet. Der Ausbau dieses exterritorialen Abschnitts soll mit der weiteren Überplanung der FFw-Fläche räumlich eingeordnet werden.*

¹⁵ Gemäß der Begründung des RPI RC 2025 soll zwar die Siedlungstätigkeit weitestgehend auf die zentralen Orte im Achsenverlauf (hier gegeben) und dort wiederum insbesondere auf deren Versorgungs- und Siedlungskerne konzentriert werden, aber eben nicht nur. Die Wohnnutzung ist darüber hinaus auch, wie in Zi. 4, Rn. 3 beschrieben kein unmittelbares Bestimmungsmerkmal der Funktionszuweisung Versorgungs- und Siedlungskern.

- 7 In weiterer Reaktion auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde des Vogtlandkreises wird entlang der zurückgezogenen PG-Grenze ein 4 m breiter Rad- und Gehweg festgesetzt. Dieser soll ergänzend ebenso eine nichtmotorisierte Verkürzung der Verbindung zwischen den umlaufenden Straßen bilden und den o.a. Kreuzungsbereich übersichtlicher gestalten helfen. Damit soll auch die dortige Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.
- 8 In seiner Stellungnahme vom 04.04.2023 hat das Sachgebiet Verkehrslenkung und -sicherung ausgeführt, dass vorhandene Bedenken noch nicht ganz ausgeräumt seien. Zunächst erging ein Verweis darauf, die Verkehrslogistik (Parkbedürfnis beim Bringen/Holen, Parkflächen Erzieher, etc.) sei heute eine andere wie noch vor 30 Jahren. Dazu komme Parkbedarf der Feuerwehrangehörigen.
- 9 Die hauptsächlichen Einlassungen bezogen sich insbesondere aber auf den fußläufigen Verkehr. Der Gehsteig an Kreisstraße (Hauptmannsgrüner Straße) ist aus Richtung S 293 bis Rittergutsweg rechtsseitig, der Geh- und Radweg an Kreisstraße entlang Plangebiet sei aber auf der linken Seite und ende ca. auf Höhe des Grundstücks Hauptmannsgrüner Str. 12 (Flst. 510/48 - d.E.). Maß für lichte Breite des gemeinsamen Geh-/Radweges beträgt nach VwV zu § 2 StVO 2,50 m zzgl. eines Sicherheitsabstands von der Fahrbahn mit 0,50 m. Diese Maße sind nirgends verankert. Die Kinder, die dann im Wohngebiet wohnen werden, werden aber auch teilweise zu den an der S 293 liegenden Bushaltestellen laufen.
- 10 Die Einlassungen beruhen tlw. auf mangelnder Kenntnis bzw. sind in die mehrteilige Gesamtplanung integriert. Ihnen ist zu erwidern, dass die erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehr (18) auf deren Grundstück außerhalb des PG errichtet werden. Für die Realisierung dieses Stellplatzbedarfs wurde der RG dieses ÄBBP einsprechend verkleinert und das ausgegrenzte künftige Feuerwehrgrundstück entsprechend vergrößert. Ein zusätzlicher Bedarf im PG ist nicht zu berücksichtigen. In der Zi. 5.1, Rn. 5 der Begründung zum offengelegten Entwurf wurde lediglich auf eine Ausgrenzung des bis zur Kreuzung Hauptmanngrüner / Irfersgrüner Bahnhofstraße / Rittergutsweg geplanten Fußwegs aus dem RG dieses ÄBBP verwiesen. Dies wird mit der parallel laufenden Planung zum Feuerwehrgrundstück begründet. Der daraus abgeleitete Schluss, der geplante Fußweg ende auf Höhe Hauptmannsgrüner Straße 12 geht also fehl. In der inzwischen fortgeschriebenen Entwässerungs- bzw. Erschließungsplanung ist der geplante Fußweg bis an die Kreuzung Hauptmanngrüner / Irfersgrüner Bahnhofstraße / Rittergutsweg dargestellt (Anl. 8, Teil 03_02_Gesamtlageplan) und verdeutlicht den geplanten Anschluss im Kreuzungsbereich.
- 11 Das Erfordernis einer Einbeziehung in den RG des ÄBBP ist aufgrund der öffentlichen Entwicklung des Feuerwehrgebäudes und der oben in Rn. 5 beschriebenen Zugehörigkeit zur Hauptmannsgrüner Straße nicht erkennbar.
- 12 Die Breite der festgesetzten Fläche des Geh- und Radwegs zwischen dem Baugebiet 1a/1b und dem geplanten Feuerwehrgrundstück beträgt. lt. Bemaßung in der Planzeichnung 4,0 m. D.h. die nebenstehend angeführten Breiten sind dort auch realisierbar. Alle anderen Verkehrsflächen sind breiter. Damit sind die vorgebrachten verkehrlichen Belange nach diesseitiger Auffassung auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Eine Änderung der Planungskonzeption sowie zugehöriger Festsetzungen ist nicht erforderlich.
- 13 Da sich der weitergehende Abstimmungsbedarf des Erschließungskonzepts nach diesseitiger Auffassung insbesondere auf die Umsetzungsaspekte bezieht, ist dies Sache der parallelen Erschließungsplanung, eingeschlossen die geforderten Abstimmungen mit dem Sachgebiet Verkehrslenkung und -sicherung.

- 14 Auf Festsetzungen der internen Unterteilung der festgesetzten Verkehrsflächen wird im Weiteren auch deswegen verzichtet, um der nachfolgenden Erschließungsplanung noch Spielräume für die finale Umsetzung zu erhalten. Deren Festsetzung würde für jede erforderliche kleinste Änderung planungsrechtlich wiederum mindestens eine Befreiung nach § 31 BauGB erfordern. Dies ist aber weder verhältnismäßig noch erforderlich.
- 15 An der Irfersgrüner Bahnhofstraße ist, tlw. Im PG innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Verkehr die Errichtung einer Bushaltestelle geplant. Diese soll die Anbindung des PG an den öffentlichen Personennahverkehr verbessern (vgl. Zi. 2.2, Rn. 2; Buslinie 63 Verbindung in den gesamten Ortsteil sowie nach Lengenfeld und Treuen sowie Bahnhof Irfersgrün mit Anschluss Vogtlandbahn ins Umland und nach Zwickau). Die Einrichtung der Haltstelle versteht sich auch als Angebot zu klimabewussterem Verhalten.

5.2 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Den weiteren Ausführungen ist zunächst eine Klarstellung zur Auslegung des Begriffs des Baugebiets in diesem BBP voranzustellen. Es handelt sich um ein relativ kleinflächiges PG. Die Planungskonzeption sieht für die in Zi. 5, Rn. 1 aufgeführten vorzugsweisen Errichtung von Wohngebäuden und eine zeitlich gleichlaufende Entwicklung der Baulandflächen vor. Auch besitzen die Baulandflächen des PG eine ihnen klar zugeordnete Erschließungsstraße. Die Baulandflächen von WA 1a / 1b und WA 2a / 2b werden gar nur durch die geplante Gehwegeverbindung zur Hauptmannsgrüner Straße voneinander getrennt.
- 2 Die funktionale Trennung innerhalb der Baugebiete soll ausschließlich der erhöhten Wohnruhe im Kern- und äußeren Randbereich zur offenen Landschaft dienen. Damit besteht eine unmittelbare räumliche und auch funktionale Beziehung aller im BBP zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen. Die vorgenannten Gründe rechtfertigen es, alle zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen als **ein** Baugebiet ausweisen bzw. zu verstehen¹⁶.
- 3 Der erklärten Planungsprämisse des Plans 2006 eines Ergänzungsgebiets für örtliche Wohnbebauungen in der baulichen Ausführung als Einfamilien- und Doppelhäuser folgte der Zulässigkeitsrahmen des dort festgesetzten WA nicht umfänglich. Insbesondere wurden alle nach § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das WA insgesamt unverändert übernommen. Dies betrifft aber auch die tendenziell eher störanfälligen Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.
- 4 Mit dem Leitbild, der Schaffung eines, zeitgemäßen Wohnanforderungen entsprechenden Wohngebiets mit aufgelockerter Wohnbebauung wird zwar an der grundlegenden Konzeption des Plans 2006 festgehalten. Entsprechend der Zielsetzungen der Zi. 2.2 sieht die Änderungskonzeption neben dem Ausgestalten eines Wohngebiets mit möglichst hoher Wohnqualität aber auch die Wohnnutzung ergänzende grundsätzlich gut wohnverträglicher Nutzungen innerhalb der straßenzugewandten Baugebieten vor. Der Zulässigkeitsrahmen berücksichtigt in diesen Baugebieten dabei jedoch nur Nutzungen, die lagebedingt im Randbereich des Ortskerns funktionale Ergänzungen der Gebiets- und Ortsteilsversorgung sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft übernehmen können.

¹⁶ vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, Rn. 84 zu § 1 Abs. 4, S. 132, 13. Auflage 2019

- 5 Alle tendenziell eher als störanfällig zu qualifizierenden Nutzungen von § 4 II und III BauNVO werden zum Erreichen des vorgenannten Ziels zum Ausgestalten eines Wohngebiets mit möglichst hoher Wohnqualität in diesem ÄBBP dagegen für unzulässig erklärt.
- 6 Eine dergestaltete Zielstellung ist in Auslegung der Zi. 1 seiner Begründung auch dem Ursprungsplan zuschreibbar. Dem steht allerdings die unselektierte Übernahme des § 4 BauNVO und seiner Zulässigkeitsrahmen der Absätze 2 (regelmäßig zulässige Nutzungen) und 3 (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) in den BBP entgegen. Es werden gerade keine der tendenziell eher störanfälligen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ziel-Festsetzungs-Konflikt war in diesem ÄBBP aufzulösen. Dies wurde entsprechend der Ausführung der voranstehenden Rn. 5 vorgenommen unter Berücksichtigung bestimmter Ausnahmen (vgl. Zi. 5.2, Rn. 8f).
- 7 Darüber hinaus sind die allermeisten der ausgeschlossenen tendenziell eher störanfälligen Nutzungen auch standortbezogen nicht erforderlich. Sie lassen sich, insbesondere wenn ein Bezug zum grundzentralen Ausstattungskatalog des LEP 2013 besteht, besser in einschlägigen Baugebieten des Versorgungskerns Lengenfeld ansiedeln.
- 8 Die Baugebiete im Kern- und äußeren Bereich sollen entsprechend der Zielstellung einer ruhigen Wohnnutzung zugeführt werden. Aus diesem Verständnis heraus sollen deswegen nur ausnahmsweise die Wohnnutzung ergänzende zulässige freiberufliche Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO bzw. klein- und heimgewerblicher Nutzungen innerhalb dieser Baugebiete sowie Ferienwohnungen zulässig werden. Klein- und heimgewerbliche Nutzungen stellen sich erfahrungsgemäß in geringem Umfang über die Jahre in Wohngebieten ein. Sie nehmen dabei weit überwiegend kaum eine von außen wahrnehmbare Erscheinung ein. Trotzdem sollen vorsorglich künftige bauplanungsrechtliche Konflikte in Folge einer möglichen Verbindung von Wohnen und nicht störendem Arbeiten vorgebeugt werden.
- 9 Die Nutzung Ferienwohnen steht dem Dauerwohnen entsprechend dem Charakter einer weitgehend unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sehr nahe. Mit deren Zulässigkeit soll die touristische Entwicklung im Ortsteil Irfersgrün insbesondere i.V.m. dessen Lage an der touristischen Verbindungsachse Freizeitpark Plohn - Tierpark Hirschfeld unterstützt und die besondere Tourismusfunktion der Stadt Lengenfeld insgesamt gestärkt werden.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 soll eine den örtlichen Gegebenheiten und der Lage am Rand des Ortskerns entsprechende aufgelockerte, sich ins umgebende Ortsbild einfügende Bebauung in allen Teilbereichen des Baugebiets erreicht werden. Diese wird entsprechend dem bisherigen Plan 2006 im gesamten PG einheitlich angelegt, um auch mit der grundlegend neu gestalteten städtebaulichen Konzeption des ÄBBP nicht nur einen in sich geschlossenen Eindruck innerhalb des PG, sondern darüber hinausreichend, des Ortsbilds am östlichen Rand des Ortskerns erreichen zu können.
- 2 Der Einfügungsgedanke in die anstehende bauliche Umgebung trifft auch auf die Einfügung in der dritten Raumdimension zu. Deswegen wird auch dahingehend an der im Plan 2006 festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosszahl festgehalten.

- 3 Gleichzeitig sollen mit der Festsetzungskulisse auch hinreichende gegenseitige Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse gewährleistet werden. Den zentralen Part dies zu gewährleisten nimmt dabei die Textfestsetzung (TF) 1.2.2 ein, die eine vollständige Anrechnung der Aufenthaltsräume inkl. zugehöriger Umfassungswände und Treppenträume vorgibt.
- 4 TF 1.2.2 wurde in den ÄBBP neu eingeführt. Die Regelungen des Ursprungsplans zur GFZ und zur Vollgeschosszahl sind zwar als maximale Ausnutzungsgrade festgesetzt. Jedoch fehlt es dem dbzgl. Festsetzungskanon an einer hinreichenden Bestimmtheit die selbst gesetzten Ziele einer Angleichung an die vorhandene Bebauung und die umgebende Landschaft bzgl. der äußeren maßlichen Gestaltung insbesondere bzgl. der finalen Höhe der Gebäude hinreichend zu fixieren¹⁷.
- 5 Zur besseren Baulandausnutzung wird mit dem ÄBBP die weitgehende Beschränkung von baulichen Nebenanlagen des Plans 2006 auf die überbaubaren Grundstücksflächen (üGF) aufgegeben und so auch gleichzeitig flexiblere Anordnungsoptionen der künftigen Baugrundstücke für die baulichen Nebenanlagen angestrebt. Im Gegenzug wird aber deren Zulässigkeitsrahmen auf GRZ 0,5 (inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen nach § 19 IV BauNVO) beschränkt, um einer ausufernden Ausnutzung von vornherein Einhalt zu gebieten. Gegenüber der vormals möglichen Überschreitungsoption bis zu GRZ 0,6 soll damit zugleich ein sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden vor übermäßiger Versiegelung und ein besserer Erhalt der örtlichen Wasserhaushaltsbilanz auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken erreicht werden.
- 6 Diesem Ziel dient auch das Verbot von Stein-, Schotter- u/o Kiesgärten (vgl. ausführlich Zi. 5.3, Rn. 20ff).

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Ausrichtung Gebäudelängsachse

- 1 Die zulässige offene Bauweise dient, in ähnlicher Weise wie die zulässigen Maße der baulichen Grundstücksausnutzung, eine Einfügung in die aufgelockerte Umgebungsbebauung zu erreichen (vgl. Zi. 5.2, lit. b)). Grundsätzlich soll im gesamten PG mit der offenen Bauweise eine gegenseitig aufgelockerte Bebauung erreicht werden.
- 2 Weitergehend sollen, i.V.m. den Abstandsregelungen des Bauordnungsrechts und den festgesetzten Ausrichtungen der Gebäudelängsachsen zur Hangfalllinie in den zur Hauptmannsgrüner Straße hinterliegenden Baugebieten eine Belichtung sowie günstige Durchlüftung des klimatisch begünstigten Baugebiets und der Umgebungsbebauung erhalten bleiben.
- 3 In den äußeren Randbereich (WA 3a / 3b) zur offenen Landschaft werden zu einem bzgl. der wahrnehmbaren Baumasse weiter aufgelockerten Übergang in die offene Landschaft ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.
- 4 In den inneren WA werden neben Einzel- hier auch Doppelhäuser zulässig, um hier auch i.V.m. den erweiterten Zulässigkeitsrahmen gemäß Zi. 5.2, lit. a) flächensparender gegenüber einer reinen Einzelhausbebauung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen sowie energieeffizientere Bauformen zu ermöglichen.
- 5 Die, die zeichnerische Festsetzung der Nutzungsschablone, nochmals rein wiederholende einschlägige Textfestsetzung des Ursprungsplans ist nicht erforderlich und somit für diesen ÄBBP mangels ergänzendem Regelungsgehalt verzichtbar.

¹⁷ Problem eines möglichen Unterlaufens der benannten Zielstellungen des Ursprungsplans durch Nicht-Vollgeschossnutzungen.

- 6 Dem in Rn. 1 aufgeführten städtebaulichen Gedanken folgen grundsätzlich auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) in den BG. Weiterhin sollen die üGF in den äußeren WA 3a - 3b einen, der Verkehrsführung folgenden, Orientierungsrahmen für die Bebauung vorgeben.
- 7 Im Inneren sollen die Festsetzungen der üGF lediglich einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum herstellen. Damit sollen im Innern der Baugebiete in Abkehr der bisher sehr eng gefassten üGF
- a) die Flexibilität in der Baugrundstücks- und weiteren Baugestaltung der Gebäude zu ermöglichen und
 - b) auch künftige Veränderungen an den Gebäuden möglich bleiben und so immer wiederkehrende Änderungen des BBP infolge einer zu engen baukörperbezogenen Ausgestaltung der üGF zu vermeiden.
- 8 *Im WA 3c ist zwischenzeitlich durch die Stadt Lengenfeld ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des künftigen Kitageländes angeschoben worden. Damit soll eine ansprechende räumliche Ausgestaltung des Gesamtbereichs erreicht werden. Dem folgend sollen auch die räumlichen Einschränkungen der üGF gegenüber dem Vorentwurf weniger einschränkend sein. Da sich das BG 3c am Gebietseingang - und damit in einer städtebaulich herausgehobenen Position, wird dem im Entwurf gefolgt. Dies folgt auch unmittelbar der städtebaulichen Zielstellung dieses ÄBBP, Belange von Familien mit Kindern herausgehoben zu berücksichtigten (vgl. Zi. 2.3).*
- 9 *Die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse folgt zwei städtebaulichen Zielstellungen, einerseits des Erreichens einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung, insbesondere entlang der Hauptmannsgrüner Straße zur anstehenden Bebauung (straßenparallele Ausrichtung) aber auch entlang der inneren Erschließungsstraße. Der zweite städtebauliche Grund ist die Ermöglichung eines möglichst hohen Ausnutzungsgrades bei der Nutzung solarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz.*
- 10 *Zum Erreichen des letzteren Ziels setzt die Orientierung der Gebäude einen gewichtigen Faktor über potentiell verfügbare solare Gewinne, aktive wie passive. Dies hängt insbesondere mit dem Einfallswinkel der Sonne im Winter zusammen. Dabei ist eine genaue Nord-Süd-Orientierung (entspricht Ost-West-Ausrichtung der Längsachse) der Gebäude nicht erforderlich. Die Orientierung der Mehrzahl der Gebäude sollte aber nicht mehr als ca. +/- 30° aus der Ost-West-Ausrichtung abweichen¹⁸. In diesem Bereich wird aus der Ausrichtung ein solares Ausnutzungspotenzial von 96%¹⁹ erreicht. Die Orientierung erlaubt eine grundsätzlich über das gesamte Jahr durchgehende Sonneneinstrahlung in die Hauptwohnbereiche und damit bereits durch die passive Ausnutzung, dortige Heizenergieeinsparungen. Je weiter sich die Ausrichtung nach Nord-Süd verändert steigen die Orientierungsverluste an²⁰.*
- 11 *Die grundsätzliche Gebäudeausrichtung ist durch die Lage des PG und die nunmehr zum Erreichen marktfähiger Erschließungs- und damit Vermarktungskosten vorgegeben. Entlang der Hauptmannsgrüner Straße bewegt sich die Orientierung bei ca. 45°. Das Erreichen einer maximal günstigen solaren Ausnutzung würde schräg zur Straße orientierte Gebäudelängsachsen erfordern. Die Festsetzung einer derartigen „Schrägstellung“ parallel der Straße entlang der gesamten anstehenden, straßenparallelen Bebauung, würde i.V.m. der in der Tiefe weiteren Drehung der Gebäude nach diesseitiger Auffassung eine unharmonische städtebauliche Ordnung erzeugen. Im Übrigen sind bei Orientierung bei einer 45°-Orientierung die solaren Verfügbarkeitsverluste noch unter 10%.*

¹⁸ vgl. Goretzki, Peter, Energieeffiziente Bauleitplanung, Gutachten für die LHS Erfurt, S. 34, Stuttgart 2008

¹⁹ Nicht eingerechnet sind gegenseitige Verschattungsverluste. Diese betragen in der offenen Bauweise, wie hier festgesetzt ca. 12% (vgl. Goretzki, Peter, a.a.O., S. 34, Stuttgart 2008)

²⁰ bis zu 18% allein aus der Orientierung bei einer ausschließlichen Nord-Süd-Ausrichtung

- 12 *Deswegen wird in den an der Hauptmannsgrüner Straße anliegenden Bereichen einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung durch Angleichung an den Bestand der Vorzug gegeben. Der Orientierungsverlust von unter 10% wird als vertretbar angesehen.*
- 13 *Eine dbzgl. andere Situation besteht entlang der inneren Erschließungsstraße. Hier würde eine straßenparallele Ausrichtung die Verfügbarkeit, insbesondere passiver solarer Energien auf ca. 10 - über ca. 12% verschlechtern. Die festgesetzte giebelständige Ausrichtung der Gebäudelängsachse ermöglicht hier eine Ausnutzung von ca. 95%. Damit kann die Festsetzung einen nicht unerheblichen lokalen Beitrag zum Klimaschutz erreichen. Da das städtebauliche Erscheinungsbild entlang des südost-nordwest-gerichteten Straßenverlaufs damit auch im Grundsatz einheitlich gestaltet werden kann, ist dies auch kein erheblicher Eingriff in die städtebauliche Ordnung im PG und seinem baulichen Umfeld.*
- 14 *Die Festsetzung erzielt aus sich heraus eine strikte Bindung. Um Härten durch diese strikte Bindung bei der künftigen Auffüllung des PG zu vermeiden, wird eine Abweichung von +/- 3° zugelassen. Dieser Rahmen erscheint hinreichend das städtebauliche Klimaschutz-Ziel zu erreichen.*
- 15 Das vormals verfolgten „Höfekonzept“, das eine enge, in sich geschlossene Bebauung der einzelnen Gebäudekomplexe auch in Richtung traufständiger Dachgestaltung entlang der Hauptmannsgrüner Straße und darüber hinaus im rückwärtigen Bereich giebelständiger Dachgestaltung noch rechtfertigen konnte, an seinen real unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten gescheitert. Mit Aufgabe dieses Konzepts sind auch die dem verworfenen Konzept unmittelbar folgenden Firstrichtungsvorgaben obsolet geworden. Diese sind im Übrigen auch gar nicht städtebaulich, sondern nur baugestalterisch festsetzbar und regeln die Ausrichtung der Gebäudelängsseiten zur Straße städtebaulich nicht zwingend mit. Ob eine Festsetzung der Ausrichtung der Gebäudelängsseite im Ursprungsplan berücksichtigt war, ist aus der Begründung nicht ablesbar.
- 16 Die ausgelegte Festsetzungsintension wurde gemäß der voranstehenden Ausführungen an die neue städtebauliche Konzeption angepasst. An der Beibehaltung der Ursprungsfestsetzung, insbesondere aber ihrer sehr weitreichenden und wenig hinreichend bestimmten Lockerungsvorgaben sowie der gänzlichen Freigabe für Doppelhäuser besteht hinsichtlich der aktuellen städtebaulichen Konzeption kein Bedarf.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

- 1 *Ziel ist die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche insbesondere der bislang von einer hohen Abwanderung aus der Gemeinde gekennzeichneten Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen sowie der noch offensichtlich weit überwiegend „sesshaften“ Altersgruppe 15 - 25²¹. Dem muss zunächst die Raumausnutzung im Innern entsprechen. Um dem genügen zu können, sollen den Bauwilligen gegenüber im Bereich der äußeren Gestaltung entsprechende Räume erhalten werden.*
- 2 *Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf diese Prämisse hin unter Gewährleistung eines Mindest-Einfügerahmens in die Umgebung aufgestellt.*

²¹ Dieses (Ab-)Wanderungsverhalten in der Stadt Lengenfeld weicht von der langfristigen Binnenwanderung der deutschen Mehrheitsbevölkerung in Sachsen deutlich ab. In Sachsen wandert vor allem die Gruppe der 20 - 25 Jährigen ausbildungs- und berufsfindungsbedingte. Ab 25 Jahren sinkt das Binnenwanderungsverhalten in Sachsen deutlich ab (vgl. www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de)

- 3 *Mit den im Umgebungsbereich des PG vorhandenen Bestandsbebauungen und rechtskräftig zulässigen örtlichen Bauvorschriften hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von beidseitig ausgebildeten Dachgauben durchbrochen, tlw. Kreuz- oder Zwerchdachausbildung; helle - kräftige Farbgebung der Fassaden mit geschossweise abgesetzten dunklen Verkleidungen; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen grundsätzlich aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.*
- 4 *Das PG bietet sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern, abseitig des historisch prägenden Kernensembles um Kirche und Rittergut) aber auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen sollen auch zeitgemäße die Gebäudegrundfläche in möglichst allen Geschossen ausnutzende Dachneigungen zulässig werden.*
- 5 *Energetisch günstig i.V.m. einem für die Gebäudeausnutzung und damit auch für Boden- und Klimaschutz günstigem A/V-Verhältnis sind Dachneigungen z.B. bei Satteldächern zwischen 10° - 20° (bei Drempelhöhe 2 m) und 40° - 45° (bei Drempelhöhe 1 m). Der Zulässigkeitsrahmen mit 15 - 45° lässt damit energetisch günstige Dachneigungen in hinreichendem Maße zu.*
- 6 *Gründächer werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung hinaus, gleichzeitig die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser dienen und der Versiegelung entgegenwirken. Dieser Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im PG dient auch Textfestsetzung 2.3.*
- 7 Für Gründächer sind i.V.m. wirkenden Schubkräften mit steigender Dachneigung zunehmend aufwändigere Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung eines Abgleitens des Dachsichtenpakets erforderlich. Betrifft dies bei Dachneigungen ab 15° über wurzelfeste Dichtungen / stabile Traufen hinaus nur den Einbau eines Erosionsschutzgewebes, werden ab 20° Dachneigung der Einbau zusätzlicher Schubschwellen notwendig. Ab 30° Dachneigung ist dann der Einsatz vorkultivierter Vegetationsmatten erforderlich, kombiniert mit Substrat-Sondermischungen. Ab ca. 35° Dachneigung sind überhaupt nur noch spezielle Sonderlösungen für eine Gründachlösung möglich.
- 8 Die bisherige Beschränkung der Dachneigung auf 40° - 50° würde also einer Gründachlösung von vornherein sehr hohe wirtschaftliche Aufwendungen vorgeben. Dies erscheint aus heutiger Sicht i.V.m. der Förderung baulicher Maßnahmen an neu zu errichtenden Gebäude weder als zumutbar noch verhältnismäßig. Damit ist einer Beibehaltung des im Ursprungsplan festgesetzten Dachneigungsrahmens das städtebauliche Erfordernis abzusprechen.
- 9 Die weitere Beschränkung des Ursprungsplans auf Satteldächer und allenfalls noch Krüppelwalmdächer findet bereits gemäß Zi. 5.3, Rn. 3 in der Umgebung keine stringente Vorprägung. Darüber hinaus ist auch das vormals verfolgte „Höfekonzept“, das eine enge, in sich geschlossene Dachausformung der einzelnen Gebäudekomplexe noch rechtfertigen konnte, an seinen real unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten gescheitert. Mit Blick auf die Umgebung und der konzeptionell verfolgten Öffnung der örtlichen Bauvorschriften, ist die vormals sehr eng gefasste Festsetzung schlicht überflüssig und kontraproduktiv.

- 10 Der Neukonzeptionierung folgend, werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst offen gestalteten Rahmen deutlich abweichen und sich nicht einfügen würden. Dem würden auch auf den Dächern aufgeständerte Solaranlagen widersprechen (vergleichbar einem Sheddach). Daher soll mit der Textfestsetzung 2.1 (4), Satz 2 erreicht werden, dass sie auf dem Dach aufliegend montiert werden.
- 11 Für die Festsetzung weitergehenden Festsetzungen zur Dachformausgestaltung besteht kein städtebauliches Erfordernis. Sie stehen der städtebaulich angestrebten Öffnung der Gebäudegestaltung zur Errichtung von Gebäuden für zeitgemäße Wohn- und Gestaltungsformen entgegen. Damit entfällt auch das Bedürfnis auf deren Fortbestand.
- 12 *Mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben soll die Störung der städtebaulichen Ordnung im Randbereich des Ortes durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegen gewirkt werden. Bei blauen Farben, ist dies im Einzelnen zu entscheiden. Dunkelblauen Farbtönen von Dachsteinen, denen auch die Solaranlagen entsprechen, ist eine Einfügung aufgrund ihrer Nähe zu schwarzen bzw. dunkelgrauen Farben die Einfügung eher zuzusprechen als hellblauen Farbtönen.*
- 13 Auf die Festsetzung der Ursprungsplanung zu zulässigen Dachfarben wird aus Zweifeln an deren städtebaulichen Erfordernis verzichtet. Das begründet sich zunächst darin, in der Dachziegelindustrie wird generell nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet. Im Lichte dessen erscheint die Auswahl der zulässigen Farbtöne weder passfähig auf die Dachziegelfarben, noch erscheint der Zulässigkeitsrahmen der zulässigen Farbtöne keinem konkreten städtebaulichen Erfordernis auf genau die getroffene Beschränkung zu entsprechen. Die RAL-Farbtonpalette ist sehr differenziert aufgefächert. So gibt es im RAL-System z.B. 38 Grautöne. Für eine Beschränkung auf die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur genau drei zulässigen RAL-Grautöne (Schiefergrau, Anthrazitgrau, Schwarzgrau) gibt die Begründung nichts her, auch nicht, warum z.B. Basaltgrau (RAL-Nr. 7012) nicht zulässig ist.
- 14 Eine Einhaltung dieser in seiner Ausgestaltung überpräzisierten Festsetzung durch farblich überhaupt nur „ähnlich“ gestaltete Dachziegel ist bereits faktisch unmöglich. Damit ist diesseits weiter folgernd, auch deren städtebauliches Erfordernis hinreichend sicher anzuzweifeln. Daher wird auf die enge Farbvorgaben-Festsetzung verzichtet.
- 15 *Für die Fassadengestaltung soll einer zu starken „Verbuntung“ durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Dem gleichen Ziel dienen die Verbote der Textfestsetzungen 2.2 (2) und 2.4 (3). Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.*
- 16 Die Zielsetzungen gelten sinngemäß auch für gleichartig wirkende Materialien. Deswegen sind sie in die Textfestsetzung 2.2 (2) mit aufgenommen worden.
- 17 Auf die, auf die Fassadengestaltung gerichtete Festsetzung des Ursprungsplans wird verzichtet, da sie nur zwischen selektiv zulässigen und selektiv unzulässigen Materialien unterscheiden und so zunächst eine Materialien-Lücke offenlassen. Weiter fehlt es der Begründung an dbzgl. erläuternden Darlegungen. Damit ist eine insgesamt unzureichende Bestimmtheit zu konstatieren. Da die städtebauliche Zielrichtung in einer Vermeidung einer zu starken „Verbuntung“ und starker Reflexionen besteht, kommt es mehr auf eine Regulierung dieser Wirkungen der Fassadengestaltung als auf deren zu verwendende Materialien an.

- 18 Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits neben ihren Sicherheitsaspekten, im PG zu dessen innerer Gliederung beitragen. Andererseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ der einzelnen Baugrundstücke und somit des PG vermieden werden.
- 19 Die Zulässigkeit von Grenzgaragen im PG ergibt sich i.V.m. einem Verzicht auf einschränkende Festsetzungen zur baulichen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar aus § 6 VIII SächsBO. Die Regelung wird unter Bezug auf die grundlegende Änderung der städtebaulichen Konzeption für hinreichend erachtet Grenzbebauungen auf ein vertretbares Maß zu regulieren. Daher wird auf die auch nur geringfügig weitergehende Regelung des Ursprungsplans verzichtet. Den weitergehenden, dazu ergänzenden Ausführungen in dieser Festsetzung ist nur ein empfehlender Charakter zuzusprechen. Sie sind für das ausdrücklich offene Gestaltungskonzept als zu eng anzusehen und werden nicht weiterverfolgt.
- 20 Neu aufgenommen wird ein Verbot von Stein-, Schotter- u/o Kiesgärten. Darunter fallen von einer Gebäudeverbindung unabhängige Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Stein, Kies, Split, Schotter oder vergleichbaren, unbelebten Materialien, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie. Definitionsgemäß nicht gemeint sind damit mit Gebäuden unmittelbar verbundene bzw. gebäudeangrenzende Terrassen. Die sind bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 I BauNVO oder ggf. Bestandteil der baulichen Hauptanlage. Ihr flächenmäßiger Umfang unterliegt der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 40 % des ins Bauland fallenden Grundstücksanteils.
- 21 Als flächenhaft gelten Gestaltungselemente oder Nutzungen nach Rn. 11, Satz 1 ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m² je Baugrundstück außerhalb der gemäß TF 2.4 (3), 2. HS zulässigen Spritzschutzstreifen um die Gebäude.
- 22 Das Verbot dient einer übermäßigen Versiegelung im PG und soll weiterhin die bestehenden Bodenfunktionen erhalten helfen. Die Ausnahme für einen gebäudeumlaufenden Bereich dient dem Gebäudeschutz.
- 23 Ebenfalls neu aufgenommen werden die Regelungen von Werbeanlagen. Das eine dbzgl. Regelung im Plan 2006 fehlte, spricht ebenfalls dafür, dass Nicht-Wohnnutzungen eigentlich außerhalb der Planungsziele lagen.
- 24 Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit werbebedürftiger Nutzungen wie Handwerksbetrieben, Läden, freien Berufen für erforderlich gehalten. Die Einschränkungen sollen ebenfalls eine optische Beeinträchtigung des Siedlungscharakters im weiteren Umgebungsbereich vermeiden. Dies gilt sinngemäß auch für die weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit auf Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe. Ortsansässig meint dabei i.S. von gebietsansässig, das mindestens eine Betriebsstätte im PG bestehen muss.

5.4 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Das PG befindet sich im erweiterten Umfeld der Kulturdenkmale des unmittelbaren Ortskerns. Davon ist das PG ca. 200 m entfernt. Durch die zwischenliegenden Bebauungen besteht kein unmittelbarer Sichtbezug.
- 2 Das PG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den OT Irfersgrün. Bodendenkmale sind für das PG nicht bekannt.

- 3 *Trotzdem hat das Landesamt für Archäologie (LfA) in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 zum Vorentwurf das PG als Bereich mit hoher archäologischer Relevanz zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zu zahlreichen archäologischen Kulturdenkmalen, hier im angrenzenden Ortskern. Daraufhin ordnete das LfA für das gesamte PG eine archäologische Erkundung vor Baubeginn an.*
- 4 *Die Anordnungssätze werden zur Verdeutlichung der Durchführung als Texthinweis (TH) 3.8 in den textlichen Teil der Planung aufgenommen. Die Anordnung wird in die weitere Planung zur Erschließung des PG integriert werden.*
- 5 *Über die Anordnung des LfA hinaus wird der TH 3.8 vorsorglich ergänzt um die Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei Auftreten archäologischer Funde oder Befunde sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen aufgenommen. Dies soll Zerstörungen von weiteren über eine fundnegative Erkundungsgrabung hinaus nicht sicher ausschließbares Auffinden an Bodenfunden vermeiden helfen.*

5.5 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

○ Schmutz- und Oberflächenwasser

- 1 *Im PG soll eine Entwässerung im Trennsystem aufgebaut werden. Die Schmutzwasserentsorgung soll gemäß der parallel zu diesem Verfahren erstellten Erschließungsplanung im PG über zu verlegende Leitungstrassen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen (vgl. Anl. 8).*
- 2 *Die weitere Ableitung des Schmutzwassers (SW) außerhalb des PG soll dann gemäß Anl. 8 an der Kreuzung Hauptmannsgrüner Straße / Rittergutsweg mittels Anschluss an den, in Hauptmannsgrüner Straße anliegenden Schmutzwasserkanal DN 300 PVC erfolgen. Dieser wiederum soll auf Flst. 20/6 in das SW-Druckentwässerungssystem entlang der Hauptmannsgrüner Straße zur Kläranlage auf Flst. 564/3 geleitet und dort der Reinigung zugeführt werden. Der Zweckverband Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) stimmte in seiner Stellungnahme vom März 2022 den grundlegend zum Vorentwurf getätigten Aussagen grundsätzlich zu. In seiner Stellungnahme vom 03.04.2023 zum offengelegten Entwurf verwies der ZWAV zu diesem Thema lediglich auf seine Stellungnahme vom März 2022. Damit kann deren Fortgelten hinreichend sicher angenommen werden. Die dargelegte SW-Entsorgung kann dem folgend also auch als hinreichend gesichert angesprochen werden.*
- 3 *Die weiteren in der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf zur SW-Entsorgung vorgebrachten wasserrechtlichen Erfordernisse (Vorlage Planung der Gebietsableitung (Anzeigeunterlagen nach § 55 V SächsWG) und Zustimmung des ZWAV zum Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal) sind Sache der parallel erarbeiteten Erschließungs- und Gebietsentwässerungsplanung.*
- 4 *In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom März 2022 verwies der ZWAV auf den Erhaltungs- und Schutzbedarf seiner südwestlich der Hauptmannsgrüner Straße verlaufenden Abwasserdruckleitung hin. Der innerhalb des PG verlaufende Abschnitt der Abwasserdruckleitung wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Verlauf durch das PG ist damit gekennzeichnet.*
- 5 *Die Abwasserdruckleitung verläuft durchgehend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptmannsgrüner Straße. Hier soll eine straßenbegleitender Geh- und Radweg sowie Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Die nicht dafür benötigten Flächen werden begrünt.*

- 6 *Der Abstand zu den BG-Flächen beträgt in der Regel 3 m von der Leitungsachse, zum WA 3a ca. 2 m. Dieser Abstand wird zum Schutz der Abwasserdruckleitung gegen Überbauung als hinreichend erachtet. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Leitungsrechten wird daher für entbehrlich erachtet.*
- 7 *Für das Niederschlagswasser wird ein eigenes Entwässerungssystem für das PG aufgebaut. Die Ableitung über das RRB jenseits der Hauptmannsgrüner Straße wird auch für die weitere Planung unverändert beibehalten. Die Drosselableitung mit einem Drosselabfluss von 13,4 l/s entsprechend dem natürlichen Abfluss wird über einen Graben hinter der Wohnbebauung in Richtung Wiesenbach (Seitenzufluss Irfersgrüner Bach) erfolgen. An diese Entwässerung wird das gesamte PG angeschlossen.*
- 8 *Eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund wurde parallel zum Verfahren geprüft. Nach den Ergebnissen wäre nur in einem schmalen Streifen in der Mitte des PG eine Versickerung überhaupt möglich (Teile der BG 1a, 1b und 3b; vgl. Anl. 8). Der Bereich nördlich schließt sich auf Grund von hoch anstehenden Grundwasserständen aus, der Bereich südlich auf Grund von Felshochlagen. Dies ist übereinstimmender Ansicht mit dem zuständigen Entwässerungsplaner nicht hinreichend für eine gesicherte Entwässerung des PG. Partielle Teillösungen werden aus Gründen der Praktikabilität und der Entwässerungssicherheit nicht erwogen. Aus den durchgeführten Analysen der Korngrößenverteilung lässt sich tendenziell für die geeigneten Flächen auch nur ein Durchlässigkeitswert im Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s ableiten. Damit bewegt sich die Durchlässigkeit des Bodens an der unteren Grenze einer Versickerung nach DWA-A 138. Dies erscheint zu unzuverlässig.*
- 9 In ihrer Stellungnahme vom 04.04.2023 zum offengelegten Entwurf teilte die untere Wasserbehörde (UWB) mit, die Einschätzung, eine Versickerung anfallenden Niederschlagswasser zwar an einigen Einzelstandorten durchaus möglich, aber nicht im gesamten PG, auch aus ihrer fachlichen Sicht als plausibel ansahbar ist.
- 10 In selbiger Stellungnahme bezeugte die UWB den Ermittlungen der wassertechnischen Untersuchungen nach DWA-A/M 102 für das geplante Wohngebiet Plausibilität, die beschriebenen Maßnahmen umsetzbar seien und die benannte Einleitmenge in Wiesengraben von 13,4 l/s im Wasserrechtsverfahren erlaubnisfähig wäre. Es fehlten jedoch aus Sicht der UWB noch entscheidungserhebliche Unterlagen.
- 11 Die geforderten entscheidungserheblichen Unterlagen zur finalen Bewertung und Zustimmung wurden inzwischen parallel zum Verfahren erarbeitet und der UWB zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zugeleitet. Damit hat die UWB alle entscheidungserheblichen Unterlagen für die abschließende Zustimmung zur Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung und letztlich dieses ÄBBP-Verfahrens erhalten.
- 12 Mit Datum vom 30.01.2026 erteilte die untere Wasserbehörde dem Entwässerungskonzept die wasserrechtliche Erlaubnis. Damit kann die Gebietsentwässerung als gesichert angesehen werden.
- 13 *Weiterhin erfolgte eine Prüfung auf das Erfordernis einer Vorbehandlung zur Vermeidung einer übermäßigen Verschmutzung. Die Zuordnung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers von den befestigten und teilbefestigten Flächen erfolgte nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2. Nach den dort erzielten Ergebnissen ist eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich (vgl. Anl. 8).*

○ Abfälle

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.

- 2 Die Erschließungsstraße ist dafür in ausreichender Breite herstellbar.

b) Versorgung

○ Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Die Anbindung erfolgt an die Trinkwasserleitung VW 100 PEHD. Der Anbindepunkt an das vorhandene TW-Netz befindet sich in der Straßenkreuzung Irfersgrüner Bahnhofstraße / Hauptmannsgrüner Straße / Ritterweg.
- 2 Die Verlegung TW-Netzes ins PG wird mit dem ZWAV im parallelen Verfahren der Erschließungsplanung abgestimmt. Nach Erreichen der Leistungsphase 4 - Entwurf und Genehmigungsphase wird das Bauvorhaben über einen Erschließungsvertrag zwischen dem neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger des Wohnbaugebiets und dem zuständigen Versorgungsträger, dem ZWAV, rechtlich und finanziell sichergestellt werden (vgl. auch Anl. 7). Das Erfordernis dieses dbzgl. eigenständigen Erschließungsvertrags ist im städtebaulichen Vertrag der Stadt Lengsfeld mit dem neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger geregelt.
- 3 Damit ist dieser über seine Obliegenheit hinreichend informiert. Für die Ebene der gegenständigen Bauleitplanung besteht kein weitergehender Abwägungsbedarf.
- 4 Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Die Bereitstellung erfolgt über einen Löschwasserbehälter mit 100 m³ Nutzinhalt im Bereich des Ixels von Irfersgrüner Bahnhof- und Hauptmannsgrüner Straße außerhalb des PG. Eine Bereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz ist nicht möglich.
- 5 Alle künftigen Baugrundstücke liegen in einem Umkreis um den geplanten Behälter von ca. 250 m. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist damit hinreichend abgesichert. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist sowohl von der Irfersgrüner Bahnhof- wie auch der Hauptmannsgrüner Straße her möglich. Damit sind bauplanungsrechtlich die Brandschutzbelang hinreichend berücksichtigt.
- 6 Der in der bisherigen Planung festgesetzte Ausbau des RRB jenseits der Hauptmannsgrüner Straße *mit einer vorzuhaltenden Dauerstaumenge von ca. 60 m³ für die Löschwasserbereitstellung* wird nicht weiterverfolgt. Die Festsetzung ist weder brandschutztechnisch noch städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus würde auch unnötig Stauraum für die Niederschlagswasserrückhaltung gebunden.

○ Strom

- 1 Die Versorgung mit einem Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. *Die Mitnetz Strom steht in ihrer Stellungnahme vom 17.03.2022 dem vorgelegten Änderungsbebauungsplan positiv gegenüber.*
- 2 Im Bereich der geplanten Baugrundstücke existieren nach den vorgelegten Plänen keine Anlagen der Stromversorgung. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Baugrundstücke ist also die Verlegung neuer Stromtrassen im gesamten PG erforderlich.
- 3 Die genauen Anforderungen sind derzeit noch nicht hinreichend bekannt. Daher soll die detaillierte Planung der Stromversorgung Sache der einschlägigen Erschließungsplanung durch den neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger werden.

- 4 Die dazu gegebenen technischen und organisatorischen Hinweise des örtlichen Versorgungsträgers wurden in die Anlage 7 der offengelegten Begründung aufgenommen. Die Anlage 7 wird in ihrer jeweils aktuellen Fassung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger und diesem so zugänglich. Die Einhaltung der Hinweise ist dessen Obliegenheit im Rahmen der mit dem Versorgungsträger abzuschließenden Erschließungsvereinbarung.
- 5 *Nach Festlegung genauer Vorhaben wird über diesen bzw. die mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurfirma eine rechtzeitige Information über die Bedarfe erfolgen.*

○ **Telekommunikation**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen. Im Bereich der geplanten Baugrundstücke existieren nach den vorgelegten Plänen keine Anlagen der Telekommunikations-Versorgung.
- 2 *Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist daher die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des PG erforderlich. Eine Liste mit Fragen zum Ausbaubentscheid wurde mit ihrer Stellungnahme durch die Deutsche Telekom bei der Stadt Lengenfeld vorgelegt.*
- 3 Der der Stellungnahme zum Vorentwurf beigegebene Anfragekatalog wird in die Anl. 7 der offengelegten Begründung aufgenommen. Diese wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger und diesem so zugänglich. Darüber hinaus gelten die Aussagen zum Unterpunkt Strom auch für die Telekommunikations-Versorgung.
- 4 *Nach Festlegung genauer Vorhaben wird über den neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger bzw. die mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurfirma eine rechtzeitige Information über die Bedarfe erfolgen.*

6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

- 1 Für den weit überwiegenden Bereich der Bauflächen des ÄBBP gilt der Plan 2006 mit weitgehend gleichlautenden Festsetzungen. Dem Vergleich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind bei der UP und Abarbeitung der Eingriffsregelung die möglichen Ausnutzungen der jeweiligen Festsetzung (rechtskräftige Festsetzungen zu Plan - Festsetzungen) gegenüber zu stellen. Dies begründet sich aus dem Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 30 I BauGB und der Vorgabe des § 1a III S. 6 BauGB, der einen Ausgleich im Abgleich der bestehenden maximal nutzbaren Ausnutzungsrahmen zu den geplanten Ausnutzungen vorgibt. Nur diese Abweichungen sind in die Abarbeitung der Eingriffsregelung und damit letztendlich die Abwägung einzustellen.
- 2 Nur für die neu einbezogene Teilfläche des Flst. 494/10 sind die vorhandenen natürlichen Grundlagen in die Bewertungen einzustellen. *Zur sachgerechten Ermittlung werden die Änderungen im Ausgleichs- bzw. Grünordnungskonzept des Plans 2006 gesondert in die gegenständliche Ausgleichsermittlung eingestellt.* Dabei soll die westlich der BG-Flächen neu einbezogene und als Grünfläche nach § 9 I Nr. 15 BauGB festgesetzte Fläche *überwiegend* die aus den Baugebietsflächen zur Verlagerung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen. *Die Ausgleichsmaßnahmen des Plans 2006 werden dabei unter Wertung weitere Umweltschutzparameter neu bewertet und entsprechend einer inneren schutzgutbezogenen Abwägung neu festgesetzt.*

- 3 Die bodenrechtlich im Plan 2006 festgesetzten, für Umweltprüfung relevanten Bedingungen und im über den Plan 2006 hinausgehenden Bereich anstehenden natürlichen Grundlagen sowie die vorliegenden Umwelterkenntnisse werden im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Ziffer 3ff, Anl. 3, 6 u. 8).
- 4 *Aus der Vergleichsrechnung des über die baulichen Bereich des Plans 2006 hinausreichenden Bereichs und der Änderung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergibt sich unter Einbeziehung der derzeit festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,033 Punkten (vgl. Anl. 6). In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung und die gleichzeitige Umverlegung und -wandlung des Altausgleichs als insgesamt ausgeglichen gelten.*

a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen

- 1 Bzgl. einer realen Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben mit der TF 1.3 (1)²² und (2) i.V.m. den TF 2.3 und 2.4 (3) sowie TF 1.4 vorsorgliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die lokalen und punktuellen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser in allen WA, den Verkehrsflächen und der Zufahrt zum RRB entgegenwirken sollen.
- 2 Dabei wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die benannten Flächen im Gegensatz zum rechtskräftigen Plan 2006 verbindlich festsetzt. Im Plan 2006 war ausschließlich für Stellplätze eine Herstellung in wasserdurchlässiger Bauart als bauplanungsrechtlich unverbindlich zu wertender Hinweis verankert. Als Hinweis erschien die Anregung Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen für eine wertende Einbeziehung in die Umweltprüfung und die Abarbeitung der Eingriffsregelung als nicht hinreichend, daher die Verankerung als verbindliche Festsetzung.
- 3 Der vorsorglich realen Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima sowie deren Wechselwirkungsmechanismen dienen auch die Vorgaben der TF 1.4.
- 4 Konkret dienen die Vorgaben dazu, unter den örtlichen Bedingungen, überwiegend unzureichender Versickerungsleistungen der anstehenden Böden durch Felshochstände im Süden und Grundwasserhochstände im Norden, die eine flächendeckende Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers vereiteln, eine möglichst geringe und nicht erheblich negative Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts als evidenter Bestandteil des lokalen Naturhaushalts zu erreichen^{23, 24}.

²² Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe u.a. für festgesetzten Geh- u. Radweg, Gehweg, Zufahrten zum RRB und zu den Baugrundstücken, Lager- u. Stellplätze u.ä. Flächen

²³ Das dafür als Wertungsgrundlage einschlägige Merkblatt DWA-M 102/4 benennt für die Parameter Verdunstung, Versickerung und Oberflächenabfluss tolerable Abweichungen von 10% des Ausgangszustands der Parameter des jeweiligen Plangebiets durch die jeweilige Planung. Die tolerable Abweichung ist, auf das Baurecht übertragen, als Grenze einer nicht erheblichen Umweltauswirkung anzusprechen. Die voranstehende Überlegung ist die Grundlage für die Einordnung zu Vorgaben von Maßnahmen zur vorbeugenden Minderung der Auswirkungen eines BBP auf seinen jeweiligen lokalen Wasserhaushalt und weitergehend über die Wechselwirkungsmechanismen auch auf die Schutzgüter Boden und Klima. Wasser und Klima sind gemäß § 7 I Nr. BNatSchG neben den weiteren Schutzgütern Boden, Luft, Tiere und Pflanzen Bestandteil des Naturhaushalts. Die vorbenannten Schutzgüter werden über den synonym zum Naturhaushalt stehenden Begriff der Natur unter § 9 I Nr. 20 BauGB mit erfasst. Darüber hinaus können Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung von den Kommunen nach § 9 I Nr. 25 BauGB Vorgaben gemacht werden, z.B. zur Anlegung (in der Regel kleinerer) Gewässer wie z.B. Teiche (vgl. BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr; Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung, S. 4; München 2021). Weiter heißt es dort auf S. 5, „Die im Vordringen befindliche und heute wohl schon herrschende Auffassung in der Literatur sieht demgegenüber vor dem Hintergrund der Klimaschutz-Novelle durchaus viele Ansatzpunkte für die Ausweitung bauleitplanerischer Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung – und zwar nicht nur bezogen auf die o.a. Versickerung von Niederschlagswasser, sondern bezogen auch auf dessen naturnahe Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung.“

²⁴ Auch Mitschang / Reidt sehen seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist, als zulässig an. „Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“ (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 115 zu § 9 I Nr. 20, S. 295f; 16. Auflage, München 2025).

- 5 Über die, mittels der zu betrachtenden Teilbereiche des Wasserhaushalts eines Naturraums Verdunstung, Versickerung und Oberflächenabfluss bestehenden Wechselwirkungsmechanismen wirkt die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt auch mindernd auf, mit der Siedlungstätigkeit verbundene Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden²⁵ und Lokalklima²⁶.
- 6 Das Sachgebiet Bauplanung des Vogtlandkreises hat in seiner Stellungnahme vom 04.04.2023 die Empfehlung ausgesprochen, die Festsetzung von Zisternen entsprechend § 9 I Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB rechtlich zu untersetzen.
- 7 Dem wurde, wie nachfolgend dargelegt, nachgekommen.
- 8 Der lokale Wasserhaushalt ist evidenter Bestandteil des Schutzguts Wasser. Wasser und Klima sind gemäß § 7 I Nr. BNatSchG neben den weiteren Schutzgütern Boden, Luft, Tiere und Pflanzen Bestandteil des Naturhaushalts. Die vorbenannten Schutzgüter werden über den synonym zum Naturhaushalt stehenden Begriff der Natur unter § 9 I Nr. 20 BauGB mit erfasst. Dessen Schutz ist, weitergefasst auch über § 1 V und VI BauGB Bestandteil der Planungsleitlinien der Bauleitplanung (Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen sowie des lokalen und allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung).
- 9 Mit dem Festsetzungsinhalt der TF 1.4 geht es ausschließlich um die Minderung von Auswirkungen bzw. die Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und deren Parameter Verdunstung, Versickerung und oberflächiges Abflussregime. Insbesondere sollen damit der Direktabfluss gedämpft und über die alternativen Optionen der Anlage als Teich oder Mulde die lokale Verdunstung gefördert werden. Dazu sind die Maßnahmen in Form Rückhaltung mit Dauerstau, offene Wasserfläche und versickerungsfähige Mulde auch geeignet. Der Schutz des lokalen Wasserhaushalts hat nach diesseitiger Auffassung weitergehend mit seinen Wechselwirkungen auch auf Schutzgüter Boden und Lokalklima auch einen hinreichenden bodenrechtlichen Bezug.
- 10 TF 1.4 ist weiter ausschließlich eine Vorgabe für eine Errichtung von Zisternen, Teichen u/o Mulden zur teilweisen Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen. Eine Vorgabe zur Verwendung des rückgestauten Niederschlagswassers, z.B. zur Gartenbewässerung, ist nicht Inhalt der Festsetzung.
- 11 Die im Vordringen befindliche und heute wohl schon herrschende Auffassung in der Literatur sieht vor dem Hintergrund der Klimaschutz-Novelle viele Ansatzpunkte für die Ausweitung bauleitplanerischer Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung auch auf dessen naturnahe Nutzung z.B. eben zur Gartenbewässerung als festsetzungsfähig an²⁷.
- 12 TF 1.4 ist nach den Ermittlungen der Wasserhaushaltsbilanz zum ÄBBP als erforderlich anzusehen, die Toleranzabweichungswerte des Merkblatts DWA-M 102/4 vom natürlichen Zustand einzuhalten und so erheblich negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhalt zu vermeiden.

b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

- 1 *Mit den neu aufgenommenen Festsetzungen sollen damit*

²⁵ Pfad Versickerung - Bodenwasserhaushalt - Grundwasserneubildung

²⁶ Verdunstung ist das wesentliche Bindeglied zwischen dem Wasser- und Energiehaushalt. Deren Energiebedarf wirkt temperatursenkend, d.h. einer Temperaturerhöhung in besiedelten Bereichen entgegen (vgl. Merkblatt DWA-M 102/4, Kap. 4.1; 2022).

²⁷ vgl. u.a. Mitschang / Reidt 2025 gemäß den Ausführungen unter Fn. 24; BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr 2021 gemäß den Ausführungen unter Fn. 23; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153; EL Januar 2024; BauGB § 9 Rn. 119a mit weiteren Nachweisen

- a) die, den geplanten Änderungen entgegenstehenden Altausgleichs- bzw. Begrünungsmaßnahmen aufkommensneutral ersetzt sowie
- b) die erheblichen Eingriffe in das flächenbezogene Retentionsvermögen der Neueingriffsflächen infolge der geringfügigen Erweiterungen ausgeglichen werden.
- 2 Gleichzeitig sollen dabei auch die flächigen Eingriffswirkungen in die Wasserspeicher- und Pufferfunktionen des Bodens und die örtliche Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.
- 3 Die Ausgleichsmaßnahmen werden nunmehr im Gegensatz zum Plan 2006 auf der dafür westlich des Baulandes festgesetzten Teilfläche des Flst. 496/10 im Eigentum des Bauträgers platziert. Sie sollen durch den Bau-träger bzw. einen von ihm Beauftragten ausgeführt werden und anschließend über die Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die Umsetzung und Ausführung gemäß TF 1.5 ist dem Bauträger im parallel zu diesem Verfahren abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übertragen worden²⁸.
- 4 Die Zuordnung als Sammelausgleichsmaßnahme auf den Gesamteingriff erfolgt, um eine möglichst gerechte Beteiligung künftiger Bauherren (hier nach Grundstücksgröße) an den Kosten der Ausgleichsmaßnahmen zu erzielen. Maßstab der Verteilung soll daher der gleiche Kostenanteil / m² Eingriffsfläche sein. Die Absiche-rung sich ergebender Folgen wird vertraglich geregelt. Die pauschale Zuordnung nach Grundstücksgröße ist im vorliegenden Fall auch angemessen, da für alle künftigen Baugrundstücke die schutzgutbezogen glei-chen Ausgleichserfordernisse bestehen.
- 5 Wie zuvor in Rn. 4 ausgeführt, soll eine verhältnismäßige und gerechte Beteiligung aller Baugrundstücke an den Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass das Eingriffsniveau in den Naturraum, unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgestaltung der Abarbeitung der Eingriffsre-gelung - über alle Baugebietsflächen des Ursprungsplans, wie auch dieses ÄBBP grundsätzlich einheitlich in Ausgangslage und Eingriffsniveau war.
- 6 Der Festsetzungskanon des Ursprungsplans entspricht nicht dem rechtlichen Grundsatz einer verhältnismä-igen und gerechten Beteiligung aller Baugrundstücke an den Ausgleichsbelastungen. Die äußeren Baugrund-stücke wurden nicht nur alleinig mit der Sichtschutzpflanzung belegt (Ziel: optisch klare Abgrenzung) son-dern sollten zusätzlich auch noch bei gleicher Eingriffsintensität je 150 m² Grundstückfläche einen Laubbaum pflanzen. Das ist gegenüber den innenliegenden Baugrundstücken unter Bezug auf die grundsätzlich einheit-liche Eingriffsintensität aller Baugrundstücke eine unverhältnismäßige Überbelastung. Mit der Neuausgestal-tung des Eingriffsausgleichs mittels der MA 1 und deren Zuordnung zu allen Eingriffsgrundstücken wird eine unverhältnismäßige Überbelastung einzelner oder mehrerer Eingriffsgrundstücke vermieden.
- 7 Aufgrund der topografischen Lagebedingungen (begrenztes Sichtfeld von außen auf das PG aus westlichen Richtungen i.V.m. der unmittelbaren Angrenzung an die bebaute Ortslage) wird überdies eine stringente und dichte Heckenpflanzung zur optisch klaren Abgrenzung nicht für erforderlich erachtet. Aus der geplanten baulichen Erweiterung dieses ÄBBP ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild gemäß der durchgeführten Umweltprüfung unter Wertung dieser Aspekte keine ausgleichspflichtigen erheblich nachtei-ligen Umweltauswirkungen (vgl. Teil B, Zi. 3.2, lit. a) (freie) Landschaft).

²⁸ geregelt in § 3 (1), lit. b) (Einbeziehung in den Vertragsgegenstand) und § 5a des städtebaulichen Vertrags (Fertigstellungsfrist und Anzeigepflicht gegenüber der Stadt Lengenfeld)

- 8 Auch der Entfall der im Ursprungsplan festgesetzten Laubbaumpflanzung je 150 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück in diesem ÄBBP folgt den allenfalls als nicht erheblich zu qualifizierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut (freie) Landschaft. Eine weitergehende Begründung für das Erfordernis dieser Festsetzung liefert der Ursprungsplan überdies nicht.
- 9 Einen denkbaren Eingriffsausgleich über Beibehaltung dieser Festsetzung im ÄBBP wird nicht gefolgt, da bei den in aller Regel geplanten künftigen Grundstücksgrößen von ca. 700 - 800 m² 5 - 6 Laubbäume, überwiegend 1. Ordnung, zu pflanzen wären. Bei den z.T. in Krone und Wurzelbereich sehr raumgreifenden Laubbäumen der Pflanzliste des Ursprungsplans regelmäßig ca. 10 m Kronenbreite würde über die Hälfte der Gesamtgrundstücksfläche überschirmt. Eine Beschränkung auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist der Festsetzung nicht zu entnehmen, da in Halbsatz 2 explizit abweichend von Halbsatz 1 auf die Grundstücksfläche Bezug genommen wird. Dies erscheint auch bzgl. der Belichtung und Besonnung der Baugrundstücke als Kriterium gesunder Wohnverhältnisse in Form einer strikten Vorgabe als nicht angemessen und in der Form auch als nicht erforderlich. Auch der aktiven und passiven Nutzung solarer Energien stünde die Beibehaltung dieses strikten Pflanzgebots mindestens mindernd entgegen.
- 10 Diese Aspekte würde das im Ursprungsplan festgesetzte Pflanzgebot für das Straßenbegleitgrün, insbesondere die zeichnerisch standortgenauen Pflanzgebote für Laubbäume an den Anliegerwegen, noch verstärken. Darüber hinaus ist die zum Straßenbegleitgrün einschlägige Textfestsetzung aufgrund ihrer ausgesprochen deutlichen Unbestimmtheit ungeeignet für eine Integration in diesen ÄBBP.
- 11 Die weiteren unter dem Punkt „Anpflanzen von Bäumen ...“ des Ursprungsplans gefassten Festsetzungen sind rechtlich, fachtechnisch u/o plankonzeptionell überholt. Daher ist kein städtebauliches Erfordernis auf ihren Fortbestand erkennbar. Soweit ein Regelungsbedarf für diesen ÄBBP, hier die Pflanzlisten erkannt wurde, ist dieser den heute gültigen Vorgaben und Erkenntnissen zu Gehölzpflanzungen angepasst worden.
- 12 *Insbesondere unter den, in die M_A I einbezogenen Ackerfläche lässt die geplante Anlage von nur noch extensiv genutztem Grünland (dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke) eine Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens erwarten. Dies wird durch die festgesetzten gruppenweise einzubringenden Strauchpflanzungen weiter begünstigt.*
- 13 *Die Wahl einer aufgelockerten gruppenweisen Strauchbepflanzung erfolgte auch unter klimatischen Gesichtspunkten. Die Ausgleichsfläche liegt westlich des PG auf der Luv-Seite der Hauptwindrichtungen sowie hangseitig oberhalb der Baugebietsflächen mit weitgehendem abflusswirksamen Bezug zu diesen. Durch die Pflanzvorgaben sollen in den künftigen Baugebieten die bestehenden Durchlüftungsverhältnisse erhalten bleiben. I.V.m. den geringeren Wuchshöhen gegenüber Bäumen sollen gleichzeitig auch die bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse erhalten bleiben. Damit soll eine Konterkarierung der festgesetzten Ausrichtung der Gebäudelängsachse zu einer möglichst optimalen Ausnutzung aktiver und passiver solarer Potenzial vermieden werden.*
- 14 *Weiterhin sollen die Grünlandextensivierung und der Pflanzenrahmen der Strauchpflanzungen der heimischen Tierwelt einen biotischen Trittstein zwischen den wertigen Bereichen entlang des Irfersgrüner Bachs südlich der I. Bahnhofstraße und den Wald- und Freiflächen nordöstlich des Sportplatzes anbieten.*

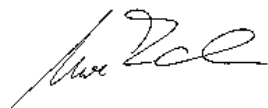
- 15 In ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf forderte die Bodenschutzbehörde des Vogtlandkreises über die getroffenen umweltbezogenen Festsetzungen der TF 1.3 - 1.5 hinaus, erheblich weitergehende Optimierungsfestsetzungen zum Boden- und Klimaschutz.
- 16 Gegebene Anregungen wurden, auch unter Beachtung der Vorgaben des § 1a II Sätze 1 und 2 sowie V Satz 1 BauGB und dass die dortigen Grundsätze nach deren Sätzen 3 bzw. 2 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, nochmals intensiv geprüft.
- 17 Der Anregung zu einer schutzgut- bzw. fachbezogenen weiter- bzw. weitestgehenden Optimierung der boden- und i.V. dazu stehenden klimaschutzbezogenen Festsetzungen wird nicht gefolgt.
- 18 Gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima.
- 19 Bereits aus der funktionsbezogen nur untergeordneten Bedeutung der Böden im PG lassen sich bereits unabhängig von den Festsetzungsänderungen bzgl. des Wirkpfades Flächenentzug weder bau- noch anlagenbedingt erheblich nachteilige und damit ausgleichspflichtige Umweltauswirkungen prognostizieren. Im Ergebnis der rechtlich gebotenen Gegenüberstellung der Festsetzungen dieses ÄBBP zu denen des Ursprungsplans ergibt sich eine Minderung der rechtlich ermöglichten Versiegelung von auf den künftigen Baugrundstücken von ca. 1.900 m². Unter weiterer Einbeziehung der Verkehrsflächen und ihrer geplanten Befestigungen sowie der in diesem ÄBBP ausgegrenzten Entwicklungsfläche für die FFw-Errichtung, ergibt sich eine noch weitergehende Reduzierung auf ca. 2.100 m². Dies begründet sich insbesondere in den im ÄBBP getroffenen Festsetzungen zur reduzierten maximalen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke nur noch für Garagen, Carports und unüberdachte Stellplätze auf GRZ maximal 0,5 (vormals GRZ für alle Anlagen nach § 19 IV BauNVO maximal 0,6) und zur Ausweitung wasserdurchlässig zu befestigter Flächen, über Stellplätze (Plan 2006 nur Hinweis) auf wesentlich mehr Nutzungen (Geh-, Geh- und Radweg, Stellplätze [nun verbindlich], Lagerflächen etc.). Mit den vorgenommenen Festsetzungsanpassungen und -änderungen erzeugt dieser ÄBBP in einem wahrnehmbaren Umfang Reduzierungen schädigender Beeinträchtigungen der örtlich natürlichen Bodenfunktionen gegenüber der Ursprungsplanung dar.
- 20 Dem widerspricht die Behörde in ihrer Stellungnahme auch nicht.
- 21 Die Flächen des PG besitzen, bezugnehmend auf die Einlassung in Richtung Klimaschutz, eine insgesamt nur geringe Freiflächensicherungsfunktion. Sie sind lage- und gefällebedingt ohne Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum (beeinflussbare nordostseitige einreihige Bebauung entlang der Hauptmannsgrüner Straße ist kein klimatisch belasteter Wirkraum). Damit ist das PG insgesamt als nur nachrangig bedeutsamer Ausgleichsbereich einzuschätzen. Aus dieser bereits nur geringen Funktionserfüllung sind nachfolgend für die Planung und deren Umsetzung innerhalb seines RG und gegenüber der Umgebung ebenfalls keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 22 Damit ist auch das Schutzgut Klima eingriffsseitig in der Planung bereits hinreichend berücksichtigt.
- 23 Aufgrund der voranstehenden Ausführungen werden die getroffenen, den Schutz der Bodenfunktionen verbessernden einschlägigen Textfestsetzungen 1.2.1, 1.3, aber auch 1.5 und 2.3 dieses ÄBBP als insgesamt hinreichend erachtet den Grundsätzen des § 1a II BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zu entsprechen und gegenüber dem Ursprungsplan sogar eingriffsreduzierend zu wirken.

- 24 Aufgrund der ermittelten tlw. nur nachrangigen Erfüllungen der Bodenfunktionen, der anerkannt begünstigenden Wirkung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den vorsorgenden Bodenschutz, der insgesamt nachrangigen klimatischen Bedeutung und dem nachweislich bestehenden Bedarf an den, dem verfügbaren Bestand zuzurechnenden Baugrundstücken sowie der Einfügung des Plangebiets in das umgebende Ortsbild wird der vorgebrachte Belang auf eine weitere boden- und klimaschutzbezogene Optimierung der Festsetzungskulisse des ÄBBP hinter die Belange der weitere bauliche Entwicklung und die Einfügung ins Ortsbild zurückgestellt.

7 Planverwirklichung

- 1 Das unbebaute PG, bisher im Eigentum der Stadt Lengenfeld, ist parallel zu diesem Verfahren insgesamt an einen erfahrenen und solventen Bauträger veräußert worden. Gemäß Umsetzung der Planung sind innerhalb der Baugebiete entsprechende Baugrundstücke sowie die Grundstücke für Verkehrs-, Entsorgungs- und Grünflächen zu bilden und das Terrain neu zu ordnen.
- 2 Ein Erwerb bzw. eine entsprechende dingliche Sicherung der für die Zufahrt zum RRB benötigten Teilfläche des Flst. 510/57 ist mittlerweile erfolgt und als eigenständiges Flst. 510/83 ausgemarkt. Der Eigentümer des vormaligen Flst. 510/57 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum ÄBBP Stellung genommen und seine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf der in den RG einbezogenen Fläche erklärt. Die Zugängigkeit zum RRB ist also inzwischen grundrechtlich gesichert.
- 3 Die Erschließung des PG, einschließlich der Herstellung des RRB wurde von der Stadt mittels städtebaulichen Vertrag parallel zu diesem Verfahren an den Bauträger übergeben, der zugleich als Erschließungsträger fungieren wird. Dafür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen werden durch den neuen Grundstückseigentümer sowie Bau- und Erschließungsträger in den nachfolgenden Planungsschritten eingeholt. Bei der weiteren Planung sind die vom Eigentümer des Flst. 510/51 benannten grundstückseigenen Entwässerungsanlagen im Bereich des RG mit zu berücksichtigen und soweit tatsächlich notwendig einzubinden.
- 4 Zur Überprüfung auf Einhaltung der Bestimmungen und Hinweise dieses ÄBBP empfiehlt es sich für den Planungsträger gegebenenfalls auf die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 62 II Nr. 4 SächsBO bei den aufgrund dieses ÄBBP von der Genehmigung freigestellten Bauvorhaben hinzuwirken.

Lengenfeld, den 27.03.2026



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

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Ziele der Änderung / Festsetzungen für das Vorhaben

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

Wesentlich geplante Ziele und darauf beruhende Änderungen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Ziele	Änderungen des ÄBBP
Nutzung der Baulandreserve für Befriedigung der örtlich reger Nachfrage nach kostengünstigem Bauland	Umwandlung der Anlieger -Stichwege - Lösung zu einer durchgehenden Erschließungsstraße
Minderung unwirtschaftlicher Kostenaufwendungen in Umsetzung rechtskräftiger Planung auf marktübliches Niveau (bes. Wasserver- u. Abwasserentsorgung)	für erheblich kostengünstigere Verlegung Wasserver- u. Abwasserentsorgung in durchgehenden Leitungssystemen
Befriedigung der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen	Flexibilisierung der Baugrundstücksbildung durch Festsetzung block- und bandförmiger überbaubarer Grundstücksflächen in den Baugebieten
Erreichen marktfähiger Baugrundstücksgrößen in allen Baugebieten	geringfügige Ausweitung der Baugebietsflächen im Norden und Westen nach außen (ca. 4.800 m ²); Wegfall der randständigen Hecke; Verlagerung der Ausgleichspflanzungen auf die zusätzlich einbezogene Teilfläche des Flst. 494/10
Erhalt flexibler Gestaltungsoptionen für geplante Ansiedlung der Ortsfeuerwehr im Kreuzungsbereich Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg	Ausgliederung des kreuzungsnahen Bereichs aus dem künftigen ÄBBP (Ansiedlung örtliche Feuerwehr - Erhalt der Flexibilität bei deren Planung); Verlagerung des Spielplatzes als Teil des im PG geplanten Kindergarten nach Westen (Anschluss an BG 3c
Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität	Anpassung Zulässigkeitsrahmen innerhalb der weiterhin fortgeltenden WA-Festsetzung durch Beschränkung auf zusätzlicher Nutzungen auf wohnnahe handwerkliche, kleingewerbliche und freiberufliche Nutzungen
Erreichen einer besseren Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke für bauliche Nebenanlagen	Öffnen nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Errichtung baulicher Nebenanlagen
bessere Ausnutzbarkeit aktiver und passiver solarer Potenziale	Vorgabe zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse in den Baugebieten (weitgehende Reduzierung von Verlusten bei der Ausnutzung passiver solarer Potenziale bei gleichzeitigem Erreichen einheitlicher städtebaulicher Ordnung entlang der Straßen); Wegfall der Festsetzungen zu innergebietslichen Baumpflanzungen; Änderung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer extensiven Grünlandfläche mit gruppenweiser Pflanzung von Sträuchern (Erhalt eines hohen Anteil der natürlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse)
Sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden im künftig bebauten Bereich	Reduzierung zulässiger Bodenüberdeckung durch bauliche Nebenanlagen von einer Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Hauptanlagen von 50% auf 25%

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

Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt,

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

B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

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

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

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

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

C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

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

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

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

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

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

D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

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

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

E. geprüfte Alternativlösungen

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

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

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

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

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

F. Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen umfassen Kontrollen zur:

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

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

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

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

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

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

1 Ausgangssituation / Ziele und Umfang des Vorhabens

- 1 Das PG dieses ÄBBP liegt im Westen des Ortskernbereichs des OT Irfersgrün in einem keilförmigen Einschnitt zwischen, im Osten der namensgebenden Hauptmannsgrüner und im Süden der Irfersgrüner Bahnhofstraße. Für das mit diesem ÄBBP zu überplanende Gebiet gilt in überwiegenden Teilen der, wenn auch noch nicht umgesetzte rechtskräftige BBP Nr. 7- WA Ortsteil Irfersgrün „Hauptmannsgrüner Straße“ aus dem Jahr 2006 (nachfolgend Plan 2006).
- 2 Dieser setzt fest,
 - a) als Art der baulichen Nutzung WA für alle BG,
 - b) dazu fünf Stichstraßen zur Erschließung der BG (vier von der Hauptmannsgrüner und eine von der I. Bahnhofstraße)
 - c) fast ausschließlich geschlossen gruppenförmig um die Stichstraßen angelegte üGF in offener Bauweise für Einzel- bzw. Einzel- u/o Doppelhäuser und
 - d) im Ixel des Kreuzungsbereichs Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg eine Grünfläche mit Zweck Kinderspielplatz.
- 3 Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist bestimmt mittels
 - d) einer GRZ von maximal 0,4,
 - e) einer GFZ von maximal 0,8 und
 - f) einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen.
- 4 Nordöstlich der Hauptmannsgrüner Straße, hinter dem Grundstück Hnr. 20 ist ein RRB geplant.
- 5 Für den Ausgleich ermittelter erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft setzt der Plan 2006 fest,
 - a) eine Randeingrünung mittels einer gestuften Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen sowie
 - b) Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich sowie auf den Baugrundstücken.
- 6 Die über den Plan 2006 hinaus einbezogenen Flächen sind bislang landwirtschaftlich (Acker- bzw. Grünland) genutzt. Topografisch fällt das Gelände des PG weit überwiegend flach geneigt bis flachhängig von West nach Ost zur Hauptmannsgrüner Straße ab.
- 7 Das PG besitzt einen Umgriff von ca. 2,82 ha. Es umfasst Teile der Flst. 494/8, 494/10 und 521/1 (I. Bahnhofstraße) südwestlich der Hauptmannsgrüner Straße und nordöstlich davon die inzwischen neu ausgemerkten Flst. 510/83 und Flst. 510/85 sowie geringfügige Teile von 510/51 und Flst. 510/82.
- 8 Die wesentlich geplanten Ziele und darauf beruhenden Änderungen dieses ÄBBP stellt Tab. 2 dar.

Tab. 2 Wesentlich geplante Ziele und darauf beruhende Änderungen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

Ziele	Änderungen des ÄBBP
Nutzung der Baulandreserve für Befriedigung der örtlich reger Nachfrage nach kostengünstigem Bauland	Umwandlung der Anlieger -Stichwege - Lösung zu einer durchgehenden Erschließungsstraße
Minderung unwirtschaftlicher Kostenaufwendungen in Umsetzung rechtskräftiger Planung auf marktübliches Niveau (bes. Wasserver- u. Abwasserentsorgung)	für erheblich kostengünstigere Verlegung Wasserver- u. Abwasserentsorgung in durchgehenden Leitungssystemen
Befriedigung der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen	Flexibilisierung der Baugrundstücksbildung durch Festsetzung block- und bandförmiger überbaubarer Grundstücksflächen in den Baugebieten
Erreichen marktfähiger Baugrundstücksgrößen in allen Baugebieten	geringfügige Ausweitung der Baugebietsflächen im Norden und Westen nach außen (ca. 4.800 m ²); Wegfall der randständigen Hecke; Verlagerung der Ausgleichspflanzungen auf die zusätzlich einbezogene Teilfläche des Flst. <u>494/10</u>
Erhalt flexibler Gestaltungsoptionen für geplante Ansiedlung der Ortsfeuerwehr im Kreuzungsbereich Hauptmannsgrüner - I. Bahnhofstraße - Rittergutsweg	Ausgliederung des kreuzungsnahen Bereichs aus dem künftigen ÄBBP; Verlagerung des Spielplatzes als Teil des im PG geplanten Kindergarten nach Westen (Anschluss an BG 3c
Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität	Anpassung Zulässigkeitsrahmen innerhalb der weiterhin fortgeltenden WA-Festsetzung durch Beschränkung auf zusätzlicher Nutzungen auf wohnnahe handwerkliche, kleingewerbliche und freiberufliche Nutzungen
Erreichen einer besseren Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke für bauliche Nebenanlagen	Öffnen nicht überbaubarer Grundstücksfläche für die Errichtung baulicher Nebenanlagen
bessere Ausnutzbarkeit aktiver und passiver solarer Potenziale	Vorgabe zur Ausrichtung der Gebäudelängsachse in den Baugebieten (weitgehende Reduzierung von Verlusten bei der Ausnutzung passiver solarer Potenziale bei gleichzeitigem Erreichen einheitlicher städtebaulicher Ordnung entlang der Straßen); Wegfall der Festsetzungen zu innergebietslichen Baumpflanzungen; Änderung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer extensiven Grünlandfläche mit gruppenweiser Pflanzung von Sträuchern (Erhalt eines hohen Anteil der natürlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse)
Sparsamerer Umgang mit dem Schutzgut Boden im künftig bebauten Bereich	Reduzierung zulässiger Bodenüberdeckung durch bauliche Nebenanlagen von einer Überschreitung der zulässigen GRZ für bauliche Hauptanlagen von 50% auf 25%

2 Umweltziele

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

3 Umweltprüfung

- Die Umweltprüfung (UP) zu diesem Entwurf basiert im Geltungsbereich des rechtskräftigen Plans 2006 auf dem rechtlich gebotenen²⁹ Vergleich von dessen Festsetzungen zu den geplanten Festsetzungen dieses ÄBBP.

²⁹ Bei der Abwägung, und damit auch für die abwägungsvorbereitende Umweltprüfung, über die Änderung eines BBP ist daher nicht vom IST-Zustand des Gebiets auszugehen, sondern geltender Plan - hier der Plan 2006. Rechtskräftiger und Änderungsplan sind einander mit ihren Festsetzungen gegenüberzustellen (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 28 zu § 1a, S. 100f; 14. Auflage, München 2019 unter Verweis u.a. auf BVerwG B. v. 20.03.2003, Az. 4 BN 57.02). Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Ausgleichserfordernisse des ÄBBP.

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

- 3 Angewandte Methoden werden in Anl. 4 aufgeführt.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 1 Der Umweltzustand wird im räumlichen Bezugsfeld³⁰ des RG beschrieben, soweit er schutzgutbezogen für die UP dieses vBBP relevant ist. Die Schutzgüter werden bei der UP in ihrem Zustand, einschließlich bekannter Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 3, Tab. 4).
- 2 Nachfolgend werden für die Bewertung sowie die Prognose der nachfolgenden Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Planung wesentlich erscheinende Aspekte nochmals gesondert ausgeführt.
- 3 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Das in Teil A Zi. 4 in der mittelbaren Umgebung ausgewiesene VB Natur- und Landschaft betrifft den Irfersgrüner Bach und seine Uferbereiche südlich der I. Bahnhofstraße. Als Ziel des VB kann die Sicherung des ökologisch hochwertigen Bachbereichs als Verbindungsglied bis in die Ortslage angesprochen werden. Er ist als fließgewässerbezogen. Die minimale Distanz von der Grenze des RG der BG beträgt ca. 150 m. Der weitere Verlauf nach Westen erfolgt über den sich weiter vom PG entfernenden Talzug des Irfersgrüner Bachs zum Teich an der I. Bahnhofstraße und von dort in nördlich gelegenen Waldflächen. Eine Beeinträchtigung des VB durch das Vorhaben dieses Wohngebiets-BBP ist danach lage- und nutzungsbedingt erfahrungsgemäß hinreichend sicher auszuschließen.
- 4 Hinweise auf europäisch bzw. national streng geschützte bzw. in Roten Listen geführte Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor. Anhaltspunkte für ein Vorkommen derartiger Arten bestehen nicht.
- 5 Es bestehen keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverunreinigungen (keine Altlastenverdachtsfläche) oder radioaktive Hinterlassenschaften (Lage außerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Lengenfeld). Lengenfeld liegt innerhalb eines Radonvorsorgegebiets (dazu vgl. Anl. 7).
- 6 Der weiteren Umweltbewertung sind für das PG einerseits die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans 2006 zugrunde zu legen. Danach ist das PG als aufgelockert bebautes Wohngebiet anzusprechen. Aus den angedachten Nutzungen leiten sich in der Konsequenz sehr hohe Beeinträchtigungspotenziale für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sowie gegenüber einwirkenden Emissionen ab. Ein hohes Beeinträchtigungspotenzial ist darüber hinaus der festgesetzten Randeingrünung (Hochhecke mit eingestreuten Bäumen) bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens zu attestieren. Dieser Randeingrünung sowie den in Baugrundstücken zur Pflanzung bestimmten Laubbäumen ist biotoptypbezogen ein mittleres Beeinträchtigungspotenzial zuzurechnen. Allen weiteren im PG betrachteten Schutzgütern und ihren Funktionserfüllungen sind aufgrund der zur Bewertung anzulegenden Festsetzungsmaßstäbe nur nachrangige Beeinträchtigungspotenziale zuzuschreiben.

³⁰ Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst (Plan 2006 mit seinen Festsetzungen und der Erweiterungsbereich mit seinen natürlichen Grundlagen) sowie tlw. die umgebenden Landschaftsausschnitte. Am weitesten wirken dabei die visuellen Veränderungen in die ungehindert einsehbare Umgebung und die geplante Drosselableitung des zwischengespeicherten Niederschlagswassers in den Wiesenbach nördlich der Ortslage. Die zugehörigen Sichtfelder betragen dabei nach Nordwesten bis Südwesten bis max. ca. 200 - 250 m ins tlw. von einer flachen Kuppe geprägte Offenland. Nach Nordosten bis Süden begrenzt die bebaute Ortslage das Bezugsfeld unmittelbar. Die Einleitung des zwischengespeicherten Niederschlagswassers in den Wiesenbach erfolgt nach ca. 180 m nördlich der Ortslage.

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

3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

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

Tab. 5 Unterscheidung potenzieller Wirkungen

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

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
baubedingte Wirkungen	BAU	➤ sind spezifisch baubedingte Einflüsse; ➤ umfassen baulich bedingte Umwelteinflüsse und evtl. außergebietliche Flächeninanspruchnahmen (u.a. Baustraßen); ➤ beschränken sich in der Regel auf die Bauphase vor Nutzungs- bzw. Teilnutzungsbeginn; ➤ haben also vorübergehenden Charakter und sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht mehr existent bzw. Teil davon
anlagenbedingte Wirkungen	ANL	➤ ohne sie wäre die Nutzung des Wohngebiets nicht möglich; ➤ betrifft Wirkungen aller baulichen Anlagen und Betriebseinrichtungen, der notwendigen Verkehrserschließungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer erforderlichen Flächenversiegelungen; ➤ sind lang anhaltend und treten meist dauerhaft auf
betriebsbedingte Wirkungen	BTR	➤ entstehen durch Nutzung des Wohngebiets, sind also unmittelbar mit diesem verbunden bzw. sind sie für die vormals bebauten Bereiche bereits langfristig vorhanden; ➤ treten meist dauerhaft auf

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

a) (freie) Landschaft

- 1 Die sonst übliche gemeinsame Betrachtung des Orts- und Landschaftsbildes wird in der gegenständigen Planung getrennt. Dies begründet sich in der keilförmig eingeschobenen Lage des PG in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. In der Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans definierte landschaftsästhetische Erlebnisbereiche der freien Landschaft als definierte und heranziehbare Bezugsgröße und wertungsfähiger Blickbeziehungen liegen nur nach Nordwest - Südwest, weit überwiegend innerhalb des eigenen in diese Richtungen ansteigenden Landschaftsästhetischen Erlebnisbereichs (LEB) 22 O-2³¹ (vgl. Anl. 3, Tab. 4).
- 2 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Veränderungen durch
 - a) Änderungen visuell wirksamer Festsetzungen (hier insbesondere Höhen- und Ausnutzungsfestsetzungen, Wegfall der vertikal wirksamen Begrünungsfestsetzungen) des ÄBBP gegenüber dem Plan 2006 und
 - b) bildwirksame Eingriffe der baulichen Erweiterungsflächen der BG 3a - 3c sowie durch den Wegfall der Pflanzfestsetzungen des Plans 2006 in bzw. auf Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 1; BAU, ANL) sowie
 - Veränderungen der visuellen Erlebbarkeit durch die Nutzung des Vorhabens in Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 2: ANL, BTR).
- 3 Für den in diesen ÄBBP einbezogenen Bereich des PG des Plans 2006 ergeben sich bzgl. der unveränderten Beibehaltung insbesondere der relevanten Höhen- aber auch der sonstigen Ausnutzungsfestsetzungen nur vernachlässigbare, optisch wahrnehmbare Veränderungen. Im Gegenteil, es werden sogar weniger Gebäude entstehen. Bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut sind in diesem Bereich keine Veränderungen zu erwarten.
- 4 Allein bereits aus der zur Ortslage abgewandten Lage der darüber hinaus unmittelbaren und ausschließlichen Erweiterung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch in Richtung des offenen Landschaftsausschnitts nach Nordwesten - Südwesten lassen sich auch der unmittelbaren und ausschließlichen Anlagerung der Erweiterungsflächen in gleicher baulicher Dichte und Höhe i.V.m. der geringen Tiefe kein erheblich negativen Umweltauswirkungen prognostizieren (vgl. Anl. 3, Tab. 6 - 8).

b) Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

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

³¹ LEB O-2: Großflächiges Mosaik aus Acker- und Grünlandnutzung, intensiv, Ackeranteil > 50%

- Eingriffe in Bodendenkmale und Beseitigung ausgeübter Nutzungen (KS 2, KS 3; BAU, ANL).

- Die Prognostizierung erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen und in die Planung aufgenommener Hinweise des Plans 2006 und dieses ÄBBP zzgl. seiner Erweiterungen des Baulandes (vgl. Tab.4 u. Fließtext Rn.3ff).

Tab. 9 Auswirkungsprognose Schutzgut Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

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

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

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

c) Arten- und Biotopschutz

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

c.a) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

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

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

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

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

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

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

c.b) Pflanzen / Tiere

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

d) **Boden / Fläche**

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

d.a) Boden

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

- 3 Im Ergebnis der Gegenüberstellung nach den in Anl. 1 ermittelten Bedingungen ergibt sich eine Reduzierung der rechtlich zulässigen überdeckbaren (d.h. voll- und teilversiegelbaren) Flächen auf den künftigen Baugrundstücken von ca. 1.900 m². Unter weiterer Einbeziehung der Verkehrsflächen und ihrer geplanten Befestigungen sowie der in diesem ÄBBP ausgegrenzten Entwicklungsfläche für die FFW-Errichtung³², ergibt sich eine noch weitergehende Reduzierung auf ca. 2.100 m².
- 4 Dies begründet sich insbesondere in den im ÄBBP getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässig zu befestigten Flächen. Diese umgreifen ein wesentlich breiteres Spektrum an Nutzungs- und Flächenarten. Im Plan 2006 war lediglich für Stellplätze eine wasserdurchlässige Befestigung vollumfänglich verbindlich vorgeschrieben.

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

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

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

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

d.b) Fläche

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

³² unter Heranziehung der Flächenermittlungen der Anl. 8

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

e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

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

e.a) Abwasser

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

e.b) Niederschlagswasser

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

Tab. 14 Auswirkungsprognose Erzeugung von Niederschlagswasser

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 2	UB	ANL + BTR	Reduzierung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke für bauliche Nebennutzungen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 je Baugrundstück; Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen, <u>Teiche, Mulden</u> ; Erweiterung der verbindlichen Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen auf den Baugrundgrundstücken über Stellplätze hinaus auf Lagerflächen, Aufstellplätze für Abfallbehälter u.ä.; Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung der Zufahrt zum RRB, Geh- sowie Geh- u. Radwege	gering - positiv	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	lokal nicht erheblich vorteilhaft		

- 3 Unter Berücksichtigung voranstehender Aussagen, Festsetzungen und Texthinweise sind **keine** verbleibenden ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors WA 2 aus diesem ÄBBP zu prognostizieren. Mit Datum 30.01.26 wurde der Gebietsentwässerung die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

e.c) flächenbezogenes Retentionsvermögen

- 1 Die Auswirkungsprognose zum flächenbezogenen Retentionsvermögen erfolgt in zwei Schritten,
- a) der Vergleich der rückhaltewirksamen Festsetzungen dieses ÄBBP innerhalb der BG und Verkehrsflächen zu den dbzgl. Festsetzungen des Plans 2006 sowie
 - b) den Vergleich der erweiternden Festsetzungen dieses ÄBBP zu den anstehenden natürlichen bzw. nutzungsbeeinflussten Gegebenheiten.

Tab. 15 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen innerhalb BG + Verkehrsflächen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
		BAU	Keine dauerhafte Umnutzung, nur kleinflächige Versiegelungen ah. künftiger baulicher Anlagen	sehr gering - gering	punktuell - lokal	vorübergehend
WA 3	UB	ANL	Reduzierung der Überdeckbarkeit der Baugrundstücke für bauliche Nebennutzungen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 je Baugrundstück; Festsetzung grundstücksbezogener Zisternen; Erweiterung der verbindlichen Festsetzung zur Verwendung wasser-durchlässiger Befestigungen auf den Baugrundgrundstücken über Stellplätze hinaus auf Lagerflächen, Aufstellplätze für Abfallbehälter u.ä.;	gering positiv	lokal - kleinräumig	andauernd

Wirk- faktor	Zustands- bewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkun- gen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Ände- rungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 3	UB	ANL	Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung der Zufahrt zum RRB, Geh- sowie Geh- u. Radwege	gering po- sitiv	lokal - kleinräu- mig	andauernd
		BTR	keine zusätzliche Beeinflussung (u.a. Unzulässigkeit von Stein-, Kies- u/o Schottergärten gemäß TF 2.4 (3))			
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig - nicht erheblich vorteilhaft		

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

e.a) Grundwasser

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

Tab. 19 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

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

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

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

Tab. 20 Auswirkungsprognose Eingriffe in Grundwasserschichten

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

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

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

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

- 7 I.V.m. mit der schwachen - sehr schwachen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ($1 \cdot 10^{-6}$ - $5 \cdot 10^{-6}$) lassen sich diese Faktoren wiederum über die in lit. TF 1.1 vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen³³ gegenüber dem Plan 2006 wiederum als weiter risikominimierend einschätzen.

f) Klima / Einsatz erneuerbare Energien

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

f.a) Lokalklima

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

f.b) Einsatz erneuerbare Energien

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

³³ vgl. Zi. 3.2, lit. d.a), Rn. 3

- 3 Damit wird zwar Optimum der Ausnutzung solarer Energien zugunsten einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung reduziert. Allerdings betragen damit die solaren Verfügbarkeitsverluste aus der Gebäudeausrichtung gebietsbezogen gegenüber einer Vollausringung im Winkelbereich von ca. $\pm 30^\circ$ zur Südorientierung nur ca. $1/5^{34}$. Bei einer einheitlich straßenparallelen Gebäudeausrichtung lägen die orientierungsbezogenen solaren Verfügbarkeitsverluste dagegen in etwa doppelt so hoch.
- 4 Der Verzicht auf die Baumpflanzgebote von 1 Laubbaum / 150 m² Grundstücksfläche sowie entlang der Erschließungsstraße zugunsten eine gruppenweisen Strauchpflanzung (niedrigere Wuchshöhen und geringere Verschattung der Baugrundstücke) westlich des PG soll ebenso Ausnutzen solarer Energien gegenüber dem Plan 2006 deutlich verbessern helfen.
- 5 Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien ein Nutzungsfreiraum eröffnet und zusätzlich die Einsparung von Heizenergie durch eine nahezu optimal mögliche Ausnutzung passiver solarer Potenziale ermöglicht. Damit wird gleichzeitig positiv auf den Schutz des lokalen und allgemeinen Klimaschutzes hingewirkt.

g) Techniken / Stoffe / Abfälle

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

h) Luft / Emissionen

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

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

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

Tab. 21 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

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

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

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

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

i.a) Verkehrsaufkommen / Verkehrslärm

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

Tab. 22 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

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

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

i.b) Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

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

Tab. 23 Auswirkungsprognose Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Festsetzungen Plan 2006 bzw. Eingriff in Außenbereichsflächen	Festsetzungen ÄBBP	Ermittlung Erheblichkeit		
		Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
Ausnutzbarkeit bHA: GRZ = 0,6 (inkl. baul. Nebenanlagen); <u>Bauweise:</u> offen, Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser	Ausnutzbarkeit bHA: GRZ = 0,5 (inkl. baul. Nebenanlagen);; <u>Bauweise:</u> offen, Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser	gering positiv	lokal	andauernd
<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen; keine max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt	<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen; keine max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt	keine Änderung		
<u>Überbaubare Grundfläche:</u> Gruppenförmige Anordnung der üGF um Stichstraßen mit ausschließlicher Ausrichtung NW - SO bzw. ohne Gebäudeausrichtung; festgesetzte Ausrichtung ohne Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung	<u>Überbaubare Grundfläche:</u> Durchgehende straßenbegleitende Bebauung möglich; festgesetzte Ausrichtung Gebäude unter Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung	sehr gering - gering positiv		
<u>Gebietsdurchgrünung:</u> Pflanzgebot auf Privatgrundstücken (1 Laubbaum / je 150 m² Fläche im Baugrdst., d.h. im Schnitt ca. 4 Bäume / Baugrdst.); An Stichstraßen: Standortvorgabe 16 Bäume mit je 6 m² Scheibe	<u>Gebietsdurchgrünung:</u> Aufheben der Pflanzgebote; Verlagerung als Strauch-Gruppenpflanzungen westlich an PG anschließend; festsetzungsmäßig Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse	gering positiv ³⁵		
	Erheblichkeit	nicht erheblich vorteilhaft		

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

i.c) natürliche Radioaktivität / Strahlenbelastungen

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

i.d) natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Die Prognostizierung der Auswirkungen auf die natur- und landschaftsbezogene Erholung (ME 5) erfolgt anhand nachfolgend gegenübergestellter Veränderungen in den Festsetzungen des Plans 2006 und dieses ÄBBP.
- 2 Bzgl. des Wirkpfades ME 5 sind insgesamt Verbesserungen, insbesondere durch die Verlängerung des Geh- und Radwegs von der Kreuzung Hauptmannsgrüner / I. Bahnhofstraße / Rittergutsweg gemäß Darstellung in Anl. 9 bis Anschluss Sportplatz zu prognostizieren. Diese sind allerdings als nur **nicht** erheblich vorteilhafte Auswirkungen einzuordnen (kein weitergehender Anschluss in hochwertige Bereiche der landschaftsbezogenen Erholung in die nordwestlich liegenden Waldflächen).

³⁵ Erfahrungsgemäß werden in den Baugrundstücken unabhängig von den Festsetzungen verschattungsrelevante Gehölze gepflanzt werden. Deren Umfang ist an dieser Stelle unwägbar.

Tab. 24 Auswirkungsprognose natur- und landschaftsbezogene Erholung

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

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

j) Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

3.3 Bewertung geprüfter Alternativen

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

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

4 Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünordnung

- 1 Bei der Ermittlung des evtl. noch erforderlichen Ausgleichsbedarfs aus dem ÄBBP ist es unerheblich unter welcher Rechtslage zur Eingriffsregelung der rechtskräftige BBP zustande kam. Ein „nachträglicher“ Ausgleich für den Bestandsplan aus einer Änderung der Rechtslage heraus ist damit rechtlich nicht geboten³⁶.
- 2 Ein Eingriffsausgleich im Verhältnis dieses ÄBBP zum Plan 2006 ist also nur für zusätzlich mögliche Bau-rechte, z.B. höhere bauliche Dichte mit erhöhten Versiegelungen der Baugrundstücke, Erweiterung der zulässigen Nutzungen oder erweiterter Ausbau der Erschließungsstraßen sowie im planerischen Konzept nicht mehr vorgesehene Begrünungsmaßnahmen des Plans 2006 erforderlich.
- 3 Bleibt der ÄBBP dagegen hinter dem rechtskräftigen Plan zurück, ist im Umkehrschluss eine Anpassung von Ausgleichsmaßnahmen möglich.
- 4 Der gegenständige ÄBBP verändert den Plan 2006 in beide Richtungen. Sie finden in der Eingriffsbewertung Berücksichtigung.

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

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

³⁶ vgl. Zi. 3, Rn.1 u. BVerwG, B. v. 20.03.03, Az. 4 BN 57.02, wonach § 1a Abs. 3 Satz 6 (damals Satz 4) das Nicht-Ausgleichsbedürfnis gegenüber allen Eingriffen aus dem historisch werdenden Plan umfasst, unabhängig der historisch geltenden Rechtslage bzw. ob überhaupt im Zeitpunkt des vormaligen Satzungsbeschlusses eine Eingriffsregelung bestand.

- 2 Gegenüber dem Plan 2006 werden Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeweitet, durch
 - a) Ausdehnung des BG 3 um ca. 3.800 m² über den RG des Plans 2006 hinaus auf bislang unbeplante Acker- und Intensivgrünlandflächen im Außenbereich,
 - b) Verzicht auf die Pflanzgebote des Plans 2006 zu Baumpflanzungen und zur Randeingrünung.
- 3 Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung bzw. möglichen Ersatzpflanzungen der festgesetzten Pflanzgebote enthält der Plan 2006 nicht. Zwar verlautbart dies die Planzeichenüberschrift, aber weder die verwendeten Planzeichen, noch eine Textfestsetzung legen dies fest. Auch der Begründung sind dazu keine weitergehenden Anhaltspunkte zu entnehmen. Im Gegenteil verweist die Begründung auf eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.1996 zu einem vorherigen Planungsstand, nach der die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstelle³⁷.
- 4 Die ökologischen Gewinne und Verluste werden in die Eingriffsbilanz eingestellt und entsprechend bewertet (vgl. Anl. 3 u. 6).

b) Erforderliche Maßnahmen zur Umweltvorsorge

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

5 Überwachungsmaßnahmen

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

Tab. 28 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

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

³⁷ vgl. Begründung zum Plan 2006, S. 6f

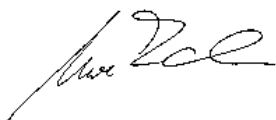
Tab. 29 Maßnahmen zur Überwachung festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Quelle Eigene Darstellung III / 2022

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

- 2 Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des ÄBBP eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des vBBP gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des ÄBBP erkennbare Veränderungen gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten sind.
- 3 Folgende Umsetzungs- und Überwachungszeitpunkte sind vorgesehen:
- Abschließende Fertigstellung von baulichen Anlagen in den Baugebieten³⁸,
 - Abschließende Fertigstellung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M_A 1,
 - Kontrolle auf Einhaltung der sachgerechten Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme M_A 1,
 - Entwicklungszielkontrolle der Ausgleichsmaßnahmen nach 10 - 15 Jahren,
 - danach nur noch bei besonderer Veranlassung.
- 4 Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des ÄBBP zu bewerten.

Lengsfeld, den 27.03.2026



Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

³⁸ gilt auch zur Überwachung festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen