

STADT FALKENSTEIN/VOGTLAND

VOGTLANDKREIS

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Wohngebiet „Am Stadtpark“

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 Abs. 8 BAUGB



STAND:

09 / 2022

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Bebauungsplan**Wohngebiet „Am Stadtpark“
Stadt Falkenstein/Vogtl.****Stand:****09 / 2022**

Stadt: Falkenstein/Vogtl.
Landkreis: Vogtlandkreis
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text

Die Begründung, Stand 09/2022, ist beigelegt.

VORHABENTRÄGER:

UTR GmbH Ingenieurbau – Kanalbau / Straßenbau – Rohrleitungsbau
Hauptstraße 1
08606 Bösenbrunn OT Schönbrunn

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiterin: Dipl.-Ing. für Städtebau Annemarie Wenzel

Geschäftsleitung
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Der Bürgermeister
Stadt Falkenstein/Vogtl.

Chemnitz, September 2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Begründung	5
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
1.2	Planungserfordernis	5
1.3	Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	6
1.4	Bevölkerungsentwicklung	9
1.5	Wohnungsbedarf	11
1.5.1	Aktuelle Prognose	11
1.5.2	Bautätigkeit in der Stadt Falkenstein/Vogtl.	12
1.5.3	Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Falkenstein/Vogtl.	13
1.5.4	Fazit	14
2.	Übergeordnete Planungen	16
2.1	Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen	16
2.2	Regionalplan Südwestsachsen	18
2.3	Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz	20
2.4	Flächennutzungsplan	22
3.	Grundlagen	24
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	24
3.2	Örtliche Situation, Bestand	24
3.3	Eigentum und Bodenordnung	28
3.4	Geologie, Hydrogeologie	29
3.5	Altbergbau, Bergbauberechtigung	30
3.6	Hohlraumgebiete, Radioaktivität, Erdbebenzone	30
3.7	Baugrund	31
3.8	Abfall/Bodenschutz	32
3.9	Immissionsschutz – Lärm	33
3.10	Immissionsschutz - Gerüche	35
3.11	Naturschutz, Artenschutz	41
3.12	Plangrundlage	45
4.	Städtebauliche Planung	46
4.1	Städtebauliches Konzept	46
4.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	49
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	49
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	50
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	51
4.2.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	52

4.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen	53
4.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53
4.2.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	54
4.2.8	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft	55
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	55
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	55
4.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	56
4.4	Begründung der Hinweise	56
4.4.1	Artenschutz	56
4.4.2	Radonschutz	57
4.4.3	Bodenfunde	57
4.4.4	Geruchsereignisse	57
4.4.5	Abfallrecht/Bodenschutz	57
4.4.6	Kampfmittelbelastung	57
4.4.7	Dezentrale Regenwasserrückhaltung	58
4.4.8	Vorschriften und Normen	58
4.4.9	Freiflächengestaltungsplan	58
5.	Flächenbilanz	58
6	Erschließung	59
6.1	Verkehr	59
6.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	59
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	62
7.1	Auswirkungen auf die städtische Entwicklung	62
7.2	Umweltauswirkungen einschließlich Natur- und Artenschutz	62
7.3	Kosten für die Stadt	66

Quellenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Lage im Raum
- Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich
- Anlage 3: Bestandserfassung
- Anlage 4: Landkreis Vogtland, Amt für Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz, Immissionsschutzfachliche Prüfung Geruchsmissionsprognose Tierpark Falkenstein. Plauen, 22.03.2022
- Anlage 5: igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben Erschließung Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße in Falkenstein, 07.07.2021 (*externes Dokument*)
- Anlage 6: Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Gutachten – Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Geruch) für das Vorhaben Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stadtpark“. Chemnitz, 09.02.2022 (*externes Dokument*)
- Anlage 7: IfU GmbH Privates Institut für Analytik, Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem Anlagenstandort in Falkenstein/Vogtland. Frankenberg, 15.12.2021 als Anhang der Geruchsmissionsprognose (*externes Dokument*)

1. Allgemeine Begründung

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Falkenstein/Vogtl., auf die gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Wohnbebauung im Stadtgebiet zu reagieren und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung innerhalb der kompakten Ortslage zu ermöglichen. Im Zuge der Überprüfung der dafür zur Verfügung stehenden Flächen kommt in Ergänzung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches eine städtische Potenzialfläche am Stadtpark in Betracht. Unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung Paul-Popp- und Heinrich-Heine-Straße kann ein innerstädtisches kleines Wohngebiet mit ca. 20 Einfamilienhäusern entwickelt und damit die Siedlungsstruktur in diesem Bereich arroundiert werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer innerstädtischen Wiesenfläche mit randlichem Gehölzbestand und auf einer ehemaligen Parkplatzanlage. Das im Norden und Osten an öffentlichen Straßen gelegene Grundstück ist teilerschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind anliegend. Somit stellt die Fläche mit günstigen Erschließungsbedingungen einen Vorzugsstandort für die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar.

Vorgesehen ist - unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur - ein allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und eine sinnvolle Nachverdichtung an einem städtebaulich integrierten Standort in innerstädtischer Lage erreicht.

1.2 Planungserfordernis

Um der dringenden Nachfrage nach erschlossenen, innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen, sind in der Stadt Falkenstein/Vogtl. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Flächen zu schaffen. Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche stellt eine innenliegende Außenbereichsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zwischen Wohnbebauung im Westen und Norden, Tierpark und Stadtpark im Osten sowie Gewerbe- und Mischgebiets-

standort im Süden dar. Das Vorhaben gilt damit als Überplanung einer Fläche, die als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen ist.

Ein Planungserfordernis liegt vor, da eine neue städtebauliche Struktur mit einer Bebauung in zweiter und dritter Reihe an neu zu errichtenden Erschließungsflächen parallel zur Heinrich-Heine-Straße ermöglicht werden soll. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für Erschließung und Grünordnung vor.

1.3 Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2021 unter der Beschluss-Nr. 21/26/377 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stadtpark“ nach §13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Bauflächen für Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Stadtpark“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit seiner Veröffentlichung am 24.06.2021 im Amtsblatt Falkensteiner Anzeiger Nr. 4 wurde der Beschluss ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.07. bis 02.08.2021 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Am 31.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 04/2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte am 30.06.2022 im Amtsblatt Falkensteiner Anzeiger Nr. 6. Der Entwurf des B-Plans, der Entwurf der Begründung sowie die umweltbezogenen Informationen zu Artenschutz und Immissionsprognose für Geruch haben im Zeitraum vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt und wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Falkenstein/Vogtl. und auf dem Zentralen Landesportal Sachsen zugänglich gemacht. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange (TÖB) mit Anschreiben vom 05.07.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aufgrund eines Formfehlers bei der Veröffentlichung wurde die Auslegung im Zeitraum vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 wiederholt und die TÖB am 28.07.2022 erneut angeschrieben. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Falkensteiner Anzeiger Nr. 7 am 28.07.2022.

Auswertung der förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingetroffen.

Die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden äußerten im Wesentlichen ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung und hatten keine Einwände. Planrelevante Informationen und Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Belange der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Auch aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Landratsamt Vogtlandkreis, Untere Immissionsschutzbehörde, stellt geringfügige Abweichungen von ihren Empfehlungen fest. Die Empfehlungen sind in der Immissionsschutzfachlichen Prüfung Geruchsimmissionsprognose Tierpark Falkenstein vom 22.03.2022 formuliert. Eine Abweichung kann nicht festgestellt werden. Den Maßnahmen wird vollumfänglich Folge geleistet.

Ergänzung des Entwurfs nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Empfehlung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz, die externe artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahme nicht als Hinweis, sondern als Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan zu verankern, wird gefolgt. Durch die Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung im Entwurf werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit konnte gemäß § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die berührten TÖB beschränkt werden. Die Öffentlichkeit ist nicht betroffen. Es erfolgte eine erneute Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, die per E-Mail vom 05.09.2022 ihre zustimmende Bewertung und Maßnahmenbeschreibung mitgeteilt hat. Da die Stadt selbst Eigentümerin der Fläche ist und bereits eine vertragliche Vereinbarung mit dem Pächter der Fläche geschlossen hat, gibt es keine weiteren Betroffenheiten durch diese Ergänzung.

Eine Versorgungsfläche für einen Trafo-Standort wurde entsprechend Stellungnahme des Versorgungsträgers zeichnerisch ergänzt. Der Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wurde in den B-Plan aufgenommen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs sind im Ergebnis der Abwägung nicht erforderlich.

Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte, das seit dem 01.01.2007 in Kraft ist, ist mit dem damals neu eingeführten § 13 a BauGB geregelt, dass sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten Verfahren ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden können. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist möglich, da es sich bei der Standortentwicklung um die Überplanung einer Fläche handelt, die als Außenbereich im Innenbereich anzusehen ist und einer anderen Nutzungsart zugeführt werden soll. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit einer Größe des Geltungsbereiches von etwa 1,61 ha liegt die künftige überbaute Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weit unter der gesetzlich zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem SächsUVPG unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Darüber hinaus gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Zunächst wird die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren im Stadtgebiet betrachtet (vgl. Tab. 1). In diesem Zeitraum hat die Stadt Falkenstein/Vogtl. einen deutlichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl hat sich um 673 Personen verringert, das sind im Durchschnitt etwa 0,8 % jährlich. Die Tendenz ist dabei gleichbleibend.

Die demografische Entwicklung der Stadt entspricht dabei dem Trend des Landkreises. Die Bevölkerungszahl geht auch im Vogtlandkreis seit 1990 in erheblichem Maße zurück.

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr Zu- bzw. Abnahme	
		absolut	%
31.12.2011	8.561		
31.12.2012	8.435	- 126	- 1,5
31.12.2013	8.359	- 76	- 0,9
31.12.2014	8.328	- 31	- 0,4
31.12.2015	8.300	- 28	- 0,3
31.12.2016	8.235	- 65	- 0,8
31.12.2017	8.136	- 99	- 1,2
31.12.2018	8.061	- 75	- 0,9
31.12.2019	7.947	- 114	- 1,4
31.12.2020	7.888	- 59	- 0,7

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Falkenstein/Vogtl. 2011 bis 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Der Verlust der Stadt fällt im Vergleich mit dem Landkreis noch etwas höher aus. Nach 2011 (Erfassung der Daten im Rahmen des ZENSUS) ist die Einwohnerentwicklung zwar insgesamt weniger rückläufig, die Tendenz hält jedoch weiterhin an. Hauptursache des Rückgangs ist die natürliche Bevölkerungsbewegung mit einem hohen Geburtendefizit (Tab. 2).

		Stadt Falkenstein/Vogtl.		Vogtlandkreis	
		Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %	Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %
1990	03.10.	11.227		296.000	
2010	31.12.	8.700	- 22,5	244.402	- 17,4
ZENSUS					
2011	09.05.	8.652		240.052	
2020	31.12.	7.888	- 8,8	223.905	- 6,7

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 1990/2010 und 2011/2020 im Vergleich Gemeinde – Landkreis
(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Am 19.05.2020 veröffentlichte das Statistische Landesamt die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV)**. Sie zeigt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für den Freistaat Sachsen, die Landkreise und kreisfreien Städte sowie die kreisangehörigen Gemeinden für den Zeitraum 2019 bis 2035 in jeweils zwei Varianten auf. Maßgebende Basis ist die amtliche Einwohnerzahl am 31.12.2018. Dabei stellt die Variante 1 die obere und die Variante 2 die untere Variante dar. Für die Stadt Falkenstein/Vogtl. ergibt sich die in Tab. 3 aufgeführte Entwicklung:

	Variante1		Variante2	
	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018
	absolut	%	absolut	%
2018	8.061	100,0	8.061	100,0
2025	7.440	92,3	7.410	91,9
2030	7.090	88,0	6.990	86,7
2035	6.780	84,0	6.600	81,8

Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Falkenstein/Vogtl., Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)

Die Einwohnerentwicklung von Falkenstein/Vogtl. wird weiterhin - wie bei der überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden im Vogtlandkreis - eine rückläufige Tendenz aufweisen, Sie entspricht der allgemeinen Entwicklung im Vogtlandkreis sowie innerhalb des mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal. Bis zum Jahr 2035 wird mit einem weiteren

Bevölkerungsverlust gerechnet werden müssen, der zwischen 16% (Variante 1) und 18,2% (Variante 2) gegenüber dem Basisjahr 2018 liegt.

1.5 Wohnungsbedarf

1.5.1 Aktuelle Prognose

Die **Wohnungsmarktprognose 2030** des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), veröffentlicht im Juli 2015, befasst sich mit den aktuellen Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, der Entwicklung der Wohnflächennachfrage und dem Wohnungsneubau bis 2030. Aktuelle Entwicklungen zeigen dabei allgemein eine wieder wachsende Wohnungsnachfrage und seit 2010 eine angestiegene Wohnungsbautätigkeit, u. a. aufgrund einer steigenden Wohneigentumsnachfrage. Die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage nimmt insgesamt zu und ist im Bereich der Eigentümerhaushalte am stärksten. Über den genannten Zeitraum besteht ein abnehmender Neubaubedarf – sowohl im Sektor der Ein- und Zwei- als auch der Mehrfamilienhäuser.

Für den Zeitraum 2015 bis 2030 stellt sich entsprechend Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR die Wohnflächennachfrage und der Neubaubedarf für den Vogtlandkreis wie folgt dar (Tab. 4):

	2015 - 2020 Mittelwert	2021 - 2025 Mittelwert	2026 - 2030 Mittelwert	2015 - 2030 Mittelwert
Wohnfläche in 1.000 m ² , jährlich	7.623	7.501	7.339	7.496
Wohnungen, jährlich	310	240	170	250

Tab.4: Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf Vogtlandkreis bis 2030 (Quelle: BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030, veröffentlicht Bonn 07/2015)

Für Mehrfamilienhäuser wird im Vogtlandkreis kein (statistischer) Bedarf prognostiziert. Folglich wird für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2021 bis 2025 ein jährlicher Bedarf von 240 WE ausgewiesen. Für Falkenstein/Vogtl. analog betrachtet, sind das etwa **8,4 WE** jährlich, d. h., **42 WE bis 2025**. Für die folgende Fünf-Jahresperiode wird bundesweit für die Landkreise und kreisfreien Städte eine Reduzierung des berechneten Neubaubedarfs prognostiziert. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 ergibt sich damit ein errechneter jährlicher Bedarf für die Stadt Falkenstein/Vogtl. von **6,0 WE**, d. h., nochmals **30 WE bis 2030**.

In Harmonisierung der Wohnungsmarktprognose 2030 mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen (7. RBV) kommt die Bedarfsermittlung Wohnen im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in zwei Varianten zu annähernd gleichen Ergebnissen. Im Zeitraum 2021 bis 2025 liegt der jährliche (abnehmende) Bedarf bei **9 bis 7 WE**, ab 2026 bei **7 bis 6 WE** für beide Varianten der Bevölkerungsentwicklung¹. Von 2020 bis 2030 ergibt sich daraus ein rechnerischer Gesamtbedarf von **84 WE**, in der Gesamtsumme werden im Zeitraum 2020 bis 2035 analog 103 bis 104 Wohneinheiten prognostiziert.

Damit ist aus der Sicht einer bundesweiten Ermittlung von Tendenzen und Prognosen für die einzelnen Regionen in Verbindung mit der 7. RBV Sachsen diese Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Stadtpark“ begründet. Die Stadt bewegt sich mit ihrer Baulandentwicklung innerhalb der bundesweit prognostizierten Entwicklung.

1.5.2 Bautätigkeit in der Stadt Falkenstein/Vogtl.

Ein Abbild des überwiegenden Bedarfs im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus stellen auch die Baufertigstellungen der letzten Jahre dar.

In den 5 Jahren zwischen 2015 und 2019 wurden in der Stadt Falkenstein/Vogtl. 20 WE neu gebaut, davon **19 WE** als Einfamilienhäuser. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung von **4 WE** als Einfamilienhäuser in Plan- und Satzungsgebieten, aber auch in innerstädtischer Lage (Tab. 5) und liegt unter dem prognostizierten Trend für die nachfolgenden Jahre. Deshalb kann von der Entstehung eines gewissen Defizits an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen werden. Das spiegelt sich auch in der bestehenden Nachfrage wider.

Jahr	Baufertigstellungen	
	EFH + WE	<i>davon nur neue EFH</i>
2015	4	4
2016	1	1
2017	3	2
2018	10	10
2019	2	2
gesamt	20	19

Tab. 5: Erfassung Bautätigkeit in Falkenstein/Vogtl. 2015 bis 2019 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

¹ Büro für Städtebau GmbH, Bedarfsberechnung für die Sektoren Wohnen und Gewerbe zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des MZSV Göltzschtal, Stand 09/2020, Tabelle 17

1.5.3 Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Falkenstein/Vogtl.

Mit der Berechnung zum Wohnbedarf im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal² liegt eine aktuelle Ermittlung von Flächenreserven auch für Falkenstein/Vogtl. vor, auf die hier Bezug genommen wird. Hierbei handelt es sich sowohl um Innenentwicklungspotenziale als auch um Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen.

Infolge der bisherigen Erfahrung der Stadt wird eingeschätzt, dass lediglich ein Drittel der privaten Potenziale in absehbarer Zeit für eine weitere Nutzung zur Verfügung steht. Daraus ergibt sich für Falkenstein/Vogtl. eine Gesamtreserve von 83 Wohneinheiten (WE) – **23 WE** im unbeplanten Innenbereich und **60 WE** in B-Plan- und Satzungsgebieten.

Reserven der Innenentwicklung gibt es zunächst für insgesamt 68 WE, die sich jedoch ausnahmslos in Privatbesitz befinden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Flächen³:

▪ August-Bebel-Straße 41	8 WE	Wohnen
▪ August-Bebel-Straße 45	8 WE	Wohnen
▪ Bahnhofstraße 29	4 WE	Erhalt/Rückbau
▪ Friedrich-Engels-Straße 13	6 WE	Wohnen
▪ Friedrich-Engels-Straße 51	6 WE	Wohnen
▪ Pestalozzistraße 25	6 WE	Wohnen
▪ Plauensche Straße 2	12 WE	Wohnen
▪ Plauensche Straße 7	6 WE	Wohnen
▪ Plauensche Straße 13	6 WE	Wohnen
▪ Plauensche Straße 20	6 WE	Wohnen

Unter Beachtung von Eigentum und Planungsvorbehalt sind im Innenbereich jedoch insgesamt nur **23 WE** derzeit verfügbar. Hierunter sind insbesondere Innenentwicklungspotenziale aufgeführt, die sich aus dem Leerstand einzelner Wohnungen und Gebäude ergeben und sich auf den **Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser** beziehen. Der Hauptanteil des Leerstandes konzentriert sich auf Wohngebäude mit drei und mehr WE und Wohngebäude, die vor 1991 errichtet worden sind. In Falkenstein/Vogtl. sind es 820 WE, von denen sich 696 WE in Mehrfamilienhäusern befinden. 37 WE stehen in Gebäuden mit Baujahr ab 1991 leer.

² Büro für Städtebau GmbH, Bedarfsberechnung für die Sektoren Wohnen und Gewerbe zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des MZSV Göltzschtal, Stand 09/2020

³ Ebenda, Tabelle 9

Reserveflächen für den Wohnungsbau von Ein- und Zweifamilienhäusern stehen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen für insgesamt **60 WE** zur Verfügung⁴ (Tab. 6).

Name	Planart	Wirksamkeit	Reserve in WE
Am Sportplatzweg Trieb/Schönau	B-Plan	Im Verfahren	0
Brandstraße Siedlung	VEP	Im Verfahren	0
Gartenstadt/Berufsschulzentrum	B-Plan	05.09.1996	50
Schönauer Straße Oberlauterbach B-Plan Nr. 1	B-Plan	08.10.1996	0
Außenbereichssatzung Polnischer Michel	AuS	29.11.2012	0
Außenbereichssatzung Wiesenweg OT Trieb	AuS	25.07.2019	0
Ergänzungssatzung Grünbacher Straße	KES	26.05.2011	0
Schönauer Weg OT Oberlauterbach	KES	20.12.2016	0
OT Schönau	KES	20.06.2019	10
Brandstraße	KES	20.12.2018	0

Tabelle 6: Auslastung vorhandener Wohnbauflächen in B-Plan- und Satzungsgebieten (Quelle: FNP-Erhebung September 2020, Daten der Stadt, September 2022)

1.5.4 Fazit

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Wohnraumentwicklung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung und der Ermittlung von vorhandenen Potenzialen auf dem Gebiet der Ein- und Zweifamilienhausbebauung – sowohl innerstädtisch als auch in Plangebieten – zeigt, dass ein Zusatzbedarf an Wohneinheiten besteht. Dem ermittelten Bedarf im Zeitraum 2020 bis 2035 von 104 (Variante 1) bzw. 103 (Variante 2) WE stehen 83 Reserve-WE gegenüber. Es ergibt sich damit ein **Zusatzbedarf von 20 bis 21 WE** im prognostizierten Zeitraum.

Dieser Bebauungsplan hat deshalb zum Ziel, einen Beitrag zur Bereitstellung von erschlossenem, baureifem Wohnbauland und zur Befriedigung der Nachfrage zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen der Daseinsvorsorge zu leisten. Um die Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhalten und zu erhöhen, ist es Aufgabe der Stadt, ihre Entwicklung in allen Bereichen zu befördern und zu stabilisieren. Wanderungsverluste sollen reduziert werden, junge Familien am Ort gehalten werden. Den im Ort Erwerbstätigen oder auch Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren möchten,

⁴ Ebenda, Tabelle 10

sollen mit dem Baugebiet Am Stadtpark akzeptable innerstädtische Wohnangebote mit kurzen Wegen zu Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zu sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Anlagen und Einrichtungen unterbreitet werden.

Mit dieser Zielsetzung ist auch ein Beitrag zur Wahrnehmung der Aufgaben im Rahmen des mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal verbunden, dessen Mitglied die Kommune ist.

Im Ergebnis der Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse ist der Nachweis erbracht, dass die Vorbereitung von Wohnraumbereitstellung auf etwa 1,6 ha innerstädtischer Fläche maßvoll ist. Sie entspricht dem städtischen Bedarf und kommt der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nach. Mit Blick auf die Baufertigstellungen begründet sich dieser auch aus einem entstandenen Nachholebedarf aus den vergangenen Jahren.

Mit dem Wohnbaugebiet Am Stadtpark können in Arrondierung der umgebenden Bebauung an Heinrich-Heine- und Paul-Popp-Straße in den kommenden Jahren ca. 20 Eigenheime errichtet werden. Hier können insbesondere für Bauwillige, die nicht über eigene Flächen verfügen und die die Vorzüge innerstädtischen Wohnens schätzen, Baugrundstücke bereitgestellt werden.

2. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumplanung ergeben sich auf der Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013), aus dem Regionalplan Südwestsachsen (2008) sowie aus dem Regionalplanentwurf der Region Chemnitz.

2.1 Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen⁵

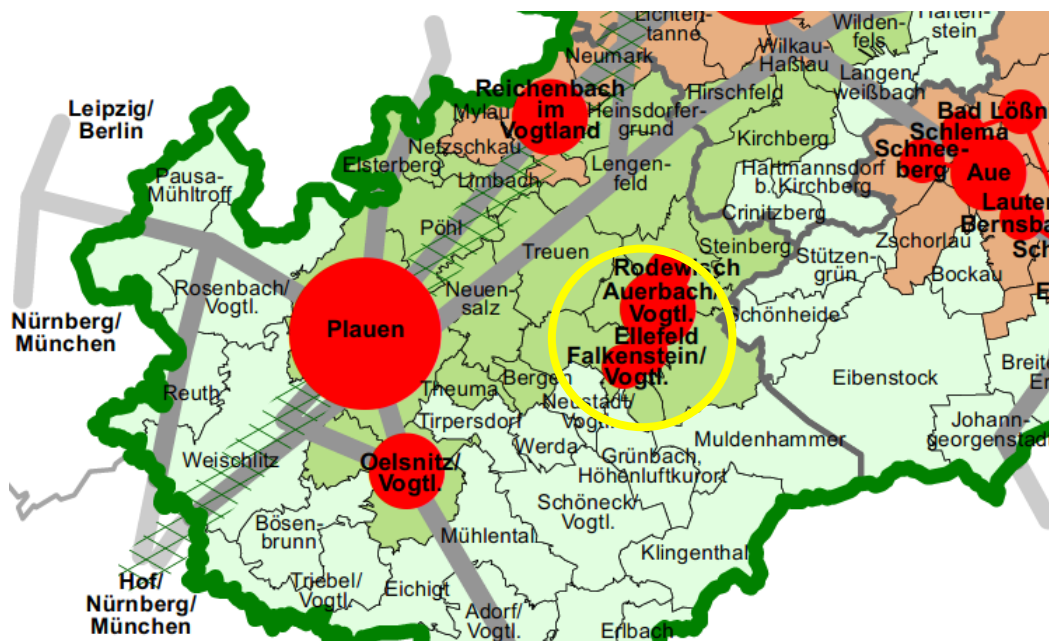


Abb. 1: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Falkenstein/Vogtl. liegt als Mitgliedskommune des mittelzentralen Städteverbundes (MZSV) Göltzschtal am Ostrand des Vogtlandkreises im Oberen Göltzschtal. Entsprechend der Karte Raumstruktur liegt die Stadt innerhalb der Raumkategorie "verdichteter Bereich im ländlichen Raum" und ist über die Anschlussstellen Reichenbach, Treuen und Plauen-Ost an die BAB 72 zwischen Chemnitz und Hof angeschlossen. Die BAB 72 bildet die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz - Zwickau - Plauen (und fortführend Hof/Nürnberg/München bzw. Plzen/Tschechien). Damit gibt es kurze Wege zu den Oberzentren Plauen, Zwickau und Chemnitz. Innerhalb

⁵ Landesentwicklungsplan 2013 v. 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)

des mittelzentralen Städteverbundes bildet die Bundesstraße B 169 die bedeutendste Straßenverkehrsachse. Über das Regionalbahnnetz besteht ebenfalls Anbindung an die umliegenden zentralen Orte. Mit ihrer Lage im grenznahen Gebiet gehört die Stadt zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf gemäß Festlegungskarte 3.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind relevant und werden beachtet:

Ziele und Grundsätze LEP 2013

Begründung

G 1.2.4 *„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“*

Als Mitgliedskommune des MZSV Göltzschtal übernimmt die Stadt über die Eigenversorgung hinaus auch Versorgungsfunktion für das Umland (vgl. Erläuterungskarte 2, Mittelbereiche) zwischen Treuen an der BAB 72 im Norden und den südlichen Grenzorten Klingenthal und Muldenhammer. Die Daseinsvorsorge mit Bereitstellung von Wohnraum stärkt die Zentralörtlichkeit und ist Impulsgeber für den ländlichen Raum.

*Im Landesentwicklungsplan werden die Oberzentren und Mittelzentren festgelegt. Entsprechend **Z 1.3.7** gehört Falkenstein/Vogtl. zum mittelzentralen Städteverbund (MZSV) Göltzschtal. „Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“*

Mit der Verbesserung der Wohnraumsituation entsprechend des nachgewiesenen Bedarfs leistet die Stadt mit der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung eines in seiner Größe maßgerechten, innerstädtischen Wohngebietes ihren Beitrag zur Stabilisierung ihrer mittelzentralen Funktion.

*Gemäß Karte 3 gehört Falkenstein/Vogtl. als grenznahes Gebiet zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf, für die in **Z 2.1.3.3** formuliert ist, dass „[...] lagebedingte Nachteile insbesondere durch die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten, [...] eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie durch Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen [...]“ sind.*

Die Wohnraumvorsorge der Stadt als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge leistet einen Beitrag zur Beseitigung des infrastrukturellen Defizits auf diesem Gebiet, ein entsprechender Nachholebedarf an der Bereitstellung von Wohnbauland ist nachgewiesen.

Z 2.2.1.3 *„Die Festsetzung neuer Wohnbaugelände soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“*

Die unbebaute Fläche an der Heinrich-Heine-Straße stellt einen attraktiven Wohnstandort in Ergänzung des umgebenden Geschoss- und Siedlungswohnungsbaus dar. Unmittelbar benachbart sind Kindertagesstätte und Grundschule, Versorgungseinrichtungen mit Lebensmitteln, Stadtpark mit Tierpark sowie Arbeitsstätten, die das Wohnen nicht wesentlich

Z 2.2.1.9 *„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“*

stören. Die Stadtmitte mit weiteren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Z 2.2.1.6 "Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig."

Als Plangebiet in der Mitgliedsgemeinde des MZSV entspricht das Vorhaben vollumfänglich der landesplanerischen Zielsetzung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 vereinbar ist.

2.2 Regionalplan Südwestsachsen⁶

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2013 wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz gelten für die Stadt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) fort.

In der Karte 1 – Raumnutzung – sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine entgegenstehenden regionalplanerischen Darstellungen vorhanden. Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage (Siedlungsbereich). Damit sind weder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Freiraumstruktur oder Grünzäsuren berührt noch andere Einschränkungen vorhanden. Die Karte A 1-3 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz - zeigt die Lage innerhalb des Aktionsbereichs von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial. Differenzierter ist dieser Tatbestand in Karte 13 des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz dargestellt. Innerhalb der artenschutzfachlichen Risikoabschätzung⁷ zu diesem Bebauungsplan wurde deshalb speziell auf

⁶ Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011)

⁷ igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben Erschließung Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße in Falkenstein, 07.07.2021

Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse geachtet (Baumhöhlen, Spaltenquartiere), jedoch keine geeigneten Quartiere festgestellt. Gemäß Karte 13 des RP-E Chemnitz befindet sich die Fläche in keinem relevanten Multifunktionsraum, ist jedoch als relevanter Raum für Fledermäuse gekennzeichnet. Vorsorglich erfolgt aus diesem Grund eine Festsetzung zur fledermausfreundlichen Beleuchtung.

Planungsrelevant sind die unter 1 Siedlungsstruktur genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung:

Ziele und Grundsätze RP SWS 2008

Begründung

G 1.1.2 „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.“

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die unbebaute Fläche an der Heinrich-Heine-Straße stellt einen attraktiven Wohnstandort in Ergänzung des umgebenden Geschoss- und Siedlungswohnungsbaus dar. Unmittelbar benachbart sind Kindertagesstätte und Grundschule, Versorgungseinrichtungen mit Lebensmitteln, Stadtpark mit Tierpark sowie Arbeitsstätten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Stadtmitte mit weiteren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

G 1.1.4 „Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte, Nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.“

Der Standort stellt eine erschlossene aber kaum genutzte Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zu Arbeitsstätten dar.

Z 1.1.5 „Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.“

Lediglich die inzwischen infolge der Nutzungsaufgabe des Lebensmittelmarktes brachliegende Stellplatzanlage befindet sich am Standort. Sie wird rückgebaut. Daher handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der Nachverdichtung der Siedlungsstruktur.

Z 1.1.6 „Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen [...] ist hinzuwirken.“

In Ergänzung der umgebenden Nutzungsmischung zwischen mehrgeschossigem Wohnungsbau, kleinem Lebensmittelmarkt, nicht das Wohnen störenden Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtung und Kindertagesstätte wird sich das kleine Einfamilienhausgebiet in die lebendige Stadtgestalt und Nutzungsstruktur gut einfügen. Aufgrund dieser Standortsituation wird einer Zersiedelung der Landschaft

Z 1.1.7 „Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren [..].“ entgegenewirkt und ein schonender Umgang mit Fläche und Boden erreicht.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Südwestsachsen vereinbar.

2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz⁸

Weitere zu berücksichtigende Grundlage ist der Entwurf des Regionalplans (RP-E C) Region Chemnitz, der vom 05.07.2021 bis 20.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt hat; parallel ist die Trägerbeteiligung zum Planentwurf erfolgt. Die darin enthaltenen Ziele sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und damit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.



Lage Geltungsbereich

Abb. 2: Auszug Karte 1.2 Raumnutzung RP-E C

Für das Plangebiet gibt es keine Vorgaben aus dem Regionalplanentwurf; es ist als zur bebauten Ortslage gehörig dargestellt.

⁸ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPiG. Beschluss Nr. 02/2021 der 28. Sitzung der Verbandsversammlung des PV Region Chemnitz v. 4. Mai 2021

Karte 2 – Siedlungswesen – weist Falkenstein/Vogtl. als Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht und als Stadt mit schützenswerter Ortsstruktur aus. Von beiden Ausweisungen bleibt das Plangebiet im Norden der Innenstadt unberührt.

Auf Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – weist der Planungsverband in seiner Stellungnahme hin⁹. Hier ist das dargestellte Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts für das Plangebiet relevant.

Z 2.2.2.7 „In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.“

Das formulierte Ziel dient insbesondere dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts vor durch den Klimawandel verursachten Auswirkungen wie Starkniederschläge und Hochwasserereignisse und wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Am Stadtpark“ um die planungsrechtliche Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, finden die Ziele mittels einer mit dem Abwasserzweckverband abgestimmten dezentralen Regenwasserrückhaltung - Zisterne mit gedrosseltem Abfluss – eine entsprechende Berücksichtigung. Grundlage für die Bemessung bildet die Generelle Entwässerungsplanung (GEP). Ein Hinweis dazu ist im Bebauungsplan getroffen.

Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz – Sanierung aufgrund von Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge - berühren den Geltungsbereich nicht. Konkrete Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser) ergeben, liegen nicht vor. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, gilt die Informationspflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. Ein diesbezüglicher Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Erläuterungskarte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung – Fledermäuse – zeigt die Lage des Standortes innerhalb der fledermausrelevanten Räume (vgl. Ausführungen unter 2.2). Auch die externe Ausgleichsfläche – Biotopfläche „magere Frischwiese“ – liegt im Relevanzgebiet. Da der Planungsverband Chemnitz eine Beeinträchtigung durch die Ausgleichsmaßnahme befürchtet, ist hierzu eine nochmalige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist erfolgt. Ein Sachverständiger des

⁹ Planungsverband Region Chemnitz, Stellungnahme v. 12.08.2022

Naturschutzdienstes hat außerdem fachlich dazu Stellung genommen. Im Ergebnis kann die UNB keine Beeinträchtigung der Bereiche relevanter Multifunktionsräume für Fledermäuse durch die Ausgleichsmaßnahme feststellen. Im Gegenteil werden die Maßnahmen zu einer verbesserten Situation mit einem verbesserten Nahrungsangebot für die Fledermauspopulation führen. Die UNB befürwortet daher die Nutzung der Fläche als Kompensationsmaßnahme.

Weitere für die Bebauungsplanung relevante Inhalte über den rechtswirksamen Regionalplan Südwestsachsen 2008 hinaus bestehen nicht. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs vereinbar.

Zusammenfassend bestätigen die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Träger öffentlicher Belange, die Landesdirektion Sachsen¹⁰ und der Planungsverband Region Chemnitz¹¹, in ihren Stellungnahmen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. gehört zum mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal, der außerdem die Städte Auerbach/Vogtl. und Rodewisch sowie die Gemeinde Ellefeld umfasst. Aufgrund der raumordnerischen Einstufung ist für den Städteverbund ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet worden, der mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 01.10. 2004 wirksam geworden ist. Die 1. Änderung ist seit 2016 wirksam. Die 2. Änderung befindet sich seit den Ende 2018 bzw. Anfang 2019 gefassten Beschlüssen im Aufstellungsverfahren. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Im wirksamen FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet ergänzt und arrondiert den Wohnungsbaubestand an der Paul-Popp-Straße. Benachbart grenzen außerdem Grünflächen und Mischgebiete an. Der sich östlich anschließende Tierpark ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zoo dargestellt. Da der Tierpark eine seiner Nutzungsart und Lage entsprechende Zoogenehmigung besitzt, die bei Änderungen mit planungsrechtlichen Auswirkungen regelmäßig neu beantragt und fortgeschrieben wird, wird das Optimierungsgebot gemäß §50 BImSchG berücksichtigt. Die Prüfung, ob schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbaufläche zu besorgen sind, ist auf der Ebene des FNP erfolgt.

¹⁰ Landesdirektion Sachsen, Stellungnahme v. 03.08.2022

¹¹ Planungsverband Region Chemnitz, Stellungnahme v. 12.08.2022

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) beim Landratsamt Vogtlandkreis verweist nochmals in ihrer Stellungnahme¹² auf das Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG. Hier ist anzumerken, dass § 50 BImSchG der gerechten Abwägung aller betroffenen Belange unter der Voraussetzung unterliegt, dass die in § 48 a BImSchG genannten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden. Generell werden die aktuellen städtebaulichen Planungen, die auf Innenentwicklungen abstellen, in der Regel aufgrund der Nutzungsdichte ausreichende Abstände unter Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nicht mehr gewährleisten können, sondern TA Luft konforme Maßnahmen ermitteln, die ein Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen und Nutzungen mit z. T. störenden Umwelteinwirkungen gestatten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch berücksichtigen. Diese Maßnahmen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren ermittelt worden und werden umgesetzt.

Der B-Plan kann entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

¹² Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 31.08.2022

3. Grundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Stadtpark“ befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes und wird von der Paul-Popp-Straße im Norden und von der Heinrich-Heine-Straße im Osten eingefasst. Im Süden grenzt das sich auf der ehemaligen Textilindustriebrache Falgard neu entwickelnde Misch- und Gewerbegebiet an. Mehrgeschossige Wohnblöcke mit ihren Grünflächen und Garagenanlagen schließen sich an der Westseite an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst auf der Gemarkung Falkenstein die Flurst.-Nr. 474/2, 475/4 und 481/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,61 ha.

3.2 Örtliche Situation, Bestand

Das Plangebiet ist im Norden der kompakten Ortslage gelegen. Die Bebauung der Stadt schließt sich nahtlos an die bebaute Ortslage Ellefeld im Nordosten an. Etwa 700 bis 800 m ist das Rathaus in der Innenstadt entfernt. In weniger als 10 Minuten sind alle Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen der Stadt fußläufig zu erreichen.

Stadtpark und Tierpark befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Heinrich-Heine-Straße, ebenso auf kurzem Wege erreichbar sind die Kindertagesstätte „Knirpsenland“ und die Grundschule Falkenstein.

Die umgebende Bebauung trägt einen heterogenen Charakter – sowohl bezüglich der Nutzungs- als auch der Baustruktur (u. a. Fotodokumentation: Abb. 5 bis 14 eigene Fotos v. 27.10.2021; Abb. 15 und 16 Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl. v. 10.11.2020).

Stadtpark, Tierpark und im weiteren nördlichen Verlauf eine Gartenanlage bilden stadtstrukturell einen durchgängigen Grünzug an der Heinrich-Heine-Straße, der sich im südlichen Verlauf über die Freiflächen von Kita und Schule bis zur regelmäßigen Karree-Bebauung der gründerzeitlichen Stadtanlage erstreckt. Wirkungsvoll ergänzt wird der Grünzug durch die Lindenreihe entlang der Heinrich-Heine-Straße. Im Zusammenhang mit den Straßenbauarbeiten/Leistungsverlegung und Neugestaltung des Straßenzuges werden die Linden gerodet und durch Neupflanzungen ersetzt.



Abb. 4: Lindenreihe Heinrich-Heine-Straße, Blick nach Süden



Abb. 5: östlicher Gehölzrand, Blick nach Süden

Der Bereich der brachgefallenen, ehemaligen Falkensteiner Gardinenweberei „Falgard“ im südlichen Anschluss an das Plangebiet wird seit dem Jahre 2000 über einen Bebauungsplan entwickelt. Entlang der Heinrich-Heine-Straße haben sich im Bereich des Mischgebietes eine Seniorenresidenz sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung angesiedelt. Direkt an der südlichen B-Plangrenze ist eine Grünfläche mit Regenrückhalteanlage und Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt und realisiert. Damit ist eine kurze Durchwegung zwischen Rathenaustraße und Heinrich-Heine-Straße gesichert.



Abb. 6: Fußweg zwischen Heinrich-Heine- und Rathenaustraße am Rande des Plangebiets „Falgard“ (links), Blick nach Westen



Abb. 7: Fortsetzung des Fußwegs entlang der AWO-Gemeinschaftsgaragenanlage

An diesen Weg schließt sich – aus dem Misch- und Gewerbegebiet „Falgard“ kommend – ein weiterer Fußweg an. Damit ist im Umfeld des Plangebietes ein komfortables Wegenetz vorhanden, das für kürzeste Verbindungen für Fußgänger/Radfahrer zu den verschiedensten Zielen (Wohngebiet, Arbeitsstätten, Kita, Schule, Lebensmittelmarkt, Stadtzentrum, Kleingartenanlage, Bahnhof, Stadt- und Tierpark) führt.



Abb. 8: Trampelpfad über den Standort in Richtung Fachmarkt, ehem. Lebensmittelmarkt als Fortsetzung des Fußweges aus „Falgard“



Abb. 9: Fußweg aus dem B-Plangebiet „Falgard“ – Blick zur Grünfläche, Misch- und Gewerbegebiet

Die sich westlich und nördlich anschließende Wohnbebauung („Altneubau“ der Arbeiterwohngenossenschaft [AWG]) ist durch sanierte, drei- und viergeschossige Wohnblöcke mit Kellergeschoss und Satteldach geprägt, die als sog. Zeilenbebauung mit zwischenliegenden Freiflächen parallel zur Hangneigung errichtet worden sind. Die Blöcke wie auch die weiteren Gebäude entlang der Heinrich-Heine-Straße sind regelmäßig traufständig angeordnet.



Abb. 10: an den Standort östlich angrenzender Wohnblock



Abb. 11: Wohngebiet der Arbeiterwohngenossenschaft (AWO) mit Freifläche im Osten

Die rote Farbgebung der Satteldächer ist für die Stadt als auch für die Vogtlandregion eher untypisch. Vorherrschend und stadt- und ortsbildprägend sind schiefer- bzw. anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

Gebäudestellung parallel zur Geländeneigung und Dachform sind gestaltgebend für die künftige Bebauung entlang der das Ortsbild maßgebend prägenden Heinrich-Heine-Straße.

Die Wohnbebauung wird ergänzt durch das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes EDEKA an der Paul-Popp-Straße; Nachnutzer ist derzeit ein TEDI-Fachmarkt. Die auf diesem Grundstück vorhandenen Stellplätze sind für den Kundenverkehr des Fachmarktes ausreichend.



Abb. 12: TEDI-Fachmarkt an der Paul-Popp-Straße



Abb. 13: Heinrich-Heine-Straße 18 a, b, Geschosswohnungsbau nördlich neben dem Tierpark

Das dreigeschossige, mit einem anthrazitfarbenen Walmdach ausgestattete Mehrfamilienhaus Heinrich-Heine-Straße 18 a und b befindet sich auf dem ehemaligen Standort der Kindertagesstätte nördlich angrenzend an den Tierpark Falkenstein/Vogtl.

Der Tierpark nimmt den Großteil der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Heine-Straße ein. Er ist mit einem umfangreichen Großbaumbestand ausgestattet, der den Straßenraum in diesem Abschnitt prägt. Für seine Umgebung und insbesondere für das künftige Wohnbaugebiet stellt er nicht nur ein beliebte Naherholungs- bzw. Freizeiteinrichtung sondern mit seinem Tierbestand, kleinem Tropenhaus, Streichelzoo und Mistlagerung auch einen Geruchsemittenten dar.

Die Fläche des Plangebietes weist etwa parallel zur Heinrich-Heine-Straße ein gleichmäßiges Ost-West-Gefälle auf. Mit einer Höhenlage zwischen 567,5 m und 563,5 m ü NNHN2016 beträgt die Höhendifferenz etwa 4,0 m.



Abb. 14: Plangebiet, Blick nach Norden



Abb. 15: Plangebiet, Blick nach Süden

Der Standort selbst weist derzeit keine - seiner innerstädtischen Lage gemäße - Nutzung auf. Der Großteil der Fläche ist mit Altgras überstanden. Es handelt sich um eine Wiese als mesophiles Grünland und im Norden – gegenüber dem Fachmarkt an der Paul-Popp-Straße – um einen Parkplatz (ehem. Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes). Auf der Wiese ist eine Wegeführung als Trampelpfad erkennbar. Hier kann bzw. konnte man auf kürzestem Wege direkt aus dem Gewerbegebiet zum Lebensmittelmarkt gelangen.

Die Wiese besitzt an ihrem Ostrand entlang der Heinrich-Heine-Straße einen 10 bis 20 m breiten Gehölzstreifen mit erheblichem, teilweise 30 Jahre alten Baumbestand aus Laubgehölzen wie Birke, Salweide, Bergahorn, einzelnen Eschen und Ebereschen sowie Jungaufwuchs aus den genannten Arten. Die ehemals südlich des Parkplatzes befindliche Baumgruppe wurde bereits beseitigt, ebenso teilweise der Jungaufwuchs entlang der Heinrich-Heine-Straße im Zuge von Erschließungsarbeiten in der Straße. Der Parkplatz befindet sich im Rückbau.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde neben dem Parkplatz auf einer Fläche von etwa 600 m² durch die Untere Naturschutzbehörde aufgrund der Artenzusammensetzung der Biotoptyp „Magere Frischwiese“ festgestellt.

3.3 Eigentum und Bodenordnung

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer ist zugleich Projektentwickler und beabsichtigt, die Fläche als Wohnbaugebiet zu entwickeln. Er schließt dazu einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt, in dem die Finanzierung und Durchführung der Planung, der Erschließung und bodenordnender Maßnahmen vereinbart ist. Die baureifen Grundstücke sollen an private Bauherren veräußert werden. Die

öffentlichen Verkehrsflächen werden der Stadt nach Herstellung kostenfrei übertragen und öffentlich gewidmet.

3.4 Geologie, Hydrogeologie¹³

Das Plangebiet gehört innerhalb des Zentraleuropäischen Mittelgebirgs-/Staufenlands zur Großlandschaft des Vogtlandes mit seiner naturräumlichen Einheit „Ostvogtländische Hochflächen“ (Mesogeochose).

Aus landschaftlicher Sicht sind diese Lagen durch eine gehölz- bzw. walddreiche, acker- geprägte Kulturlandschaft (Landschaftstyp) gekennzeichnet. Kleine Hochflächen und Riedelgebiete sind von einzelnen etwa 100 m eingetieften Sohlen- und Kerbsohlentälern im Bereich von Elster, Göltzsch und der Unterläufe einiger größerer Nebenflüsse zerschnitten.

Unter geringmächtigen Bodenbildungen und zumindest örtlich zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen stehen in der Regel quarzstreifige Schluffphyllite der ordovizischen Schöneck Formation und deren Verwitterungsbildungen an. Diese Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. In Teilen des Plangebietes können die beschriebenen Gesteine von Solifluktsdecken (Gehängelehm und Schuttdecken) überlagert werden.

Innerhalb der rolligen Hangschuttbildungen ist eine temporäre Grundwasserführung möglich. Dieses Wasser weist erfahrungsgemäß eine Fließrichtung dem natürlichen Gefälle folgend nach Westen auf. In den weitgehend unverwitterten/frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser (Kluftgrundwasser) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen in Tiefen ab etwa 15 m bis 20 m unter Gelände. Das Gebiet ist hydrogeologisch dem Teilraum Ostthüringisch-fränkisch-vogtländische Synklinale und dem Raum des deutschen Schiefergebirges zuzurechnen.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (z.B. wasserdurchlässige Beläge) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernäsungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

¹³ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahmen v. 21.07./05.09.2022

3.5 Altbergbau, Bergbauberechtigung¹⁴

Das Planvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Bergbauberechtigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

3.6 Hohlraumgebiete, Radioaktivität, Erdbebenzone

Hohlraumgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrG.

Natürliche Radioaktivität¹⁵

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind (Radonvorsorgegebiet). Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 — 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Inwieweit zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen bauliche Vorsorge auf Grund lokaler Gegebenheiten zu treffen ist, ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Erdbebenzone

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zuzurechnen.

¹⁴ Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahmen v. 12.07.2022 und 16.08.2022

¹⁵ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahmen v. 21.07./05.09.2022

3.7 Baugrund¹⁶

Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Das Landesamt weist auf die geltenden gesetzlichen Grundlagen des Geologiedatengesetzes wie folgt hin: Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

¹⁶ ebenda

3.8 Abfall/Bodenschutz

Das Vorhaben liegt auf keiner Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 BBodSchG bzw. stellt keine Altlastfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG dar, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt wird. Das Plangebiet grenzt jedoch an das Flurstück Nr. 445/21 der Gemarkung Falkenstein an, das unter der AKZ 78110024 „Altablagerung Falgardgelände“ im SALKA registriert ist. Die Untere Abfall- und Altlastenbehörde (UABB) des Landratsamtes Vogtlandkreis¹⁷ weist deshalb darauf hin, dass bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast ergeben (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser), gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich die UABB zu informieren ist, um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Für den Erhalt von Bodenfunktionen sind geeignete Maßnahmen u. a. der Dachbegrünung, der versiegelungsoffenen/-armen Bauweise von Wegen und Plätzen, der Garten- und Vorgartengestaltung als Vegetationsflächen zu treffen, die zu einer hohen Lebensqualität der Einwohner im Stadtgebiet beitragen, indem sie für eine gute Luftqualität, Mikroklima/Wärme- und Kälteaustausch, Regenwasserversickerung/Grundwasserneubildung sorgen.

Im Rahmen der Bauausführung sind zusätzlich nachfolgend genannte Maßnahmen des Bodenschutzes zu berücksichtigen:

Vorhandener Mutterboden (humoser Oberboden) ist vor Baubeginn in vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Diese Forderung ergibt sich aus dem besonderen Schutzstatus für Mutterboden entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit dem § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG.

Bei der Bauausführung ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, des § 5 sowie des § 2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen). Unbelastete Aushubmassen sind möglichst am Standort wieder einzubauen.

¹⁷ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 09.08.2021

3.9 Immissionsschutz – Lärm

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte

maßgebend: 55 dB (A) tags,
 40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts
 1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, ² Verkehrslärm.

Mögliche Verursacher von Emissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken könnten und einer näheren Betrachtung bedürfen, sind

- ⇒ das südlich angrenzende Misch- und Gewerbegebiet,
- ⇒ der im Norden zum Plangebiet befindliche Fachmarkt,
- ⇒ der Tierpark im Osten,
- ⇒ die Stadtparkbühne im Südosten.

Vom südlich befindlichen Misch- und Gewerbegebiet mit an das Plangebiet heranreichender Grünfläche mit Regenrückhalteanlage werden keine Konflikte zur geplanten Wohnbebauung gesehen. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete, die unmittelbar an die Mischgebiete angrenzen bzw., die sich im nördlichen Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes befinden, sind im Bebauungsplan Emissionskontingentierungen festgesetzt worden. Damit können Konfliktpotenziale zu Nutzungen innerhalb der Mischgebiete minimiert und im angrenzenden, künftigen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich immissionsrelevanter Auswirkungen kommt außerdem die Anlieferung des nördlich des Plangebietes gelegenen Fachmarktes an der Paul-Popp-Straße in Betracht. Da seine Anlieferzeiten verbindlich zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr werktags geregelt sind, bestehen keine nächtlichen Lärmeinwirkungen.



Abb.16: Luftbild Tiergarten Stadt Falkenstein/Vogtl. mit aktuellem tierbestand, Stand November 2021 (Quelle: Stadt Falkenstein/Vogtl.)

Tiergeräusche aus dem auf der gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Heine-Straße gelegenen Tierpark oder Geräusche, die mit der Gelände- oder Tierpflege einher gehen könnten, werden auch seitens der Untere Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Vogtlandkreis (UIB)¹⁸ für unproblematisch gehalten.

Bezüglich möglicher Lärmeinwirkungen durch die südöstlich etwa 100 m entfernt gelegene Freiluftbühne im Stadtpark teilt die UIB¹⁹ nach Prüfung mit, dass durch die bauordnungsrechtlich genehmigte Stadtparkbühne keine erheblichen Richtwertüberschreitungen an der Plangrenze zum Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind. Für den Normalbetrieb der Freizeitanlage werden tags (Werktag/Sonntag) Beurteilungspegel bis maximal 49 dB (A) erwartet. Bei besonders lauten Veranstaltungen ist die Richtwerteinhaltung allerdings nicht sichergestellt. Diese fallen jedoch unter sog. seltene Ereignisse und werden als zumutbar eingeschätzt.

¹⁸ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 31.08.2022

¹⁹ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 09.08.2021

Zusammengefasst bestehen aufgrund Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet.

3.10 Immissionsschutz - Gerüche

Aufgrund des dem geplanten Wohngebiet an der Ostseite gegenüberliegenden Tierparks hat die UIB²⁰ auf einen möglichen Konflikt wegen der zu erwartenden Geruchsergebnisse hingewiesen. Aus einer überschlägigen Abschätzung durch die UIB ergab sich, dass es in Teilen des Plangebietes zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen kann.

Da die Prüfung der Einhaltung des Optimierungsgebotes gemäß § 50 BImSchG bei der Zuordnung von Flächennutzungen – hier: Wohnen neben dem Tierpark (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zoo) – bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt ist, ist auf der nachgeordneten B-Planebene nur zu prüfen, ob und wie Konflikte darüber hinaus zu bewältigen sind, um ggf. Beschränkungen der Wohnnutzung festzusetzen sowie um abwägend die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität zu sichern. Dabei ist der Tatbestand zu berücksichtigen, dass der Tierpark eine Zoobetriebsgenehmigung entsprechend seiner Nutzungsart – Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zoo – und seiner Lage – Nachbarschaft zu einer Wohnbaufläche – besitzt, die bei bauplanungsrechtlichen Änderungen regelmäßig neu geprüft wird.

Um festzustellen, dass trotz der vorhandenen Geruchsemitenten verträgliche Wohnverhältnisse innerhalb des geplanten Wohngebietes garantiert werden können, wurde eine Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe²¹ (Geruchsimmissionsprognose – GIP) nach TA Luft Anhang 7 zur Ermittlung der immissionsseitigen Auswirkungen bzgl. Geruch durch den Tierpark Falkenstein/Vogtl. für die geplante Wohnbebauung „Am Stadtpark“ durchgeführt. Sie ist Anlage der Begründung.

Rechtsgrundlage ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in ihrer Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54 S. 1050). In Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen – ist in Tabelle 22 der für Wohngebiete

²⁰ ebenda

²¹ Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Gutachten – Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Geruch) für das Vorhaben Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stadtpark“. Chemnitz, 09.02.2022

geltende Immissionswert von 0,10 aufgeführt, bei dessen Überschreitung der Gesamtbelastung in der Regel eine Geruchsimmission als erhebliche Belästigung zu werten ist.

Bei der Quantifizierung der Geruchsemissionen wurden insgesamt neun Emissionsquellen betrachtet, die über das gesamte Tierparkgelände verteilt liegen und unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Es handelt sich um tierartenbezogene Gehege mit Ställen und Freiflächen, Bauernhof/Scheune, Teich sowie Freigehege am Tropenhaus, das Tropenhaus selbst und die Mistlagerung in Containern.

Eine zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse aus der GIP zur Einordnung der berechneten Immissionswerte wird in Abschnitt 4 wie folgt gegeben (Zitat²²):

1. *„Am Vorhabenstandort sollen im Rahmen eines B- Plan- Verfahrens neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um innerstädtisch neue Bauflächen zu erschließen.*
2. *Die Lage ist vorwiegend städtisch sowie durch den angrenzenden Stadtpark mit Tierpark geprägt.*
3. *Auf Basis des vorhandenen Tierparks, von dem Geruchsemissionen ausgehen, wurde durch die zuständige Immissionsschutzbehörde ein Nachweis gefordert, dass auf den geplanten Bauflächen die Immissionsrichtwerte für Geruch (nach GIRL, jetzt Anhang 7 der TA Luft) eingehalten werden.*
4. *Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten vor Ort in Form der vorhandenen Tierhaltungen und Nebenanlagen wurde eine Ausbreitungsrechnung für den vorhandenen Bestand durchgeführt.*
5. *Entsprechend Nummer 5 der GIRL sind nur diejenigen Geruchsbelästigungen als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden. Dabei sind, unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung eines Gebietes bestimmte Beurteilungskriterien heranzuziehen (hier bestehender Tierpark mit Jahrzehntelanger Nutzung innerhalb der städtischen Lage und bisher keinerlei Beschwerdesituation).*
6. *Im überwiegenden Teil der zukünftig geplanten Bauflächen wird eine Geruchsimmission von max. 10% der Jahresstunden (0,10) prognostiziert. Unmittelbar entlang des Tierparks an der Heinrich-Heine-Straße ist jedoch mit einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 10% der Jahresstunden zu rechnen, was jedoch nur bis max. 5 m westlich der Heinrich- Heine- Straße gegeben ist. Innerhalb dieses geringen Abstandes zur Heinrich- Heine- Straße sollte keine Wohnnutzung errichtet werden und die Baugrenze innerhalb des B- Plans- Gebietes entsprechend 5 m zurückgesetzt sein.*
7. *Im Rahmen der Ausbreitungsrechnung ist ersichtlich, dass sich der Geruch weniger nach Norden/ Nordosten ausbreitet, sondern entsprechend der Topographie folgend im Bereich des gegenständlichen B- Plans die größten Immissionen zu erwarten sind.*
8. *Es wird darauf hingewiesen, dass eine Auswertung im Faktor-4-Modell erfolgte, also eine Bewertung der Überschreitung von bereits 0,25 GE/m³ berücksichtigt wird, wobei eine Geruchswahrnehmung erst ab 1 GE/m³ gegeben ist.*
9. *Die Modellierung der Geruchsemissionen der Tierhaltungen erfolgte konservativ. Sowohl die Ermittlung der relevanten GV-Masse als auch der emissionsrelevanten Zeiträume erfolgte mit entsprechender Sicherheit, so dass die Ergebnisse in mehreren Aspekten überschätzend sind und die tatsächlichen Geruchsimmissionen darunter liegen werden.*
10. *Die vielen Bäume und Anpflanzungen des Tierparks bedeuten eine weitere Minderung der Immissionen, da sie eine Geruchsausbreitung behindern bzw. zu Verwirbelungen und damit zur Verdünnung führen. Diese Effekte können jedoch modellbedingt nicht*

²² Ebenda, S. 25

berücksichtigt werden, so dass die tatsächlichen Geruchsimmissionen auch aus diesem Grund niedriger sein werden.

11. *Eine Auswertung in einem größeren Raster ist auf Grund der sonst nicht gegebenen Homogenität der Ergebnisse nicht möglich (Abweichungen zwischen den benachbarten Rastern wären deutlich zu hoch).“*

Die grafische Darstellung (Abb. 17) der Ergebnisse ist Anlage 3²³ des Gutachtens zu entnehmen. Auf der Grundlage der topografischen Karte ist die Geruchsstundenhäufigkeit in einem Rastermaß von 6,25 m x 6,25 m dargestellt und der Bereich der Überschreitung gekennzeichnet.

Die vorliegende GIP wurde durch die UIB immissionsschutzfachlich geprüft²⁴. Es wurde bestätigt, dass sie den geforderten Qualitätsansprüchen genügt. Die detaillierte Prüfung der Übertragbarkeit von meteorologischen Daten auf den Anlagenstandort mit dem Ergebnis einer synthetischen Ausbreitungsklassenzeitreihe für den repräsentativen Zeitraum 2008/2009 wird mitgetragen, die verwendeten Eingangsdaten als schlüssig und aus fachlicher Sicht nachvollziehbar akzeptiert, ebenso die prognostisch angenommenen Emissionswerte. Die Stellungnahme ist Anlage der Begründung.

Der Empfehlung des Gutachters bzgl. des Zurücksetzens des am nächsten gelegenen Baufeldes um 5 m vom Straßenkörper Heinrich-Heine-Straße wird von der zuständigen Behörde nicht mitgetragen und statt dessen ein Abstand von mindestens 10 m empfohlen. Sie argumentiert damit, dass der Immissionswert für Geruch, die Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchseinwirkung und die zumutbare Grenze für Geruchsimmissionen keine feststehenden Beurteilungsgrößen seien und vielmehr nach den am Standort vorherrschenden Bedingungen und der rechtmäßigen Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne einer Einzelfallprüfung abzustellen sei.

Diese Überprüfung ist zunächst anhand des Gutachtens erfolgt, die Ausweisung der Überschreitung in einem 5,0 m-Bereich westlich der westlichen Fahrbahnkante Heinrich-Heine-Straße plausibel berechnet und dargestellt (Abb. 17). Faktoren, die tatsächlich günstigere als die berechneten Bedingungen eintreten lassen, sind demzufolge insbesondere:

- ⇒ die konservative Methode der Modellierung der Geruchsemissionen bezüglich der emissionsrelevanten Zeiträume (ganzjährig, ohne Berücksichtigung von Winterschlaf oder saisonale Begrenzung von Auslaufzeiten),

²³ Ebenda, S. 32

²⁴ Landkreis Vogtland, Amt für Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz, 22.03.2022

- ⇒ die Ermittlung der relevanten GV-Masse (z. B. Annahme eines zusätzlichen Anteils an Geruchsemissionen für die Ausläufe, Annahme eines zusätzlichen Containers für die Mistlagerung),
- ⇒ konservative Wahl der ungünstigsten meteorologischen Situation durch Ermittlung von synthetischen Wetterdaten (siehe Anlage der Begründung),
- ⇒ eine Überschreitung von $0,25 \text{ GE/m}^3$, obwohl eine Geruchswahrnehmung erst ab 1 GE/m^3 gegeben ist,
- ⇒ Bepflanzungen, die zu einer weiteren Minderung der Immissionen führen, weil sie die Geruchsausbreitung behindern bzw. zu Verwirbelungen führen.

Abwägend ist darüber hinaus die bisherige Prägung des Gebietes in die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, heranzuziehen. Besonders für die Falkensteiner Bewohner und Wohnraum suchende Rückkehrer in ihre Heimatstadt, die einen großen Teil der Bauinteressenten stellen, sind mit dem Tierpark und seiner Jahrzehnte währenden Geschichte vertraut und verbunden. Für sie ist der Tierpark ein Identifikationsmerkmal der Stadt – gerade auch deshalb, weil er innerhalb einer Stadt dieser Größe eine Besonderheit darstellt, auf die man zu Recht stolz ist. 1953 als Station Junger Naturforscher gegründet, in den 90-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit der Anlage des Stadtparks auf seine jetzige Größe gebracht, fühlen sich Generationen von Falkensteinern mit dem Tierpark verbunden. Die Ereignisse innerhalb des Tierbestands, aber auch bauliche Errungenschaften der vergangenen Jahre werden mit großem Interesse verfolgt. Tierpark und Stadtpark bieten ganzjährige Erholung im Grünen für die ganze Familie inmitten der Stadt und wirken als touristischer Anziehungspunkt im Vogtland und darüber hinaus. Insofern könnten sogar außergewöhnliche, atypische Verhältnisse hinsichtlich der Hedonik (Bewertung des Geruchsreizes zwischen äußerst angenehm und äußerst unangenehm) angenommen werden, indem der Tierpark mit hedonisch eindeutig angenehmen Gerüchen in Verbindung gebracht werden könnte. Ein darauf hinweisender Tatbestand ist die Tatsache, dass der Tierpark in den vergangenen Jahrzehnten niemals Gegenstand von Beschwerden war. Die Verbundenheit der Einwohner führt zu einer Akzeptanz und natürlichen Rücksichtnahme. Ein Gewichtungsfaktor wird hierfür jedoch nicht in Ansatz gebracht.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die vorhandenen Geruchsimmissionen - unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen im Bebauungsplan – keine erhebliche Belästigung für das Allgemeine Wohngebiet „Am Stadtpark“ darstellen.

Die Geruchsimmissionsprognose sowie das Gutachten zur Ermittlung der meteorologischen Daten²⁵ werden Anlage der Begründung. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis über das Vorhandensein und den Betrieb des Tierparks sowie der zu erwartenden Geruchsereignisse. Die Baugrenze wird zeichnerisch in einem Abstand von 7,0 m vom Straßengrundstück der Heinrich-Heine-Straße festgesetzt. Der Vorgartenbereich wird mit einer Pflanzbindung in einer Breite von 5,0 m unter Verwendung des sukzessiv vorhandenen Aufwuchses festgesetzt. Ausgenommen sind die Zufahrts-/Eingangsbereiche. Das Gebot der Bepflanzung wird sich noch einmal positiv auf die Wahrnehmbarkeit von Gerüchen auswirken, ohne dass das quantifizierbar ist. Die tatsächliche Entfernung zwischen Wohngebäude (Baugrenze) und Fahrbahnkante (siehe auch topografische Hintergrundkarte in Abb. 17 bzw. S. 32 der GIP) setzt sich wie folgt zusammen: 7,0 m zwischen Baugrenze und Grenze Straßengrundstück + 4,5 m Bankett/Böschung, Gehweg, Grünstreifen mit Lindenreihe = 11,5 m Abstand vom Straßenkörper. Damit ist der Forderung der UIB nach einem Mindestabstand von 10,0 m entsprochen.

Die UIB sieht dennoch in ihrer erneuten Stellungnahme²⁶ eine geringfügige Abweichung der getroffenen Festsetzungen im B-Plan. Sie teilt der Stadt mit, dass ihr als Betreiber des Tierparks bewusst sein sollte, dass im begründeten Beschwerdefall der Verursacher der Gerüche einer intensiven Prüfung unterzogen werden wird. Das Vorhandensein und die Bewertung von Geruchsereignissen werden im Einzelfall von einer Ortsüblichkeit, der historischen Entwicklung des Gebiets und der tatsächlichen baulichen Nutzung von Flächen abhängen. Sie sieht den Trennungsgrundsatz nicht ausreichend umgesetzt (vgl. hierzu die Ausführungen unter 2.4 Flächennutzungsplan).

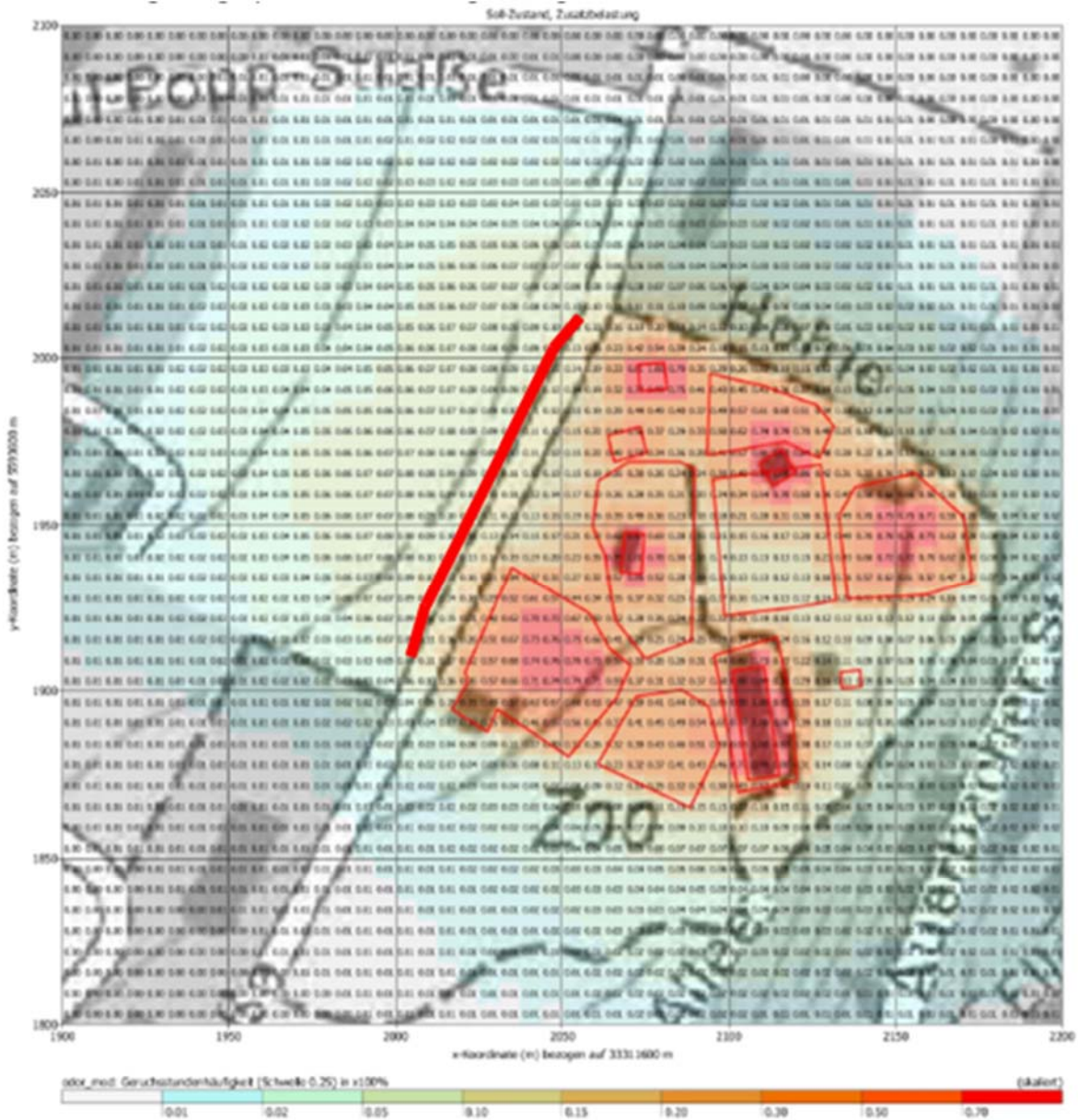
Unter gerechter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wie Berücksichtigung des Wohnbedarfs im Rahmen der Pflicht zur Daseinsvorsorge, der wirtschaftlichen Bereitstellung von erschlossenen, baureifen Grundstücken als flächen- und ressourcenschonende Maßnahme der Innenentwicklung und der stadtgestalterischen Arrondierung des Siedlungsgefüges auf einer brachliegenden, weitgehend ungenutzten, aber erschlossenen Fläche werden ggf. noch entgegenstehende Belange des Immissionsschutzes zurückgestellt.

Zusammenfassend wird der Nachweis erbracht, dass sich die Stadt Falkenstein/Vogtl. intensiv mit der Geruchsproblematik auseinandergesetzt hat und in einem generell

²⁵ IfU GmbH Privates Institut für Analytik, Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem Anlagenstandort in Falkenstein/Vogtland. Frankenberg, 15.12.2021

²⁶ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 31.08.2022

nicht ausschließbaren Beschwerdefall mit dem Bebauungsplan über eine gute Argumentationsgrundlage verfügt.



Luftschadstoff:	Geruch als Überschreitungshäufigkeit
Höhenbezug Ergebnisangabe:	1,5 m über Grund
Rechenprogramm/ Version:	LASAT 3.4
Grenzschichtprofil:	5.3
Raster:	6,25 x 6,25 m
Rechengebiet:	4.000 x 4.000 m
Berücksichtigung Bebauung/ Gelände:	Gelände

Abb. 17: Grafische Darstellung der Ergebnisse der GIP (Quelle: Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Gutachten – Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe - Immissionsprognose für Geruch - für das Vorhaben Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stadtpark“. Chemnitz, 09.02.2022, S. 32)

3.11 Naturschutz, Artenschutz

Bei der Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB)²⁷ wurde auf einer Fläche von ca. 600 m² aufgrund der Artenzusammensetzung der Biotoptyp „Magere Frischwiese“ festgestellt. Dieser Biotoptyp unterliegt den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Demnach sind in den besonders geschützten Biotopen alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Ausnahmen sind möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, d. h., dass der genannte Biotoptyp an anderer Stelle neu zu schaffen ist.

In Abstimmung mit der UNB wurde eine geeignete Fläche als Ausgleichsmaßnahme in gleicher Größe gefunden, die sich im Eigentum der Stadt befindet. Verfügbarkeit und dauerhafte Sicherung sind damit gewährleistet. Die Stadt hat sich mit dem Pächter über die eingeschränkte zukünftige Bewirtschaftung und Entwicklung zu einer mageren Frischwiese vertraglich geeinigt und dies der UNB gegenüber nachgewiesen. Die kartografische Darstellung und die Maßnahmenbeschreibung sind als Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in den Bebauungsplan integriert. Durch die externe Ausgleichsmaßnahme verbessert sich außerdem die Situation für das Jagdhabitat der dort anzutreffenden Fledermauspopulation, da die aufgewertete Wiesenfläche mit blühenden Pflanzen und damit größerer Insektenzahl ein verbessertes Nahrungsangebot als die bislang brach liegende Fläche darstellt.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie weitere Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Im Sommer 2021 wurde eine artenschutzfachliche Risikoeinschätzung²⁸ in Bezug auf das geplante Bauvorhaben durchgeführt. Inhalt ist die Begutachtung der Fläche sowie eine Risikoeinschätzung als eine fachlich belastbare Vorprüfung mit einer überschlägigen Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist neben dem Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie dem Zerstörungsgebot von Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3

²⁷ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 09.08.2021

²⁸ igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben Erschließung Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße in Falkenstein, 07.07.2021

BNatSchG) auch das artenschutzrechtliche Risiko für den Fall zu beachten, wo eine Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot).

Folgende Risikoabschätzung wird zusammenfassend gegeben (Zitat)²⁹:

„Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um häufige, weit verbreitete Arten (alle besonders geschützt). Reptilien (Zauneidechse etc.) und Amphibien wurden im UG nicht festgestellt, ebenso keine Höhlenbäume, da die Laubgehölze überwiegend nur mittlere Altersklassen aufweisen (~30 Jahre).

Der Gehölzbestand am Rande der Vorhabenfläche besteht aus Laubgehölzen (Salweiden, Birken, Berg-Ahorn, Eschen, Ebereschen, etc.) und beinhaltet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch Nester verschiedener festgestellter Brutvogelarten (z.B. Mönchsgrasmücke, Buchfink). Da die festgestellten Arten keine Dauerniststätten unterhalten, wäre für diese Arten das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) maßgeblich, was bei konsequenter Einhaltung der Vorschriften des § 39 BNatSchG (keine Fällung/Rodung im Zeitraum 1. März - 30. September) gewährleistet wäre. Das Tötungsverbot gilt jedoch gleichfalls für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Zilpzalp, Rotkehlchen). Aus diesem Grund sind ebenfalls baufeldvorbereitende Maßnahmen wie Überbauung/Abschieben von Bodenflächen auf o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken.

Weiterhin ist mit Blick auf Lebensraumveränderungen im Bereich von Nahrungshabitaten die Wirkung von künstlichem Licht zu beachten. Künstliches Licht kann sich auf verschiedene Weise nachteilig auf die lokale Fledermausfauna auswirken. Neben der Meidung von (bisher unbeleuchteten) Jagdgebieten und Flugrouten durch lichtscheue Fledermausarten sind erhöhte Prädation (v.a. im Umfeld von Wochenstuben) sowie Veränderungen im Nahrungsspektrum (keine Flugaktivität von Nachtfaltern) weitere bekannte Wirkmechanismen (vgl. EUROBATS 8). Diesbezügliche artenschutzrechtliche Konflikte können durch Integration folgender Maßnahmen in die Planung vermieden werden:

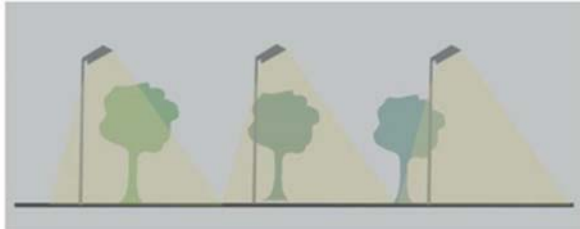
- ⇒ Beleuchtungskonzept zur Vermeidung/Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Fledermäuse: Beleuchtung auf die sicherheitsrelevante Bereiche, wie Zufahrten, Gehwege und Vorplätze beschränken; Verwendung geeigneter Lampentypen, welche Beleuchtungen /Abstrahlungen in die freie Landschaft und Reflektionen von Gebäudewänden vermeiden lassen; soweit möglich, sollten dynamische Beleuchtungssysteme (nur bei Bedarf eingeschaltet), in Betracht gezogen werden.“*

²⁹ Ebenda, S. 9 ff

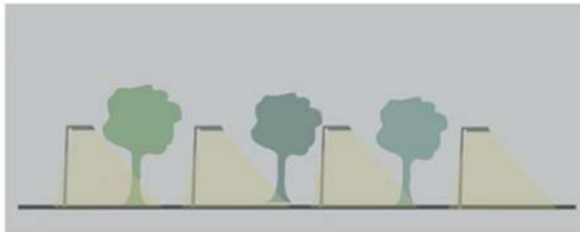
Zur Veranschaulichung:



Kombinierte Wirkung von abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung in angrenzende Räume. Erstes Bild: nicht abgeschirmte Leuchten,



Zweites Bild: abgeschirmte Leuchten.



Drittes Bild: abgeschirmte Leuchten auf kurzen Masten, die die ungewollte Lichtausbreitung verhindern und somit benachbarte Bereiche dunkel halten (© H. Limpens).

Abb. 18: Angepasste Beleuchtung, Quelle: EUROBATS Nr. 8 „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“, Bonn 2019; entnommen aus: igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben, 07.07.2021

„Nicht abschließend eingeschätzt werden kann zum jetzigen Zeitpunkt die Funktion der östlichen Gehölzreihe als Nahrungs-/Jagdhabitat bzw. Leitstruktur/Hop-Over für verschiedene Fledermausarten (insbesondere maßgeblich im Zusammenhang mit evtl. vorhandenen, räumlich benachbarten Sommerquartieren/Wochenstuben). Auch der Ausschluss von Spaltenquartieren im Gehölzstreifen bedürfte einer Nachkontrolle.“

Sollten die Gehölzränder mit einbezogen werden, ist daher ein Artenschutzfachbeitrag mit weiteren Kartierungen sowie ggf. Ableitung entsprechender Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um rechtssicher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Fällungen wären dann ggf. auch entsprechend auszugleichen.

Auf der hier zu beurteilenden Ebene (Risikoeinschätzung) lässt sich prognostizieren, dass eine artenschutzrechtlich zulässige Gestaltung des Vorhabens (Erschließung Wohngebiet) unter folgenden Prämissen möglich ist:

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen geeignet:

1. Baustellenerschließung, Gehölzfällungen, Überbauung/Abschieben der Bodenflächen außerhalb der Brutzeit (Oktober - März).
2. Erfolgt die Baustellenerschließung in der Brut- und Vegetationszeit (also von März bis Oktober) ist eine Ausnahmegenehmigung der UNB erforderlich und damit auch eine ökologische Baubegleitung.
3. Beleuchtungskonzept zur Vermeidung/Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Fledermäuse: Beschränkung der Beleuchtung auf die sicherheitsrelevanten Bereiche, wie

Zufahrten, Gehwege und Vorplätze. Dabei Verwendung geeigneter Lampentypen, welche Beleuchtungen/Abstrahlungen in die freie Landschaft und Reflektionen von Gebäudewänden vermeiden. Soweit möglich Verwendung dynamischer Beleuchtungssysteme (nur bei Bedarf eingeschaltet).

4. *Erhaltung der randlichen Laubgehölzbestände im Osten*
Sollten diese Gehölzränder mit einbezogen werden, ist ein Artenschutzfachbeitrag mit weiteren Kartierungen [...] und abgeleiteten Maßnahmen (z.B. Kompensationspflanzungen) zu erstellen.“

Bauplanungsrechtliche Anmerkung:

Auch die Vorhaben, für die Baurecht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorbereitet wird, sind den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterworfen. Für die vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen gilt deshalb das Erfordernis der rechtlichen Sicherung. Da es sich bei diesem Bebauungsplan jedoch um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zu berücksichtigen, dass sich der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes nur innerhalb der von § 9 BauGB gesetzten Rahmens bewegen darf. Bei der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine Normsetzung. Die Festsetzungen müssen sich auf das Bodenrecht beschränken, d. h., dass z. B. Bauzeitenregelungen bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar sind. Zeitliche Regelungen zu Baumfällungen beispielsweise sind jedoch per Gesetz (Vorschriften des § 39 BNatSchG) für jedermann verpflichtend, deshalb bedarf es hierzu auch keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Möglich sind dennoch flankierende Regelungen wie z. B. in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit und dem Erschließungsträger/Projektentwickler oder aber die Weitergabe der Durchführungsverpflichtung der Maßnahmen an den Endnutzer über Kaufverträge oder/und Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren bzgl. Bauzeitenregelungen, Gehölzfällungen und zu verwendender Beleuchtungsart. Unter Berücksichtigung der Sicherheitsbestimmungen betrifft das auch die zu verwendende Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die abschließende Bewältigung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte dadurch vorbereitet, dass die nicht festsetzbaren Maßnahmen als Hinweise Bestandteil der Planurkunde werden. Dazu zählen die oben unter 1. und 2. genannten Maßnahmen.

Die unter 3. genannte Maßnahme zur Beleuchtung wird als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, da sie hinreichend bestimmt ist und einen bodenrechtlichen Bezug aufweist.

Die unter 4. aufgeführte Maßnahme zur Erhaltung der Laubgehölzbestände im Osten findet Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept insoweit, dass Baufelder entsprechend mit Abstand zurückgesetzt sind, um Gehölze im Vorgartenbereich zu erhalten bzw. als Pflanzflächen unter Einbeziehung des Bestandes neu anzulegen. Wo das nicht möglich ist – Zufahrtsbereiche und innerhalb der Baufelder – werden Fällungen erforderlich. Sie werden mittels Pflanzbindungen auf den privaten Baugrundstücken zumindest teilweise kompensiert. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, wie sie im zweistufigen Normverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen regelmäßig durchzuführen ist, ist im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten.

3.12 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Falkenstein/Vogtl., Stand 11/2021, ergänzt durch einen Lage- und Höhenplan 10/2021; Lagebezug ETRS89, Höhenbezug GPS DHHN2016, der UTR GmbH, Hauptstraße 1, 09606 Schönbrunn. Der Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen, Stand 04/2021.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet weist einen etwa rechtecksförmigen, leicht nach Nordnordost gedrehten und damit parallel zwischen Heinrich-Heine-Straße und Wohnblock Paul-Popp-Straße 15-21 gelegenen Flächenzuschnitt mit einem Gefälle nach Westnordwest auf. In integrierter Ortslage ist es allseitig von einer gemischten Bau- bzw. Nutzungsstruktur (siehe Abschnitt 3.2) umgeben.

Grundlage für das städtebauliche Gestaltungskonzept (Abb. 19) ist zunächst die Aufnahme der vorhandenen, sich stringent am Höhenverlauf ausrichtenden Gebäudestellung und Erschließung der mehrgeschossigen Umgebungsbebauung mit zwischenliegenden Freiräumen. Die Anordnung der Baukörper der geplanten Einfamilienhausanlage setzt mit ihren Erschließungsflächen und Gartenräumen dieses Prinzip fort. Damit entwickelt sich die Bebauung auch in parallelem Abstand zur Heinrich-Heine-Straße.

Mit der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung werden die Baukörper jedoch eine weniger verdichtete, lockerere, niedrigere Siedlungsbebauung mit eigenen, spezifischen Gestaltungsmerkmalen bilden. Für ein nahtloses Einfügen in den umgebenden Stadtraum und eine qualitätvolle Verdichtung der kompakten Ortslage sollen die Baukörper im öffentlich wirkenden Straßenraum der Heinrich-Heine-Straße mit geneigtem Dach (Satteldach, Walmdach) und ortstypischer, anthrazitfarbener Dacheindeckung ausgestattet sein und eine traufständige Gebäudestellung aufweisen. Gleiche Gestaltungsmerkmale werden für die beiden hinteren Gebäudereihen empfohlen, jedoch nicht zwingend gefordert, damit auch andere Bauformen berücksichtigt werden können.

Der umfangreiche Baumbestand auf dem Standort entlang der Heinrich-Heine-Straße gibt diesem Straßenabschnitt derzeit zusammen mit dem Straßenbaumbestand einer 50 Jahre alten Lindenreihe sowie dem gegenüberliegenden Großbaumbestand im Tierpark ein deutliches Gepräge von hoher mikroklimatischer Qualität. Schattige Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, eine gute Luftqualität ist in integrierter Stadtlage nicht selbstverständlich. Angesichts klimatischer Veränderungen ist ihre Bedeutung jedoch immens gewachsen und planerisch zu beachten.

Aus diesem Grund wird die Lindenreihe wie im südlichen Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße nach Rodung verjüngt. Im Plangebiet selbst ist der seitliche Gehölzbestand in Neuanpflanzungen zu integrieren. Hier soll durch Zurücksetzen der Bebauung ein breiter Pflanzstreifen entlang der Straße unter möglichst weitgehendem Erhalt des Gehölzbestandes für die oben aufgeführte Aufenthaltsqualität sorgen. Abstand vom Straßenraum und Pflanzstreifen mindern außerdem zumindest optisch die Einwirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs auf der Heinrich-Heine-Straße. Und sie können Geruchsemissionen aus dem Tierpark weiter verringern – zum einen durch den im Vergleich zum errechneten Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose nochmals vergrößerten Abstand zu den Emissionsquellen, zum anderen durch Verwirbelungen aufgrund der Anpflanzungen, die zum Effekt der weiteren Verdünnung der Geruchsausbreitung führen.

Die Baukörper der Einzel- oder Doppelhäuser werden in Reihe in der Weise angeordnet, dass ausreichend dimensionierte, zusammenhängende Freiflächen zur Vernetzung von Lebensräumen zwischen den Reihen entstehen. Vorgärten sind zu begrünen und mit jeweils einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen, um auch entlang des neu zu errichtenden Verkehrsraums eine hohe Aufenthaltsqualität für vielfältige Nutzungen zu erreichen und das soziale Miteinander zu befördern.

Die Verkehrsfläche ist als Wohngebietsstraße für eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsarten konzipiert und mit der Gewährleistung der Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Einige öffentliche Parkplätze sollen am Wohngebietseingang für Besucher und Dienstleister des Wohngebietes entstehen.

Im künftigen Wohngebiet „Am Stadtpark“ können Wohnhäuser auf ca. 20 Bauparzellen mit durchschnittlichen Flächengrößen zwischen 600 und maximal 900 m² realisiert werden.

Mit der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes der Neuordnung, Wiedernutzbarmachung und Verdichtung kann eine strukturelle Stärkung des innerstädtischen Raumes in einer infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Lage erfolgen und gleichzeitig eine Aufwertung für Klima- und Artenschutz erreicht werden. Einzelbaumpflanzungen im Vorgarten, Obstbäume oder standorttypische Laubbäume und weitere Gehölzpflanzungen im Garten sind ebenso wie eine angepasste Beleuchtungsauswahl geeignet, für Brutvögel, Insekten und Fledermäuse Lebensräume zu erhalten oder neu zu schaffen.



Abb. 19: Städtebauliches Konzept für das Wohngebiet „Am Stadtpark“

4.2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgenden Nutzungen sollen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. plant die Errichtung von ca. 20 Wohngebäuden mit ein bis zwei WE (z. B. mit einer Einliegerwohnung) in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Darüber hinaus sollen auch einige andere im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Nutzungen möglich sein. Diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung, da die Schaffung von Wohneigentum für die Bevölkerung allgemeines Planziel ist. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) lassen kulturelle, sportliche oder soziale Anlagen größeren Umfangs nicht zu. Nach BauNVO allgemein zulässig sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und ähnlicher Gewerbetreibender, ohne dass sie einer Festsetzung bedürfen. Damit wird dem Gebietsstatus eines WA entsprochen.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Einrichtungen sind im Stadtzentrum angesiedelt und als zentraler Versorgungsstandort dort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein Lebensmittelmarkt als einziger Lebensmittelvollsortimenter für die verbrauchernahe Versorgung der Gesamtstadt befindet sich in fußläufiger Entfernung auf einem integrierten Standort an der Bahnhofstraße im benachbarten Baugebiet „Falgard“ und gehört zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Im Gebiet „Falgard“ besteht auch die Möglichkeit für die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das sind folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese Nutzungen ziehen Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigung führen kann und für die weder Größe und Lage des Plangebietes noch die verkehrliche Erschließung geeignet sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die Obergrenzen entsprechend § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden aufgrund des beabsichtigten Planungsziels nicht voll ausgeschöpft. Beabsichtigt ist eine lockere, zweigeschossige Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhausbebauung auf Grundstücken zwischen ca. 600 und 900 m². Dementsprechend wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgröße entsprechend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Versiegelung des Bodens wird damit auf das notwendige Maß für die Wohnfunktion auf großzügig bemessenen Baugrundstücken begrenzt, um insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser zu schonen. Bodenfunktionen und Wasserhaushalt werden damit nicht übermäßig belastet, umfangreiche, zusammenhängende Freiflächen können als Hausgärten genutzt werden und eine biologische Vielfalt entstehen lassen.

Die Beispielrechnung zeigt die Möglichkeit einer Bebauung bei einer GRZ von 0,4 für ein angenommenes Grundstück von 680 m² (der tatsächliche Durchschnitt liegt bei 734 m²), das mit einem Wohngebäude von 160 m² Grundfläche bebaut bzw. insgesamt bis maximal 270 m² versiegelt werden darf.

Beispielrechnung:	Haus, z. B. 12 x 10 m + 40 m ² Terrasse	160 m ²
	Doppelgarage	50 m ²
	Gartenhaus	20 m ²
	<u>Zuwegungen</u>	<u>40 m²</u>
	gesamt	270 m ²

Bei größeren Grundstücken erfolgt entsprechend des o. a. Beispiels keine Ausschöpfung der GRZ von 0,4. Für das Baugebiet wird aber die GRZ von 0,4 beibehalten, da eine Parzellierung nicht festgesetzt werden kann. Die zu veräußernden Bauparzellen werden sich in ihrer Größe nach der aktuellen Nachfrage richten.

Die GFZ wird als Höchstmaß mit maximal 0,6 festgesetzt. Das entspricht der beabsichtigten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Geschossfläche von 400 m² auf einem angenommenen Baugrundstück von 680 m² und wäre ein Beispiel für eine Doppelhausbebauung, die ebenfalls zulässig ist. Eine höhere Verdichtung ist nicht möglich und städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Regelungen zur Trauf- und zur Drempehhöhe erfolgen nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Obergeschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss bei einer entsprechenden Drempehhöhe und Dachneigung ausgebildet werden. Die benachbarte Bebauung ist für die Geschossigkeit kein Maßstab, sie bewegt sich inhomogen zwischen einem und vier Geschossen. Die Zweigeschossigkeit entspricht jedoch dem Haustyp, der den Charakter der Wohnsiedlung prägen wird. Eine Festsetzung zu Gebäudehöhen erübrigt sich aus dem gleichen Grund. Eine Vorprägung für das Einfügen in die nähere Umgebung ist nicht vorhanden.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine lockere, der Umgebung angepasste Bebauung entstehen. Im Baugebiet sind Einzelhäuser konzipiert, aber auch Doppelhäuser sind möglich.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Häuser mindestens 5,0 m (an der Heinrich-Heine-Straße 7,0 m) zurückgesetzt vom öffentlichen Verkehrsraum eingeordnet werden müssen. Zwischen Baugrenze und erschließungsseitigem Straßengrundstück sind Garagen und Carports unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Vorgärten als Vegetationsflächen angelegt werden können und der verkehrsberuhigte Bereich

einen durchgrünten Charakter erhält. Die Zurücksetzung der Baugrenze auf 7,0 m an der Heinrich-Heine-Straße dient der Sicherstellung der Pflanzbindung im Zusammenhang mit dem weitgehenden Erhalt der Gehölze und der Minderung der Geruchsimmissionen, verursacht durch den Tierpark, sowie der Reduzierung von Einwirkungen aufgrund des Durchgangsverkehrs.

Garagen und Carports sind auf der Erschließungsseite nur innerhalb des Baufeldes zulässig, um auf der Zufahrtsfläche bei Bedarf ein bis zwei weitere Abstellmöglichkeiten für PKW auf dem eigenen Grundstück vorsehen zu können. Die wenigen Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums sollen den Besuchern im Wohngebiet vorbehalten bleiben.

4.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Anbindung an das örtliche Straßennetz Heinrich-Heine-Straße und Paul-Popp-Straße und über den Neubau einer Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich. Die Baugrundstücke der zweiten und dritten Reihe werden durch diese Planstraße erschlossen, die erste Reihe liegt an der Heinrich-Heine-Straße und wird direkt über diese erschlossen.

Im Einmündungsbereich Paul-Popp-Straße/Heinrich-Heine-Straße befindet sich auf der Südseite ein Fußweg bis zur gebauten Querungshilfe zum einseitigen Fußweg auf der Nordseite der Paul-Popp-Straße. Da diese Fläche partiell innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche in ihrem Bestand gesichert und nach Trennvermessung der Stadt übergeben.

Innerhalb des Plangebiets sind die Verkehrsflächen für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) mit einer Breite von 5,8 m als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Breite des Straßengrundstücks ergibt sich aus der 5,55 m breiten Fahrbahn mit Rinne und Regeneinläufen und den beidseitigen Borden. Bordrückenstützen sowie die Straßenbeleuchtung sind auf dem privaten Baugrundstück zu dulden und innerhalb eines 0,5 m breiten Freihaltestreifens unterzubringen. Kurvenbereiche sind mit Radien von 6,0 m für die Nutzung von dreiachsigen (Müll-)Fahrzeugen mit einer maximalen Länge von 10,0 m bemessen.

Einige Parkplätze werden am südlichen Plangebietseingang untergebracht. Sie werden aufgrund der Größe des Wohngebietes im öffentlichen Raum für Besucher bereitgestellt.

4.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers MITNETZ Strom ist eine Stellfläche für eine Transformatorenstation zu reservieren. Der maximale Flächenbedarf kann ca. 20 m² umfassen. Die Versorgungsfläche ist zeichnerisch im Bereich der öffentlichen Parkplätze für das Wohngebiet festgesetzt.

4.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine Maßnahmenflächen festgesetzt. Die festgesetzten Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen jedoch auch als Maßnahme für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Minderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und damit auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf das Ortsbild der städtischen Umgebung. Es wird verwiesen auf die Abschnitte 3.5 und 3.7 bis 3.9 sowie 4.1.

Die Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien dient der Versickerungsmöglichkeit eines Teils an Regenwasser. Die Festsetzung wird aus Klima- und Bodenschutzgründen getroffen. Sie geht konform mit der vorhandenen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), wonach aus dem Plangebiet in der Summe 50 l/s Regenwasser von befestigten Flächen in den anliegenden Mischwasserkanal eingeleitet werden können.

Der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme nachteiliger Auswirkungen auf Fledermäuse liegen der Regionalplan Südwestsachsen als auch der Regionalplanentwurf Chemnitz (RP C-E) zugrunde (siehe Abschnitte 2.2 und 2.3). Die Erläuterungskarte 13 des RP C-E – Gebiete mit besonderer Bedeutung – Fledermäuse – zeigt die Lage des Standortes innerhalb der fledermausrelevanten Räume. Darauf nimmt das Gutachten zur artenschutzfachlichen Risikoabschätzung Bezug (siehe Abschnitt 3.9). Da nicht abschließend eingeschätzt werden kann, inwieweit die östliche Gehölzreihe als Nahrungs- und Jagdhabitat bzw. Leitstruktur/Hop-Over verschiedenen Fledermausarten dient (insbesondere maßgeblich im Zusammenhang mit evtl. vorhandenen, räumlich benachbarten Sommerquartieren/Wochenstuben in Stadt- und Tierpark, Gartenanlage), dieses aber zu vermuten ist, werden Maßnahmen zur Beleuchtungen festgesetzt. Planung und Umsetzung der Maßnahmen sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung auf geeignete Weise nachzuweisen.

4.2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzung eines zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumes in den Vorgärten der Baugrundstücke entlang des verkehrsberuhigten Bereiches dient wie auch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen in den rückwärtigen Gartengrundstücken dem Ausgleich der Baumfällungen im Geltungsbereich, ohne dass hierfür eine Ausgleichsberechnung erfolgen muss. Die festgesetzten Einzelbäume im Vorgartenbereich tragen – auch im Zusammenhang mit dessen gärtnerischen Anlage als Vegetationsfläche ohne oder mit niedrigen Einfriedungen (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen) dem beabsichtigten gestalterischen Charakter eines ruhigen Einfamilienhausgebietes mit hoher Aufenthaltsqualität Rechnung.

Die Anpflanzung einer freiwachsenden Baum- und Strauchpflanzung unter Einbeziehung vorhandener Gehölze entlang der Heinrich-Heine-Straße in einer Breite von 5,0 m dient der weitgehenden Erhaltung des vorhandenen mikroklimatischen Zustandes mit einer guten Luftqualität ebenso wie der Vernetzung von Lebensräumen des unmittelbaren Umfeldes Tier- und Stadtpark zur Sicherung der vorhandenen Artenvielfalt (vgl. Abschnitt 3.9 Artenschutz) und liefert einen Beitrag zur weiteren Minderung von Geruchser eignissen durch Verwirbelungseffekte. Jeweils eine Grundstückszufahrt je Bauparzelle ist in einer maximalen Breite von 5,5 m innerhalb des Gehölzstreifens zulässig.

Die Festsetzungen zum Pflanz- und Erhaltungsgebot, gärtnerischer Gestaltung sowie dauerhafter Pflege, Erhalt und Ersatz sichern die Durchgrünung der Grundstücke, die u. a. auch Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bieten.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend der empfohlenen Artenlisten geschieht unter Bezugnahme auf § 40 BNatSchG zum Erhalt der natürlichen biologischen Vielfalt. Die einheimischen Arten gewährleisten eine Integration des Wohngebietes in das Ortsbild und entsprechen den Standortanforderungen, der Wuchshöhe und Robustheit. Hingewiesen wird auf nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab dem 01.03.2020. Maßgebend ist das Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

4.2.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat die UNB auf einer Fläche von ca. 600 m² aufgrund der Artenzusammensetzung den Biotoptyp „Magere Frischwiese“ festgestellt (vgl. Abschnitt 3.8). Da die Beeinträchtigungen in der Weise ausgeglichen werden können, dass der genannte Biotoptyp an anderer Stelle neu geschaffen wird, ist eine Ausnahme möglich. Die mit der UNB abgestimmte externe Ausgleichsmaßnahme wird mittels Zuordnungsfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die anthrazit-/schieferfarbene Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ein Beitrag zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes in der Region und im Stadtbild und sorgt darüber hinaus auch für ein homogenes Erscheinungsbild bei der Installation von Solaranlagen.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 30° ist eine Begrünung der Dächer möglich und aus gestalterischer und ökologischer Sicht zu empfehlen, da sie u. a. auch einen Beitrag zur verzögerten Regenwasserabgabe bzw. -rückhaltung leisten können. Der Einsatz von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig und wünschenswert. Die städtebauliche Struktur sowie die Gebäudestellung (Ausrichtung der Dachflächen nach Westen und Osten) reduzieren bei der Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße allerdings die Effizienz von Solaranlagen und haben bei der städtebaulichen Planung an diesem Standort den Vorrang.

Die Festsetzung von Solaranlagen ist mit hohen rechtlichen Risiken verbunden, da das Baugesetzbuch wie auch das Bauordnungsrecht hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bieten. Da jedoch auf anderer gesetzlicher Grundlage - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) - und mit Sicherheit auch weiterer künftiger Bundesgesetzgebung und der weiteren Entwicklung des Standes der Technik mindestens ein erheblicher Teil des Energiebedarfs bei Neubauten durch erneuerbare Energien nachzuweisen ist, müssen und können die Ziele des Klimaschutzes außerhalb der Bauleitplanung verfolgt werden. Damit können künftige Bauherren weitgehend selbst entscheiden, ob sie z. B. eine Solarthermieanlage, eine Wärmepumpe oder eine Holzpellettheizung bevorzugen. Da eine Gasversorgung des Wohngebietes nicht vorgesehen ist und eine zentrale

Energieversorgung ausscheidet, wird die Wärmeversorgung zu 100 % über erneuerbare Energieformen realisiert werden müssen.

Dachformen sind in den hinteren, nicht an der Heinrich-Heine-Straße optisch wirksamen Bereichen frei wählbar, wobei das traditionelle und regional/lokal typische Satteldach ausdrücklich empfohlen wird.

4.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die Festsetzungen der Höhenbegrenzung von Einfriedungen - vorzugsweise als Hecken - und der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten als Vegetationsflächen soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Die Zurücksetzung der Einfriedungen dient - unabhängig von deren Art und Material - dem Fahrkomfort, insbesondere bei der regelmäßigen Müllentsorgung. Werden Hecken zurückgesetzt gepflanzt, so werden durch ihr Wachstum bedingte, weiter einengende Wirkungen des schmalen Verkehrsraumes verhindert. Der 0,5 m breite, vorzugsweise als Wiesenfläche herzustellende Abstandsbereich dient außerdem der Aufnahme der Straßenbeleuchtungsstandorte mit Zuleitung sowie der Rückenstützen der Bordsteine. Damit wird optisch die Zugehörigkeit dieser Anlagen zum öffentlichen Verkehrsraum gestärkt, ohne dass eine zusätzliche Versiegelung durch die Verkehrsfläche erfolgen muss. Beides ist vom künftigen Eigentümer zu dulden und bei Notwendigkeit vertraglich zu fixieren.

Auf die Unzulässigkeit von Schottergärten wird nochmals ausdrücklich hingewiesen. Außer dem gestalterischen Effekt dient die notwendige gärtnerische Anlage als Vegetationsfläche dem Arten-, Boden- und Klimaschutz. Für Insekten, Kleintiere und Vögel dienen sie als Nahrungsquelle. Steinflächen hingegen beeinflussen das Mikroklima negativ und haben eine unzureichende Wasserdurchlassfähigkeit.

4.4 Begründung der Hinweise

4.4.1 Artenschutz

Die Hinweise zu bauzeitlichen Beschränkungen für Gehölzfällungen und Erdarbeiten sowie das Abschieben von Oberboden verweisen auf das jahreszeitliche Verbot nach § 39 BNatSchG des Schneidens von Hecken, Gebüsch und Bäumen innerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz der Pflanzen, Insekten, Amphibien, Reptilien und Singvögel und damit für die Erhaltung der Artenvielfalt. Das Tötungsverbot gilt gleichfalls

für bodenbrütende Vogelarten (z. B. Zilpzalp, Rotkehlchen). Deshalb sind auch bau-
feldvorbereitende Maßnahmen wie Überbauung/Abschieben von Bodenflächen auf
den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken.

4.4.2 Radonschutz

Aufgrund der Wahrscheinlichkeit erhöhter Radonkonzentrationen in der Bodenluft
(siehe Abschnitt 3.4) kommt die Stadt ihrer Hinweispflicht gegenüber den Eigentümern
und künftigen Bauherren nach, bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Re-
geln der Technik bei den erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz zu beachten.

4.4.3 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß SächsDSchG meldepflichtig. Darauf wird hingewiesen.

4.4.4 Geruchsereignisse

Mit dem Hinweis wird über das Vorhandensein und den Betrieb des Tierparks als Emis-
sionsquelle für Gerüche sowie über die prognostizierten Geruchsereignisse informiert.
Bei dem Immissionswert handelt es sich um die relative Häufigkeit der Geruchsstunden
bezogen auf ein Jahr.

4.4.5 Abfallrecht/Bodenschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum im SALKA registrierten Grundstück
„Altablagerung Falgardgelände“ (siehe Abschnitt 3.5) kommt die Stadt ihrer Hinweis-
pflicht gegenüber den Eigentümern und künftigen Bauherren nach, die zuständige
Behörde beim Landratsamt unverzüglich über Verdachtsfälle von Verunreinigungen
zu informieren.

4.4.6 Kampfmittelbelastung

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen und u. a. auch Flächen in der Nähe des
Plangebietes, wurden während des II. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen
heimgesucht. Konkrete Hinweise liegen jedoch beim Landratsamt Vogtlandkreis³⁰ und
bei der Landespolizeidirektion nicht vor. Deshalb wird den Bauausführenden der Hin-
weis gegeben, dass bei Zutagetreten von Kampfmitteln während der Bauausführung
die Verpflichtung besteht, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen

³⁰ Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 09.08.2021

Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

4.4.7 Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Aufgrund der begrenzten Einleitmenge in den Mischwasserkanal in Paul-Popp- und Heinrich-Heine-Straße (siehe Abschnitt 6.2) ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich.

4.4.8 Vorschriften und Normen

Vorschriften und Normen, die im Bebauungsplan zur Anwendung kommen, werden bei der Stadtverwaltung zu jedermanns Kenntnis bereitgehalten.

4.4.9 Freiflächengestaltungsplan

Der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, damit die Stadt vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens prüfen kann, ob auch die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke beachtet und eingehalten werden. Der Verpflichtung des Bauherrn zur Bepflanzung ist Folge zu leisten.

5. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, private Baufläche	14.654 m²	91,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.435 m²	8,9 %
<i>davon:</i>		
<i>Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</i>	1.251 m ²	
<i>Zweckbestimmung: Parkplatz</i>	169 m ²	
<i>Zweckbestimmung: Fußweg</i>	15 m ²	
Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)	(20 m²)	
Gesamtfläche	16.090 m²	100,0 %

Innerhalb des Baugebietes „Am Stadtpark“ können ca. 20 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Baugebiet liegt an den zum innerörtlichen, kommunalen Straßennetz gehörenden Straßen Heinrich-Heine- und Paul-Popp-Straße. Die Heinrich-Heine-Straße verbindet das Plangebiet auf kürzestem Wege mit der Innenstadt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an beide Straßen mittels Neubaus einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs soll als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsarten ausgebildet werden. Aufgrund der geringen Länge und Verkehrsstärke dieser ausschließlich für die Erschließung der geplanten anliegenden Baugrundstücke vorgesehenen Wohnstraße kann die flächensparende Bauweise ohne weitere Untergliederung des Straßenraumes zur Anwendung kommen. Die Bemessung richtet sich nach dem Begegnungsfall Lkw - Pkw. Das Straßengrundstück ist mit einer Breite von 5,8 m vorgesehen. Damit ist es in Verbindung mit jeweils 0,5 m zurücktretenden Einfriedungen der Grundstücke auch ausreichend für die Nutzung dreiachsiger (Müll-)fahrzeuge sowie Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge dimensioniert. Die entsprechende Dimensionierung betrifft auch die Radien der Einbindungen in das örtliche Straßennetz.

6.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Zuständigkeit für die Stadt Falkenstein/Vogtl. liegt beim Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Trinkwasserseitig gilt das Plangebiet als erschlossen³¹. In den angrenzenden Straßen – Paul-Popp- und Heinrich-Heine-Straße - liegen Trinkwasserversorgungsleitungen DN 80, an die das künftige Versorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die Anbindepunkte werden im weiteren Planungsverlauf mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Die innere Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Übertragung der Trinkwasseranlagen an den ZWAV regelt ein Erschließungsvertrag.

³¹ Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Stellungnahmen v. 20.07.2021 und 25.08.2022

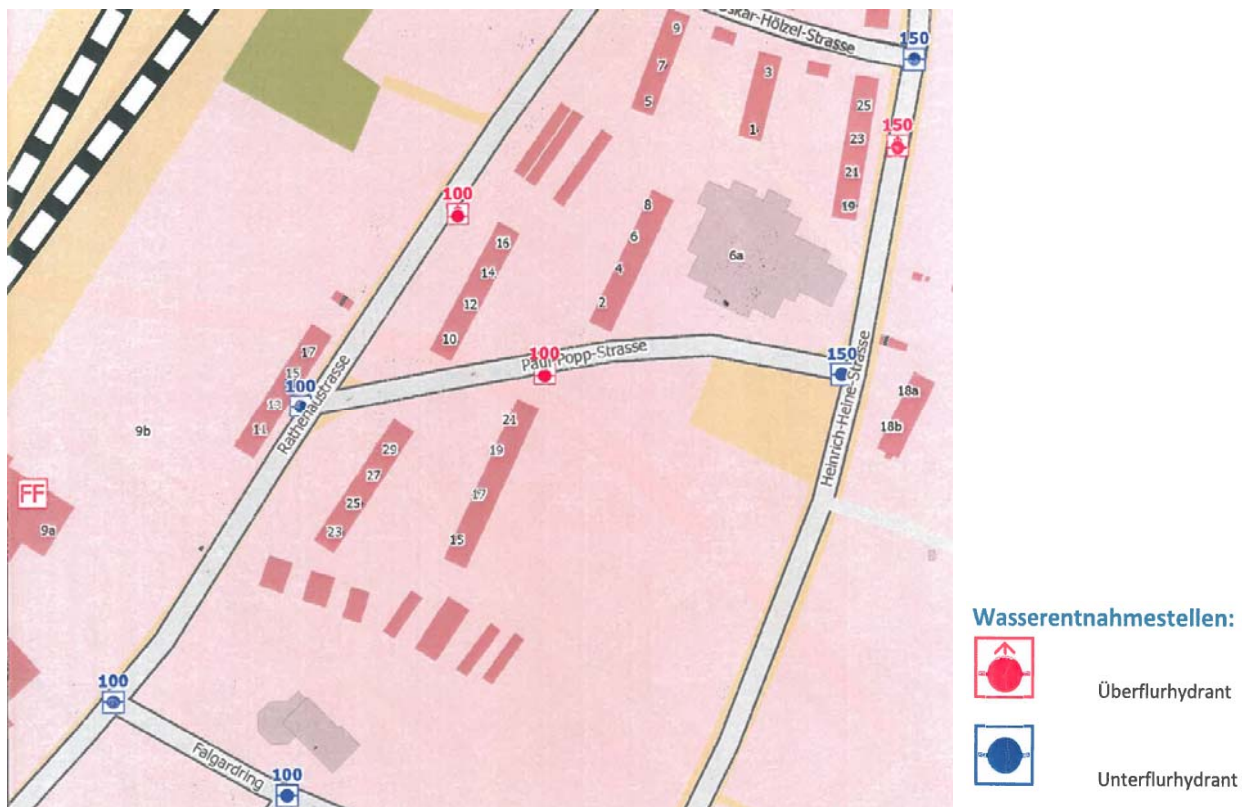


Abb. 20: Hydrantennetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle: Stadt Falkenstein/Vogtl.)

Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung teilt der ZWAV mit, dass im Umfeld von 300 m Entnahmestellen mit einer Entnahmemenge von 48 m³ über zwei Stunden vorhanden sind (siehe Abb. 20).

Abwasser

Das Abwasser ist in den Mischwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße und Paul-Popp-Straße einleitbar.

Gemäß der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) können aus dem Plangebiet in der Summe 50 l/s Regenwasser von befestigten Flächen eingeleitet werden. Dies entspricht im Mittel einem Befestigungsgrad von 25 – 30 %.

Die Regenwassereinleitung der Grundstücke erfolgt in Form einer Zisterne mit gedrosseltem Grundabfluss und Überlauf von maximal 1 l/s mit Anbindung an den Mischwasserkanal. Die Retentionszisterne ist vom jeweiligen Bauherrn zu errichten, dauerhaft instandzuhalten und zu betreiben. Die technische Umsetzung ist dem ZWAV vor Ausführung vorzulegen.

Für die innere Erschließung sind die Anbindepunkte im weiteren Planungsverlauf abzustimmen. Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt durch den Vorhabensträger. Für die Umsetzung der zu planenden Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages, basierend auf einer mit der Kommune abgestimmten baurechtlichen Einordnung zwischen dem Bauträger/Bauherren und dem ZWAV, im Zuge der Erschließungsplanung erforderlich.

Die für die Stromversorgung zuständige MITNETZ STROM GmbH Chemnitz³² teilt mit, dass sich im angrenzenden Bereich Niederspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM befinden. Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Für den Bau von Transformatorstationen sind entsprechende Stellflächen zu reservieren. Der maximale Flächenbedarf pro Trafostation kann ca. 20 m² umfassen. Im konkreten Fall wird die Grundfläche vom Energieversorgungsunternehmen durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Eine Fläche für die Versorgungsanlage Elektrizität wird in der Planzeichnung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ergänzt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, allgemein zulässig.

Für die Versorgung mit Erdgas ist die inetz GmbH Chemnitz³³ zuständige Netzbetreiberin für das Gasversorgungsnetz der **eins** in Falkenstein/Vogtl. Unmittelbar im Plangebiet betreibt die inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Lediglich eine außer Betrieb befindliche Gasleitung verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Straßengrundstück Heinrich-Heine-Straße. In den umliegenden Verkehrsflächen ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz für eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebiets vorhanden.

Über die tatsächliche Realisierbarkeit der Gasversorgung für die Errichtung von Wohnungsneubauten ist aus Gründen der Nachhaltigkeit bezüglich der Reduzierung fossiler Energieträger und der ausschließlichen Verwendung erneuerbarer Energien außerhalb des B-Planverfahrens im Zuge der Erschließungsplanung zu befinden. Die künftige Bundesgesetzgebung und der sich entwickelnde Stand der Technik werden hierzu die entscheidenden Kriterien sein.

³² Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Stellungnahme v. 06.09.2022

³³ Inetz GmbH, Stellungnahme v. 26.07.2021

Vom Versorgungsträger erfolgt der Hinweis³⁴, dass eine gasseitige Erschließung des Geltungsbereiches technisch prinzipiell möglich ist, jedoch eine Realisierung aufgrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen bis Ende 2023 nicht umgesetzt werden kann; darüber hinaus können keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Alle neu zu verlegenden Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind mit ihren Schutzstreifen in der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen.

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Vogtlandkreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschaftssatzung des Vogtlandkreises) durchgeführt.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die städtische Entwicklung

Mit dem Plangebiet erhält die Stadt Falkenstein/Vogtl. baureife Grundstücke für die Befriedigung des nachgewiesenen Bedarfs an individuellem Wohnungsbau in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung weiterhin stabilisieren.

Mit der Bebauung wird die Siedlungsstruktur innerhalb der kompakten Ortslage am Nordrand der Innenstadt ergänzt, verdichtet und städtebaulich neu geordnet. Die ungenutzte, zum Teil brachgefallene, jedoch erschlossene Fläche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers wird einer Nutzung zugeführt, die sich in die vielfältige Nutzungsstruktur der Umgebung harmonisch einfügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen auch für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge.

7.2 Umweltauswirkungen einschließlich Natur- und Artenschutz

Die Planung stellt mit der Verdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungsbereich eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne separaten Umweltbericht zu beachten. Vor allem infolge der teilweisen Inanspruchnahme von unbebauten, unversiegelten Flächen sind Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten, die im Folgenden zusammenfassend betrachtet werden.

³⁴ Eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG, inetz GmbH, Stellungnahmen v. 20.07.2022 und 09.08.2022

Naturschutz

Am Standort sind keine Schutzgebiete gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG betroffen.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Arten- und Biotopschutz

Auf einer Fläche von ca. 600 m² wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Artenzusammensetzung der Biotoptyp „Magere Frischwiese“ festgestellt. Hierfür erfolgt ein flächengleicher Ausgleich/Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs auf einer stadteigenen Fläche, auf der die Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden können. Die planungsrechtliche Absicherung der externen Maßnahme erfolgt durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.

Eine artenschutzfachliche Risikoabschätzung mit Aussagen zu relevanten Artenvorkommen (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien) ist erfolgt. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, unter deren Berücksichtigung die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden kann.

Die Maßnahmen werden - so weit wie möglich, ohne das Vorhaben zu gefährden - in den Bebauungsplan integriert. Soweit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zulässig, erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB (Beleuchtung, Bindungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen). Für die Maßnahmen, wo das Artenschutzrecht abschließend erst auf der nachgeordneten Ebene (Vertrag, Vorhabenzulassung) abgearbeitet werden kann, wird ein Hinweisteil in den Bebauungsplan aufgenommen und damit die Bewältigung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte vorbereitet (bauzeitliche Beschränkungen).

Schutzgüter Boden und Wasser

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind Auswirkungen aufgrund des im Vergleich mit dem Ist-Zustand erhöhten Versiegelungsgrades zu erwarten. Das Plangebiet ist baulich durch einen Parkplatz und einen Containerstellplatz vorgeprägt. Eine Entsiegelung erfolgt mit dem Abriss der befestigten Flächen.

Durch festgesetzten Versiegelungsgrad (GRZ maximal 0,4), der durchlässigen Ausbildung von Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen, Pflanzbindungen sowie durch Regenrückhaltemaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter geringgehalten. Versickerungen des anfallenden Oberflächenwassers sind aufgrund der Gartennutzung auf mindestens 60 % der Grundstücksfläche möglich.

Schutzgüter Luft, Klima, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es bestehen keine lokalklimatischen Restriktionen. Durch die Lage und Bestandsnutzung ist nicht zu prognostizieren, dass die geplante kleinteilige Bebauung Auswirkungen auf Kaltluftentstehung oder -abfluss hat. Durch die Ausbreitungsrechnung (GIP, S. 9) wird bestätigt, dass es durch die starke Gliederung (städtische Prägung) bei windstillen Zeiträumen bzw. geringen Windgeschwindigkeiten nicht zu lokalen Windfeldern kommen kann, die eine großräumige Windsituation beeinflussen können. Der Einfluss des Plangebietes auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund seiner Größe insgesamt gering. Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche sind lokal begrenzt. Die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Bezüglich der festgestellten Geruchsemissionen aus dem benachbarten Tierpark an der Heinrich-Heine-Straße wird in der durchgeführten Ausbreitungsrechnung prognostiziert, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Geruchsmission von maximal 10 % der Jahresstunden zu erwarten ist und damit die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten ist. Der Immissionsrichtwert für Wohngebiete wird eingehalten. Innerhalb eines direkt an die Fahrbahn Heinrich-Heine-Straße angrenzenden Bereichs wird die Baugrenze in der Weise zurückgesetzt, dass auch hier die Einhaltung gewährleistet werden kann. Pflanzbindungen tragen zu einer weiteren Reduzierung der Geruchsereignisse bei.

Die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen ist dabei keine absolut festliegende Größe. Die bisherige Prägung durch den viele Jahrzehnte bestehenden Tierpark und seine Wahrnehmung als für eine Kleinstadt ganz besonderer Anziehungspunkt in Innenstadtlage für die Bewohner sowie touristische Attraktion für Besucher mit Bedeutung weit über die Stadt hinaus ist abwägend zu berücksichtigen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Belästigungen für die künftigen Bewohner gegeben sein werden.

Schutzgut Fläche

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch den dauerhaften Entzug einer Wiesenfläche mit randlichem Gehölzstreifen sind nicht ausgleichbar. Durch das Fehlen von städtischen baulichen Nutzungen inmitten des erschlossenen Siedlungsgefüges und dem Brachfallen des Parkplatzes aufgrund der Nutzungsaufgabe werden die Auswirkungen jedoch als gering eingeschätzt. Im Rahmen ihrer Planungshoheit kommt die Stadt ihrer Vorsorgepflicht, für ihre Bewohner

angemessenen Wohnraum bereit zu stellen, nach. Sie nutzt den Standort in Arrondierung der bebauten Ortslage und leistet damit auch einen ressourcenschonenden Beitrag, indem Flächen in nicht integrierter Lage geschont werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die integrierte Lage des Vorhabens im Stadtgebiet, die Aufnahme der vorhandenen, sich stringent am Höhenverlauf ausrichtenden Baustruktur der umgebenden mehrgeschossigen Wohnanlage mit zwischenliegenden Freiräumen, die niedrige Bebauungshöhe, Durchgrünung, Dachgestaltung und -farbe haben positive Auswirkungen auf das Stadtbild.

Eingriffsregelung

Infolge der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig und bedürfen keines Ausgleichs. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine erhebliche Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ziel ist die Verdichtung der räumlichen Stadtstruktur sowie die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden, baulich vorgeprägten Fläche.

Niedrige Überbauungsdichte, die eine großzügige gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Einfamilienhausbebauung gestattet, gestalten den Eingriff minimal. Dabei sind die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelgehölzen und die Bindung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bepflanzungen als Mindestanforderung im Rahmen der Möglichkeiten zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes zu verstehen. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 bleibt ein Großteil der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben.

Zusammengefasst dienen die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Klima sowie auf den Menschen und seine Gesundheit:

- Standortwahl mit dem festgesetzten Geltungsbereich im Siedlungsgefüge,
- Maß der Nutzung als festgesetztes Höchstmaß, das eine ansonsten zulässige Erhöhung der Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten ausschließt und mit der GFZ

unter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt,

- Bindungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken,
- Erhaltung von Gehölzstrukturen,
- wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze und Wege,
- gärtnerische Gestaltung der Hausgärten und Vorgärten,
- Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung,
- zeitliche Beschränkungen für Rodungs- und Baumaßnahmen,
- Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung,
- Hinweise zu Bodenfunden, Geruchseignissen, Kampfmittelbelastung, Radon- und Bodenschutz.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die auch dem Klimaschutz dienen, zählen die Zulässigkeit zur Dachbegrünung von Flach- und flach geneigten Dächern sowie die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

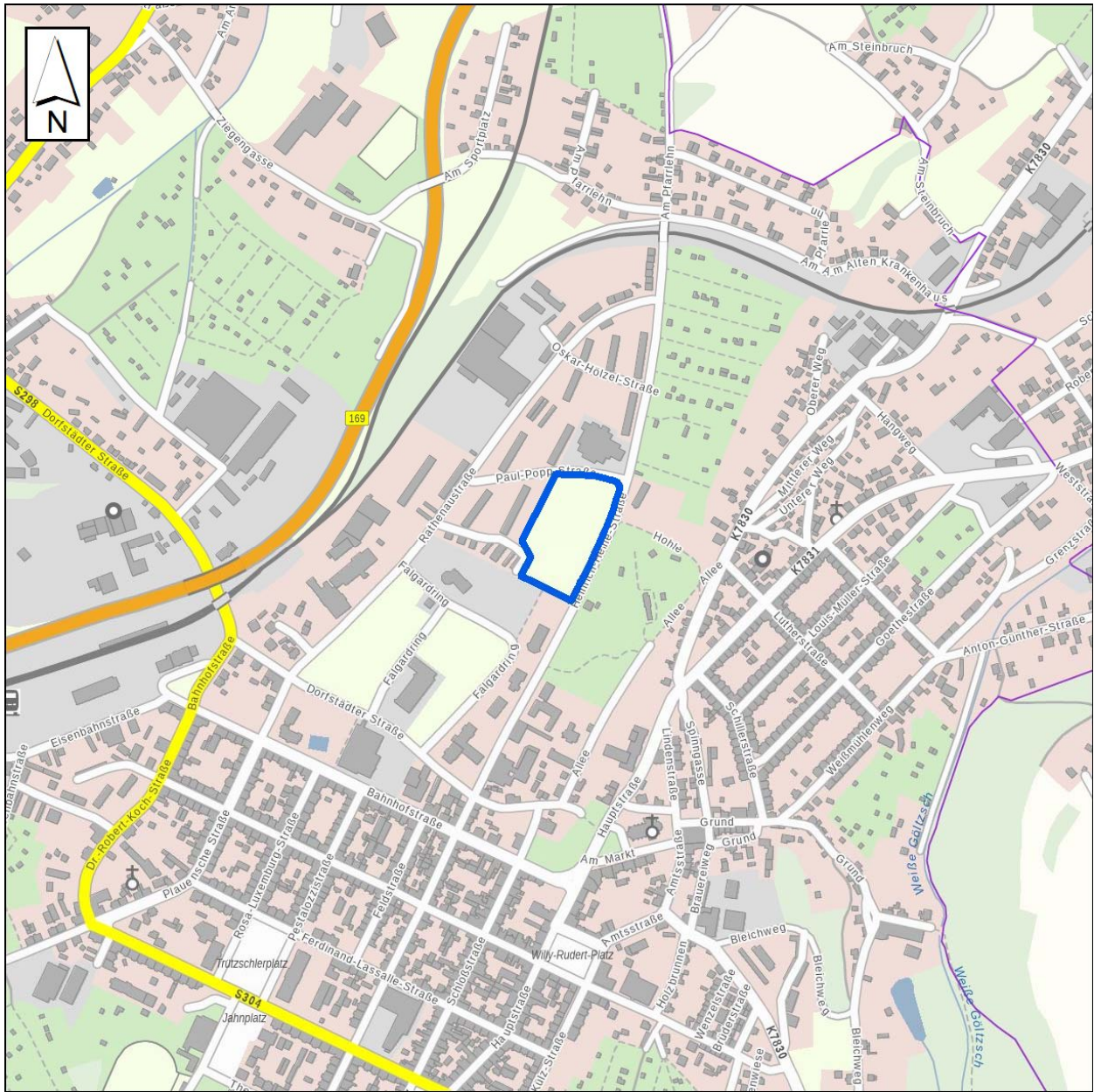
7.3 Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt Falkenstein/Vogtl. für Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsleistungen des geplanten Wohngebietes fallen nicht an. Sie werden per Vertrag auf den Erschließungsträger UTR GmbH Schönbrunn übertragen, der als Eigentümer der Fläche baureife Grundstücke an Bauwillige veräußern möchte. Öffentliche Erschließungsflächen werden nach ihrer Herstellung an die Stadt kostenfrei zur Wahrnehmung ihrer Verkehrssicherungspflicht übertragen. Damit gehen auch die Folgekosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Straßenreinigungs- und Winterdienst auf die Stadt über. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. trägt außerdem die Finanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme für die Neuschaffung einer Biotopfläche des Biotoptyps „magere Frischwiese“.

QUELLENVERZEICHNIS

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, unter <https://www.statistik.sachsen.de/>
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausbe-
rechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Falken-
stein/Vogtl., Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)
- Wohnungsmarktprognose 2030, veröffentlicht in BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015 Bonn
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)
- Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im
Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013. Sächsischer Städte- und Gemeindetag e. V., Dresden,
21.12.2017
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Erste Gesamtfortschreibung (SächsABl. Nr. 40/2011)
- Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Betei-
ligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG. Beschluss Nr. 02/2021
der 28. Sitzung der Verbandsversammlung des PV Region Chemnitz v. 4. Mai 2021
- Bedarfsberechnung für die Sektoren Wohnen und Gewerbe zur 2. Änderung des Flächen-
nutzungsplans des MZSV Göltzschtal, Stand 09/2020
- Flächennutzungsplan des MZSV Göltzschtal, wirksam seit 01.10.2004
- <https://www.boden.sachsen.de/boden-in-sachsen-17953.html>
- igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorha-
ben Erschließung Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße in Falkenstein, 07.07.2021
- Stellungnahmen ausgewählter Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Vorabfrage
der TÖB vom 06.07.2021
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter [https://rapis.sach-
sen.de/](https://rapis.sach-
sen.de/)
- <https://www.luft.sachsen.de/>
- Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Gutachten – Ausbreitungsrechnung
für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Geruch) für das Vorhaben Bebauungsplan
Wohngebiet „Am Stadtpark“. Chemnitz, 09.02.2022
- IfU GmbH Privates Institut für Analytik, Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Da-
ten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem
Anlagenstandort in Falkenstein/Vogtland. Frankenberg, 15.12.2021
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, unter
<https://www.lfulg.sachsen.de/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs-
planentwurf

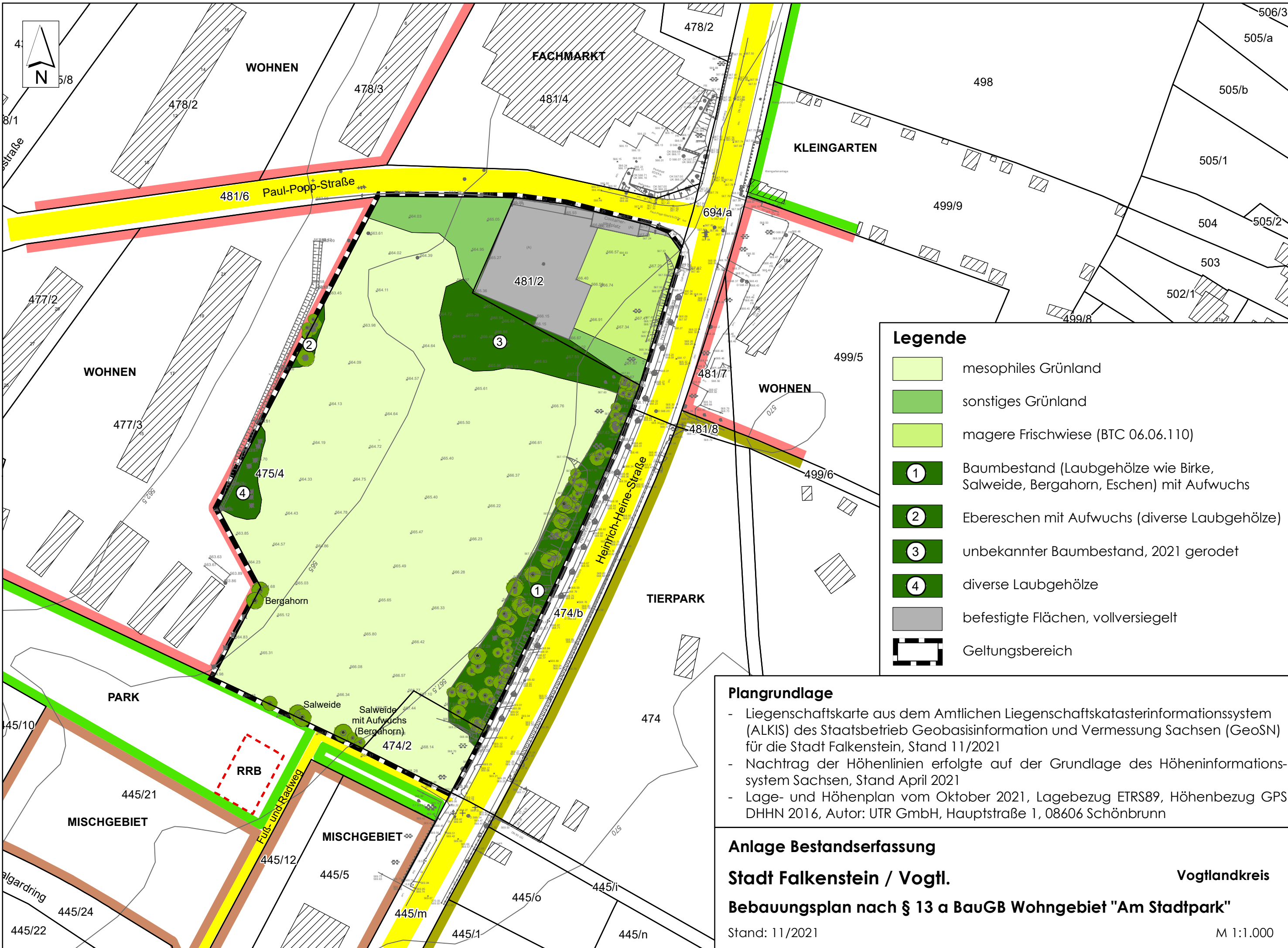
Anlage 1: Lage im Raum



Anlage 2: Auszug Luftbild



Anlage 3: Bestandserfassung



Legende

- mesophiles Grünland
- sonstiges Grünland
- magere Frischwiese (BTC 06.06.110)
- 1 Baumbestand (Laubgehölze wie Birke, Salweide, Bergahorn, Eschen) mit Aufwuchs
- 2 Ebereschen mit Aufwuchs (diverse Laubgehölze)
- 3 unbekannter Baumbestand, 2021 gerodet
- 4 diverse Laubgehölze
- befestigte Flächen, vollversiegelt
- Geltungsbereich

Plangrundlage

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Falkenstein, Stand 11/2021
- Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand April 2021
- Lage- und Höhenplan vom Oktober 2021, Lagebezug ETRS89, Höhenbezug GPS DHHN 2016, Autor: UTR GmbH, Hauptstraße 1, 08606 Schönbrunn

Anlage Bestandserfassung

Stadt Falkenstein / Vogtl. **Vogtlandkreis**

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Wohngebiet "Am Stadtpark"

Stand: 11/2021 M 1:1.000

Anlage 4

**Landkreis Vogtland, Amt für Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz, Immissions-
schutzfachliche Prüfung Geruchsimmisionsprognose Tierpark Falkenstein. Plauen,
22.03.2022**



Stadtverwaltung Falkenstein
z.Hd. Frau Bernhardt

Hausmitteilung

Geschäftsbereich II

Amt für Umwelt

Sachgebiet Immissionsschutz

Postanschrift Besucheradresse
Postplatz 5 Bahnhofstraße 42-48
08523 Plauen 08523 Plauen

Bearbeiter: Ittner, Susanne
Unser Zeichen: 621.41-211-9-8-692009/2022
Telefon: +49 3741 300-2197
Telefax: +49 3741 300-4033
E-Mail: ittner.susanne@vogtlandkreis.de

Datum: 22.03.2022

BBP Wohngebiet "Am Stadtpark" Falkenstein, Flst. 475/4, 474/2, 481/2, Gemarkung Falkenstein - Entwurf 05/2021 Einbeziehung der TÖB - Einholung planungsrelevanter Informationen

- Email Stadt Falkenstein vom 22.02.2022, mit
- Gutachten – Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Geruch), Auftraggeber UTR Bösenbrunn, Entwicklung des Bebauungsplans Wohnpark „Am Stadtpark“ Falkenstein, erstellt von SHN Chemnitz vom 09.02.2022

Immissionsschutzfachliche Prüfung Geruchsimmisionsprognose Tierpark Falkenstein

1. Sachverhalt

Die Stadt Falkenstein beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wohnpark „Am Stadtpark“ Falkenstein. Aus diesem Grunde wurde das Landratsamt Vogtlandkreis als TÖB vorzeitig beteiligt und um Stellungnahme zu planrelevanten Gesichtspunkten, welche die Planung berühren bzw. bei der Planung zu berücksichtigen sind, gebeten. In diesem Zusammenhang wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde auf den möglichen Konflikt zum unmittelbar angrenzend betriebenen Tierpark der Stadt Falkenstein hingewiesen.

Aus einer überschlägigen Abschätzung ergab sich, dass die zu erwartenden Geruchsereignisse Teile des Plangebietes Bebauungsplans Wohnpark „Am Stadtpark“ Falkenstein erheblich belästigen können.

Die Stadt Falkenstein hat nun vor der Erstellung der umfangreichen Planunterlagen in Zusammenwirken mit dem Investor für die Erschließung des Plangebietes ein qualifiziertes Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro SHN Chemnitz hat eine Geruchsimmisionsprognose (GIP) für den Tierpark Falkenstein erstellt.

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde von der Stadt Falkenstein um eine fachliche (Vorab)Prüfung und Bewertung der Prognose sowie deren Ergebnisse gebeten.

Die vorliegende Fachstellungnahme hat ausschließlich beratenden Charakter. Auf ausdrücklichen Wunsch des SG Regionalplanung/ Denkmalschutz im LRA Vogtlandkreis wird die immissionsschutzfachliche Stellungnahme mit Hinweisen vor Erstellung der eigentlichen Planunterlagen direkt an die Stadt Falkenstein übermittelt.

2. Auswertung der Geruchsimmisionsprognose Tierpark Falkenstein

Das vorliegende Gutachten entspricht den Qualitätsansprüchen lt. VDI 3783 Bl.13, wurde mit einem nach TA Luft anerkannten Programm gerechnet, beinhaltet eine detaillierte Prüfung der Übertragbarkeit meteorologischer Daten auf den Anlagenstandort, wobei im Ergebnis eine synthetische Ausbreitungsklassenzeitreihe für den repräsentativen Zeitraum 2008/2009 genutzt wurde.



692009/2022

Im Übrigen sind die in der GIP verwendeten Eingangsdaten schlüssig, aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und die prognostisch angenommenen Emissionswerte können akzeptiert werden. Die GIP geht von einem genehmigten Zustand des Tierparkes (Tierarten, Tierplätze) aus, wobei der Tierbestand des Tierparkes nicht konstant und gleichbleibend ist. Die getroffenen Annahmen tragen diesem Sachverhalt aber Rechnung und wurden mit dem Betreiber des Tierparkes abgestimmt.

Im Ergebnis der GIP wurde festgestellt, dass es durchaus auf den der Heinrich-Heine-Straße angrenzenden Bebauungsflächen zu Überschreitungen des nach Anhang 7 der TA Luft 2021 Tabelle 22 maßgeblichen Immissionswertes Geruch für Wohngebiete kommt. Der Gutachter empfiehlt, die Bebauungsgrenze entlang der Heinrich-Heine-Straße um 5 m zurückzusetzen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind 5 m zu wenig, um mit Sicherheit eine erhebliche Belästigung der beabsichtigten Wohnnutzung zu verhindern.

Der Immissionswert für Geruch, die Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchseinwirkung, die zumutbare Grenze für Geruchsmissionen sind keine feststehender Beurteilungsgrößen. Vielmehr ist nach dem am Standort vorherrschenden Bedingungen und der rechtmäßigen Zulässigkeit von Vorhaben zu urteilen.

Es ist insbesondere bei Geruchsereignissen und der Feststellung der Zumutbarkeitsgrenze für Geruch auf den Einzelfall abzustellen.

Der Betrieb eines Tierparkes im Innenstadtbereich ist zwar nicht ungewöhnlich, in einer Stadt der Größe Falkensteins aber nicht unbedingt zu erwarten. Daraus ergibt sich eine Besonderheit, welche für die potenziellen Anwohner nicht eindeutig erkennbar ist. Ebenso wenig sind die aus dem Betrieb des Tierparks zu erwartenden Gerüche und Auswirkungen auf das Plangebiet von den potenziellen Bauherren abschätzbar.

Bei prognostizierten Geruchsereignissen von 10 % der Jahresstunden ist für den vorliegenden Fall eine Belästigung der Bewohner auf jeden Fall gegeben. Ob von einer Erheblichkeit gesprochen werden kann, ist vom Einzelfall und der Argumentationskette abhängig.

3. Hinweise an Investor und Stadtverwaltung Falkenstein

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Geruchsmissionsprognose Tierpark Falkenstein werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgende Maßnahmen empfohlen:

- Geruchsmissionsprognose Tierpark Falkenstein wird Bestandteil des B-Planverfahrens,
- In den Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnpark „Am Stadtpark“ Falkenstein wird ausdrücklich über das Vorhandensein und den Betrieb des Tierparkes sowie der zu erwartenden Geruchsereignisse im B-Plangebiet informiert,
- Die tatsächliche Bebauungsgrenze für zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Immissionsorten wird mit Hinweis auf die zu erwartenden Geruchsereignisse um mindestens 10 m westlich vom Straßenkörper Heinrich-Heine-Straße zurückgesetzt,

Der Stadtverwaltung Falkenstein als Betreiber des Tierparkes sollte bewusst sein, dass im begründeten Beschwerdefall in erster Linie der Verursacher der Gerüche einer intensiven Prüfung unterzogen werden wird. Das Vorhandensein und die Bewertung von Geruchsereignissen werden im Einzelfall von einer Ortsüblichkeit, der historischen Entwicklung des Gebiets und der tatsächlichen baulichen Nutzung von Flächen abhängen.

An dieser Stelle sei noch einmal ausdrücklich auf das Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG hingewiesen. Die am Standort tatsächlich aneinandergrenzenden Flächen werden in ihrer Nutzung diesem nicht allumfassend gerecht.



Ittner
Sachbearbeiterin

Verteiler

- SG Regionalplanung/ Denkmalschutz
- SG Zentrale Koordination, Fr.Porschberger
- SGLin Fr. Wettengel

Anlage 5

igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben Erschließung Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße in Falkenstein, 07.07.2021

(externes Dokument)

Anlage 6

Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Gutachten – Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Geruch) für das Vorhaben Bebauungsplan Wohngebiet „Am Stadtpark“. Chemnitz, 09.02.2022

(externes Dokument)

Anlage 7

IfU GmbH Privates Institut für Analytik, Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten nach VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft an einem Anlagenstandort in Falkenstein/Vogtland. Frankenberg, 15.12.2021

(externes Dokument)