
Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan der Gemeinde Heinsdorfergrund



**„An der Voigtsgrüner Straße“
im Ortsteil Hauptmannsgrün**

Satzung vom 01.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben	4
1.2 Vorgeschichte der Planung	4
1.3 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen	5
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen	6
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2.1 Prüfung Planungsalternativen gem. § 1a Absatz 2 BauGB	7
2.2.2 Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft	8
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	9
2.4 Übergeordnete Planungen	9
2.4.1 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	9
2.4.2 Raumordnerische Belange	9
2.5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
2.5.1 Erschließungssituation	13
2.5.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	13
2.5.3 Vorhandene Nutzung	13
2.5.4 Baugrundsituation	14
2.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
2.6.1 Nutzungskonzept	17
2.6.2 Prüfung alternativer Nutzungs- u. Gestaltungskonzepte	17
2.6.3 Erschließungskonzept	19
2.6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
2.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
2.6.6 Grünordnerische Festsetzungen	25
2.6.7 Verkehrsflächen	29
2.7 Statistische Daten	30
3. Umweltbericht	31
3.1 Vorbemerkungen	31
3.2 Beschreibung der Planung	31
3.2.1 Angaben zum Standort	31
3.2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	31
3.2.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	33
3.3 Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten	33
3.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	34
3.4.2 Methodisches Vorgehen	34
3.4.3 Hinweise aus Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen	36
3.5 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	36
3.5.1 Baubedingte Wirkungen	37
3.5.2 Anlagenbedingte Wirkungen	37
3.5.3 Betriebsbedingte Wirkungen	38
3.6 Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung	38

3.6.1	Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit ihren Funktionen und zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens	38
3.6.2	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	62
3.6.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	63
3.7	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	64
3.7.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
3.7.2	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	64
3.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	65
3.8.1	Vermeidungsmaßnahmen	65
3.8.2	Verminderung- und Schutzmaßnahmen	65
3.8.3	Kompensationsmaßnahmen - Ausgleich vor Ort	65
3.8.4	Kompensationsmaßnahmen - Ersatz.....	66
3.9	Eingriffs- und Kompensationsbilanz	67
3.10	Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen	69

Anlage:

- Erklärung zur dinglichen Sicherung Ausgleichsmaßnahme 564, Gem. Hauptmannsgrün
- Erklärung zur dinglichen Sicherung Ausgleichsmaßnahme Flst. 399/1, Gem. Mylau

1. Allgemeines

1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben

Die Gemeinde Heinsdorfergrund sieht das Gelände nördlich der Voigtsgrüner Straße im Ortsteil Hauptmannsgrün als wichtiges Entwicklungsgebiet zur Entwicklung der Wohnfunktion und möchte in Wahrnehmung ihrer gemeindlichen Planungshoheit diesen Standort mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplans im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch entwickeln.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinsdorfergrund hat in seiner Sitzung vom 17.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Voigtsgrüner Straße“ im Ortsteil Hauptmannsgrün beschlossen.

Das Gelände wird derzeit vorwiegend als Grünland genutzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Voigtsgrüner Straße“ liegt im Ortsteil Hauptmannsgrün der Gemeinde Heinsdorfergrund am südwestlichen Rand der Ortslage.



Lage des Ortsteils Hauptmannsgrün (Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

Das Plangebiet wird im Süden und Südosten durch die Voigtsgrüner Straße“ und einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Südöstlich schließen sich ein Grünlandbereich und die Hofstellen der Ortslage von Hauptmannsgrün an. Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit privater Erholungsnutzung.

1.2 Vorgeschichte der Planung

Für den Standort an der Voigtsgrüner Straße hatte die Gemeinde Heinsdorfergrund in den Jahren 1998 bis 2000 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldblick“ aufgestellt. Diese Satzung wurde 2001 vom Regierungspräsidium Chemnitz mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Aufgrund der Nichterfüllung der Maßgaben und Auflagen hat dieser Vorhaben- und Erschließungsplan jedoch keine Rechtskraft erlangt. Der Gemeinderat der Gemeinde Heinsdorfergrund hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldblick“ beschlossen um den Rechtsschein zu beseitigen.

1.3 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist.

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen

2.1 Geltungsbereich

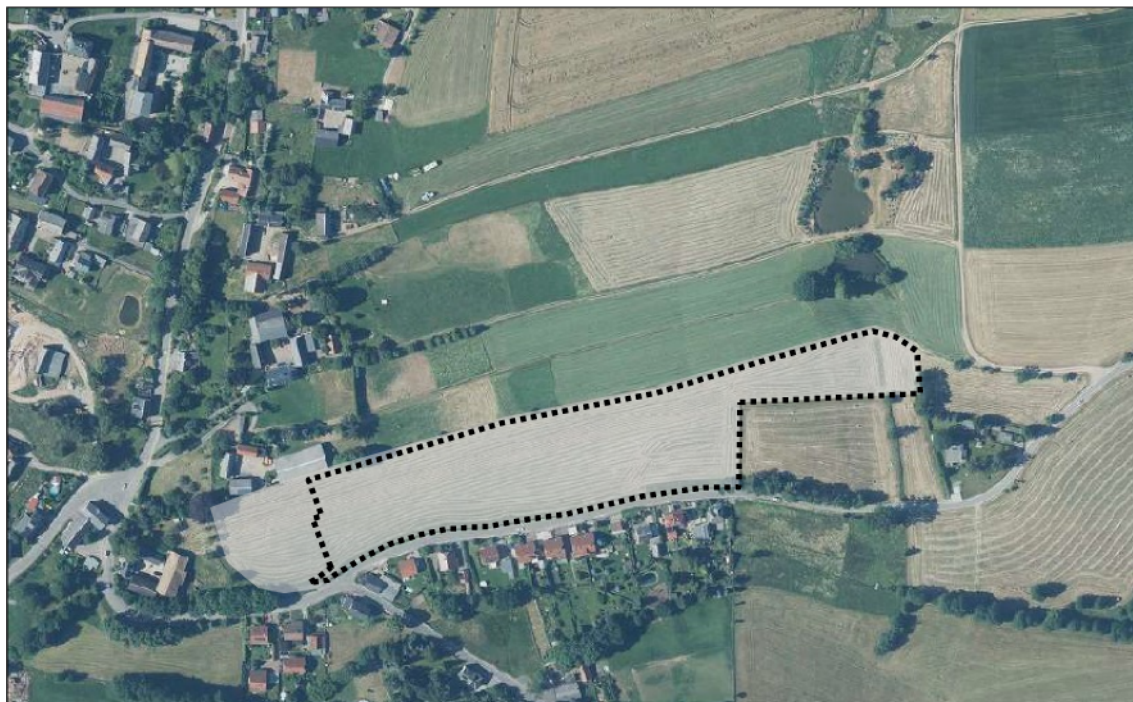
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Voigtsgrüner Straße“ im Ortsteil Hauptmannsgrün umfasst eine Fläche von 2,95 ha.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 603/1 der Gemarkung Hauptmannsgrün und einen Teil des Flurstücks Nr. 740/3 der Gemarkung Hauptmannsgrün.

Auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis sowie der Landesdirektion Sachsen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans wird das geplante Mischgebiet Dorf zuzüglich des im Norden befindlichen Wirtschaftsweges aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Heinsdorfergrund "An der Voigtsgrüner Straße" im Ortsteil Hauptmannsgrün ausgegliedert.

Der räumliche Geltungsbereich wird um diese Fläche reduziert. Die im 1. Entwurf des Bebauungsplans als Mischgebiet Dorf ausgewiesene Fläche bleibt unbeplant. Mit dem bauplanungsrechtlichen Verzicht auf die Festsetzung des beabsichtigten Dorfgebiets im verbindlichen Bauleitplanverfahren wird der seitens der Fachbehörden befürchtete immissionschutzfachliche Konflikt (Lärm, Geruch) beseitigt.

Diese Fläche stellt eine innerörtliche Freifläche dar, welche entsprechend BauGB i.V. m. BauNVO entwickelt werden kann. Die zu entwickelnde Dorfgebietsfläche stellt zukünftig aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Baulücke dar.



Überlagerung der Geltungsbereiche 1. Entwurf (grau angelegt) zum 2. Entwurf (Umgrenzung mit Strichlinie (Kartengrundlage: Luftbild (2016), Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

2.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinsdorfergrund beschloss am 20.11.2000 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Vorhaben- und Erschließungsplan- Wohngebiet „Waldblick“. Dieser Bauleitplan wurde am 18.04.2001 vom Regierungspräsidium Chemnitz mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Das Erfüllen der Maßgaben, hier 1.1

Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und 1.2 Festsetzung der Fläche für Energieversorgung, ist Grundvoraussetzung, damit der Bebauungsplan hätte ausgefertigt und bekanntgemacht werden dürfen.

Da die Erfüllung dieser Maßgaben nicht nachgewiesen werden kann, gilt die Genehmigung für die Satzung als nicht erteilt. Demzufolge konnte die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des verbindlichen Bauleitplanes durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Vogtlandkreis) nicht bestätigt werden. Es wurde festgestellt, dass daher der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Vorhaben- und Erschließungsplan- Wohngebiet „Waldblick“ nicht in Kraft getreten ist.

Unter dem Aspekt der Entwicklungsabsicht der Gemeinde Heinsdorfergrund, der erfolgten bauplanungsrechtlichen privaten und kommunalen Aktivitäten im betreffenden Plangebiet wurde die Aufhebung des wirkungslosen Satzungsbeschlusses zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Vorhaben- und Erschließungsplan- Wohngebiet „Waldblick“ am Standort Voigtsgrüner Straße in Hauptmannsgrün empfohlen. Damit erfolgte die Beseitigung des Rechtsscheins dieser Bauleitplanung im Jahr 2019.

Die Gemeinde Heinsdorfergrund hielt dennoch über die Jahre an der Gebietsentwicklung fest. So wurde auch die entsprechende Entwicklungsfläche im erarbeiteten "Potentialcheck Bauplanungsrecht" der Gemeinde Heinsdorfergrund 2019 aufgenommen. Der betreffende Bereich an der Voigtsgrüner Straße soll auf der Grundlage des ursprünglichen Zieles Schaffung eines Wohnungsbaustandortes, mit einem erforderlichen Planverfahren nach BauGB, entwickelt werden.

Der Gemeindeverwaltung Heinsdorfergrund liegen zahlreiche konkrete Nachfragen nach Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und die Absichtserklärung des Investors, den Wohnungsbaustandort entwickeln zu wollen, vor.

Die Gemeinde Heinsdorfergrund hat derzeit 1.973 Einwohner (Stand 30.11.2019). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist, wie im gesamten ländlichen Raum des Freistaats Sachsen, rückläufig. Dabei ist bei steigendem Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen ein Rückgang des Anteils der jüngeren Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Heinsdorfergrund insbesondere jüngeren, bauwilligen Familien die Möglichkeit bieten, im Ort zu bleiben.

Die seit den 90er Jahren entwickelten Baugebiete im Gemeindegebiet sind komplett belegt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Bauinteressen möchte die Gemeinde Heinsdorfergrund langfristig Bauflächen für 20 Wohngebäude zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs und zur Sicherung der Daseinsfürsorge mit der vorliegenden Bauleitplanung bereitstellen. Zum Zeitpunkt der Abwägung der Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplans sind bereits 50 % der Baugrundstücke veräußert.

2.2.1 Prüfung Planungsalternativen gem. § 1a Absatz 2 BauGB

Nutzung von Brachflächen

Seitens der Gemeindeverwaltung Heinsdorfergrund wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob im Gemeindegebiet Brachflächen vorhanden sind, die sich für eine Nutzung als Wohnungsbaustandort eignen. Dies ist nicht der Fall.

Nutzung Gebäudeleerstand

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes der Gemeinde Heinsdorfergrund zeigte sich bei der Erhebung des Zensus 2011 das im Gemeindegebiet 59 Wohnungen leer stehen. Von diesen 59 Wohnungen befinden sich 46 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 errichtet worden sind. Die zur Gemeinde gehörenden Ortsteile Unterheinsdorf, Oberheinsdorf und Hauptmannsgrün waren bis zum 2. Weltkrieg durch eine überwiegende dorftypische Bebauung geprägt.

Demzufolge liegt zumindest ein Großteil der leer stehenden Wohnungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen. Bei diesen Wohnungen ist außerdem von einem qualitativ niedrigen Ausstattungsgrad und einem schlechten Bauzustand auszugehen. 53 der 59 leer stehenden Wohnungen befinden sich in Privatbesitz und 6 im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen.

Damit besteht für den gesamten Wohnungsleerstand keine direkte Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die leerstehenden Wohnungen nicht für eine Bildung von Wohneigentum zur Verfügung stehen, da es sich größtenteils um Einliegerwohnungen in Gehöften handelt. Weiterhin stimmen die Größen der leerstehenden Wohnungen, der bei einer Einliegerwohnung in einem Gehöft schwierig zu gestaltende direkte Freiraumbezug und die Qualität des Wohnumfeldes nicht mit der von jungen Familien nachgefragten Qualität überein. Unter den vorgenannten Voraussetzungen stellt damit der Leerstand an Wohnungen im Gemeindegebiet keine geeignetes Potential für die Eigenentwicklung dar.

Nutzung sonstiger Nachverdichtungsmöglichkeiten

Die Ortsteile Unterheinsdorf, Oberheinsdorf und Hauptmannsgrün sind hinsichtlich ihrer historischen Siedlungsstruktur als Waldhufendörfer zu charakterisieren. Die Erhaltung und Bewahrung der für diese Siedlungsstruktur typischen innerörtlichen Freiflächen (z.B. Obstgärten der Hofanlagen) ist ein wesentlicher Baustein zur Bewahrung der örtlichen Identität. Die Gemeinde hat sich stattdessen bereits vor längerer Zeit für die Nutzung einer Fläche gegenüber einer bereits bestehenden Ortserweiterung für die Errichtung von Eigenheimen vorzubereiten. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes angestrebte Bebauung bildet mit der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhandenen Bebauung eine im Ortsbild klar ablesbare Siedlungserweiterung, die sich von der typischen Bebauung des ehemaligen Waldhufendorfes abhebt.

2.2.2 Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Grünland genutzt. Nutzer ist der bisherige Flächeneigentümer des Flurstücks Nr. 603/1 der Gemarkung Hauptmannsgrün mit seinem auf dem angrenzenden Flurstück 36/ 2 ansässigen Landwirtschaftsbetrieb.

Die durch den bisherigen Besitzer angestrebte Veräußerung weist darauf hin, dass der Verlust der Grünlandfläche für den bewirtschaftenden Betrieb kompensierbar ist.

Die speziellen Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes werden in der Planung durch das Abrücken der Plangebietsgrenze von der nördlichen Grenze des Flurstücks 603/1 berücksichtigt. Dieser 4 m breite Streifen ermöglicht den einfachen Zugang zu den vom Betrieb bewirtschafteten Flächen in der sich an das Plangebiet anschließenden Feldflur.

Die allgemeinen Belange der Landwirtschaft werden in der Planung dadurch berücksichtigt, dass in der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche bewusst Maßnahmen vorgesehen werden, die eine extensive weitere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (extensive Grünlandnutzung der Obstbaumwiese) ermöglichen.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Flurstück Nr. 603/1 der Gemarkung Hauptmannsgrün befindet sich derzeit noch in Privateigentum. Der von der Gemeinde Heinsdorfergrund vorgesehene Erschließungsträger verfügt über eine notarielle Auflassungsvormerkung für die benötigten Flächen.

Der zum Geltungsbereich gehörende Teil des Flurstücks Nr. 740/3 der Gemarkung Hauptmannsgrün stellt einen Teil des Straßengrundstückes der Staatstraße S 282 dar. Dieses Flurstück befindet sich in Eigentum des Freistaates Sachsen. Die Plangebietsgrenze folgt hier dem derzeitigen befestigten Straßenrand um für die notwendige Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges rechtsklare Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

In der Sitzung des Stadtrates vom 07.10.2019 wurde die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Reichenbach im Vogtland – Gemeinde Heinsdorfergrund (einschließlich Ortsteile) beschlossen.

Im derzeit in Erarbeitung befindlichen Entwurf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als potentielle Fläche Siedlungserweiterung dargestellt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Heinsdorfergrund (Satzungsbeschluss vom 19.02.01) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.2 Raumordnerische Belange

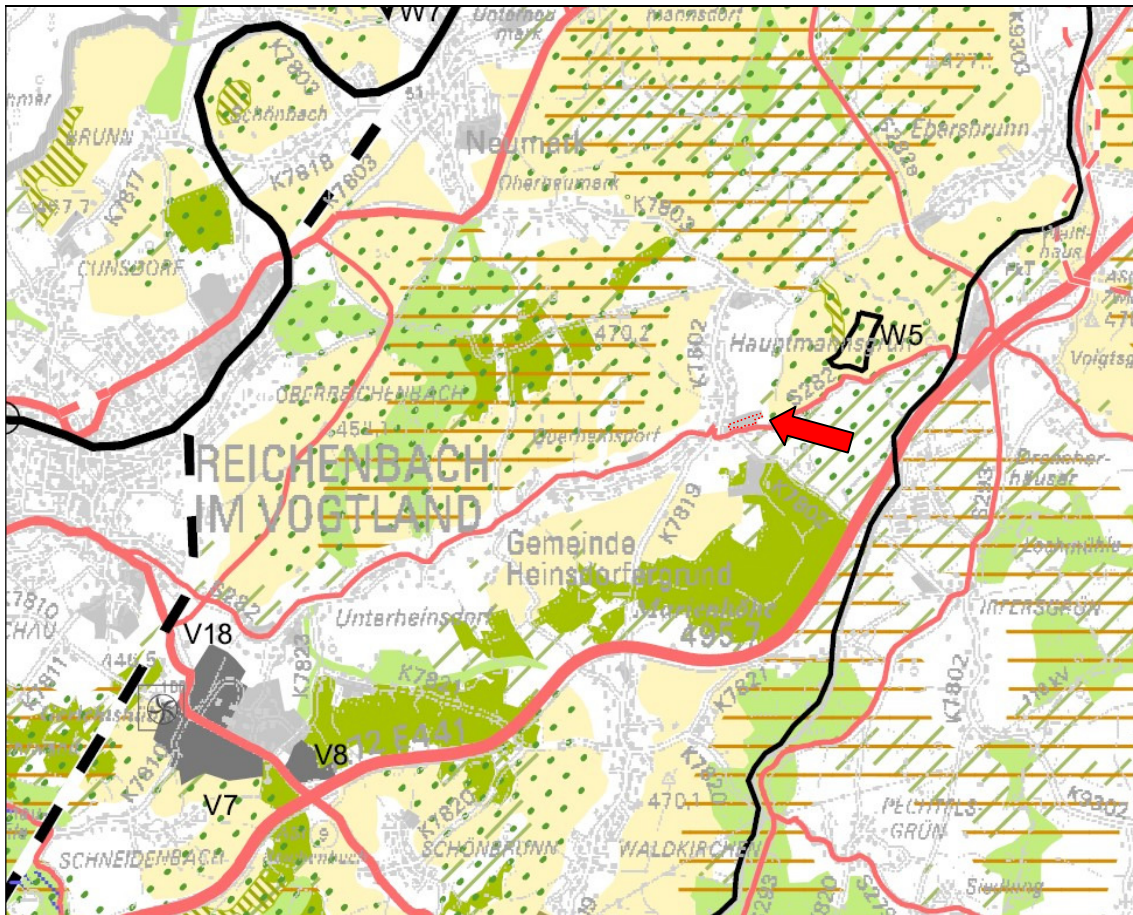
Landesentwicklungsplan 2013

Die Gemeinde Heinsdorfergrund mit ihrem Ortsteil Hauptmannsgrün liegt östlich der im Landesentwicklungsplan hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum eingeordneten Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland. Der Gemeinde Heinsdorfergrund selbst kommt keine zentralörtliche Funktion zu.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb der Ortsteile nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Die neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bauleitplanung in direkter Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und innerhalb des bebauten Ortsteiles stehen nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Das Ziel Z 2.2.1.5 formuliert als Aufgabe für die Träger der Regionalplanung auf die Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken. Die vorliegende Bauleitplanung umfasst eine Fläche, die durch eine durchgehende Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite bereits baulich vorgeprägt ist und sich in Randlage des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet. Das Vorhaben entspricht damit dem Ziel des flächensparenden Bauens.

Regionalplan Südwestsachsen 2008



Auszug Karte Raumnutzung RPSWS 2008 mit Plangebiet (rote Umgrenzung, roter Pfeil)

Im Regionalplan Südwestsachsen 2008 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Karte "Raumnutzung" als Nachrichtliche Übernahme zur Siedlungsstruktur als ein "im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigtes bzw. realisiertes Vorhaben" ausgewiesen.

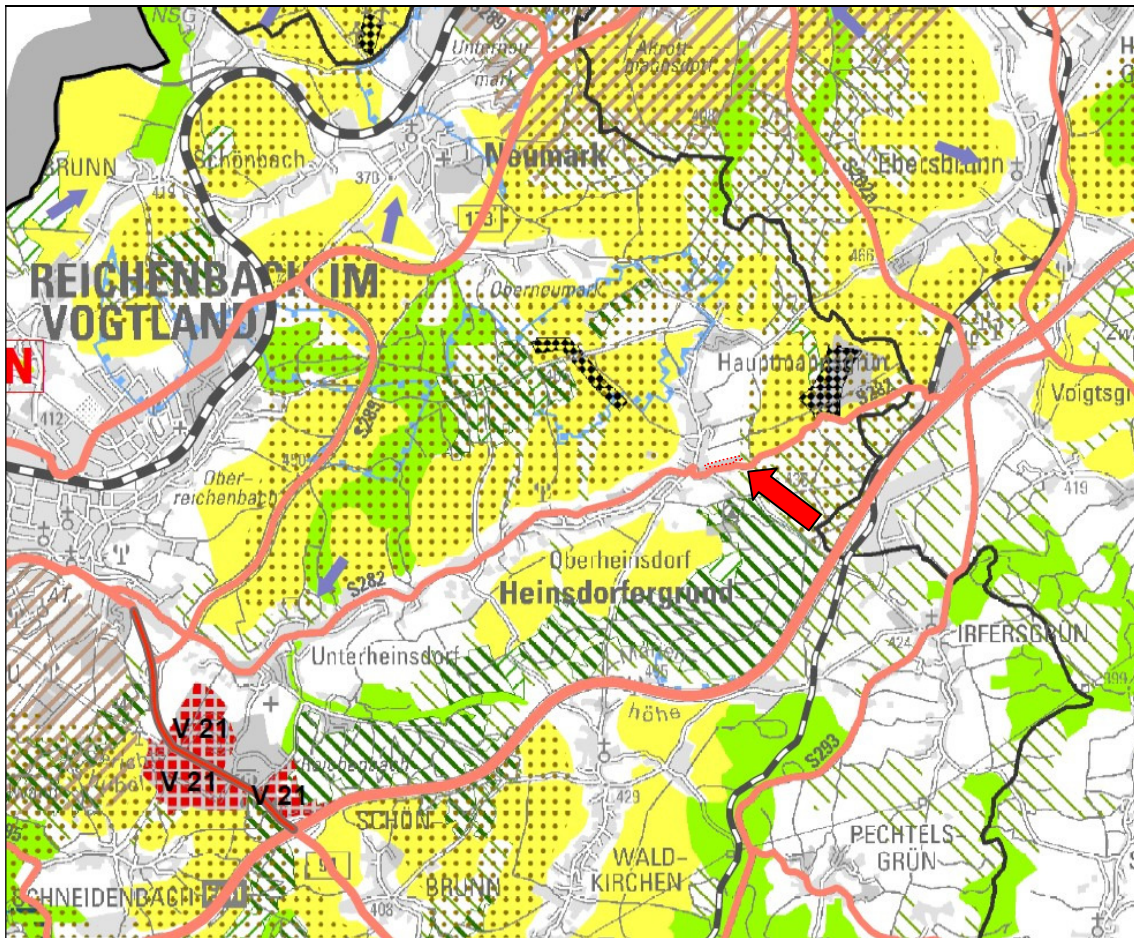
Östlich des räumlichen Geltungsbereiches ist hinsichtlich der Siedlungsstruktur ein regionaler Grünzug und hinsichtlich der Freiraumstruktur ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet Arten- u. Biotopschutz ausgewiesen.

Die Ziele dieser Ausweisungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im Textteil des Regionalplanes wird als Grundsatz G 1.1.4 formuliert, dass die Entwicklung der Siedlungen flächensparend erfolgen soll. Dabei sollen kompakte, nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.

Durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche entsprechend der bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung wird das Gebot einer flächensparenden Entwicklung beachtet. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die entstehende Bebauung an der vorhandenen Baustruktur orientieren.

Regionalplan Region Chemnitz - Beteiligungsentwurf 2015



Auszug Karte Raumnutzung RP Region C Beteiligungsentwurf 2015 mit Plangebiet
(rote Umgrenzung, roter Pfeil)

Die raumordnerischen Ausweisungen im Beteiligungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz entsprechen den Ausweisungen in der Karte Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen von 2008.

Gemäß Ziel Z 1.2.7 ist die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren. Diesem Ziel wird durch die geplante kompakte Bebauung des Plangebietes in WA-Bauflächen entsprochen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Bebauungsplan „Sondergebiet Windkraft“

Die flächenhafte Ausweisung des Bebauungsplangebiets "Sondergebiet Windkraft" befindet sich ca. 1000m Entfernung von der östlichen Gebietsgrenze des geplanten Bebauungsplangebiet "An der Voigtsgrüner Straße".

Hinsichtlich des Abstandes zur Windenergieanlage wird auf die geltende Gesetzeslage verwiesen. Die Abstandsempfehlung des SMI vom 12.07.2013 hat keinen bindenden Charakter.

Bestandteil der öffentlichen Auslegung des Entwurfes 2015 des Regionalplanes Region Chemnitz mit Umweltbericht im Jahr 2016 war auch der Entwurf des Regionalen Windenergiekonzeptes (RWEK). Die Anzahl der Stellungnahmen sowie die enthaltenen Hinweise ermöglichten bislang keine abschließende Abwägung. Der Bund beabsichtigte einen pauschalen Abstand von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung und ein Verbot im Wald festzulegen. Diese Entscheidung hat erhebliche Auswirkungen auf das RWEK. Die Weiterführung des Verfahrens war/ist daher nicht zielführend. Der beabsichtigte Abstand von 1.000 m von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung würde die Gebiete für Windenergie aus dem RWEK teilweise oder vollständig untersagen.

Die Verbandsversammlung hat aufgrund dieser Sachlage am 17.12.2019 den Beschluss gefasst, die Festlegungen zur Windenergienutzung vom Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes Region Chemnitz abzukoppeln. Der zukünftige Regionalplan Region Chemnitz wird somit vorerst keine Festlegungen für Windenergienutzung enthalten.

Die Erarbeitung eines neuen RWEK ist erst sinnvoll, wenn durch Bund und Land die gesetzlichen Regelungen für einen Mindestabstand für Windenergieanlagen zur Wohnbebauung bzw. zum Verbot der Errichtung von Windenergieanlagen im Wald getroffen sind.

Ein Ausschlusskriterium ist unter anderem entsprechend Satzungsbeschluss des Regionalplanes Südwestsachsen vom 14.12.2000 der 500 m Abstand zu Siedlungsflächen mit Wohn- und Erholungsfunktion.

Der Siedlungsabstand von 750 m stammt aus dem Windenergiekonzept 2015 welches keinerlei Rechtsverbindlichkeit besitzt.

Die vorgesehene 1000 m Abstandsregelung zur Wohnbebauung bildet derzeit keine Rechtsverbindlichkeit. Die vorgesehene Novellierung des BauGB muss noch veröffentlicht werden. Weitere politische Beschlüsse und Vereinbarungen über die 1000 m Abstandsregel besitzen ebenfalls keine Rechtsverbindlichkeit sondern stellen lediglich politische Willensbekundung dar.

2.5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.5.1 Erschließungssituation

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen durch die Gemeinde beteiligt. Diese erteilten ihre grundsätzliche Zustimmung zum Standort.

Anschlusspunkte für die stadttechnische Ver- und Entsorgung befinden sich in der Voigtsgrüner Straße.

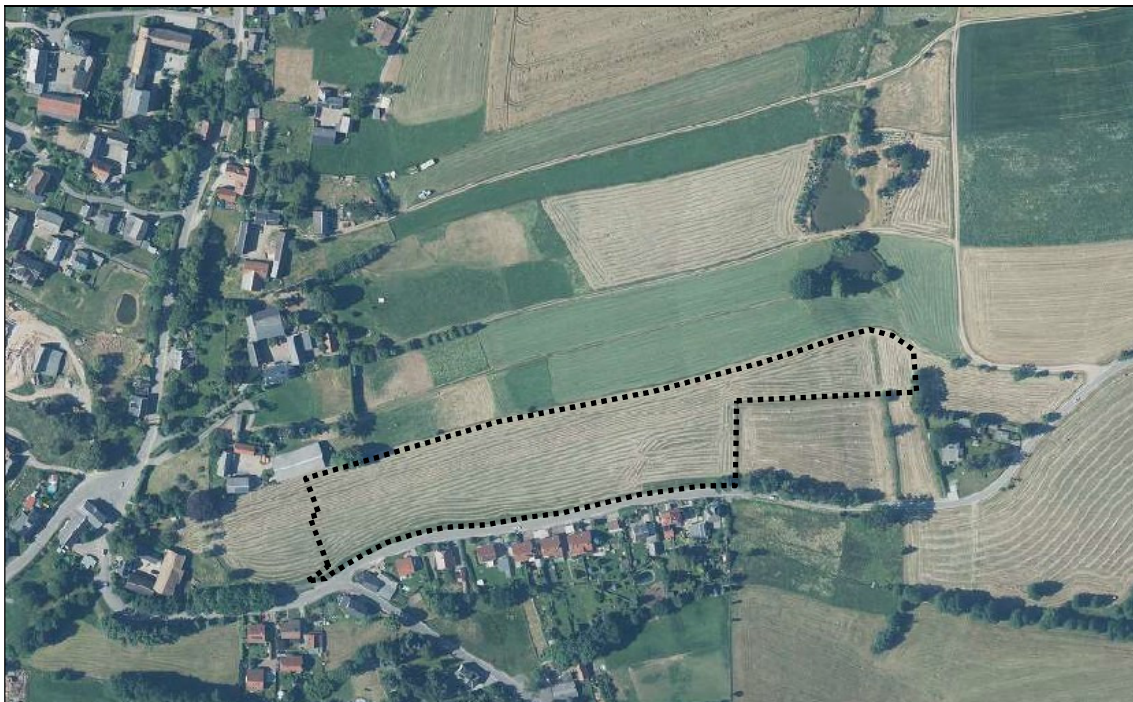
2.5.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gewährleistet.

2.5.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Grünland genutzt. Entlang der Voigtsgrüner Straße (S 282) verläuft eine Rasenmulde mit Schachteinläufen und eine Böschung.

Die S 282 verfügt über eine eigene Entwässerungsanlage. Diese besteht an der nördlichen Seite aus einer Mulde mit Einlauf- und Kontrollschächten sowie einer Sammelleitung als Mehrzweckrohr. Die Mulde verhindert den Ablauf von Oberflächenwasser auf die Straße aus dem sich nach Norden anschließenden unbefestigten Gelände. Die S 282 selbst weist eine Querneigung nach Süden auf. An der Bordrinne und über Straßeneinläufe wird das Oberflächenwasser der Straße gefasst und dem Mehrzweckrohr zugeführt. Das Entwässerungssystem der Straße entspricht den Mindestanforderungen und weist nach Aussage des Straßenbaulastträgers keine Reserven auf.



Luftbild (2016) des Plangebietes (Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

2.5.4 Baugrundsituation

Dem Investor liegt ein Geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes des Baugrundbüro Dr. Halbbauer + Dressel, Zwickau, vom 14.12.2000 vor. Dieser Bericht wurde im Rahmen der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Waldblick“ gefertigt.

Der Bericht geht davon aus, dass der unter der Mutterbodenschicht anstehende Hangschutt prinzipiell für eine Versickerung von Regenwasser geeignet ist.

Durch den Investor wurde ein weiteres Baugrundgutachten für das Gebiet beauftragt. Dazu wurden durch das Baugrundbüro Dr. Mathias Mocosch, Nossen, am 05.09.19 Baugrunderkundungen durchgeführt. Das Gutachten vom 04.10.2019 kommt in der Zusammenfassung zu folgenden Aussagen:

„Geologie des Gründungsbereiches:

Phyllitische Tonschiefer der Phycodenschiefer-Formation, tieferes Ordovizium, kiesig-sandig, schwach schluffig/ tonig

Baugrundsichten:

Schicht 1: 0,00-0,20 m Mutterboden OU, SU*

Schicht 2: 0,20-0,55 m Mittelsand, kiesig, schwach schluffig SU, SW

Schicht 3: 0,55-2,30 m Mittelkies bis Grobkies, sandig, schwach tonig GT

Schicht 4 ab 2,30 m Blockschutt, bis Fels, entfestigt GW, Fels

Für Schicht 3 bei 0,5 m:

$K_s=38\text{MN/m}^3$ bei $b=1,0\text{ m}$

$\sigma=180\text{ kN/ml}$

Für Schicht 3 / 4 bei $> 2,0\text{ m}$:

$K_s=44\text{MN/m}^3$ bei $b=1,0\text{ m}$

$\sigma =370\text{ kN/m}^2$

Bodenklassen:

Schicht 1: 1

Schicht 3: 3-4

Schicht 2: 3-4

Schicht 4 5-6

Grundwassersituation:

Grundwasser im Festgestein, aufstauendes Sickerwasser niederschlagsabhängig in Schichten 2, 3 möglich

Gründung / Erdbau:

Nicht unterkellert: Tragende Bodenplatte mit Frostschrüzen bis 1,0 m, oder Streifenfundamente $h = 1,0\text{ m}$, Tragschicht 25-30 cm

Unterkellert: Fundamentplatten bei $> 2,0\text{ m}$ auf Schicht 3 / 4, Abdichtung nach DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser

Versickerung von Oberflächenwasser:

Flaches horizontales Bauwerk bei 0,8-1,5 m in Schicht 3“

2.5.5 Fotos Plangebiet



Blick von Nordosten über den östlichen Teil des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche)



Blick von Osten über den Geltungsbereich



Blick auf das westliche Ende des Geltungsbereiches



Blick von Westen über den Geltungsbereich

2.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.6.1 Nutzungskonzept

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen vorzugsweise freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Der städtebauliche Gestaltungsplan geht von der Errichtung von 20 freistehenden Einfamilienhäusern aus.

Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine von der Voigtsgrüner Straße abzweigende Erschließungsstraße - Planstraße A - die bis ca. zur Mitte des Plangebietes ansteigt und in eine dort parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Erschließungsstraße - Planstraße B - mündet.

Von dieser aus werden die Baugrundstücke der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche erschlossen. Die Erschließung des westlich gelegenen Grundstücksteils erfolgt über einen kurzen Privatweg ebenfalls von der Planstraße B aus.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 werden direkt von der Voigtsgrüner Straße aus erschlossen.

2.6.2 Prüfung alternativer Nutzungs- u. Gestaltungskonzepte

Folgende alternative Nutzungskonzepte zu der im Bebauungsplan umgesetzten Lösung wurden während der Phase des städtebaulichen Entwurfes geprüft und wegen der dabei erkannten Probleme nicht weiter verfolgt:

Geprüfte Alternativen hinsichtlich Bebauungskonzept/ Grundstücksbildung

Einzelhausbebauung entlang der Voigtsgrüner Straße

Die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entlang der Voigtsgrüner Straße war bereits beim Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldblick“ in den Jahren 1998 bis 2000 verfolgt worden. Durch die Breite des für die Bebauung vorgesehenen Flurstückes 603/1 von 70 m entstehen bei dieser Bauweise Grundstücke von ca. 2000 m². Die Vermarktung derartiger Grundstücksgrößen ist schwierig. Die Herauslösung eines schmaleren Streifens aus dem Flurstück 603/1 wurde vom damaligen Grundstückseigentümer abgelehnt. Bereits bei der Aufstellung der Satzung „Waldblick“ gab es erhebliche Widerstände seitens des Straßenbaulastträgers wegen der hohen Zahl an Grundstückszufahrten, insbesondere im schlecht einsehbaren Straßenabschnitt westlichen Teil des Plangebietes.

Reihen- o. Doppelhausbebauung entlang der Voigtsgrüner Straße

Durch die Breite des für die Bebauung vorgesehenen Flurstückes 603/1 von 70 m entstehen bei einer Bebauung mit Reihenhäusern Grundstücke von ca. 10 m Breite und ca. 70 m Länge. Derartig geschnittene Grundstücke sind nicht zu vermarkten. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern würde sich die Anzahl der erforderlichen Grundstückszufahrten verdoppeln.

Reihen- o. Doppelhausbebauung entlang der Voigtsgrüner Straße und an einer umlaufenden Einbahnstraße durch das Gebiet

Diese städtebauliche Lösung wurde wegen der bereits beschriebenen Probleme mit den Grundstückszufahrten an der Voigtsgrüner Straße und der insgesamt entstehenden sehr hohen Bebauungsdichte. Die entstehende Bebauungsdichte würde in keiner Weise dem dörflichen Umfeld entsprechen.

Geprüfte Alternativen zur Verkehrstechnische Erschließung

Erschließung durch eine umlaufende Einbahnstraße

Um die Versiegelung durch die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen so gering wie möglich halten zu können, wurde die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes durch eine von parallel zur Voigtgrüner Straße verlaufende Einbahnstraße mit Aufbindung auf die Voigtsgrüner Straße jeweils im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes geprüft. Bei der durchgeführten verkehrstechnischen Vorplanung wurde festgestellt, dass die Aufbindung im westlichen Teil des Plangebietes eine Längsneigung von ca. 20 % und die Aufbindung im östlichen Teil des Plangebietes von ca. 27 % aufweisen würde. Diese Längsneigungen lassen ein sicheres Befahren, insbesondere bei Schnee und Frost nicht zu.

Geprüfte Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung/ Erhalt der Bodenfunktionen

Einordnung von öffentlichen Stellplätzen

Auf die Einordnung öffentlicher Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße wurde verzichtet, um die Versiegelung durch die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen so gering wie möglich halten zu können.

Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Erschließungsstraße

Die Festsetzung einer Befestigung der Erschließungsstraße mit sickeraktiven Pflasterbelägen wurde geprüft. Von einer Festsetzung wurde abgesehen, da ein derartiger Pflasterbelag im Bereich der Planstraße A aufgrund der dort vorhandenen Längsneigung nur begrenzt wirksam wäre. Stattdessen wurde auf eine Versickerung des Regenwassers in Mulden orientiert.

Festsetzung Dachbegrünung

Die Festsetzung einer Dachbegrünung wurde insbesondere hinsichtlich der positiven Auswirkungen hinsichtlich der Zwischenspeicherung von Regenwasser geprüft. Zur städtebaulichen Einfügung der geplanten Bebauung in das dörfliche Umfeld wurde die Dachneigung auf 25° – 45° festgesetzt. Dachbegrünungen sind in der Regel für Dachneigungen von 0° - 30° geeignet. Für Dachneigungen > 30° sind technische Maßnahmen erforderlich, die eine Abgleiten des Substrates verhindern. Allgemein ist festzustellen, dass Dachbegrünungen durch die zu berücksichtigende höhere Auflast zu einer Erhöhung der Baukosten führen. Aus den vorgenannten Gründen hatte sich die Gemeinde Heinsdorfergrund entschieden, auf die Festsetzung von Dachbegrünungen zu verzichten. Stattdessen wurde die Festsetzung, dass das auf den Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung der Festlegungen der Beratung am 22.01.2021 mit dem SG Abfallrecht/ Bodenschutz, siehe Ergebnisprotokoll vom 26./27.01.21, sowie der Ausarbeitung der Maßnahmen durch das Planungsbüro Thomas Lantzsch vom 27.01.21 und der Stellungnahme des Sachgebiets Abfallrecht/Bodenschutz vom 03.03.21 werden folgende Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen in den 3. Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- Festsetzung extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen Wohngebäude mit Dachneigung kleiner gleich 30°
- Festsetzung extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen von Garagen und Carports sowie privaten Nebenanlagen

2.6.3 Erschließungskonzept

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Baugrundstücke soll über eine in der geplanten Erschließungsstraße verlegte Leitung erfolgen, die an die Trinkwasserleitung in der Voigtsgrüner Straße angeschlossen werden soll. Die das Plangebiet querende Leitung zum Hochbehälter muss in Teilabschnitten umverlegt werden. Hierfür wurden die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließungsplanung Trinkwasserversorgung wurde mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Vogtland durch den Investor bereits abgestimmt.

Löschwasserversorgung

Gemäß der erfolgten Abstimmung mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Vogtland kann die Grundversorgung des Gebietes gemäß W 405 mit 48 m/ h über den Zeitraum von 2 Stunden über den an der Voigtsgrüner Straße befindlichen Hydranten gewährleistet werden.

Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers der an der Planstraße B liegenden Baufelder der Allgemeinen Wohngebiete soll über eine in der Planstraße B verlegte Freispiegelleitung in Richtung Plangebietsgrenze und entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Bestandsschacht 7007S00121 des Zweckverband Wasser/ Abwasser Vogtland erfolgen. Hierfür wurden die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Privatweg B und im Baufeld WA festgesetzt. Die Ableitung des Schmutzwassers aus den Baufeldern WA 4 und WA 5 soll über Hebeanlagen in den Freispiegelkanal in der Planstraße B erfolgen. Die Erschließungsplanung Trinkwasserversorgung wurde mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Vogtland durch den Erschließungsträger abgestimmt.

Regenwasser

Die direkte Ableitung von Regenwasser zu einem Vorfluter ist nicht vorgesehen. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Das auf der Planstraße B anfallende Oberflächenwasser soll in einer am nördlichen Straßenrand anzuordnenden Versickerungsmulde versickert werden. Das auf der Planstraße A und dem die S 282 begleitenden Gehweg anfallende Oberflächenwasser soll in einer nördlich des Fußweges angeordneten Versickerungsmulde bzw. in einer Mulden-Rigolenversickerung versickert werden. Für die Ableitung der Notüberläufe soll der vorhandenen Straßenentwässerungskanal der S 282 mitbenutzt werden. Dieser soll in einem Teilabschnitt in einer größeren Dimension ausgebaut werden.

Elektroenergie

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist laut Aussage des Versorgers Mitnetz über eine von der Hauptstraße heranzuführende Mittelspannungstrasse möglich. Für die Errichtung einer Trafostation wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektroenergieversorgung eingeordnet. Die Verlegung der Niederspannungstrassen im Gebiet erfolgt in den Erschließungsstraßen.

Telekommunikation

Die Verlegung der Trassen im Gebiet erfolgt in den Erschließungsstraßen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

2.6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 8) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) - Definition entsprechend §4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach §1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichungen gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) *Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8:*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
 - *nicht störende Handwerksbetriebe*
 - *Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.*

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank und Speisewirtschaften - und - nicht störende Handwerksbetriebe - wurden ausgeschlossen, da die zu erwartenden verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden.
- die allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke - und - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* - wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich

geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.

(3) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - und - Tankstellen - wurden ausgeschlossen, da die zu erwartenden verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Anlagen für Verwaltungen – , – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – und – Gartenbaubetriebe – wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) BauNVO).

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§16 (3) BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.*
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.*
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 festgesetzt.*
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 und WA 7 - WA 8 ist als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhen die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante, der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche festgesetzt.*
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die höchstzulässige Firsthöhe mit 429,00 m ü. NHN festgesetzt.*

(6) Als Bezugssystem für alle Höhenfestsetzungen innerhalb der Baugebiete ist Normal-Höhenull (m ü. NHN) im amtlichen Deutschen Höhenreferenzsystem (DHR5) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die örtlichen Gegebenheiten, die Größe der zeichnerisch festgesetzten Baufenster rechtfertigen die Ausschöpfung bis zur zulässigen Obergrenze. Eine Einschränkung wäre nicht im Sinne einer effektiven Auslastung der Bauflächen und Erschließungsanlagen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Versorgungsanlagen) im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich bzw. der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§23 BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig.*
- (2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1-WA 8 inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*
- (3) Private Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs, 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.*

Die Baugrenzen wurden in Abstimmung auf die beabsichtigte Plankonzeption für das Wohngebiet sowie die infolge der erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen zur Verfügung stehenden Nettobauflächen festgesetzt.

Die Baufelder wurden im Sinne der angestrebten wirtschaftlichen und effektiven Nutzbarkeit maximiert.

Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß SächsBO sind nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Aufgrund der Forderung des Straßenbaulastträgers der S 282 wurde in den mit dem Planzeichen "Einfahrtbereich" gekennzeichneten Abschnitten der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 die zulässige Breite der Einfahrt auf 3 m beschränkt. Die Erlaubnis zur Errichtung der Zufahrt ist beim zuständigen Baulastträger des Fußweges (Gemeinde Heinsdorfergrund) und beim Baulastträger der Straße (Landesamt für Straßen und Verkehr) zu beantragen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Nutzungskonflikte im Umfeld der geplanten Wohnbebauung auszuschließen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu erfolgen. Wärmepumpen dürfen im Außenbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 8 nicht in der Nähe von Schlafräumen errichtet werden und müssen bei einem maximal zulässigen Schalleistungspegel von 60 dB(A) einen Mindestabstand von 5 m zu Wohngebäuden einhalten. Störende tonale oder tieffrequente Komponenten sind dabei im Anlagengeräusch auszuschließen.*

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Bbl.1 wie auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm im gesamten Plangebiet einhalten zu können.

STADTTECHNISCHE VERSORGUNGSANLAGEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN U. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über einen in den Planstraßen A und B zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal zum bestehenden Anschlussschacht im Einmündungsbereich an der Voigtsgrüner Straße abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers aus den Baufeldern WA 4 und WA 5 soll über Hebeanlagen in den Freispiegelkanal in der Planstraße B erfolgen.

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist auf diesen zu versickern.

Das auf der Planstraße B anfallende Oberflächenwasser soll in einer am nördlichen Straßenrand anzuordnenden Versickerungsmulde versickert werden. Das auf der Planstraße A und dem die S 282 begleitenden Gehweg anfallende Oberflächenwasser soll in einer nördlich des Fußweges angeordneten Versickerungsmulde bzw. in einer Mulden-Rigolenversickerung versickert werden. Für die Ableitung der Notüberläufe soll der vorhandene Straßenentwässerungskanal der S 282 mitbenutzt werden. Dieser soll in einem Teilabschnitt in einer größeren Dimension ausgebaut werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird über eine in den Planstraßen zu errichtenden öffentliche Trinkwasserleitung gesichert. Die das Gebiet derzeit querende Trinkwasserleitung ist um zu verlegen. Dazu wurden in den Bauflächen entsprechende Korridore mit Leitungsrechten ausgewiesen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

2.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Festsetzung	Begründung
Für alle Wohngebäude in den Baugebieten sind nur Flach-, Walm-, Mansard- Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig. Für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind nur Dachneigungen zwischen 0° und 15° zulässig.	Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung des allgemeinen Zeitgeschmacks, die Festsetzungen orientieren sich auch am Wohnungsbaustandort Hauptmannsgrün I, Ermöglichung der Festsetzung intensiver Dachbegrünung auf den Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung kleiner gleich 30° und allen Dächern von Garagen und Carports sowie privaten Nebenanlagen
Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zulässig.	Vermeidung von störenden Spiegeleffekten und Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung
An Fassaden sind Materiallimitationen, glänzende Materialien und Farbgebungen in stark leuchtenden, ungedeckten Farbtönen unzulässig.	Die regionale Baukultur ist durch die Verwendung echter Materialien und Farbgebungen in gedeckten Farbtönen geprägt
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.	Vermeidung der Störung von Nachbarn
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.	Förderung der Nutzung alternativer Energieerzeugung/ Klimaschutz

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Festsetzung	Begründung
Stellplätze, Wege und Zugänge innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	Förderung der Versickerungsleistung vor Ort, Begrenzung des baubedingt anfallenden Oberflächenwassers, Bodenschutz (Erhalt von Bodenfunktionen)
Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.	Sicherung eines Mindestmaßes von Grün- und Freiflächen/ Vermeidung einer ungeordneten und ortsbildbeeinträchtigenden Bauflächennutzung

EINFRIEDUNGEN

Festsetzung	Begründung
Als Einfriedungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.	Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Die Festsetzung des Einfriedungsmaterials entspricht dem Ortsbild. Der Ausschluss blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.
Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 0,15 m zu errichten. Sockelmauern sind nicht zulässig.	Die Festsetzung eines Bodenabstandes und die Unzulässigkeit von Sockelmauern vermindert die ökologische Barrierewirkung, insbesondere für Kleinsäuger und Amphibien.

2.6.6 Grünordnerische Festsetzungen

BEGRÜNUNG IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption geeignete Festsetzungen getroffen.

(1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum (Hochstamm o. Halbstamm) zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspende) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten).

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

(3) An Einmündungen zum öffentlichen Straßenraum sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS-K-1 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

(4) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.

Damit soll die Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Pflanzlisten unterstützen die grünordnerische Konzeption indem vorzugsweise heimisches und standortgerechtes Pflanzgut ausgewählt wurde. Innerhalb der Anpflanzflächen ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

Auf den Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollten ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen (vgl. Artenliste A und B).

- (5) *Die Dachflächen der Wohngebäude mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 30 ° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung auszustatten. Ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als in Höhe der Oberkante Substratschicht angebrachte oder als aufgeständerte Konstruktionen parallel zur Dachneigung in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Das Substrat muss der „Richtlinie für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*
- (6) *Sämtliche Dachflächen von Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie von privaten Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung auszustatten. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als in Höhe der Oberkante Substratschicht angebrachte oder als aufgeständerte Konstruktionen in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Das Substrat muss der „Richtlinie für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*

Die vorgenannten Festsetzungen dienen der Minderung der Funktionsverluste durch die Flächenversiegelung im Plangebiet.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben.

- (1) *Auf den privaten Baugrundstücken ist durch den jeweiligen Bauherren in den als Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke von 2 m Breite zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm der Artenliste B zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Artenliste B zu ersetzen.*

(2) Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung einer die Fläche umfassenden Feldhecke von 4 m Breite. Für die Heckenpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm folgender Arten zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Haselnuß (*Corylus avellana*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Vogelkirsche (*Prunus avium*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).
- Anpflanzen einer Streuobstwiese. Für die Pflanzung sind Obstbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm folgender Sorten zu verwenden: Äpfel - Albrechtsapfel; Baumanns Renette; Bischoffshut; Birnen: Bosc's Flaschenbirne; Gute Graue; Pflaumen: Große Grüne Reneklude; Hauszwetschge; Kirschen: Büttners Knorpelkirsche; Schneiders Späte Knorpelkirsche. Die hochstämmigen Obstbäume sind mit einem Pfahldreibock mit Lattenrahmen und einem Verdunstungsschutz am Stamm zu sichern.
- Der durch die Fläche verlaufende Bachlauf ist durch Anlage eines mäandrierenden Verlaufes sowie von Ausmüldungen, Schaffung von vernässten Bereichen und Bepflanzung naturnah umzugestalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm der Art Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Heister der Pflanzqualität leichter Heister, Höhe 125-150 cm der Arten Salweide (*Salix caprea*) und Bruchweide (*Salix fragilis*) zu verwenden. Die hochstämmigen Laubbäume sind mit einem Pfahldreibock mit Lattenrahmen und einem Verdunstungsschutz am Stamm, die Heister mit einem Schrägpahl zu sichern.
- Die Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften (extensive Beweidung oder Mahd einmal jährlich nach dem 1. Juli).

Die Maßnahmen sind bis spätestens zum Ende der auf die Erschließung der Bauflächen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Pflanzungen und das naturnahe Gewässer sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der angegebenen Arten zu ersetzen.

Die festgesetzten Arten, Sorten und Pflanzqualitäten unterstützen die grünordnerische Konzeption, indem vorzugsweise heimisches und standortgerechtes Pflanzgut ausgewählt wurde. Für die Anpflanzungen ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

Zum Ausgleich der Funktionsverluste Boden durch die Flächenversiegelung im Plangebiet wurden in Umsetzung der Festlegungen der Beratung am 22.01.2021 mit dem SG Abfallrecht/ Bodenschutz, siehe Ergebnisprotokoll vom 26./27.01.21, sowie der Ausarbeitung der Maßnahmen durch das Planungsbüro Thomas Lantzsch vom 27.01.21 und der Stellungnahme des Sachgebiets Abfallrecht/ Bodenschutz vom 03.03.21 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen in den 3. Bebauungsplanentwurf unter Teil C – Hinweise eingearbeitet:

(14) Als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch den Vorhabenträger die befestigte Fläche von 1460 m² des Flachsilos auf dem Flurstück 564 der Gemarkung Hauptmannsgrün zu entsiegeln. Die Flächen- und Seitenbefestigung aus Beton sind abzubrechen, der anstehende Boden ist zu lockern und anschließend Oberboden in einer Dicke von mind. 30 cm anzudecken. Anschließend ist die Fläche mit Rasen einzusäen. Dazu ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die erforderliche dingliche Sicherung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme ist als Unterlassungsdienstbarkeit gem. §§ 1090 Abs. 1, 1018 Alt. 2 BGB im Grundbuch für das jeweilige Flurstück einzutragen. Als Berechtigter ist der Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen anzugeben. Die im Grundbuch einzutragenden zu unterlassenden Handlungen sind jegliche Bebauung oder Flächenversiegelung des entsiegelten Grundstücksteiles auf dem Flurstück. Die Eintragungen müssen bis zum Satzungsbeschluss erfolgen, ein Nachweis ist in den Genehmigungsakten vorzulegen.

Die Durchführung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme, die Eintragung der Unterlassungsdienstbarkeiten und die in Ziffer 3 benannte Maßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB festzuschreiben und mit einer angemessenen Sicherheitsleistung abzusichern.

(15) Als weitere Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch den Vorhabenträger die befestigten Flächen und Gebäude der ehemaligen Kleingartenanlage "Priesnitz" auf dem Flurstück 399/1 der Gemarkung Mylau mit einer Gesamtfläche von 2035 m² zu entsiegeln und zurück zu bauen. Der anstehende Boden ist nach erfolgtem Gebäudeabbruch und der Entsiegelung der befestigten Flächen in den jeweiligen Bereichen zu lockern und anschließend Oberboden in einer Dicke von mind. 30 cm anzudecken. Anschließend ist die Fläche mit Rasen einzusäen. Dazu ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die erforderliche dingliche Sicherung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme ist als Unterlassungsdienstbarkeit gem. §§ 1090 Abs. 1, 1018 Alt. 2 BGB im Grundbuch für das jeweilige Flurstück einzutragen. Als Berechtigter ist der Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen anzugeben. Die im Grundbuch einzutragenden zu unterlassenden Handlungen sind jegliche Bebauung oder Flächenversiegelung des entsiegelten Grundstücksteiles auf dem Flurstück. Die Eintragungen müssen bis zum Satzungsbeschluss erfolgen, ein Nachweis ist in den Genehmigungsakten vorzulegen.

Die Durchführung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme, die Eintragung der Unterlassungsdienstbarkeiten und die in Ziffer 3 benannte Maßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB festzuschreiben und mit einer angemessenen Sicherheitsleistung abzusichern.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme zum Ausgleich der durch die Flächenversiegelung im Plangebiet verursachten Funktionsverluste beim Schutzgut Boden wird die bei der Erschließung des Wohngebietes „Marienpark“, Bebauungsplan 113 „Südlich Hoferstraße“ (Flst. 558/18, Gemarkung Marienthal) der Stadt Zwickau erzielte Entsiegelung von 5200 m² eingebracht. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits realisiert.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf einer Dachhälfte eines Gebäudes seines privaten Bauvorhabens auf dem Flurstück 603/1 der Gemarkung Hauptmannsgrün eine Dachbegrünung, welche den Bestimmungen der Ziffer 14 entspricht, zu errichten.

2.6.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt mit der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze an die Staatstraße S 282, die Voigtsgrüner Straße. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Zur inneren Verkehrserschließung ist die Errichtung einer von der Voigtsgrüner Straße abzweigenden Erschließungsstraße - Planstraße A - die bis ca. zur Mitte des Plangebietes ansteigt und in eine dort parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Erschließungsstraße - Planstraße B – mündet, geplant.

Von dieser aus werden die Baugrundstücke der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche erschlossen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden direkt von der Voigtsgrüner Straße aus erschlossen. Die Zufahrtbereiche zu diesen Baugebieten wurden mit dem Planzeichen „Einfahrtbereich“ festgesetzt. Der übrige Bereich entlang der Straßenbegrenzungslinie Voigtsgrüner Straße wurde mit dem Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A hat eine Breite von 6,0 m (Fahrbahn 4,5 m + 2 x 0,75m Bankette). Die Verkehrsfläche der Planstraße B hat eine Breite von 8,0 m (Fahrbahn 4,5 m + 2 x 0,75m Bankette + 2,0 m Mulden-Rigolen-Anlage). An den jeweiligen Enden der Planstraße B sind Wendeanlagen nach RASt für 3-achsige Müllfahrzeuge angeordnet. Der frostsichere Oberbau der Planstraßen A und B ist gemäß der RStO zu bemessen und auszuführen.

Die südliche bzw. südöstliche Plangebietsgrenze folgt dem derzeitigen befestigten Fahrbahnrand der Voigtsgrüner Straße. Entlang des Fahrbahnrandes wurde ein Streifen von 3 m Breite als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Streifen dient der Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges und dessen Entwässerungseinrichtungen.

Entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsgrenze wurde ein 4 m breiter Grundstücksstreifen freigehalten, der den Zugang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen des derzeitigen Flächeneigentümers sichert.

2.7 Statistische Daten

Die geplanten Nutzungen entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes und verteilen sich wie folgt (Prozentangaben gerundet):

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.848	25
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.772	38
Bruttobaufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.620	64
Grünfläche (Fläche f. Ausgleichsmaßnahmen)	4.228	18
Verkehrsfläche (Planstraßen A u. B)	2.545	14
Verkehrsfläche (Gehweg S 282)	1.467	3
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -Privatweg-	96	0,4
Verkehrsfläche gesamt	4.108	18
Fläche für Versorgungsanlagen	24	
Gesamtfläche Geltungsbereich	22.980	100,0

3. Umweltbericht

3.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heinsdorfergrund beabsichtigt zur Deckung des Nachfragebedarfs an Wohnbauland entsprechende Bauflächen am gemeindlichen Entwicklungsstandort „An der Voigtsgrüner Straße“ auszuweisen.

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung eine eigenständige Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1[6] Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsraumes hat eine Größe von 2,3 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Voigtsgrüner Straße“ liegt im Ortsteil Hauptmannsgrün der Gemeinde Heinsdorfergrund am südwestlichen Rand der Ortslage.

3.2 Beschreibung der Planung

3.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet wird im Süden und Südosten durch die Voigtsgrüner Straße und einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Südöstlich liegen ein Stück Grünland und die Hofstellen der Ortslage von Hauptmannsgrün. Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit privater Erholungsnutzung.

Das Gelände wird derzeit vorwiegend als Grünland genutzt.

3.2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen vorzugsweise freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Der städtebauliche Gestaltungsplan geht von der Errichtung von 20 freistehenden Einfamilienhäusern aus.

Die geplante Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „An der Voigtsgrüner Straße“ beträgt ca. 22.980 m².

Die Bruttobaufläche Allgemeines Wohngebiet beträgt 14.620 m².

Ver - und Entsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über einen in den Planstraßen A und B zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal zum bestehenden Anschlussschacht im Einmündungsbereich an der Voigtsgrüner Straße abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers aus den Baufeldern WA 4 und WA 5 soll über Hebeanlagen in den Freispiegelkanal in der Planstraße B erfolgen. Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist auf diesen zu versickern.

Das auf der Planstraße B anfallende Oberflächenwasser soll in einer am nördlichen Straßenrand anzuordnenden Versickerungsmulde versickert werden. Das auf der Planstraße A und dem die S 282 begleitenden Gehweg anfallende Oberflächenwasser soll in einer nördlich des Fußweges angeordneten Versickerungsmulde bzw. in einer Mulden-Rigolenversickerung versickert werden. Für die Ableitung der Notüberläufe soll der vorhandene Straßenentwässerungskanal der S 282 mitbenutzt werden. Dieser soll in einem Teilabschnitt in einer größeren Dimension ausgebaut werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird über eine in den Planstraßen zu errichtenden öffentliche Trinkwasserleitung gesichert. Die das Gebiet derzeit querende Trinkwasserleitung ist um zu verlegen. Dazu wurden in den Bauflächen entsprechende Korridore mit Leitungsrechten ausgewiesen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

Erschließung

Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine von der Voigtsgrüner Straße abzweigende Erschließungsstraße - Planstraße A - die bis ca. zur Mitte des Plangebietes ansteigt und in eine dort parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Erschließungsstraße - Planstraße B - mündet.

Von dieser aus werden die Baugrundstücke der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche erschlossen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 werden direkt von der Voigtsgrüner Straße aus erschlossen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur zum Schutz und Landschaft

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche von 4.228 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur zum Schutz und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

3.2.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren „An der Voigtsgrüner Straße“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18,19 und dem SächsNatschG zu beachten.

Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs- Kompensations- Bilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Industrie- und Gewerbegebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV-Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant.

Für das Regenwassermanagement ist das Wassergesetz für Sachsen in der gültigen Fassung zu beachten.

3.3 Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Standortalternative und Begründung der Auswahl

Der Standort ergibt sich aus dem Nachfragebedarfs an Wohnbau land und der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücksflächen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in räumlicher Nähe der gewachsenen dörflichen Struktur wird das Ortsbild nur gering beeinträchtigt. Die geplante Wohnbebauung setzt die mit der Bebauung südlich der Voigtsgrüner Straße begonnene Ortserweiterung fort.

Alternative Standorte konnten im Gemeindegebiet der Gemeinde Heinsdorfergrund nicht gefunden werden.

Erhaltung von Grünstrukturen

Das Konzept des Bebauungsplanes wurde so entwickelt, dass der am Ortsausgang in Richtung Voigtsgrün vorhandene Gehölzbestand erhalten werden kann.

Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung der auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

Entwässerung

Das Gebiet soll durch ein Trennsystem entwässert werden. Zur Retention des Regenwassers wurden Alternativen geprüft und in die Planung integriert:

- Versickerung der auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer
- Versickerung der im Bereich der Planstraße B, der Planstraße A und des die S 282 begleitenden Gehweges anfallenden Niederschlagswässer.

3.4 Beschreibung der Prüfmethode

3.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und Plangebietes sind alle Umweltbelange von den Auswirkungen betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (Wohnen, Erholung), Tiere, Wasser, Klima/Luft und Landschaft über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung inklusive der hieraus resultierenden räumlichen Trennwirkung.

3.4.2 Methodisches Vorgehen

Für das Projekt wird nach § 2a BauGB/UVPG §§ 2 u.3 ein Umweltbericht erarbeitet.

Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beurteilt und die Möglichkeiten der Optimierung durch technische Umweltschutzmaßnahmen dargestellt. Die Ergebnisse sind in den Grünordnerischen Festsetzungen integriert.

Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)	
örtliche Begehung,	Betrachtung Einschränkung der Naherholungsfunktion
Pflanzen (Biotope) und Tiere	
eigene Biotopkartierung/ Bestandsaufnahme 2019 Landschaftsplan 2001	Ermittlung der Biotoptypen Ermittlung der aktuellen Bedeutung und Empfindlichkeit der Pflanzen, Tiere und Biotoptypen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang Einschätzung des Entwicklungspotentials
Boden	
Daten der Reichsbodenschätzung Landwirtschaftliche Böden	Ermittlung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG nach dem Leitfaden der LfU Sachsen
Oberflächenwasser, Grundwasser	
Hydrologische Karten	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächenwassers; Einschätzung des Entwicklungspotentials, Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
Klima/ Luft	
Landschaftsplan	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tieren
Landschaft	
eigene Ortsbegehungen, Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen	Darstellung der Landschaftsstrukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung
Kulturelle Güter und Sachgüter	
FNP	Es sind keine kulturellen Güter und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Kompensationsbilanz nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ bearbeitet und in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt.

Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

3.4.3 Hinweise aus Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Hydrologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzliche Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und des Landschaftsplanes.

3.5 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die im Bebauungsplan erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind.

Aufgrund der Größenordnung werden alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens mehr oder weniger betroffen sein. Sie sind somit untersuchungsrelevant. Folgender Bedarf an Grund und Boden ist im Detail geplant:

Nutzung	Fläche in m ²	Anrechenbare geplante Versiegelung (Faktor) in m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.620	(0,4) 5.848
Straßenflächen		
Erschließungsstraßen	2.641	(1,0) 2.641
Fußweg an S 282	1.467	(0,6) 880
Technische Infrastruktur	24	(0,6) 14
Gesamtversiegelung		9.383 m²

Tabelle 2: geplante Versiegelung

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechender Baustellentätigkeit (meist vorübergehend)
- anlagenbedingte Wirkungen durch Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen, durch die Nutzung des Gewerbegebietes entstehen (meist dauerhaft)

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungsschwerpunkte auf die jeweiligen Umweltbelange zusammenfassend dargestellt.

3.5.1 Baubedingte Wirkungen

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange					
	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lager von Baumaterialien, Baustraße	○	○	●	□	□	□
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	□	○	●	○	□	○
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		○	●	○		
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßer Umgang, Unfälle	□	□	○	○	□	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	●	○				

Tabelle 3: Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

Beeinträchtigungsintensität: ●● = sehr hoch, ● = hoch, ○ = mittel, □ = gering, + = voraussichtlich positive Wirkung

Baubedingte Wirkungen entstehen insbesondere durch die Beanspruchung von Böden für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen sowie durch die auf die Bauzeit beschränkten Lärm- und Staubemissionen. Die Wirkungen sind überwiegend temporär begrenzt. Sobald Böden beansprucht werden, die später nicht als Bauland sondern als Standort für Grünflächen oder Biotopstrukturen genutzt werden sollen, können baubedingte Bodenveränderungen zu nachhaltiger Beeinträchtigung der Vegetationsstruktur führen.

3.5.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange					
	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagen von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	●	○	○	○	●
Flächenbeanspruchung gesamt	○	●	●	○	□	○
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	□	●				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	□	○	□		□	○

Tabelle 4: Wesentliche anlagenbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

Beeinträchtigungsintensität: ●● = sehr hoch, ● = hoch, ○ = mittel, □ = gering, + = voraussichtlich positive Wirkung

Die anlagenbedingten Wirkungen resultieren hauptsächlich aus der Flächenversiegelung. Es sind erhebliche Wirkungen für den Boden, Tiere, Pflanzen und die Landschaft zu erwarten.

3.5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tier Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
	Schadstoffemissionen	○	○	□	□	□
Lärm (Verkehrslärm)	○	●			□	○
Lichtemission	□	●				

Tabelle 5: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange
 Beeinträchtigungsintensität: ●● = sehr hoch, ● = hoch, ○ = mittel, □ = gering, + = voraussichtlich positive Wirkung

3.6 Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

3.6.1 Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit ihren Funktionen und zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Mit Beginn der Bauarbeiten werden sich die prognostizierten Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltbelange entwickeln und in den Gebäuden, der Versiegelung und den Lärm- und Schadstoffemissionen langfristig manifestiert. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

Mensch

Bestand

Im Vordergrund der Betrachtungen stehen die Aspekte Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Im Südwesten grenzen bestehende Hofstellen, im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden die Staatsstraße S 282 an.

Durch die Emissionen der bestehenden Verkehrsflächen sind bereits erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange vorhanden.

Vorbelastung

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen vorbelastet. Eine visuelle Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Ortserweiterungen.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch den Anliegerverkehr im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Pflanzen/ Tiere

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Im Untersuchungsraum sind nur Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit vorhanden. Die großflächigen Grünlandflächen haben für Tiere und Pflanzen eine geringere Bedeutung.

Schutzgebiete

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Schutzgebiete.

Vorbelastung

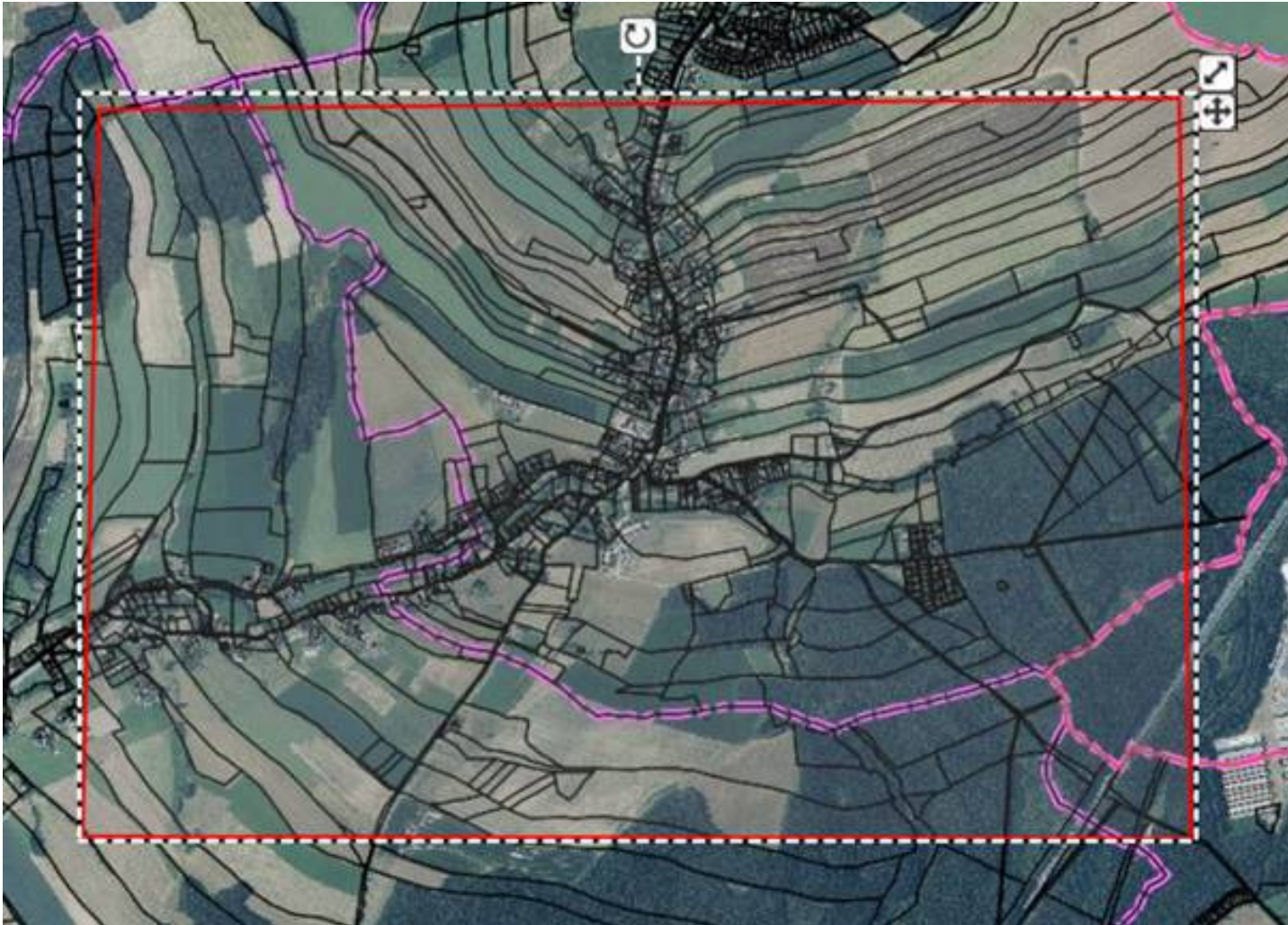
Die Landwirtschaftlichen Flächen sind durch ihre intensive Bewirtschaftung als hoch belastet einzuschätzen.

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens

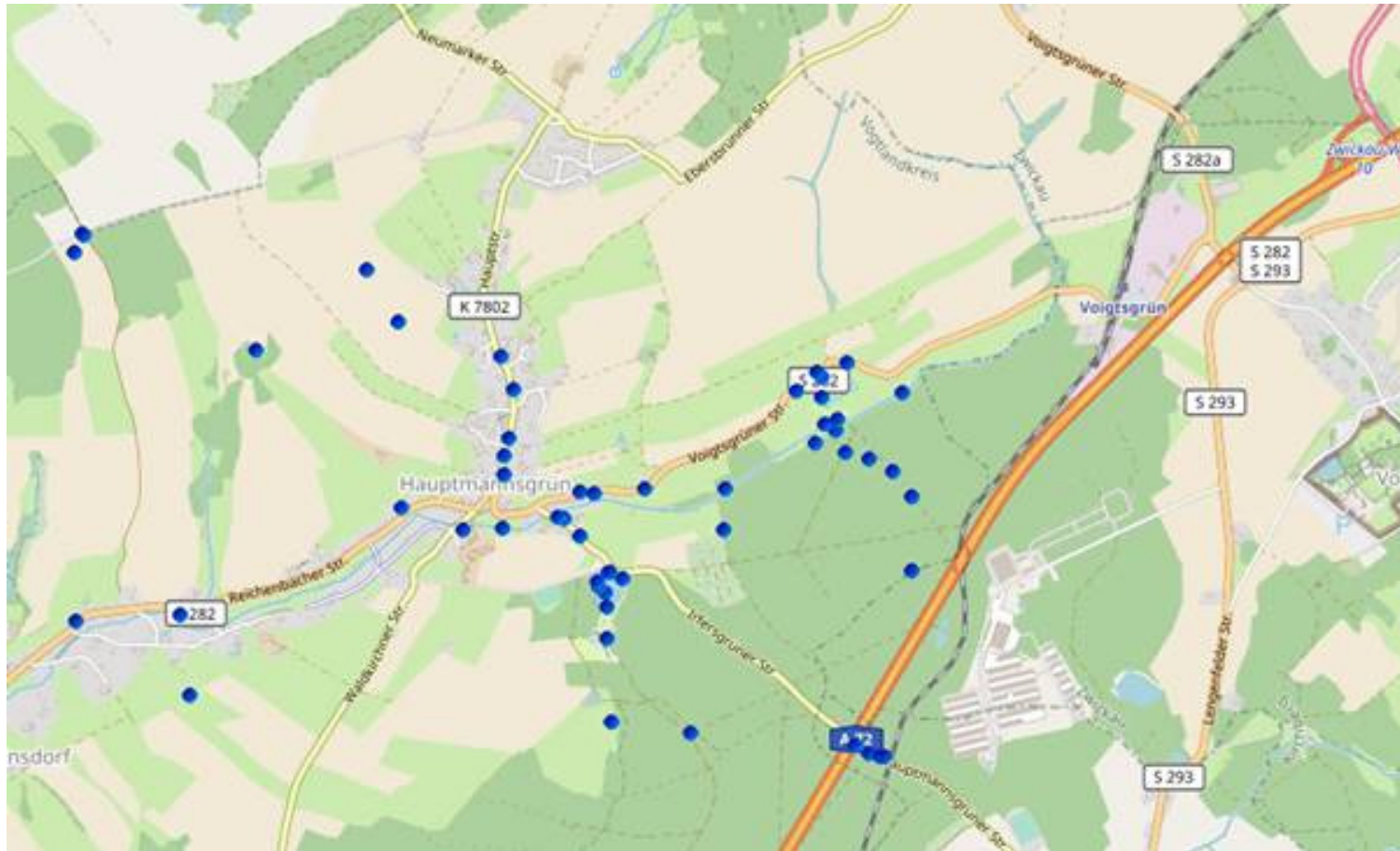
→ Verlust von Grünland- und Ruderalflächen

Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Als Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde eine durch das SG Naturschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis für das Stadtgebiet Reichenbach erstellte Multi-Base-Datenbankabfrage verwendet.



Abgrenzung Untersuchungsraum Datenbankabfrage
(Quelle: SG Naturschutz Vogtlandkreis)



Ergebnisse Datenbankabfrage
(Quelle: SG Naturschutz Vogtlandkreis)

Schutzgut Pflanzen

Bei der durch das SG Naturschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis durchgeführten Datenbankabfrage wurden folgende Pflanzenarten festgestellt:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
FARN- U: SAMENPFLANZEN	
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Artengruppe Echter Schaf- Schwingel	Festuca ovina agg.
Gewöhnlicher Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochaeris radicata
Europäische Fichte	Picea abies
Zweiblättriges Schattenblümchen	Maianthemum bifolium
Breitblättriger Wurmfarne	Dryopteris dilatata
Sumpf-Labkraut	Galium palustre
Moschus-Malve	Malva moschata
Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
Hain-Ehrenpreis	Veronica sublobata
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Geflecktes Lungenkraut	Pulmonaria officinalis
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris
Persischer Ehrenpreis	Veronica persica
Rohr-Glanzgras	Phalaris arundinacea
Weißes Straußgras	Agrostis stolonifera
Frühlings-Felsenblümchen	Draba verna

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Balkan- Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
Hain-Gilbweiderich	Lysimachia nemorum
Großes Mädesüß	Filipendula ulmaria
Purpurrote Taubnessel	Lamium purpureum
Kleines Immergrün	Vinca minor
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris
Artengruppe Arznei- Baldrian	Valeriana officinalis agg.
Sumpf-Kratzdistel	Cirsium palustre
Mauerlattich	Mycelis muralis
Großer Blaupfeil	Orthetrum cancellatum
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Teich-Schachtelhalm	Equisetum fluviatile
Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Rot-Straußgras	Agrostis capillaris
Roter Fingerhut	Digitalis purpurea
Wald-Frauenhaar	Polytrichum formosum
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Sumpf-Vergissmeinnicht	Myosotis scorpioides
Hänge-Birke	Betula pendula
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Gewöhnlicher Adlerfarn	Pteridium aquilinum
Wald-Simse	Scirpus sylvaticus
Huflattich	Tussilago farfara
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Wald-Frauenfarn	Athyrium filix-femina
Berg-Weidenröschen	Epilobium montanum
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winkel-Segge	Carex remota
Gewöhnlicher Faulbaum	Frangula alnus
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Echter Steinklee	Melilotus officinalis
Kleinblütiges Springkraut	Impatiens parviflora
Gewöhnliche Vogel-Wicke	Vicia cracca
Knäuel-Hornkraut	Cerastium glomeratum
Ampfer-Knöterich	Persicaria lapathifolia
Wald-Engelwurz	Angelica sylvestris
Garten- Weißwurz	Polygonatum x hybridum
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium
Gewöhnliches Rispengras	Poa trivialis
Wiesen-Fuchsschwanzgras	Alopecurus pratensis
Gewöhnliches Wiesen- Rispengras	Poa pratensis
Vogel-Sternmiere	Stellaria media
Gras-Sternmiere	Stellaria graminea
Sumpf-Weidenröschen	Epilobium palustre
Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense
Schöllkraut	Chelidonium majus
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Gewöhnlicher Hornklee	Lotus corniculatus
Ufer-Wolfstrapp	Lycopus europaeus

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Braunelle	Prunella vulgaris
Berg-Weidenröschen	Epilobium montanum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Herbstlöwenzahn	Scorzoneroides autumnalis
Gewöhnlicher Wurmfarne	Dryopteris filix-mas
Filziges Hornkraut	Cerastium tomentosum
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Flutender Schwaden	Glyceria fluitans
Gewöhnlicher Klettenkerbel	Torilis japonica
Weiß-Klee	Trifolium repens
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ehrenpreis	Veronica arvensis
Kohl-Kratzdistel	Cirsium oleraceum
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Bachbungen-Ehrenpreis	Veronica beccabunga
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Sal-Weide	Salix caprea
Krauser Ampfer	Rumex crispus
Knoten-Braunwurz	Scrophularia nodosa
Draht-Schmiele	Deschampsia flexuosa
Strahlenlose Kamille	Matricaria discoidea
Tüpfel-Hartheu	Hypericum perforatum
Stechender Hohlzahn	Galeopsis tetrahit
Taube Trespe	Bromus sterilis
Acker-Schachtelhalm	Equisetum arvense
Rot-Klee	Trifolium pratense

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kronen-Lichtnelke	<i>Lychnis coronaria</i>
Fuchs' Greiskraut	<i>Senecio ovatus</i>
Sumpf-Veilchen	<i>Viola palustris</i>
Wald-Sauerklee	<i>Oxalis acetosella</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Wald-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis sylvatica</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Maiglöckchen	<i>Convallaria majalis</i>
Fuchs' Greiskraut	<i>Senecio ovatus</i>
Schlitzblättriger Storchschnabel	<i>Geranium dissectum</i>
Artengruppe Weiche Tresse	<i>Bromus hordeaceus</i> agg.
Wiesen-Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Hain-Sternmiere	<i>Stellaria nemorum</i>
Ausdauerndes Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Großes Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>
Wald-Simse	<i>Scirpus sylvaticus</i>
Gewöhnliches Hornkraut	<i>Cerastium holosteoides</i>
Dorniger Wurmfarne	<i>Dryopteris carthusiana</i>
Waldmeister	<i>Galium odoratum</i>
Weg-Rauke	<i>Sisymbrium officinale</i>
Riesen-Bärenklau	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Wald-Ziest	<i>Stachys sylvatica</i>
Gewöhnliche Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Wald-Engelwurz	<i>Angelica sylvestris</i>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Riesen-Schwingel	<i>Festuca gigantea</i>
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Rohr-Glanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Kleinblütige Königskerze	<i>Verbascum thapsus</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i> agg.
Knoblauchsrauke	<i>Alliaria petiolata</i>
Gewöhnliches Ferkelkraut	<i>Hypochaeris radicata</i>
Kanten-Hartheu	<i>Hypericum maculatum</i>
Artengruppe Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i> agg.
Draht-Schmiele	<i>Deschampsia flexuosa</i>
Wald-Schachtelhalm	<i>Equisetum sylvaticum</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Gewöhnliche Eberesche i.w.S.	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wald-Sauerklee	<i>Oxalis acetosella</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Gleichblättriger Vogelknöterich	<i>Polygonum arenastrum</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Artengruppe Echter Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i> agg.
Sumpf-Labkraut	<i>Galium palustre</i>
Feld-Klee	<i>Trifolium campestre</i>
Schwarzfrüchtiger Zweizahn	<i>Bidens frondosa</i>
Weiß-Tanne	<i>Abies alba</i>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schmalblättriges Greiskraut	Senecio inaequidens
Gewöhnliches Helmkraut	Scutellaria galericulata
Raue Gänsedistel	Sonchus asper
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Großblütiges Wiesen-Labkraut	Galium album
Savoyer Habichtskraut	Hieracium sabaudum
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis
Schutt-Kresse	Lepidium ruderales
Schmalblättriges Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Fenchel	Foeniculum vulgare
Kleines Schneeglöckchen	Galanthus nivalis
Rainkohl	Lapsana communis
Efeu-Ehrenpreis	Veronica hederifolia
Ufer-Wolfstrapp	Lycopus europaeus
Sumpf-Ruhrkraut	Gnaphalium uliginosum
Große Fetthenne	Hylotelephium maximum
Wasserpfeffer-Knöterich	Persicaria hydropiper
Gewöhnliche Zaunwinde	Calystegia sepium
Heidekraut	Calluna vulgaris
Taube Trespe	Bromus sterilis
Scharbockskraut	Ficaria verna
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Europäische Lärche	Larix decidua
Weißes Taubnessel	Lamium album
Kübler-Weide	Salix x smithiana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kompass-Lattich	Lactuca serriola
Acker-Gänsedistel	Sonchus arvensis
Schlangen-Wiesenknöterich	Bistorta officinalis
Gewöhnlicher Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Gewöhnliche Hainsimse	Luzula campestris
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
Artengruppe Sumpf-Wasserstern	Callitriche palustris agg.
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium
Weißer Steinklee	Melilotus albus
Riesen-Schwingel	Festuca gigantea
Blutwurz	Potentilla erecta
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnliche Wegwarte	Cichorium intybus
Strahlenlose Kamille	Matricaria discoidea
Kleinköpfiger Pippau	Crepis capillaris
Kleines Mausohrhabichtskraut	Pilosella officinarum
Fettwiesen-Margerite	Leucanthemum ircutianum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Gebirgs-Täschelkraut	Noccaea caerulea
Gewöhnliches Greiskraut	Senecio vulgaris
Hain-Veilchen	Viola riviniana
Garten-Silberblatt	Lunaria annua
Hopfen-Schneckenklee	Medicago lupulina
Bachbungen-Ehrenpreis	Veronica beccabunga

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnliches Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis
Süß-Kirsche	Prunus avium
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Behaarter Kälberkropf	Chaerophyllum hirsutum
Indisches Fingerkraut	Potentilla indica
Weg-Rauke	Sisymbrium officinale
Bandgras	Phalaris arundinacea var. picta
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Weißer Steinklee	Melilotus albus
Artengruppe Weißer Gänsefuß	Chenopodium album agg.
Knäuel-Hornkraut	Cerastium glomeratum
Lanzett-Kratzdistel	Cirsium vulgare
Kanadische Goldrute	Solidago canadensis
Korb-Weide	Salix viminalis
Busch-Windröschen	Anemone nemorosa
Wilde Malve	Malva sylvestris
Krauser Ampfer	Rumex crispus
Gewöhnlicher Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Gewöhnliche Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Gewöhnlicher Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Gewöhnliche Sumpfdotterblume i.w.S.	Caltha palustris
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus
Acker-Winde	Convolvulus arvensis
Saat-Mohn	Papaver dubium

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kleinblütiger Hohlzahn	Galeopsis bifida
Ohr-Weide	Salix aurita
Gänse-Fingerkraut	Potentilla anserina
Schwarzer Nachtschatten	Solanum nigrum
Acker-Windenknöterich	Fallopia convolvulus
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Echte Kamille	Matricaria recutita
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Acker-Vergissmeinnicht	Myosotis arvensis
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Frühlings-Felsenblümchen	Draba verna
Armenische Traubenhyaazinthe	Muscari armeniacum
Acker-Schmalwand	Arabidopsis thaliana
Gewöhnliches Rapünzchen	Valerianella locusta
Gewöhnlicher Salzschwaden	Puccinellia distans
Weißer Fetthenne	Sedum album
Viermänniges Schaumkraut	Cardamine hirsuta
Zaun-Wicke	Vicia sepium
Artengruppe Gewöhnliche Akelei	Aquilegia vulgaris agg.
Wald-Greiskraut	Senecio sylvaticus
Reichardt- Weide	Salix x reichardtii
Gewöhnlicher Wurmfarne	Dryopteris filix-mas
Harzer Labkraut	Galium saxatile
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Rainfarn-Wucherblume	Tanacetum vulgare

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Orangerotes Mausohrhabichtskraut	Pilosella aurantiaca
Draht-Schmiele	Deschampsia flexuosa
Korn-Flockenblume	Cyanus segetum
Winter-Linde	Tilia cordata
Zottiges Weidenröschen	Epilobium hirsutum
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris
Garten- Weißwurz	Polygonatum x hybridum
Echter Steinklee	Melilotus officinalis
Sumpf-Ziest	Stachys palustris
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Artengruppe Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium agg.
Salbei-Gamander	Teucrium scorodonia
Pastinak	Pastinaca sativa
Kleinköpfiger Pippau	Crepis capillaris
Europäische Eibe	Taxus baccata
Jakobs-Greiskraut	Senecio jacobaea
MOOSE	
Echtes Schlafmoos	Hypnum cupressiforme

Die Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt für die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten mit Schutzstatus. Ergänzend zur Datenbankabfrage erfolgten Ortsbegehungen im Sommer 2019 und Frühjahr 2020.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
FARN- U. SAMENPFLANZEN				
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochaeris radicata		1	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Artengruppe Arznei- Baldrian	Valeriana officinalis agg.		3	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Weiß-Tanne	Abies alba		1	Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Biotopaus- stattung unwahrscheinlich
Artengruppe Sumpf-Wasserstern	Callitriche palustris agg.		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Fettwiesen-Margerite	Leucanthemum ircutianum		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Gebirgs-Täschelkraut	Noccaea caerulea		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Gewöhnlicher Frauenmantel	Alchemilla vulgaris		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus	BG		konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Färber-Ginster	Genista tinctoria		V	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Frühlings-Felsenblümchen	Draba verna	BG		konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Armenische Traubenhyazinthe	Muscari armeniacum	BG		konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Gewöhnlicher Salzschwaden	Puccinellia distans		R	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden

BG – besonders Geschützt; 1 – vom Aussterben bedroht; 3 – gefährdet; V – Vorwarnliste; R – extrem selten; D – Daten unzureichend

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>		D	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Artengruppe Gewöhnliche Akelei	<i>Aquilegia vulgaris</i> agg.	BG	D	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden
Salbei-Gamander	<i>Teucrium scorodonia</i>		V	Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Biotopaus- stattung unwahrscheinlich
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	BG	1	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden

BG – besonders Geschützt; 1 – vom Aussterben bedroht; 3 – gefährdet; V – Vorwarnliste; R – extrem selten; D – Daten unzureichend

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Pflanzen festzustellen:

§ 44 Abs.1 Nr. 4BNatSchG – Verbot der Entnahme, der Beschädigung und Beschädigung ihrer Standorte von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten:

Durch die Art des Vorhabens sind keine Betroffenheiten für wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Bei der durch das SG Naturschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis durchgeführten Datenbankabfrage wurden folgende Tierarten festgestellt:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
VÖGEL	
Kiebitz	Vanellus vanellus
Schwarzstorch	Ciconia nigra
Weißstorch	Ciconia ciconia
Kolkrabe	Corvus corax
Sperber	Accipiter nisus
Bergfink	Fringilla montifringilla
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus
Rohrweihe	Circus aeruginosus
Baumfalke	Falco subbuteo
Schwarzmilan	Milvus migrans
Rotmilan	Milvus milvus
Braunkehlchen	Saxicola rubetra
Wanderfalke	Falco peregrinus
Feldschwirl	Locustella naevia
Neuntöter	Lanius collurio
Kuckuck	Cuculus canorus
Zwergschnepfe	Lymnocyptes minimus
Turmfalke	Falco tinnunculus
Ringeltaube	Columba palumbus
Rabenkrähe	Corvus corone corone
Feldlerche	Alauda arvensis
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe
Bekassine	Gallinago gallinago

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Mäusebussard	Buteo buteo
Dorngrasmücke	Sylvia communis
Goldregenpfeifer	Pluvialis apricaria
Straßentaube	Columba livia f. domestica
Star	Sturnus vulgaris
Dorngrasmücke	Sylvia communis
Raubwürger	Lanius excubitor
Bluthänfling	Carduelis cannabina
Bachstelze	Motacilla alba
Star	Sturnus vulgaris
Kornweihe	Circus cyaneus
Goldregenpfeifer	Pluvialis apricaria
Singdrossel	Turdus philomelos
Adlerbussard	Buteo rufinus
Sumpfohreule	Asio flammeus
Grünspecht	Picus viridis
Rauchschwalbe	Hirundo rustica
Wiedehopf	Upupa epops
Turteltaube	Streptopelia turtur
Kranich	Grus grus
Habicht	Accipiter gentilis
Graugans	Anser anser
Mehlschwalbe	Delichon urbicum
Hohltaube	Columba oenas

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Raufußbussard	<i>Buteo lagopus</i>
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>
Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>
SÄUGETIERE	
Reh	<i>Capreolus capreolus</i>
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>
Waschbär	<i>Procyon lotor</i>
LURCHE	
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>
INSEKTEN	
Braune Mosaikjungfer	<i>Aeshna grandis</i>
Große Pechlibelle	<i>Ischnura elegans</i>
Blaufügel-Prachtlibelle	<i>Calopteryx virgo</i>

Die Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt für die nachfolgend aufgeführten Tierarten mit Schutzstatus. Ergänzend zur Datenbankabfrage erfolgten Ortsbegehungen im Sommer 2019 und Frühjahr 2020.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
VÖGEL					
Kiebitz	Vanellus vanellus		SG	2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Anh I		2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Weißstorch	Ciconia ciconia	Anh I	SG	3	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Kolkrabe	Corvus corax				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Sperber	Accipiter nisus			3	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Bergfink	Fringilla montifringilla				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Baumfalke	Falco subbuteo			2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Schwarzmilan	Milvus migrans	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Rotmilan	Milvus milvus	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Braunkehlchen	Saxicola rubetra			3	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Wanderfalke	Falco peregrinus	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Feldschwirl	Locustella naevia			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Neuntöter	Lanius collurio	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Kuckuck	Cuculus canorus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Zwergschnepfe	Lymnocyptes minimus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Turmfalke	Falco tinnunculus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Ringeltaube	Columba palumbus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Rabenkrähe	Corvus corone corone			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Feldlerche	Alauda arvensis				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe			2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Bekassine	Gallinago gallinago		SG	2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Mäusebussard	Buteo buteo				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Dorngrasmücke	Sylvia communis			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Goldregenpfeifer	Pluvialis apricaria		SG		Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Straßentaube	Columba livia f. domestica				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>		SG	2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	Anh I		1	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Adlerbussard	<i>Buteo rufinus</i>	Anh I			Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	Anh I		0	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>		SG	1	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Kranich	<i>Grus grus</i>			2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Graugans	<i>Anser anser</i>				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
Hohltaube	Columba oenas				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Raufußbussard	Buteo lagopus				Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca			z	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
Brachpieper	Anthus campestris	Anh I	SG	2	Bruten im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung unwahrscheinlich
LURCHE					
Erdkröte	Bufo bufo				konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden; Vorkommen im Plangebiet in den Ruderal- u. Grünlandflächen möglich, keine Fortpflanzungsgewässer im Plangebiet
Grasfrosch	Rana temporaria		SG	z	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden; Vorkommen im Plangebiet in den Ruderal- u. Grünlandflächen möglich, keine Fortpflanzungsgewässer im Plangebiet

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus Natura 2000	Schutzstatus BNatSchG	Schutzstatus RL_SN	Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigung/ Gefährdung
INSEKTEN					
Blaufügel-Prachtlibelle	Calopteryx virgo			3	konnte bei Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden; Vorkommen im Plangebiet möglich, durch temporäres Trockenfallen des Bachlaufes des Bodenwiesenbachs jedoch unwahrscheinlich

Anh I – Anhang I Vogelschutzrichtlinie; SG – streng geschützt; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; z – zurückgehende Bestände

FLEDERMÄUSE

Bei der durch das SG Naturschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis durchgeführten Datenbankabfrage wurden keine Ergebnisse zu den heimischen Fledermausarten erzielt.

Das Vorhandensein von Brutstätten und Winter- u. Sommerquartieren direkt im Plangebiet ist aufgrund der hier nicht vorhandenen Strukturen mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, im näheren Umfeld sind jedoch entsprechende Strukturen (Altbaumbestände, Gebäude) vorhanden.

Als Jagdhabitat ist das direkte Plangebiet aufgrund seiner Armut an linearen Leitstrukturen eher ungeeignet.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere festzustellen:

§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG – Verbot der Nachstellung, des Fanges, der Verletzung oder Tötung besonders geschützter Tiere:

Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben so viele Individuen getötet oder verletzt werden, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten erheblich verschlechtert.

Der Fang von Tieren ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens auszuschließen.

§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG – Verbot der erheblichen Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten:

Die Beeinträchtigung eines Lebensraumes ist nur dann relevant, wenn sie von den betroffenen Tieren der geschützten Art nicht durch Ausweichen im näheren Umfeld kompensiert werden kann.

Durch das Vorhaben entstehen keine Habitatverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit die Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zur Folge haben könnten.

Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben so viele Individuen getötet oder verletzt werden, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten erheblich verschlechtert.

§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG – Verbot der Entnahme, Beschädigung, und der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten:

Durch das Vorhaben werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.

Boden

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Vogtländischen Synklinorium. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet überwiegend von sandbändrigen bis streifigen Ton- und Schluffschiefern der Phycoden-Gruppe (Ordovizium) sowie ggf. von Metabasiten gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah dominieren die Verwitterungs- und Zersatzprodukte der Festgesteine sowie ggf. umgelagerter Hanglehm und Hangschutt. Im Verlauf des Raumbaches sowie seiner seitlichen Zuflüsse (südlicher und östlicher Bereich des Plangebiets) sind Sande, Kiese und Schluffe der kleinen Täler abgelagert.

Über dem Tonschiefer steht meist die Bodengesellschaft Hanglehm- Podsol- Braunerde an. In der Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen weisen sie eine mittlere bis teilweise geringe Bedeutung auf.

Starke Belastungen anthropogenen Ursprungs sind punktuell zu verzeichnen. Vor allem straßenbegleitend dürften Bodenbelastungen wie Blei, Cadmium, Kohlenwasserstoffen, Streusalz (Chlorid) vorhanden sein.

Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens, das heißt seine Fähigkeit, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzupuffern ist im Untersuchungsgebiet als sehr gering zu bezeichnen.

Die Realnutzung zeigt vor allem Grünland, Ruderal- sowie Verkehrsflächen.

Kriterien zur Beurteilung der Empfindlichkeit der Böden sind:

- Erosionsgefährdung
- Filtervermögen
- Sorptionsfähigkeit

Erosionsgefährdung

Hauptkriterium für die Einschätzung der Erosionsanfälligkeit von Böden gegenüber Wind und Wasser sind Hangneigung, Bewuchs und Bodenart.

Der als Grünland genutzte Boden (Hangneigung, mit Bewuchs) ist schwach durch Wasser- und Winderosion gefährdet.

Filtervermögen und Sorptionsfähigkeit

Das Filtervermögen der vorherrschenden Podsol-Braunerden ist als gering einzuschätzen. Das heißt, es können sich in den oberflächennahen Schichten nur wenig Schadstoffe ansammeln. Bei Niederschlägen fließen sie entsprechend der Geländemorphologie in den Auflockerungs- und Verwitterungszonen hypodermisch ab.

Durch diese Bedingungen ist auch mit einer geringen irreversiblen Akkumulierung von Schadstoffen zu rechnen. Eine geringe Schadstoffakkumulationsfähigkeit weist auf eine geringe Empfindlichkeit des Bodens hin

Schutzgebiete

Keine

Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 9.383 m² durch Versiegelung
- Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus, insbesondere während der Bauphase

Wasser

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Beim Wasserhaushalt sind die Aspekte Grund- und Oberflächenwasser zu betrachten.

Die Grundwasservorkommen im Plangebiet sind relativ gering wasserführend und haben keine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung.

Als Oberflächengewässer ist ein Bachlauf im nordöstlichen Teil betroffen.

Schutzgebiete

Keine

Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung der Einleitmengen in den Raumbach → Verstärkter hydraulischer Stress

Klima/Luft

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Die Offenlandflächen des Plangebietes dienen als Kaltluftentstehungsgebiet.

Vorbelastung

Der Kaltluftstrom ist durch Schadstoffemissionen der S 282 belastet.

Schutzgebiete

Keine

Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen

Landschaft

Bestand und Bedeutung/ Empfindlichkeit

Das Untersuchungsgebiet ist durch Grünlandnutzung geprägt und weist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Vorbelastung

Das nähere Umfeld ist bereits von Ortserweiterungen gekennzeichnet.

Schutzgebiete

Keine

Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Wohngebäuden
- Erhöhte Einleitung von Regenwasser in den Raumbach → verstärkter hydraulischer Stress

Kulturgüter und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers wird die Grundwasserbildungsrate auf der Fläche reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes führen.

Der Bodenverlust bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen sowie Veränderung des Mikroklimas.

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen: Acker		Frischlufzufuhr von Siedlungen	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	nicht betroffen
Tiere/ Pflanzen	Intensive Erholung als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Boden-Wasserhaushalts	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen	
Boden		Ganzjährige Vegetationsdecke, Errosionsschutz		Einfluss Auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	- Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung, Erosion durch Wind und Niederschläge	Topographie und Relief Prägen Landschaftsbild	

Wasser		Vegetation Erhöht Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens	Schadstoff-Filter und -puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Einfluss auf Grundwassererneubildungsrate		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	Beeinflusst Topographie, prägt Landschaftsbild	
Klima/ Luft	Belastung durch Verkehrsimmissionen	Gehölze: Windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd		Einfluss durch Verdunstung			
Land-schaft		Artenreichum Und Struktur-Vielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt			Beeinflusst Standort-Faktoren für Vegetation, prägt Landschaftsbild		
Kultur + Sachgüter	nicht betroffen						

3.6.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	▶ Verlust bzw. Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion durch Wohnsiedlung	•
Tiere Pflanzen	▶ Verlust von Grünland- und Ruderalflächen ▶ Beeinträchtigung des Biotopverbundes ▶ Beeinträchtigung von Biotopkomplexen und funktionalen Zusammenhängen	•• • •
Boden	▶ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung von 9.383 m ² ▶ Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	••• •
Wasser	▶ Verringerung der Grundwasserneubildung auf 9.383 m ² ▶ Erhöhte Einleitung von Niederschlagswässern in den Raumbach	• ••

Klima/Luft	▶ Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	•
Landschaft	▶ Veränderung de Landschafts- und Ortsbildes durch die Errichtung von Wohngebäuden	••
Kultur+ Sach-güter	▶ Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden	
Wechsel-wirkungen	▶ Bodenversiegelung → geringe Grundwasserneubildungsrate	••
	▶ Bodenverlust → Lebensraumverlust, Veränderung des Mikroklimas	•
	▶ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes → Verlust der Attraktivität für Naherholung,	•

Erheblichkeit ••• hoch; •• mittel, • gering

Auswirkungen von hoher Erheblichkeit ergeben sich vor allem durch den Verlust von Boden und die Beeinträchtigung während der Bauarbeiten. Ebenfalls geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Hier sind die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion sowie der Lärmbelastung zu nennen.

Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit sind auf die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Wasser und Landschaft sowie durch Wechselwirkungen zu erwarten.

Von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter.

3.7 **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

3.7.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Diese können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden.

Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft und Landschaft können durch die Maßnahmen reduziert werden.

3.7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Ohne die Umwandlung des Gebietes würde die bestehende Nutzung als Grünland- und Ruderalflächen weitergeführt werden.

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

3.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplanes im Wesentlichen durch alternative Plankonzepte erreichen.

- ▶ Regenwasserversickerung
- ▶ Reduzierung der Flächenversiegelung.

Durch die Maßnahmen können Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Wasser, Landschaft und Tiere/Pflanzen vermieden werden.

3.8.2 Verminderung- und Schutzmaßnahmen

Die Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zielen vor Allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange Mensch, Boden, Wasser und Landschaft ab.

- ▶ Schutz des Oberbodens während der Bauphase
- ▶ Verwendung von offenporigen Belägen auf Stellplätzen und Nebenflächen
- ▶ Festsetzung extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen Wohngebäude mit Dachneigung kleiner gleich 30°
- ▶ Festsetzung extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen von Garagen und Carports sowie privaten Nebenanlagen

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf einer Dachhälfte eines Gebäudes seines privaten Bauvorhabens auf dem Flurstück 603/1 der Gemarkung Hauptmannsgrün eine Dachbegrünung, welche den Festsetzungen zur Dachbegrünung im Plangebiet entspricht, zu errichten.

3.8.3 Kompensationsmaßnahmen - Ausgleich vor Ort

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer die Fläche umschließenden Hecke

Auf dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur zum Schutz und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer die Fläche umschließenden Feldhecke
- Renaturierung Bachlauf
- Anlage Streuobstwiese

Die Konzeption weiterer Maßnahmen erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

3.8.4 Kompensationsmaßnahmen - Ersatz

Zur Kompensation der durch die Flächenversiegelung verursachten Funktionsverluste des Schutzgutes Boden sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen:

- Rückbau Flachsiloanlage auf Flst. 564 Gemarkung Hauptmannsgrün und Renaturierung der Fläche (Lockerung, Oberbodenandeckung und Ansaat) auf einer Fläche von 1460 m²
- Rückbau Gebäude und befestigte Flächen der ehem. Kleingartenanlage „Priesnitz“ auf Flst. 399/1 Gemarkung Mylau und Renaturierung der Fläche (Lockerung, Oberbodenandeckung und Ansaat) auf einer Fläche von 2035 m².

Als vorgezogene, bereits realisierte Maßnahme wird die folgende Maßnahme für die Kompensation angerechnet:

- Erschließung Wohngebiet „Marienpark“ Flst. 558/18 der Gemarkung Marienthal, Bebauungsplan 113 „Südlich Hofer Straße“ der Straße der Stadt Zwickau. Entsiegelte Fläche: 5200 m².

3.9 Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Für die Bilanzierung werden in der nachfolgenden Tabelle nur die Flächen für die geplanten Bebauungs- und Ausgleichsmaßnahmen betrachtet.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Flächenanteil Nr.	Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung/ Abwertung	Ausgangswert (AW) 0 BW	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (sp. 4-7)	Fläche (m ²)	WE Wertminderung WE Mind (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichbedarf (WE MindA)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
	21200	Bach, naturfern	10	21200	Bach, naturnah	27	-17	47	-799		-799	
	41300	Grünland	10	41300	ext.Grünland	15	- 5	760	- 3800		- 3800	
	41300	Grünland	10	41300	Streuobstwiese	22	-12	2590	-31080		-31080	
	41300	Grünland	10	65100	Feldhecke	22	-12	791	- 9492		- 9492	
	41300	Grünland	10	62000	Baumgruppe	21	-11	15	-165		-165	
	41300	Grünland	10	22200	naturnahes, temporäres Kleingewässer	23	-13	25	- 325		- 325	
	41300	Grünland	10	91200	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	3	5848	17544		17544	
	41300	Grünland	10	65000	Hecke	20	-10	690	-6900		-6900	
	41300	Grünland	10	94900	Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	0	7762	0		0	
	41300	Grünland	10	95100	Straße, Weg vollversiegelt	0	10	1775	17750		17750	
	41300	Grünland	10	95600	Verkehrs- begleitgrün	3	7	841	5887		5887	
	41300	Grünland	10	93400	Technische Infrastruktur	1	9	15	135		135	
	42100	Ruderalflur	15	94900	Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	5	856	4280		4280	
	42100	Ruderalflur	15	93400	Technische Infrastruktur	1	14	10	140		140	
	42100	Ruderalflur	15	95100	Straße, Weg vollversiegelt	0	15	25	375		375	
	42100	Ruderalflur	15	95100	Straße, Weg teilversiegelt	2	13	471	6123		6123	
	95600	Verkehrs- begleitgrün	3	95100	Straße, Weg teilversiegelt	2	1	405	405		405	

Bewertung der Flächen im Ausgangszustand und nach der Durchführung der Maßnahme Bilanzierung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Code	Biotoptypenbezeichnung	Ausgleichsbedarf
21200	Bach, naturfern	-799
41300	Grünland	- 10.446
42100	Ruderalflur	10.918
95600	Verkehrsbegleitgrün	405
		- 78

Zusammenfassung des Ausgleichsbedarfes

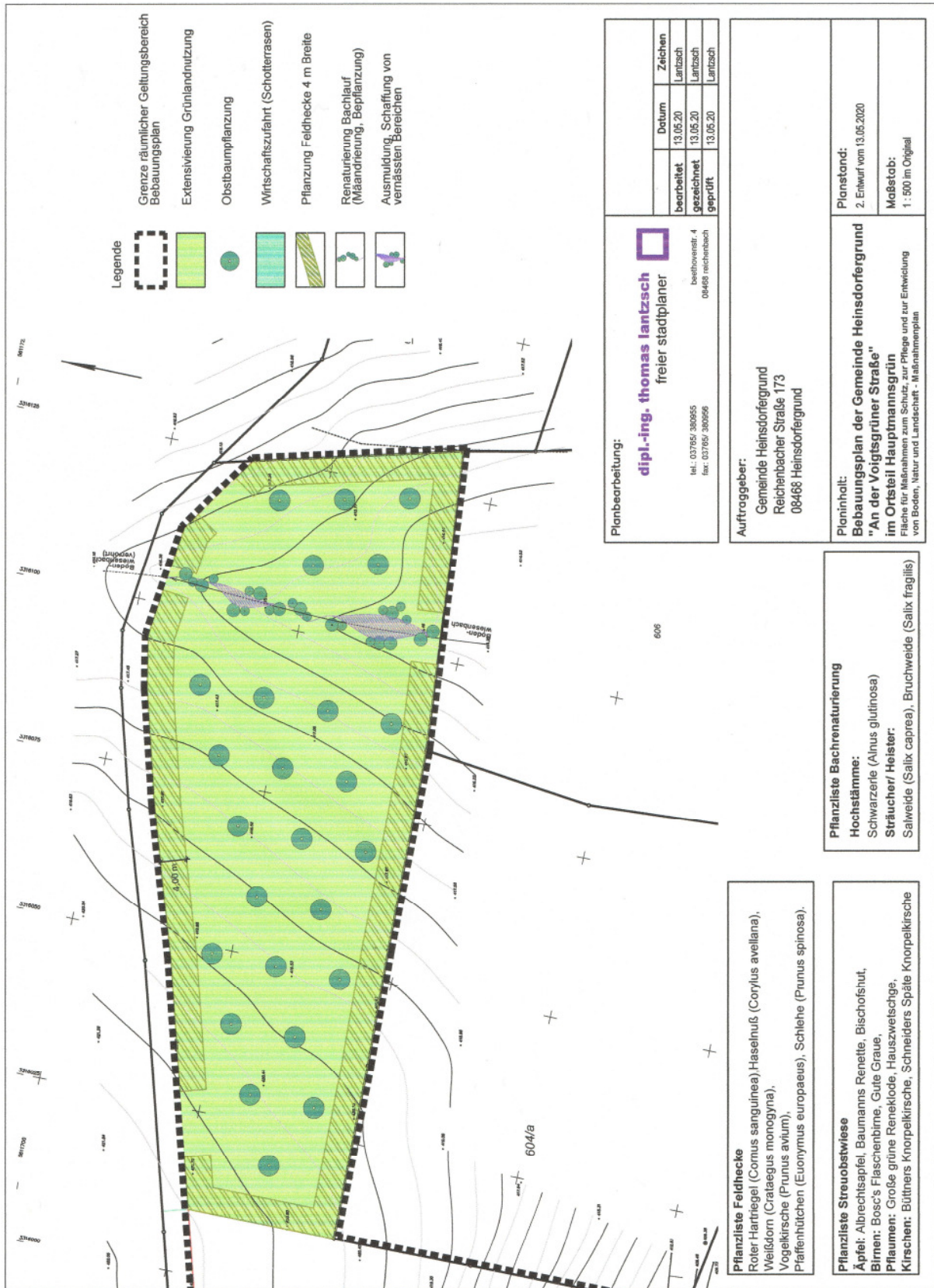
Bilanzierung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Fazit Bilanzierung:

Die Bewertung der Flächen vor und nach der geplanten Baumaßnahme erbringt ein negatives Saldo von 78 Biotoppunkten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eingeschätzt, dass der vorhabensbedingte Eingriff in Natur und Landschaft bei konsequenter Durchführung der dargestellten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden kann. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den Forderungen gemäß § 9, Abs. 2 des SächsNatSchG vom 06.06.2013 in der derzeit aktuellen Fassung entsprochen wird.

3.10 Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen



Dietmar Tröger
Hauptstraße 26
08468 Heinsdorfergrund
OT Hauptmannsgrün

Ge=Stei.
\$

Abt. Hoch- u. Tiefbau
Öffentliche Einrichtungen
17. MRZ. 2021
EINGANG

Stadtverwaltung
Reichenbach im Vogtland
17.03.2021
PE211008728
Poststelle

Bebauungsplan der Gemeinde Heinsdorfergrund „An der Voigtsgrüner Straße“ im Ortsteil Hauptmannsgrün

Bereitstellung einer Teilfläche von Flst.-Nr. 564 der Gemarkung Hauptmannsgrün als Ausgleichsfläche

Erklärung

Herr Dietmar Tröger ist Alleineigentümer des Flurstücks Nr. 564 der Gemarkung Hauptmannsgrün.

Auf diesem Flurstück befindet sich eine versiegelte Fläche von ca. 1.600m² in Form eines ehemaligen Getreidesilos.

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die Firma Zwickauer Baugrund Julius-Seifert-Str.59 in 08060 Zwickau, Geschäftsführer Herr Markus Lux, auf seine Kosten die Silofläche zurückbaut, entsiegelt und als reine Bodenfläche wiederherstellt. Diese Fläche bleibt somit dann auf Dauer unversiegelt.

Der erforderlichen dinglichen Sicherung der hier benannten Ausgleichsmaßnahme als Unterlassungsdienstbarkeit gem. §§ 1090 Abs. 1, 1018 Alt. 2 BGB im Grundbuch für dieses Flurstück stimme ich zu und werde die Eintragung im Grundbuch veranlassen. Als Berechtigter wird der Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen angegeben. Die im Grundbuch einzutragenden zu unterlassenden Handlungen sind:
„Unterlassung jeglicher Bebauung oder Flächenversiegelung auf der entsiegelten Fläche des Flurstücks Nr. 564 der Gemarkung Hauptmannsgrün.“

Dietmar Tröger
Eigentümer von Flst.-Nr.564
Gem. Hauptmannsgrün

Hauptmannsgrün, 10.03.2021

Dietmar Tröger

Datum: 10.03.2021

Zwickauer Baugrund, Markus Lux, Julius-Seifert-Str. 59, 08060 Zwickau

Bebauungsplan der Gemeinde Heinsdorfergrund „An der Voigtsgrüner Straße“ im Ortsteil Hauptmannsgrün

Bereitstellung von Flurstück-Nr. 399/1 der Gemarkung Mylau als Ausgleichsfläche

Erklärung

Die Firma Zwickauer Baugrund Julius- Seifert- Str. 59 in 08060 Zwickau, Geschäftsführer Herr Markus Lux, erwirbt das Flurstück Nummer 399/1 der Gemarkung Mylau, Gartenstraße „Priesnitz“, zu einem symbolischen Preis.

Die auf dem Flurstück befindlichen Gebäude und befestigten Flächen in einer Ausdehnung von ca. 2.035 m² werden auf Kosten der Fa. Zwickauer Baugrund entsiegelt.

Die erforderliche dingliche Sicherung der hier benannten Ausgleichsmaßnahme wird als Unterlassungsdienstbarkeit gem. §§ 1090 Abs. 1, 1018 Alt. 2 BGB im Grundbuch für das betreffende Flurstück eingetragen. Als Berechtigter wird der Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen angegeben. Die im Grundbuch einzutragenden zu unterlassenden Handlungen sind:

„Unterlassung jeglicher Bebauung oder Flächenversiegelung auf Flurstück Nummer 399/1 der Gemarkung Mylau“



Markus Lux
Geschäftsführer



Zwickauer Baugrund
Inh. Markus Lux
Julius-Seifert-Str. 59 · 08060 Zwickau
Tel.: 0375/7880027 · info@zwickauerbaugrund.de

Zwickau, 10.03.2021