



Ortsübliche Bekanntmachung Stadt Treuen

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße“ Stadt Treuen

Der vom Stadtrat der Stadt Treuen in seiner öffentlichen Sitzung am 08.07.2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 06/2020 „Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße“, Gemarkung Treuen, Flurstücksnr. 1248/1 teilweise und 1248/2 (siehe Lageplan) und der Entwurf der Begründung liegen

vom 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020

in der Stadtverwaltung Treuen, Markt 7, im 2. Obergeschoss des Rathauses Raum 24 zu den folgenden Zeiten

Montag und Freitag	9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr

Zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Bei Einsichtnahme in den Plan außerhalb der Dienststunden ist vorher ein Termin mit der Stadtverwaltung, Tel. 037468/63850, zu vereinbaren. Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift bei der

Stadtverwaltung Treuen
Markt 7
08233 Treuen

vorbringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Treuen deren Inhalte nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§4 a Abs. 6 S.1 BauGB).

Planungsziel ist die Bereitstellung von Bauflächen für eine Wohnbebauung.

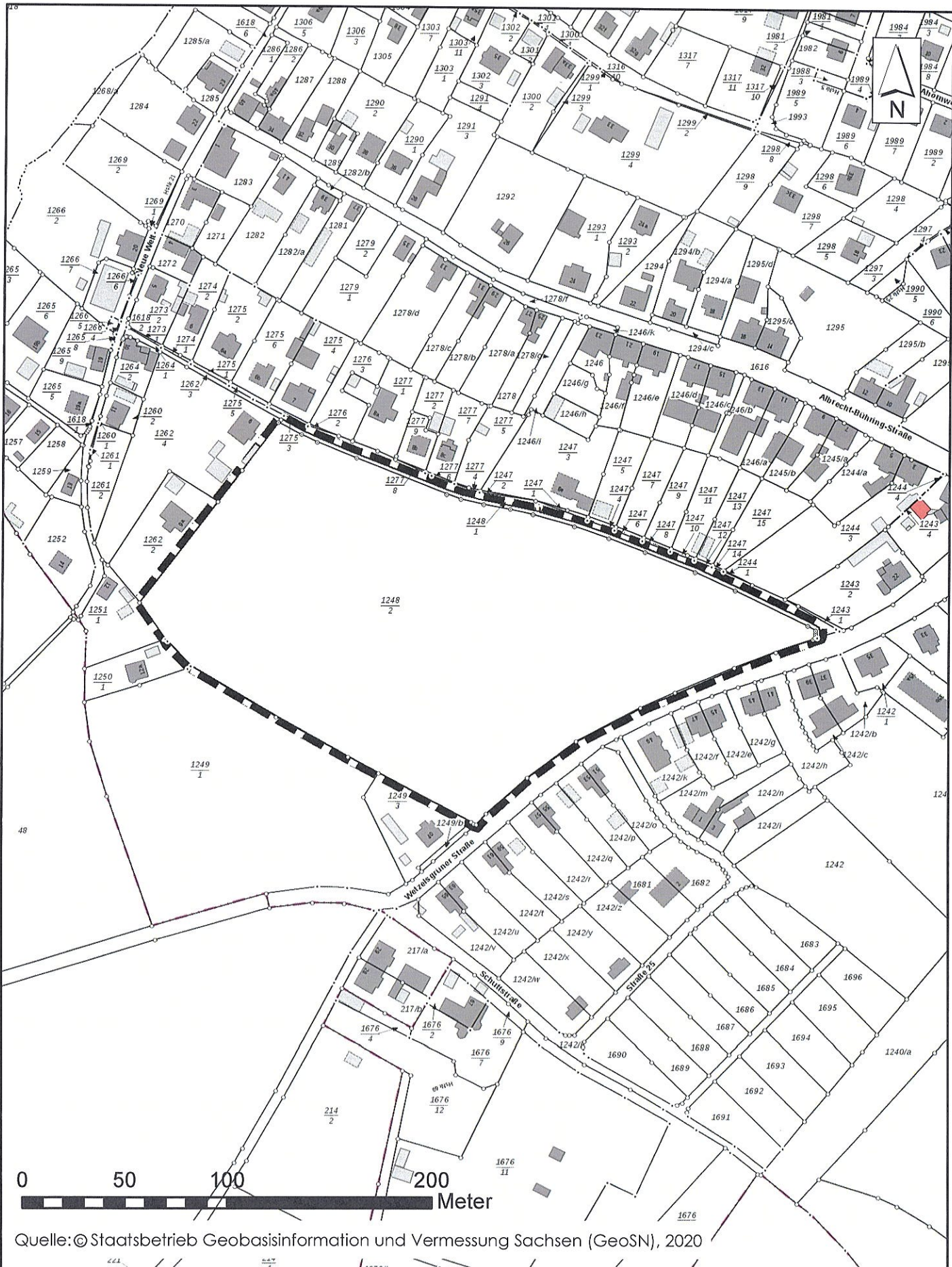
Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sowie die Relevanzprüfung zum Artenschutz werden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Treuen unter <https://www.treuen.de> (Rubrik Bürgerbeteiligung) und auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter <http://buergerbeteiligung.sachsen.de> zugänglich gemacht.

Treuen, den 09.07.2020

Jedzig
Bürgermeisterin





Stadt Treuen

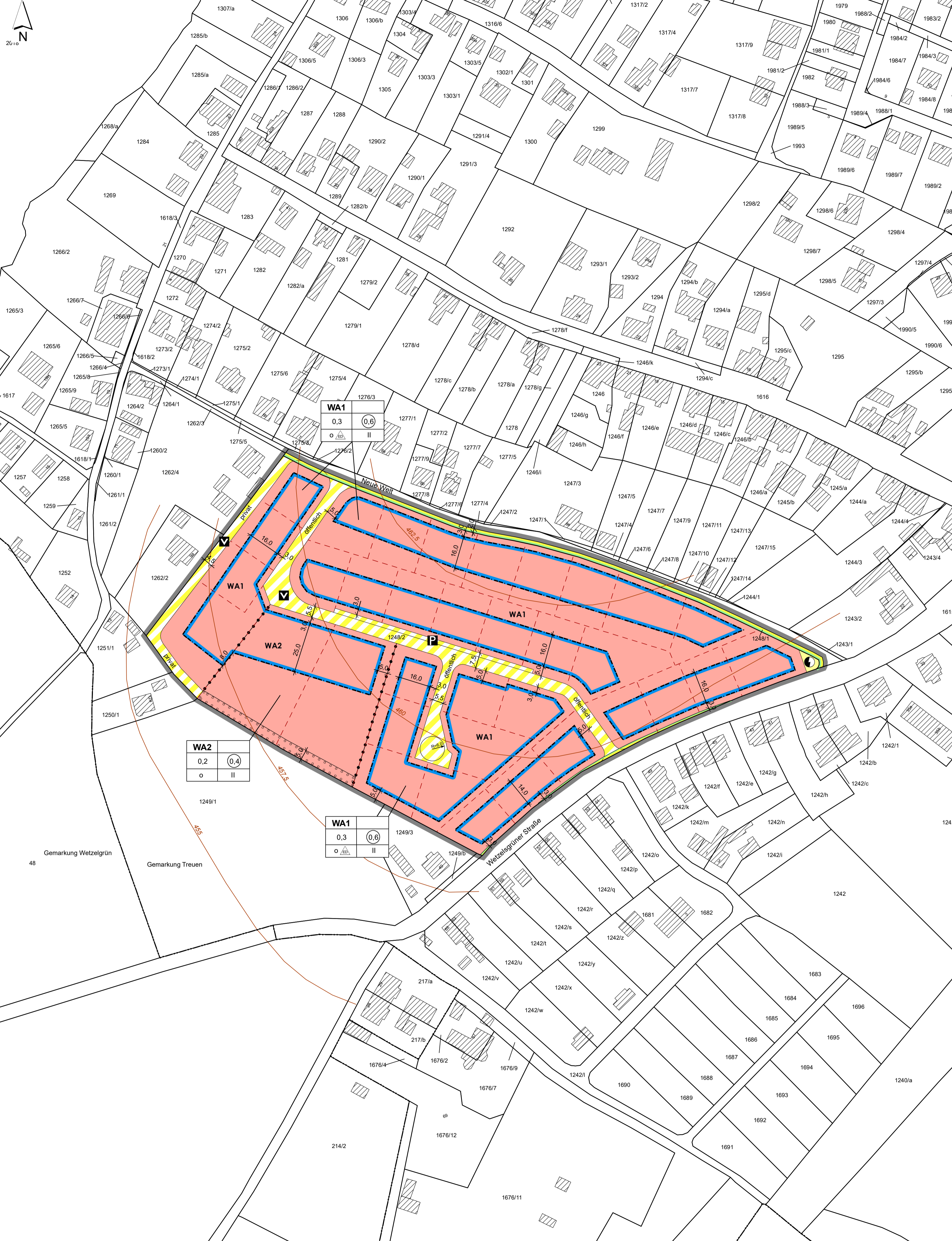
Vogtlandkreis

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB "Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Plangrundlage
 Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Treuen mit Stand November 2019.
 Nachtrag der Höhenlinien auf Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen, Stand April 2019.
 Höhenvermessung der UTR GmbH vom 14.06.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z. B. **0,3** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - z. B. **0,4** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie durch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentlich
 - privat
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche (Integration in die Verkehrsfläche)
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8. Bemaßung**
- 3,0 Maßangabe in m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

- 2. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- Gemarkung Gemarkungsgrenze, Gemarkungsbezeichnung
 - 12482 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand mit Hausnummer
 - 400 Höhenlinien in m über DHHN2016
 - ×458,80 Höhenpunkte in m über DHHN2016
 - Vorschlag Parzellierung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 704)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
 - Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - (2) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
 - (2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis maximal 50 v. H. ist zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - (2) Gemäß Planeintrag werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
 - (3) Die Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Hauseingänge, Terrassen, Balkone) um max. 1,5 m zulässig.
 - (4) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und erschließungsbereitiger Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- (1) Die Erschließung der Baugrundstücke hat über die Wetzelsgrüner Straße sowie über die öffentliche Verkehrsfläche und über die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich zu erfolgen.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- (1) Pro Grundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (empfohlene Artenliste A) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.
 - (2) Die zeichnerisch festgesetzte Ortsrandbegrünung entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist als freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit standardgerechten Gehölzen (empfohlene Artenlisten A und B) in einer Breite von 5 m anzulegen. Dabei ist pro 50 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister vorzusehen. Je 2,5 m² ist ein Strauch (Artenliste B) zu pflanzen.
 - (3) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge Gehölze und Bäume sind zu ersetzen.
 - (4) Die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen versiegelten Flächen ist in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung ausgeschlossen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer für untergeordnete Nebenanlagen mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (empfohlene Artenlisten A und B), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - (2) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (empfohlene Artenlisten A und B).
- 3. Einfriedigungen**
- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen, vorzugsweise als Hecken, bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

III. Hinweis

- (1) **Freiflächengestaltungsplan**
 Zum Nachweis der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen gründerischen Festsetzungen ist mit dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

IV. Artenliste

- Artenliste A - Bäume**
 Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, m. B. 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125/150cm Höhe
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Betula pendula (Hängebirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Prunus padus (Traubeneiche)
 - Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Geme. Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - Ulmus glabra (Bergulme)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

- Artenliste B - Sträucher**
 Mindestgröße: 60/100 cm, 3-friebig, 1x verpflanzt
- Corylus avellana (Haselnuss)
 - Cornus sanguinea (Hartrieegel)
 - Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 - Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 - Rosa canina, corymbifera, dumalis (Heckenrosen)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Salix purpurea, triandra, viminalis (Strauchweiden)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

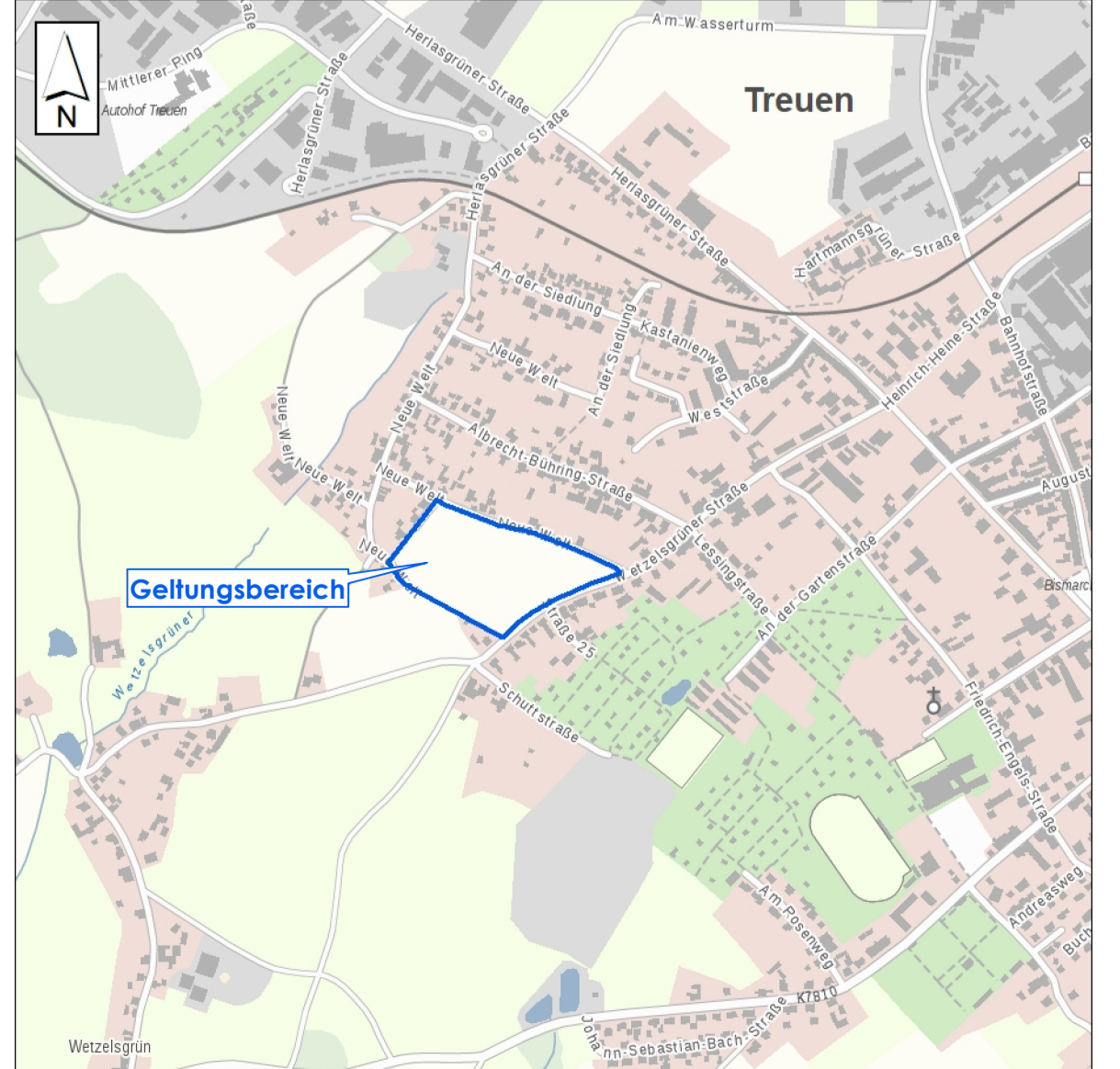
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Treuen am **13.11.2019** beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Treuener Landbote Nr. 23/2019 am **21.11.2019** erfolgt. Die Bekanntmachung darüber, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann, erfolgte im Amtsblatt Treuener Landbote Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom
- Der Stadtrat der Stadt Treuen hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Treuener Landbote Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom bis zusätzlich auf die Internetseite der Stadt eingestellt und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen zugänglich gemacht.
 Die Behörden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung benachrichtigt.
- Der Stadtrat der Stadt Treuen hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan mit Stand bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Stadtrat der Stadt Treuen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Vogtlandkreis am angezeigt.
- Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Treuener Landbote Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Vogtlandkreis
 Referat Vermessung
 Plauen, den Referatsleiter/in Siegel

LAGE PLANGEBIET M 1 : 10.000



Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT TREUEN
VOGLANDKREIS
BEBAUUNGSPLAN gemäß § 13b BauGB
„WOHNGEBIET WETZELGRÜNER STRASSE“

BEARBEITUNGSSTAND : ENTWURF 06/2020

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
 - TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:1.000
 - TEIL B – TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTBAU GmbH CHEMNITZ
 LEIPZIGER STRASSE 207
 09114 CHEMNITZ
 TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
 e-mail: info@staetdebau-chemnitz.de
 Internet: www.staetdebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:
 BLATTGRÖSSE: 1240 x 700

STADT TREUEN

VOGTLANDKREIS

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB "Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße"

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 Abs. 8 BAUGB



BEARBEITUNGSSTAND:

ENTWURF 06 / 2020

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Bebauungsplan

"Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße", Stadt Treuen

Stand:

06 / 2020

Stadt: Treuen
Landkreis: Vogtlandkreis
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000
- Teil B - Text

Die Begründung, Stand 06/2020, ist beigelegt.

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

Die Bürgermeisterin
Stadt Treuen

Chemnitz, Juni 2020

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	4
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	5
1.4	Bevölkerungsentwicklung	8
1.5	Wohnungsbedarf	10
1.5.1	Aktuelle Prognose	10
1.5.2	Bautätigkeit in der Stadt Treuen	12
1.5.3	Fazit	15
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	21
3.	Grundlagen	23
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	23
3.2	Örtliche Situation, Bestand	23
3.3	Eigentum und Bodenordnung	24
3.4	Geologie, Hydrogeologie, Hohlraumgebiete, Radioaktivität, Erdbebenzone	25
3.5	Abfall/Bodenschutz	26
3.6	Immissionsschutz	27
3.7	Naturschutz	28
3.8	Artenschutz	28
3.9	Plangrundlage	28
4.	Städtebauliche Planung	29
4.1	Städtebauliches Konzept	29
4.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	31
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	32
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	33
4.2.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
4.2.5	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	34
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	35
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
4.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	35

4.4 Begründung des Hinweises	35
4.4.1 Freiflächengestaltungsplan	35
5. Flächenbilanz	36
6. Erschließung	36
6.1 Verkehr	36
6.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	36
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	38
7.2 Kosten für die Stadt	38

Quellenverzeichnis

Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich

1. Allgemeine Begründung

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des B-Plans ist die Absicht der Stadt Treuen, auf die gestiegene Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem nach Eigenheimstandorten, zu reagieren und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung am Rande der kompakten Ortslage zu ermöglichen.

Die Stadt Treuen ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der BAB 72, der B 173 und der S 299 ein interessanter Wohnort. Die umliegenden ausgelasteten Gewerbegebiete und die weitere Ansiedlung von Arbeitsplätzen tragen ebenfalls dazu bei, Treuen als Arbeits- und Wohnort zu festigen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauflächen hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gern in der Region wohnen möchten.

Die Aspekte, die Wohnbauentwicklung vorzugsweise in der Kernstadt Treuen als Versorgungs- und Siedlungskern mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzunehmen, sowie die kurzen Wege ins Stadtgebiet werden am Standort Wetzelsgrüner Straße erfüllt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer innerörtlichen Fläche, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Das an den öffentlichen Straßen „Wetzelsgrüner Straße“ und „Neue Welt“ gelegene Grundstück ist teilerschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind anliegend. Somit stellt der Standort 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 am Ortsrand erreicht.

1.2 Planungserfordernis

Um der dringenden Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen, sind in der Stadt Treuen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Flächen zu schaffen. Die für eine Wohnbebauung

vorgesehene Fläche befindet sich im siedlungsnahen Außenbereich und grenzt an drei Seiten an die Erschließungsflächen Neue Welt und Wetzelsgrüner Straße mit jeweils einseitiger Wohnbebauung.

Ein Planungserfordernis liegt vor, da sich die Flächen im Außenbereich befinden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für Grünordnung und Erschließung vor.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben auf siedlungsnaher Fläche als Arrondierung der bebauten Ortslage wird die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume im isolierten Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und eine sinnvolle Nachverdichtung an einem städtebaulich integrierten Standort erreicht.

1.3 Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Treuen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße", Stadt Treuen gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB), unter der Beschluss-Nr. BV/2019/196 gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Bauflächen für Wohnbebauung zu entwickeln. In der gleichen Sitzung wurde der schon einmal am 07.02.2018 gefasste Aufstellungsbeschluss für einen Geltungsbereich mit einer geringeren Fläche aufgehoben.

Für einen Teil des Geltungsbereichs wurde in den 1990er Jahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan) Treuen West Wetzelsgrüner Straße/Neue Welt aufgestellt und am 21.06.1995 beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde aufgrund fehlender Erfüllung der Auflagen nicht genehmigt, so dass seine Bekanntmachung keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet und somit nicht in Kraft getreten ist. Mit der Realisierung wurde nicht begonnen. Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses hat durch den Stadtrat zur Beseitigung des Rechtsscheins zu erfolgen und ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit seiner Veröffentlichung am 21.11.2019 im Amtsblatt Treuener Landbote 2019 Nr. 23 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht. Im Treuener Landboten Nr. 5 vom 12.03.2020 wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.03. bis 31.03.2020. Die Information der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 08.06. bis 22.06.2020 aufgrund der durch die mit der Covid-19-Pandemie verursachten Schließung des Rathauses wiederholt. Die Bekanntmachung erfolgte hierzu am 04.06.2020.

Äußerungen der Bürgerinitiative Radnetz-Treba – der sich weitere Bürger angeschlossen haben - regen die Anlage eines Rad-/Gehweges entlang der Wetzelsgrüner Straße in Richtung Ortsausgang rechtsseitig, d. h. angrenzend an das geplante Wohngebiet, an.

Die Wetzelsgrüner Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie weist im betreffenden Abschnitt eine Breite auf, die zwischen etwa 8 und 12 m liegt. Damit sollten Fahrbahn sowie Gehwege in ausreichender Dimensionierung realisiert werden können. Die Wetzelsgrüner Straße ist wenig befahren, deshalb wird ein Radweg nicht für erforderlich gehalten. Eine vorgenommene Verkehrszählung bestätigt das. Die Neuaufteilung und Gestaltung des Straßenraums wird im Zuge des beabsichtigten grundhaften Ausbaus des ca. 200 m langen innerörtlichen Abschnitts der Wetzelsgrüner Straße vorgenommen werden.

Außerdem wurde Widerspruch gegen die Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13 b BauGB geäußert. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Gesetzgeber hat den Kommunen die Möglichkeit ausdrücklich eingeräumt, unter bestimmten Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Das bedeutet jedoch nicht, dass umweltbezogene Belange unbeachtet bleiben. Es gilt auch für dieses Verfahren, dass die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange bei der Aufstellung des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind. Darunter zählen auch die Belange des Umweltschutzes. Diese jedoch nach separater Umweltprüfung explizit in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung darzustellen, entfällt im beschleunigten Verfahren.

Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05 2017 ist im neu eingeführten § 13 b BauGB geregelt, dass Bebauungspläne für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB 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, vom Umweltbericht, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten die nachfolgenden Bedingungen:

- Durch den Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) dürfen nicht bestehen.
- Es darf keine Anhaltspunkte dafür geben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- Durch den Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Wohnnutzung vorzubereiten.
- Die zu beplanenden Flächen müssen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes muss bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12. 2021 zu fassen.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße" werden die o. a. Bedingungen erfüllt. Die unter den Punkten 1 bis 3 genannten Anhaltspunkte bestehen nicht. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche

Zulässigkeit eines Wohngebietes und seiner Erschließung auf einer Fläche vorbereitet, die sich im Westen, Norden, Osten und teilweise im Süden an bebaute Wohngrundstücke und ihre Erschließungsflächen Wetzelsgrüner Straße und der Straße Neuwelt anschließt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gehört damit zum siedlungsnahen Außenbereich. Die Fläche soll als Wohnbaufläche genutzt werden. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Treuen am 13.11.2019 förmlich eingeleitet. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m², wie in Tabelle 1 nachgewiesen wird.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	33.000 m ²
Verkehrsfläche	3.500 m ²
Private Wohnbaufläche	29.500 m ²
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3	8.850 m²

Tab. 1: Ermittlung der Grundfläche im Plangebiet

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Es wird die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren betrachtet (vgl. Tab. 2). Der jährliche Bevölkerungsverlust beträgt im betrachteten Zeitraum im Durchschnitt 72 Personen mit etwas abnehmender Tendenz in den letzten 5 Jahren.

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr Zu- bzw. Abnahme	
		absolut	%
31.12.2009	8.614		
31.12.2010	8.513	- 101	- 1,2
31.12.2011	8.355	- 158	- 1,9
31.12.2012	8.200	- 155	- 1,9
31.12.2013	8.115	- 85	- 1,0
31.12.2014	8.116	1	0,0
31.12.2015	8.037	- 79	- 1,0
31.12.2016	7.993	- 44	- 0,5
31.12.2017	7.916	- 77	- 1,0
31.12.2018	7.894	- 22	- 0,3

(30.11.2019)	7.807	- 87	- 1,1
--------------	-------	------	-------

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Treuen 2009 bis 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Das heißt, dass die Stadt Treuen in den vergangenen 10 Jahren etwa 8,8 % ihrer Einwohner verloren hat.

Ein Vergleich der Stadt mit dem Vogtlandkreis zeigt, dass der Bevölkerungsverlust zwischen 1990 und 2010 mit 13,5 % geringer ausfiel als im Landkreis. Nach 2011 (Erfassung der Daten im Rahmen des ZENSUS) ist der Einwohnerrückgang zwar insgesamt rückläufig, hält jedoch an und fällt im Vergleich mit dem Landkreis sogar etwas höher aus (Tab. 3).

		Stadt Treuen		Vogtlandkreis	
		Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %	Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %
1990	03.10.	9.839		296.000	
2010	31.12.	8.513	- 13,5	244.402	- 17,4
ZENSUS					
2011	09.05.	8.419		240.053	
2018	31.12.	7.894	- 6,2	227.796	- 5,1

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung 1990/2010 und 2011/2018 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. Dabei stellt die Variante 1 die obere und die Variante 2 die untere Variante dar. Für die Stadt Treuen ergibt sich die in Tab. 4 aufgeführte Entwicklung:

	Variante1		Variante2	
	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018
	absolut	%	absolut	%
2018	7.894	100,0	7.894	100,0
2025	7.460	94,5	7.430	94,1
2030	7.160	90,7	7.080	89,7
2035	6.890	86,9	6.730	85,3

Tab. 4: Bevölkerungsprognose bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Treuen, Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)

Die Einwohnerentwicklung von Treuen wird weiterhin - wie bei der überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden - eine rückläufige Tendenz aufweisen. Aufgrund der langfristig stabilen, sich kontinuierlich fortsetzenden wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der daraus resultierenden, dringend notwendigen Wohnbaulandbereitstellung wird von einem geringeren Bevölkerungsrückgang entsprechend Variante 1 bis zum Jahre 2035 ausgegangen. Ziel muss es sein, die stabile städtische Entwicklung in allen Bereichen zu befördern, um die Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhalten und zu erhöhen. Wanderungsverluste sollen reduziert werden, junge Familien am Ort gehalten werden. Den im Ort Erwerbstätigen oder auch Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren möchten, sollen mit dem Baugebiet an der Wetzelsgrüner Straße akzeptable Wohnangebote unterbreitet werden.

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.

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. 5):

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

Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 wird für den Vogtlandkreis ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern von 10 bis unter 20 WE je 10.000 Einwohner ausgewiesen (Abb. 1). Für Treuen analog betrachtet, sind das etwa 8 bis 16 WE jährlich in dem genannten Zeitraum. Für die folgenden Fünf-Jahresperioden wird bundesweit für die Landkreise und kreisfreien Städte eine Reduzierung des berechneten Neubaubedarfs prognostiziert. Für den Zeitraum 2021 bis 2025 ergibt sich ein errechneter jährlicher Bedarf für die Stadt Treuen von 6,5 bis 13 WE.

Damit ist auch aus der Sicht einer bundesweiten Ermittlung von Tendenzen und Prognosen für die einzelnen Regionen diese Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße begründet. Die Stadt bewegt sich mit ihrer Baulandentwicklung innerhalb der bundesweit prognostizierten Entwicklung.

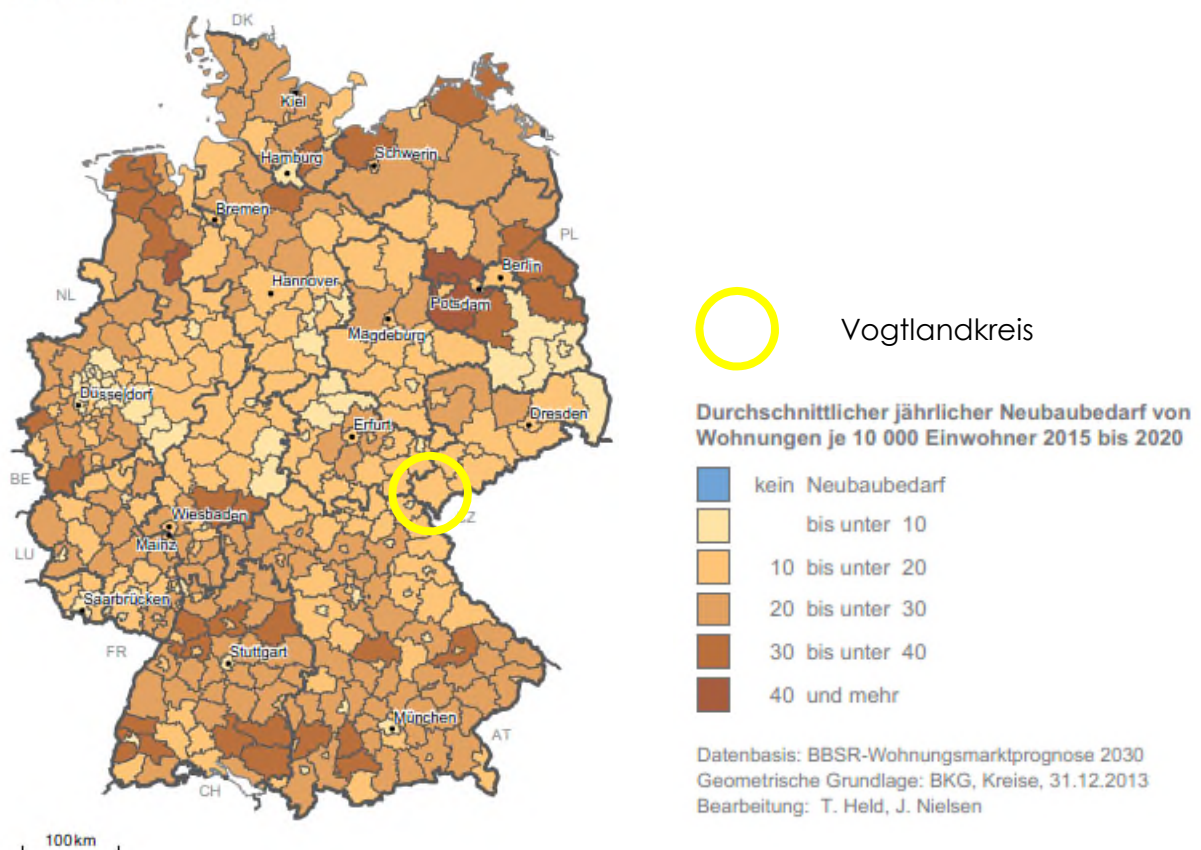
Ein- und Zweifamilienhäuser

Abb. 1: Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner 2015 bis 2020 bundesweit auf Kreisebene (Quelle: Wohnungsmarktanalyse 2030; BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015)

1.5.2 Bautätigkeit in der Stadt Treuen

Im Zeitraum zwischen 2014 und 2019 sind nach Angaben der Stadtverwaltung Treuen¹ folgende Wohnbautätigkeiten zu verzeichnen:

- 5 Eigenheime in Baugebieten,
- 42 Vorhaben in Innenlage/Geltungsbereich von Satzungen,
- 29 Vorhaben als An- und Ausbau von Wohnungen,
- 14 Vorhaben im Zuge von Umnutzungen/Umbauten.

¹ E-Mail Bauverwaltung Treuen, v. 25.02.2020

Das Verhältnis von Ein- und Mehrfamilienhäusern stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	EFH + WE	davon nur neue EFH	EFH + WE	davon nur neue EFH
2014	10	8	13	12
2015	10	10	15	12
2016	11	6	6	5
2017	10	5	6	5
2018	8	7	9	5
gesamt	49	36	49	39

Tab. 6: Erfassung Bautätigkeit der Gemeinde 2014 bis 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

In den 5 Jahren zwischen 2014 und 2018 wurden in der Stadt Treuen 49 WE neu gebaut, davon 39 als Einfamilienhäuser. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung von 8 Einfamilienhäusern in Plan- und Satzungsgebieten, aber auch in innerstädtischer Lage. 43 Wohneinheiten wurden außerdem durch An- und Umbauten bzw. Umnutzungen bereits vorhandener Gebäude neu geschaffen. Insgesamt wurden durchschnittlich 10 WE pro Jahr fertiggestellt.

Damit ist sowohl eine kontinuierliche Nachfrage als auch die Mobilisierung von baulichen Reserven im Innenbereich durch Umnutzung für Wohnzwecke unterschiedlicher Wohnformen nachgewiesen. Die Vorbereitung zur Baulandbereitstellung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist auch damit gerechtfertigt.

Die aktuelle Warteliste von Baubewerbern, die in der Stadtverwaltung Treuen geführt wird, beinhaltet 25 Interessenten an Bauland für den individuellen Wohnungsbau.

Auf Grundlage des jährlichen Neubaubedarfs, der Anzahl der tatsächlichen Baufertigstellungen sowie der Baulandnachfragen wurde für die Bedarfsermittlung eine jährliche Neubaurate von 9 WE in 2020 und 8 WE im Zeitraum 2021 bis 2025 berücksichtigt.

	2020	2021 bis 2025
	1 Jahr	5 Jahre
Jährliche Neubaurate	9 WE	8 WE
Neubaubedarf		40 WE
Flächenbedarf (15 WE/ha)	0,6 ha	2,7 ha

Tabelle 7: Bedarfsermittlung nach Baufertigstellungen

Somit kann im Zeitraum von 2020 bis 2025 von einem Gesamtneubaubedarf von 49 WE ausgegangen werden.

In den vergangenen Jahren erfolgte die bauliche Entwicklung der Stadt überwiegend als flächensparende Innenentwicklung in innerörtlichen Bereichen und auf Ergänzungsflächen. Darüber hinaus wurden Restflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen belegt. Wie Tabelle 8 zeigt, sind die Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten fast vollständig belegt. Nur im Plangebiet an der Gartenstraße sind noch wenige Grundstücke verfügbar. Mit einem Geltungsbereich von 0,5 ha ist das jedoch ein sehr kleines Gebiet.

Name	Planart	Wirksamkeit	Auslastung in %
Am Fichtelzaun	VEP	30.09.1993	100
Am Fronberg OT Schreiersgrün	B-Plan	28.04.1994	95
Limbacher Straße, OT Pfaffengrün	B-Plan	18.08.1995	85
Neue Welt, WG Treuen	B-Plan	24.02.1994	100
Sonnenaue, Treuen	B-Plan	06.01.1995	100
Bebauung an der Gartenstraße	B-Plan	04.06.2015	40
W.-Rathenau-/F.-Engels-Straße	ErgS*	11.10.2001	100
Goldene Höhe, OT Pfaffengrün	AuS**	11.11.1996	70
OT Eich	AuS	22.10.2009	100
OT Hartmannsgrün	AuS	31.08.2006	
OT Mahnbrück	AuS	31.08.2006	20
OT Perlas	KES***	19.01.2006	
OT Perlas, Erweiterungsfläche	KES	13.02.2014	100
Max-Schubert-Weg, OT Pfaffengrün	ErgS	22.10.2015	
OT Wetzelsgrün	KES	10.09.2015	
OT Perlas, Erweiterungsfläche	KES	24.11.2016	

Tabelle 8: Auslastung vorhandener Wohnbauflächen (Quelle: Daten der Stadt, Stand März 2020)

* Ergänzungssatzung

** Außenbereichssatzung

*** Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Aus der Tabelle 8 ist auch erkennbar, dass die Stadt Treuen in den vergangenen fast 25 Jahren - bis auf das kleine Wohngebiet an der Gartenstraße - keine neuen Baugebiete für die Wohnnutzung über die Bauleitplanung entwickelt hat.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen in den Ortsteilen betreffen in der Regel erschlossene Kleinstflächen, die vorrangig dem Baubedarf der Grundstückseigentümer und ihrer Familienangehörigen zur Verfügung stehen.

Ein Angebot für Bauinteressierte im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu schaffen, ist deshalb dringend notwendig – auch, um einer weiteren Abwanderung zu begegnen und Arbeitskräften in den neu entstandenen und sich weiterhin entwickelnden Gewerbe- und Industriegebieten Goldene Höhe an der BAB 72 mit einem vielseitigem Branchenmix die Möglichkeit einer Ansiedlung am Arbeitsort zu bieten. Zwischen dem starken Wirtschaftsstandort in der Mitte des Vogtlandes, dem sog. Logistischen Drehkreuz im Dreiländereck Sachsen, Bayern und Tschechien, und der kontinuierlich abnehmenden Zahl der Einwohner in der Stadt Treuen besteht eine Diskrepanz, deren Ursache auch im nicht ausreichenden Angebot an Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau zu suchen ist.

1.5.3 Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße“ für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Eigenversorgung der Stadt und zur Wahrnehmung der Aufgaben als Grundzentrum Treuen-Neuensalz entspricht sowohl dem Trend der bundesweiten Wohnungsmarktprognose 2030 als auch der Analyse der gemeindlichen Entwicklung innerhalb des Betrachtungszeitraumes. Ein erkennbarer Bauflächenbedarf ist nachgewiesen.

Die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz innerhalb des Siedlungsbereiches wurden aktiviert und sind inzwischen nahezu erschöpft. Das zeigt auch die Nachverdichtung innerhalb der Ortslagen.

Die Neuausweisung von etwa 3,3 ha Wohnbaufläche ist deshalb maßvoll. Sie entspricht dem städtischen Bedarf und kommt einem langjährig entstandenen Nachholebedarf im Zusammenhang mit der kontinuierlichen gewerblichen Entwicklung der Stadt nach. Mit dem Baugebiet können in Arrondierung der Bebauung an der Wetzelsgrüner Straße und der Straße Neue Welt in den kommenden Jahren ca. 30 bis 35 Eigenheime errichtet werden. Hier können insbesondere für Bauwillige, die nicht über eigene Flächen verfügen, 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 Sachsen²

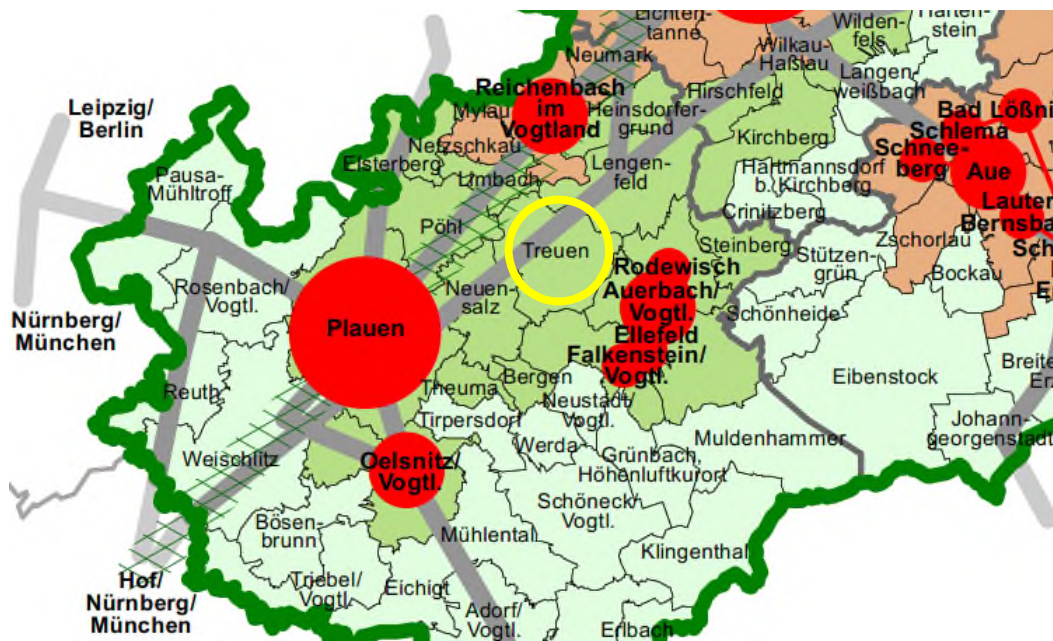


Abb. 2: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Entsprechend der Karte Raumstruktur liegt die Stadt Treuen innerhalb der Raumkategorie "verdichteter Bereich im ländlichen Raum" direkt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz - Zwickau – Plauen (und fortführend Hof/Nürnberg/München bzw. Pilsen/Tschechien) zwischen dem Mittelzentrum Plauen und dem mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal.

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

² Landesentwicklungsplan 2013 v. 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)

Ziele und Grundsätze LEP 2013

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.“

Gemäß Karte 3 gehört Treuen als grenznahe 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.

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

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

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

Z 2.2.1.6 "Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungs-

Begründung

Aufgrund der örtlichen Lagegunst an der überregionalen Entwicklungsachse Chemnitz – Plauen übernimmt die Stadt darüber hinaus wirtschaftliche Funktionen innerhalb des länderübergreifenden Logistkendreiecks Sachsen – Bayern – Tschechien. Ein Wohnangebot am Arbeitsort bereit zu stellen und damit die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum zu stärken, ist auch Ziel des B-Plans.

Unmittelbar am Verkehrsknoten A 72/B 173 und S 298 incl. Bahnanschluss gelegen, bestehen für Treuen herausragende Möglichkeiten für den Ausbau von überregionalen Entwicklungspotenzialen. Um langfristig Wirtschaftskraft zu entwickeln und Arbeitskräfte zu erhalten bzw. weiterhin zu rekrutieren, ist die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau dringend erforderlich.

Das Gebiet an der Wetzelsgrüner Straße stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der – obwohl in Randlage – doch gleichzeitig nahe der Ortsmitte gelegen ist. Die infrastrukturellen Voraussetzungen (Verkehrsanbindung und Nähe zu Schulen, Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Sportstätten) sind gegeben.

Flächen innerhalb der bebauten Ortsteile hat die Stadt in den vergangenen Jahren mobilisiert, indem sie die Innenentwicklung vorangetrieben hat. Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unmittelbar an drei Seiten angrenzend an der bebauten Ortslage und schließt mit deren Arrondierung die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ab. Aufgrund dieser Standortsituation wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und ein schonender Umgang mit dem Boden erreicht. Damit kann auch das beschleunigte Planverfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Anwendung kommen.

Die Auslegungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom Dezem-

entwicklung, 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."

ber 2017³ stellen klar, dass neben der Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde auch weitere Kriterien einen Bedarf zur Siedlungsentwicklung rechtfertigen können (z. B. Auflockerungsbedarf aufgrund steigender Wohnflächenansprüche). Für die Stadt Treuen ergibt sich auch ein gewisser Nachholbedarf, da die Siedlungsentwicklung bzgl. Wohnbauland über einen langen Zeitraum als Innenentwicklung und kleinteilige Ergänzungsflächen erfolgte. Ebenso bedingt die stark etablierte Gewerbeentwicklung in Treuen die Bereitstellung von Wohnflächenangeboten am Arbeitsort im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 vereinbar ist.

2.2 Regionalplan Südwestsachsen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2013 wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Treuen 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 Treuen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen⁴ (RPSW 2008) fort.

In der Karte 1 – Raumnutzung – sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine entgegenstehenden regionalplanerischen Darstellungen vorgenommen worden. Es ist uneingeschränkt als zur bebauten Ortslage gehörig dargestellt.

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

³ Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013, Mitteilung Sächsischer Städte- und Gemeindetag e. V., Dresden, 21.12.2017

⁴ Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011)

Ziele und Grundsätze RP SWS 2008

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."

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.“

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..."

Z 1.2.2 „Die Grundzentren sind als überörtliche bzw. lokale Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu stärken und so zu entwickeln, dass sie die Grundversorgung für die Bevölkerung ihres Nahbereiches sicherstellen und Standortvoraussetzungen (infrastrukturell, flächenmäßig) für ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen bieten und bedarfsgerecht ausbauen können.“

1.4 *Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen:*

Z 1.4.1 "Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind die Standorte:

[...] V 10 „Goldene Höhe TG IV“ Treuen

V 11 „Goldene Höhe TG III“ [...] Treuen

Begründung

Das Gebiet an der Wetzelsgrüner Straße stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der zwischen Gewerbestandort Goldene Höhe im Nordosten und der Ortsmitte mit ihren Handels- und Dienstleistungs- sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen im Osten gelegen ist. Obwohl in südlicher Randlage ist der Standort in die räumliche Stadtstruktur integriert.

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unmittelbar an drei Seiten angrenzend an der bebauten Ortslage und schließt mit deren Arrondierung die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ab. Aufgrund dieser Standortsituation wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und ein schonender Umgang mit Fläche und Boden erreicht. Damit kann auch das beschleunigte Planverfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Anwendung kommen. Die umgebende Einzel- und Doppelhausbebauung mit ihrer Bebauungshöhe und -dicke bildet den städtebaulichen Maßstab für die Planung.

Die Karte 3 – Raumstruktur – weist Treuen als Grundzentrum aus. Zum Versorgungsnahbereich gehört auch die Gemeinde Neuensalz (VG Treuen-Neuensalz).

Mit dem geplanten Wohngebiet wird in der Stadt Treuen auf einen deutlichen Nachholbedarf reagiert, da die Stadtentwicklung sich langjährig auf die flächensparende Innenentwicklung und kleinteilige bauliche Ergänzungen der Ortsteile konzentriert hat. Auch, um Arbeitskräften in den neu entstandenen und sich weiterhin entwickelnden Gewerbe- und Industriegebieten Goldene Höhe die Möglichkeit einer Ansiedlung am Arbeitsort zu bieten, ist die Entwicklung des Wohnbaugebietes dringend erforderlich.

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

2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz

Weitere zu berücksichtigende Grundlage ist der Entwurf des Regionalplans (RP-E C) Region Chemnitz⁵, der vom 01.03.2016 bis 30.04.2016 öffentlich ausgelegen 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.

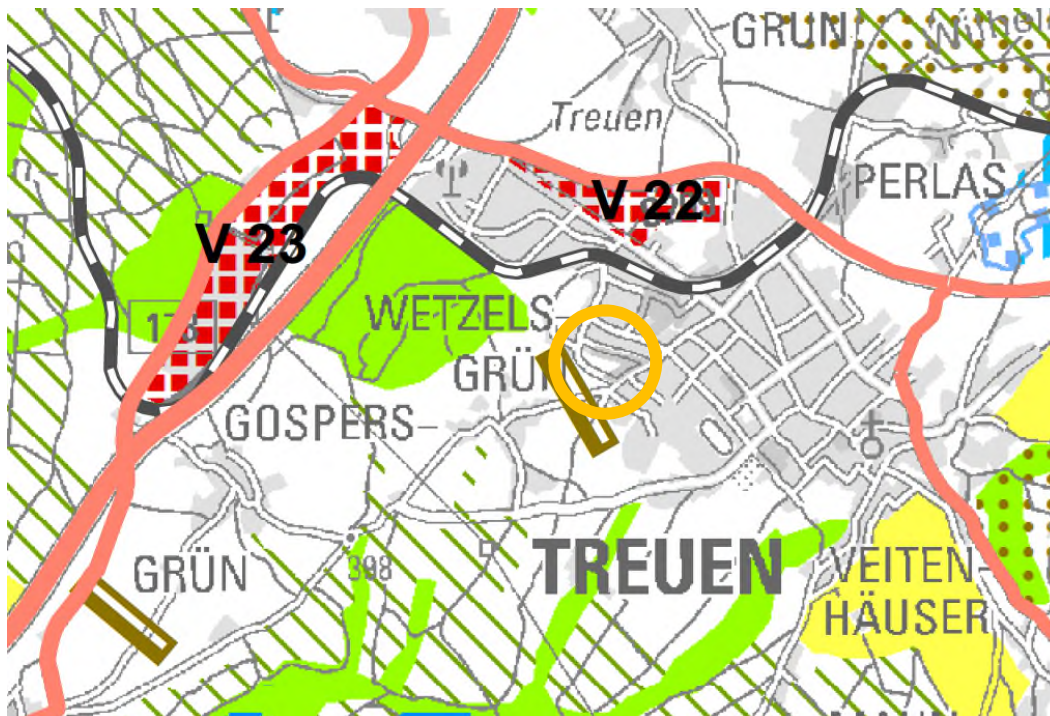


Abb. 3: Auszug Karte 1 Raumnutzung RP-E C

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

Die Raumnutzungskarte weist südlich des Bebauungsplangebietes eine Grünzäsur aus. Diese soll die beiden Ortslagen Treuen und Wetzelsgrün räumlich voneinander trennen und ein Zusammenwachsen entlang der verlängerten Wetzelsgrüner Straße mit einigen Siedlungssplittern im Außenbereich vermeiden. Damit stellt das Plangebiet an der Wetzelsgrüner Straße auch den südlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar, der dementsprechend planerisch auszugestalten ist. Als V 22 und V 23 sind die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe Goldene Höhe – gelegen zwischen Bundesstraße B 173 und BAB 72 bzw. an der Staatsstraße S 299 - ausgewiesen.

⁵ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG. Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung v. 15. Dezember 2015

Karte 3 – Raumstruktur – stellt Treuen als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe dar.

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.

2.4 Flächennutzungsplan

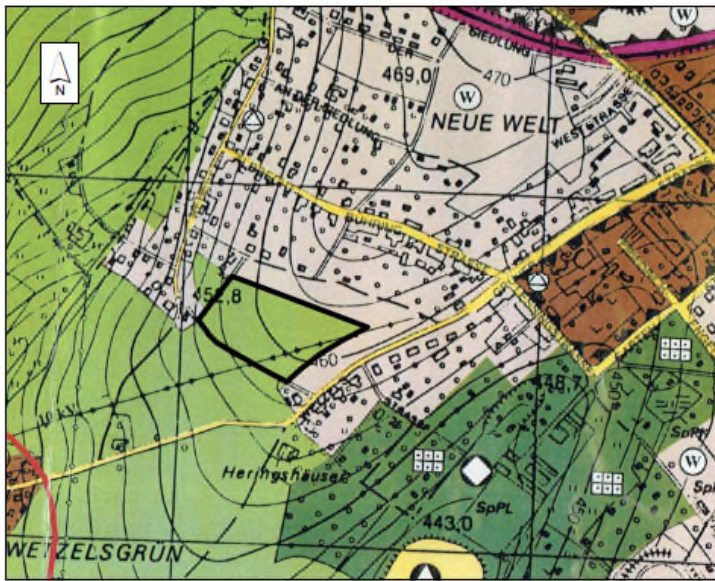
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Treuen liegt mit Wirksamkeit vom 20.10.1998 vor. Für die aus der Gebietsänderung hervorgegangene Verwaltungsgemeinschaft Treuen-Neuensalz liegt ein Entwurf des FNP mit Stand 2006 vor. Grundsätzlich gelten bei gemeindlichen Gebiets- oder Bestandsänderungen bestehende FNP als räumliche Teil-FNP fort.

§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen Bebauungsplan auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) von den Darstellungen des FNP abzuweichen, ohne den FNP in einem gesonderten Verfahren ändern zu müssen. Das geschieht als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.



Im wirksamen FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich der Wohnbaufläche entspricht dem aufgestellten, aber nicht rechtskräftig gewordenen Vorhaben- und Erschließungsplan von 1995 Treuen West Wetzelsgrüner Straße/Neue Welt, mit dessen Realisierung nicht begonnen worden ist.

Damit ist der FNP für den Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft zu berichtigen. Die Fläche mit einer Größe von ca. 1,74 ha wird im FNP künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die künftige Darstellung berührt die Grundzüge nicht, sie steht der gesamtstädtischen Entwicklung nicht entgegen. Die Arrondierung der bebauten, erschlossenen Ortslage stellt im Gegenteil eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

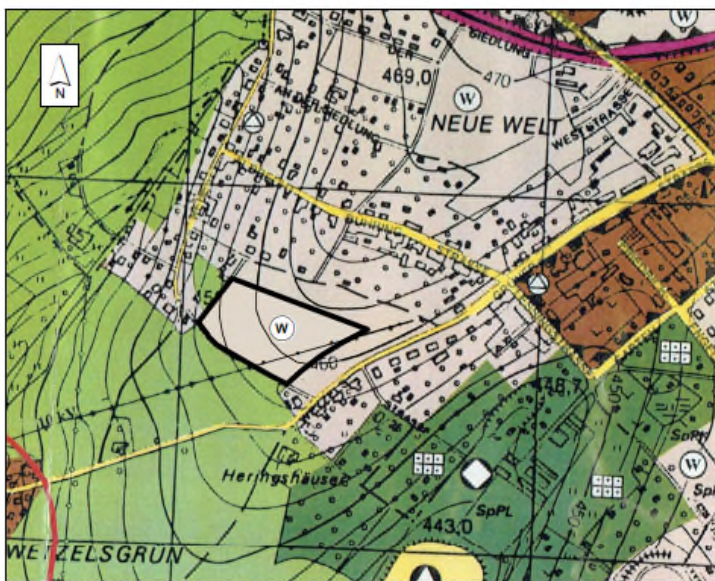
Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB





Planausschnitt aus dem wirksamen FNP

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Fläche für die Landwirtschaft 1,74 ha

M 1 : 10.000



Darstellung der Berichtigung des FNP

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Wohnbaufläche 1,74 ha

M 1 : 10.000

Grundlage der Berichtigung des FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße“. Die Darstellungen im FNP sind in der Planzeichenerklärung zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann in der Stadtverwaltung Treuen, Markt 7, 08233 Treuen eingesehen werden.

3. Grundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Wetzelsgrüner Straße" wird von der Straße Neue Welt im Nordosten und Wetzelsgrüner Straße im Südwesten eingefasst. Im Nordwesten bzw. Westen grenzen einige Wohngrundstücke mit privater Erschließung an. Südlich angrenzend befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein einzelstehendes Wohnhaus an der Wetzelsgrüner Straße. Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Treuen die Flurst.-Nr. 1248/1 tw. und 1248/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,30 ha.

3.2 Örtliche Situation, Bestand

Das Plangebiet ist im Südwesten der kompakten Ortslage gelegen. Weiter nordwestlich, weniger als 1,0 km entfernt, befinden sich die großräumlichen Industriestandorte Goldene Höhe entlang der BAB 72, B 173 und S 299. Etwa in einer Entfernung von 1,5 km in östlicher Richtung liegt die Innenstadt.

Südlich schließt sich der Landschaftsraum an. Etwa 700 m reicht südlich der Ortsverbindungsstraße K 7810 Gospersgrün – Treuen der Naturpark Erzgebirge/Vogtland heran, im westlichen Anschluss das LSG Talsperre Pöhl. Das FFH-Gebiet Nr. 291 „Triebtalgebiet“ erstreckt sich von Thossfeld bis Altmannsgrün. Im Bereich der Trieb sowie ihres Zuflusses Treba sind Überschwemmungsgebiete nach SächsWG festgesetzt.

Die Wetzelsgrüner Straße an der östlichen Bebauungsplangrenze führt aus der Ortslage von Treuen hinaus zum Ortsteil Wetzelsgrün und bindet über weitere untergeordnete Ortsverbindungsstraßen den Ortsteil Gospersgrün und im weiteren Verlauf Thoßfeld und dort an die B 173 an.

Die Fläche des Plangebietes weist ein deutliches Nordost-Südwest-Gefälle auf. Mit einer Höhenlage zwischen 463,5 m (etwa mittig des Straßenverlaufs Neue Welt) und 455,5 m ü NNHN2016 (Tiefpunkt äußerster westlicher Planbereich) beträgt die Höhendifferenz maximal etwa 8,0 m.

Bis vor kurzem wurde die Fläche landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Als solches war sie isoliert, da dreiseitig – teilweise auch an der vierten, südlichen Seite - umgeben von vorwiegend Ein- und Doppelhäusern unterschiedlichen Baualters. Die umgebende

Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig, hat ausgebaute Satteldächer oder in seltenen Fällen Krüppelwalmdächer mit einer schiefer- bzw. anthrazitfarbenen Eindeckung und Vorgartenbereiche auf der Erschließungsseite. Die Bebauung entlang der Wetzelsgrüner Straße ist traufseitig zum öffentlichen Raum ausgerichtet und besitzt einen städtebaulich geordneten Charakter. Sie bildet den Maßstab für die städtebauliche Ausrichtung – Bebauungshöhe und -dichte, Kubatur, Dachform und Stellung im Grundstück – des künftigen Baugebiets.

Die Bebauung entlang der Straße Neue Welt – als zunächst rückwärtige Bebauung der von der Albrecht-Bühning-Straße erschlossenen und später geteilten Grundstücke - ist nicht planvoll angelegt, sondern noch lückenhaft aus trauf- oder giebelständigen Haupt- und Nebengebäuden bestehend. Mit dem Neubau der Straße Neue Welt und unterirdischer Erschließungsleitungen in den Jahren 2017 und 2018 sowie der Bildung eines öffentlichen Straßengrundstückes haben diese Grundstücke erstmals eine öffentliche, verkehrliche und stadtechnische Erschließung erhalten. Die Straße ist mit einer 3,5 m breiten Fahrbahn sowie beidseitigem 0,5 m breiten Bankett bzw. Entwässerungsrinne ausgestattet. Die Dimensionierung von Verkehrsfläche sowie Stadttechnik ist nicht vollständig für die Erschließung des Plangebietes ausgelegt.

Die Wohngebäude Neue Welt Nr. 9 a und 12 a an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegen nicht an einer öffentlichen Erschließung. Die teilbefestigten Zufahrtswege befinden sich innerhalb des B-Plangebietes. Südlich des Plangebiets verbindet ein unbefestigter Wirtschaftsweg diesen Bereich mit der Wetzelsgrüner Straße nördlich des gegenwärtig im Außenbereich gelegenen Wohngebäudes Nr. 40.

Entlang der Wetzelsgrüner Straße stehen straßenbegleitend einige Bäume (Roteiche, Hängebirke, Gemeine Esche, Salweide) entlang der Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebiets. Auf dieser Seite befinden sich auch die Straßenbeleuchtung und eine Mittelspannungsleitung.

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 der Planung, der Erschließung und bodenordnender Maßnahmen vereinbart ist. Die baureifen Grundstücke sollen in Abstimmung mit der Stadt an private Bauherren veräußert

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

Das Flurstück Nr. 1248/1 wurde für den Neubau des Straßenabschnitts Neue Welt gebildet. Die für die Planung in Anspruch genommene Teilfläche bezieht sich auf eine Breite von ca. 2,0 m dieses Flurstücks auf gesamter angrenzender Straßenlänge. Hier ist die Anlage eines Fußweges bzw. eine Verbreiterung der Verkehrsfläche – u. a. für die Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen im unterirdischen Bauraum - vorgesehen. Nach Realisierung ist die Übernahme der Fläche durch die Stadt beabsichtigt. Diese Teilfläche des Flurstücks Nr. 1248/1 wird damit Bestandteil des öffentlichen Straßengrundstücks. Die Festsetzung der Verkehrsfläche in einem schmalen Streifen entlang der Wetzelgrüner Straße beruht auf der Vorplanung für deren Ausbau und Neugestaltung.

Die im Zuge der Errichtung der Wohnhäuser Neue Welt Nr. 9 a und 12 a privat realisierte Erschließung liegt auf dem Flurstück Nr. 1248/2. Die Verkehrsflächen werden von den Eigentümern erworben.

3.4 Geologie, Hydrogeologie, Hohlraumgebiete, Radioaktivität, Erdbebenzone

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Gesteinen der sogenannten Weißelster-Gruppe. Hierbei handelt es sich um grüngraue bis dunkelgraue Schluffschiefer mit Feinsandlagen. Die den Festgesteinsuntergrund aufbauenden Schluffschiefer der Weißelster-Gruppe gehören dem Ordovizium an.

Das anstehende Festgestein wird als Paläozoikum ohne Perm, schwach metamorph klassifiziert. Hydrogeologisch handelt es sich um Festgestein aus silikatischen Metamorphiten des Quartärs. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters ist gering, hydraulisch wirksamer Hohlraum ist der Kluffgrundwasserleiter. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Das Gebiet ist hydrogeologisch dem Teilraum Ostthüringisch-fränkisch-vogtländische Synklinale und dem Raum des deutschen Schiefergebirges zuzurechnen.

Dominierende Leitbodenform ist Braunerde aus periglaziärem Grus führenden Lehm flach über periglaziärem Grussand (Tonschiefer, metamorphe Festgesteine). Die Böden sind sehr schwach vernässt und weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser wird ebenso als mittel (III) eingeschätzt.

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.

Hohlraumgebiete

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

Natürliche Radioaktivität

Die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft⁶ liegt im Bereich um Treuen bei 41 bis 100 kBq/m³ bei einer geringen Überschreitungswahrscheinlichkeit von 200 Bq/m³ im Erdgeschoss in Aufenthaltsräumen.

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.

Erdbebenzone

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

3.5 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.

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

⁶ Freistaat Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft 2010, <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/>

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.

3.6 Immissionsschutz

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.

Die Gewerbestandorte im Bereich der Autobahnanschlussstelle 8 der BAB 72 und der Staatsstraße S 299 im Nordwesten des Stadtgebietes liegen in einer Mindestentfernung von etwa 650 m, ebenso wie die Eisenbahnstrecke der Vogtlandbahn Zwickau - Falkenstein - Kraslice und Mehltheuer - Plauen - Falkenstein - Kraslice. Emissionsquellen sind in der von Wohnnutzung geprägten Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund Gewerbe- und Verkehrslärms bestehen keine schädlichen Lärmeinwirkungen.

Saisonbedingte Lärm- und Staubbelastung durch die südlich angrenzende Feldwirtschaft gehören in der ländlichen Region, wie hier am Ortsrand, zur Normalität und sind von den künftigen Eigentümern und Nutzern hinzunehmen.

3.7 Naturschutz

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG betroffen.

3.8 Artenschutz

Im Frühjahr 2020 wurde eine artenschutzfachliche Relevanzprüfung⁷ in Bezug auf das geplante Bauvorhaben durchgeführt. Sie liegt als Risikoabschätzung/Möglichkeitsabschätzung hinsichtlich des Eintritts von Verboten des § 44 BNatSchG für streng geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für Arten der Vogelschutzrichtlinie mit folgendem Fazit vor (Zitat):

„Nach vorliegender Relevanzprüfung/Risikoeinschätzung lässt sich prognostizieren, dass artenschutzrechtliche Konflikte nur in geringem Umfang möglich sind (Beseitigung der Gehölze oder Betonmasten innerhalb der Brutzeit). Dieser Konflikt ist vermeidbar (Erhalt der Niststrukturen oder Beseitigung der potenziellen Niststrukturen von Oktober bis Februar). Darüber hinaus sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen.

Durch eine entsprechende Gestaltung des Baugebietes kann sogar eine Aufwertung des Terrains für Natur und Landschaft sowie Artenschutz erreicht werden (z. B. Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen (Obstbaum oder standorttypischer Laubbaum) je Grundstücksfläche, Gehölzpflanzungen im Bereich geplanter Erschließungsflächen sowie insbesondere durch eine landschaftsgerechte Eingrünung in Richtung der offenen Agrarlandschaft im Süden [...].“⁸

Die genannten Gehölze und Betonmasten mit einem Potenzial für Höhlenbrüter befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz in den Bebauungsplan erübrigt sich damit. Eine mögliche Beseitigung im Rahmen des grundhaften Ausbaus der Wetzelsgrüner Straße durch den zuständigen Baulastträger Stadt Treuen wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu gegebener Zeit erfolgen.

3.9 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Treuen, Stand November 2019, ergänzt durch eine Höhenvermessung der UTR GmbH vom 14.06.2019.

⁷ igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) zum Vorhaben B-Plan Wohnbebauung Neue Welt, 12.05.2020

⁸ Ebenda, S. 15

4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet weist einen etwa trapezförmigen Flächenzuschnitt mit einer lage- und höhenmäßigen Ausrichtung nach Südwesten auf. In integrierter Ortsrandlage ist es dreiseitig von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben.

Grundlage für das Konzept ist zunächst eine angestrebte Anpassung an die vorgefundene Bau- und Siedlungsstruktur. Das betrifft sowohl Kubatur und Dichte der Bebauung als auch die Nutzung sowie die straßenbegleitende Anordnung der Gebäude. Insbesondere entlang der Wetzelsgrüner Straße wird ein Straßenraum mit beidseitiger Wohnbebauung den kompakten Siedlungscharakter ergänzen und strukturell stärken.

Ebenso bestimmend für das städtebauliche Konzept sind die topografischen Gegebenheiten. Das Nordost-Südwest-Gefälle weist eine Höhendifferenz vom höchsten Punkt etwa mittig der angrenzenden Straße Neue Welt bis zum westlichen tiefsten Punkt von etwas mehr als 8 m auf, was einer maximalen Neigung von etwa 4,2 % entspricht. Vom höchsten Punkt ausgehend ist auch eine leichte Neigung parallel zur Straße sowohl nach West als auch nach Ost zu verzeichnen. Diese topografische Situation ist im Wesentlichen bestimmend für die Anlage und Ausrichtung der Verkehrsflächen und der leitungsgebundenen Erschließung und damit für die städtebauliche Struktur, für die lage- und höhenmäßige Einordnung der Gebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen. Um die Abwasserableitung mittels Freispiegelleitung realisieren zu können, teilt die Verkehrsfläche (Planstraße) die Fläche längs parallel zur Straße Neue Welt etwa mittig. Dabei entstehen einige große Bauparzellen mit großen Grundstückstiefen im südwestlichen, topografisch am tiefsten Geländepunkt, wo – am Rande zur offenen Landschaft gelegen – ein hoher Freiflächenanteil entsteht und Gehölzpflanzungen realisiert werden können. Dieser Planbereich ist besonders geeignet für eventuelle Sonderwohnformen in parkähnlicher Umgebung. Die Erschließung wird komplettiert durch eine abzweigende, nach Süden ausgerichtete Stichstraße mit Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. Die Planstraße bindet in die Wetzelsgrüner Straße in Höhe der Einmündung der Straße 25 ein und schafft eine querende Verbindung zwischen Wetzelsgrüner Straße und Neue Welt.

Alle Verkehrsflächen sind als Wohngebietsstraßen mit der Möglichkeit der Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert und für eine gleichberechtigte

Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Einige öffentliche Parkplätze für den Besucherkehr sollen in die Verkehrsfläche baulich integriert werden.

Auf der Baufläche können Wohnhäuser auf ca. 35 Bauparzellen mit durchschnittlichen Flächengrößen zwischen 600 und 800 m² realisiert werden. Eine Ausnahme bzgl. der Parzellengrößen bilden die am Geländetiefpunkt gelegenen Grundstücke mit Flächen zwischen ca. 1.500 und 2.500 m². Die Wohngebäude können 3 m zurückgesetzt - und damit möglichst erschließungsnah - mit einem begrünten Vorgartenbereich zur Verkehrsfläche - errichtet werden.

Eine anthrazitfarbene Dacheindeckung auf ortstypischen Satteldächern ist empfehlenswert, weil sie für die optische Einordnung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ebenso wie die Ortsrandeingrünung als Abschluss der bebauten Ortslage zum südlich angrenzenden Landschaftsraum am besten geeignet ist. Sie wird jedoch nicht zwingend festgesetzt, damit auch andere Bauformen ihre Berücksichtigung finden können. Verbindlich festgesetzt ist jedoch eine maximale Zweigeschossigkeit der geplanten Bebauung.



Abb. 4: Erschließung Wohngebiet in Treuen „Neue Welt“, Parzellierungsplan. UTR GmbH Schönbrunn 26.03.2020

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 Treuen plant die Errichtung von ca. 35 Wohngebäuden mit ein bis zwei WE (z. B. mit einer Einliegerwohnung) in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Dabei ist kein genereller Ausschluss von Mehrfamilienhäusern oder Sonderwohnformen vorgesehen, sofern das Maß der Nutzung eingehalten wird. 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 und gleichzeitig die Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB bzgl. der notwendigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfüllt.

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. Fußläufig sind sie gut erreichbar. Für nicht störende Handwerksbetriebe stehen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

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. Der Ausschluss geht auch konform mit der aktuellen Rechtsprechung zu § 13 b BauGB, da die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf Wohnnutzungen beschränkt ist.

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 ausgeschöpft. Beabsichtigt ist eine lockere, maximal zweigeschossige Bebauung von vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhausbebauung auf Grundstücken zwischen 600 und 800 m², die sich in die umgebende Bestandssituation einfügt. Dementsprechend wird im Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Bei den großen, südlich gelegenen Bauflächen des Baugebietes WA 2 ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 vorgesehen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten soll entsprechend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis maximal 50 v. H. zugelassen werden.

Die Beispielrechnung zeigt die Möglichkeit einer Bebauung bei einer GRZ von 0,3 für ein durchschnittliches Grundstück von 660 m², das mit einem Wohngebäude von maximal 200 m² Grundfläche bebaut bzw. insgesamt bis maximal 300 m² versiegelt werden darf.

Beispielrechnung:	Haus, z. B. 16,5 x 12 m	198 m ²
	Doppelgarage	50 m ²
	Gartenhaus	20 m ²
	<u>Zuwegung</u>	<u>30 m²</u>
	gesamt	298 m ²

Bei größeren Grundstücken erfolgt entsprechend des o. a. Beispiels keine Ausschöpfung der GRZ von 0,3.

Für das Baugebiet WA 1 wird aber die GRZ von 0,3 beibehalten, da eine Parzellierung nicht festgesetzt werden kann. Die zu veräußernden Bauparzellen werden sich in ihrer Größe nach der aktuellen Nachfrage richten.

Für die großen, künftigen Grundstücksflächen im WA 2 ist eine GRZ von 0,2 ausreichend, um eine Wohnbebauung entlang der Verkehrsfläche mit einem großen, nach Süden ausgerichteten Freiflächenanteil realisieren zu können.

Die GFZ wird als Höchstmaß mit maximal 0,6 im WA 1 und maximal 0,4 im WA 2 festgesetzt. Das entspricht der beabsichtigten Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Eine höhere Verdichtung ist damit nicht möglich und städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Regelungen zur Trauf- und zur Drempeelhöhe erfolgen nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Obergeschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss bei einer entsprechenden Drempeelhöhe und Dachneigung ausgebildet werden. Die benachbarte Bebauung ist überwiegend 1- bis 2-geschossig, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

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 mind. 3 m zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen. Zwischen Baugrenze und erschließungsseitiger Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und Carports unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Vorgärten als Vegetationsflächen angelegt werden können.

Garagen und Carports sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen, 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 und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über den Anbau an die vorhandenen Straßen Neue Welt und Wetzelsgrüner Straße, über eine das Gebiet etwa diagonal querende öffentlich Planstraße sowie eine darin einmündende geplante öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Erschließung über private Verkehrsflächen ist nicht zulässig, sie stehen ausschließlich den bebauten Bestandsgrundstücken zur Verfügung.

Die Straße Neue Welt, die nur eine Grundstücksbreite von 4,5 m aufweist, wird bebauungsplanseitig mit einem 2 m breiten Wegestreifen ergänzt. Je nach Ausführung steht er als Fußweg oder als Erweiterung der Verkehrsfläche für den Begegnungsverkehr Pkw – Lkw und für die Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung.

Die Dimensionierung der Wetzelsgrüner Straße mit einseitigem Gehweg ist für einen beidseitigen Anbau ausreichend bemessen. Ihr grundhafter Ausbau mit Leitungsverlegungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Plangebiets sind die Verkehrsflächen für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw mit einer Breite von 5,5 m als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Einige Parkplätze mit einer Breite von 2,0 m für die Längsaufstellung sind baulich in den Verkehrsraum zu integrieren. Sie werden aufgrund der Größe des Wohngebietes im öffentlichen Raum für Besucher bereitgestellt. Wendehammer und Kurvenbereiche sind mit Radien von 6,0 m für die Nutzung von dreiachsigen (Müll-)Fahrzeugen mit einer maximalen Länge von 10,0 m geeignet.

4.2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Pflanzung einer freiwachsenden Hecke dient der Ortsrandeingrünung in dem Bereich, wo das Plangebiet an die offene Landschaft grenzt. Sie stellt eine Abgrenzung der Wohnnutzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche dar und bindet damit gleichzeitig die Ortslage in den Landschaftsraum ein. Mit der festgesetzten Breite, der Pflanzdichte und den empfohlenen Arten der Artenlisten für Bäume und Sträucher ist ein struktur- und artenreicher Übergang möglich, der u. a. auch Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bietet.

Die Festsetzungen zum Pflanzgebot, gärtnerischer Gestaltung sowie dauerhafter Pflege, Erhalt und Ersatz sichern die Durchgrünung der Grundstücke. Die Festsetzung zur

Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen dient dem Einfügen des Plangebietes in die Struktur der angrenzenden bebauten Grundstücke mit ihren Hausgärten.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit Dachneigungen unter 15° 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 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig.

4.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgt aus gestalterischen Gründen, dient aber auch der Versickerungsmöglichkeit eines Teils an Regenwasser.

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.

4.4 Begründung des Hinweises

4.4.1 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	29.532 m²	89,4 %
Verkehrsfläche gesamt	3.455 m²	10,5 %
davon Straßenverkehrsfläche	678 m ²	
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.864 m ²	
davon		
öffentliche Parkfläche	193 m ²	
verkehrsberuhigter Bereich	2.671 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen	57 m²	0,1 %
<i>Zweckbestimmung Elektrizität</i>		
Gesamtfläche	33.044 m²	100,0 %

Innerhalb des Baugebietes WA 1 können ca. 33 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Im WA 2 sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Baugebiet liegt an der zum innerörtlichen Straßennetz gehörenden Wetzelsgrüner Straße, die die Ortsmitte mit dem am Rande gelegenen Baugebiet verbindet. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Wetzelsgrüner Straße und die Neue Welt sowie über den Neubau einer querenden Planstraße mit einer nach Süden geführten Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Die Bemessung der für die Erschließung der geplanten Baugrundstücke vorgesehenen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Begegnungsfall Lkw - Pkw. Dabei ist das Straßengrundstück mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen, in Bereichen mit Parkstreifen von 7,5 m. Der Wenderadius wird für die Nutzung dreiachsiger Müllfahrzeuge dimensioniert.

6.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Zuständigkeit für die Stadt Treuen liegt beim Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland.

Trinkwasserseitig gilt das Plangebiet als erschlossen. In der Wetzelsgrüner Straße und der Straße Neue Welt bestehen Trinkwasserleitungen, an die das künftige Versorgungsnetz angeschlossen werden kann.

Abwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Als Anbindepunkte können die jeweils letzten Schächte in Wetzelsgrüner Straße und Neue Welt dienen. Dabei ist entsprechend des vorgefundenen, übergeordneten Leitungsbestandes eine Kombination aus Misch- und Trennsystem vorgesehen.

Die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge ist über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit ausreichender Dimensionierung und Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge bis 10 m Länge gegeben, um in einem möglichen Brand- oder anderen Notfall alle Baugrundstücke schnell und sicher anfahren können.

Für die Versorgung mit Erdgas ist die inetz GmbH Chemnitz zuständige Netzbetreiberin. In den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen Wetzelsgrüner Straße und Neue Welt (bis Höhe Hausnr. 7) ist jeweils ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung möglich ist.

Die für die Stromversorgung zuständige MITNETZ STROM GmbH Chemnitz weist darauf hin, dass sich im angrenzenden Bereich Freileitungs- und Kabelanlagen befinden. Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind der Bau einer Trafostation und die Verlegung eines Versorgungsnetzes erforderlich.

Die 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.

Für Müllfahrzeuge ist die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - in Breite und Wendemöglichkeit (6 m Radius) ausreichend dimensioniert. Nicht an der für Müllfahrzeuge befahrbaren Verkehrsfläche gelegene Grundstücke sind durch eigene Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag an die Abfallbeseitigung angeschlossen.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Plangebiet erhält die Stadt Treuen 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 am kompakten Ortsrand zum Landschaftsraum arrondiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge.

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert. Die Planung stellt jedoch infolge der teilweisen Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Infolge der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig und bedürfen keines Ausgleichs. Niedrige Überbauungsdichte, die eine großzügige gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gestattet, gestalten den Eingriff jedoch minimal. Dabei sind die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelgehölzen und freiwachsender Hecke als Mindestanforderung im Rahmen der Möglichkeiten zur Dachgrünung des künftigen Wohngebietes zu verstehen. Bei einer zulässigen GRZ von 0,2 bis 0,3 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.

7.2 Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt Treuen 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 Kosten für die erstmalige Herstellung von Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des künftigen Baugebietes dienen, trägt ebenfalls die Stadt.

QUELLENVERZEICHNIS

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, unter <https://www.statistik.sachsen.de/>
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Report 28/2019. Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Köln, 22.07.2019
- 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 Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlIG. Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung v. 15. Dezember 2015
- Flächennutzungsplan der Stadt Treuen, wirksam seit 20.10.1998
- <https://www.boden.sachsen.de/boden-in-sachsen-17953.html>
- Freistaat Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft 2010, unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/>
- igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) zum Vorhaben B-Plan Wohnbebauung Neue Welt, 12.05.2020
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, unter <https://www.lfulg.sachsen.de/>
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen www.atlas.sachsen.de/

Anlage 1: Fotodokumentation



Bebauung an der Wetzelsgrüner Straße 35 bis 39



Bebauung an der Wetzelsgrüner Straße 51 bis 57 und Nr. 40 (rechtsseitig ortsauwärts)



Südlicher Wirtschaftsweg, Wetzelsgrüner Straße Nr. 40 links, Plangebiet rechts



Westlicher, nicht ausgebauter Weg Neue Welt mit Wohnhaus Nr. 12a



Nördliche Neue Welt, neu ausgebaute Anliegerstraße, Plangebiet rechts



Blick über das Plangebiet von Südwest in Richtung Nordost zur Wetzelsgrüner Straße

Anlage 2: Auszug Luftbild



Lage des Plangebiets

igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Hohensteiner Straße 45, 09117 Chemnitz

Büro für Städtebau Chemnitz GmbH
 z.Hd. Annemarie Wenzel
 Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

L _____ J

Chemnitz, den 03.03.2020

**Angebot: Erstellung Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) zum Vorhaben:
 Erschließung Wohngebiet in 08233 Treuen „Neue Welt“ 2020 (Vogtlandkreis)**

Sehr geehrte Frau Wenzel,

entsprechend Ihrer Anfrage vom 02.03.2020 (Mail) unterbreiten wir Ihnen folgendes Angebot zum o.g. Vorhaben.

Inhalt ist eine einmalige Begutachtung der Untersuchungsfläche (ca. 3,2 ha Ackerfläche, dreiseitig mit Wohnbebauung umgeben) sowie eine Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt) in Bezug auf das geplante Vorhaben. Gegenstand des Gutachtens ist eine fachlich belastbare Vorprüfung, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist bei der o.g. Vorortbegehung das betroffene Artenspektrum einzuschätzen. Im Rahmen der Begutachtung werden ggf. Vorschläge für Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen unterbreitet.

Pos.	Leistung	EP	Kosten
1	Relevanzprüfung zum Artenschutz (1. Prüfschritt), Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums, Abfrage/Auswertung von Fremddaten (MultiBaseCS, ornitho.de, relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse etc.), Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen auf der Vorhabensfläche, eine Begehung inkl. Rüstzeiten, Dokumentation der Ergebnisse	pauschal	2.090,00 €
	Nebenkosten 5%		104,50 €
	Gesamt (Netto)		2.194,50 €
	zzgl. Mwst. 19 %		416,96 €
	Gesamt (Brutto)		2.611,46 €

* inkl. Kostenübernahme durch den AN

In der Kalkulation ist die Darstellung der Ergebnisse in Text und Abbildung (Fotodokumentation, Quartierfunde als Abb. im Text o.ä.) enthalten (1x digital). Mehrfertigungen in analoger Form können gegen Kostenerstattung zusätzlich gefertigt werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Begutachtung mit der o.g. einmaligen Begehung im Jahr 2020 planungsrelevante Aussagen liefern kann, aber nach Aufwand (Erfassungen, formaler Inhalt) keinen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzw. keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ersetzt. Werden darüber hinaus zusätzliche Begehungen oder die Teilnahme an Abstimmungsterminen notwendig/gewünscht, sind diese gesondert zu vereinbaren. Werden besondere Leistungen erforderlich, die nicht Bestandteil des vorliegenden Angebotes sind, erfolgt die Vergütung nach dem tatsächlichen Aufwand (Stundensatz von 55,00 € Netto). Besondere Leistungen werden nur nach Abstimmung mit dem Auftraggeber ausgeführt.

Der Auftraggeber ermöglicht die Begehung des Untersuchungsgebiets und stellt alle erforderlichen Unterlagen für die Vorhabensbeschreibung zur Verfügung.

Das Gutachten kann dem AG bis Anfang Mai 2020 zur Verfügung gestellt werden.

An das Angebot halten wir uns bis zum 16.03.2020 gebunden.

Wir hoffen, hiermit ein Angebot entsprechend Ihren Vorstellungen vorgelegt zu haben. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hels Giga', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dipl. -Ing. N. S i g m u n d

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt