

GEMEINDE ELLEFELD

VOGTLANDKREIS

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB
"Mischgebiet Am Bahnhof", Gemeinde Ellefeld

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 Abs. 8 BAUGB



BEARBEITUNGSSTAND:

12 / 2017

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Bebauungsplan

"Mischgebiet Am Bahnhof", Gemeinde Ellefeld

Stand:

12 / 2017

Gemeinde: Ellefeld
Landkreis: Vogtlandkreis
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Die Begründung ist beigefügt.

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: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich
Verantwortl. Bearbeiterin: Dipl.-Ing. für Städtebau Annemarie Wenzel

Geschäftsleitung
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Der Bürgermeister
Gemeinde Ellefeld

Chemnitz, Dezember 2017

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	Planungserfordernis	5
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
1.2	Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	6
1.3	Bevölkerungsentwicklung	8
1.4	Wohnungsbedarf	10
1.4.1	Aktuelle Prognose	10
1.4.2	Bautätigkeit in der Gemeinde	12
1.4.3	Fazit	14
2.	Übergeordnete Planungen	15
2.1	Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen	15
2.2	Regionalplan Südwestsachsen	17
2.3	Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz	18
2.4	Flächennutzungsplan	18
3.	Grundlagen	19
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	19
3.2	Örtliche Situation, Bestand	19
3.3	Eigentum	20
3.4	Geologie, Hydrogeologie, Radioaktivität, Erdbebenzone	20
3.5	Bergbau	22
3.6	Abfall/Bodenschutz	23
3.7	Archäologischer Denkmalschutz	23
3.8	Immissionsschutz	24
3.9	Naturschutz	25
3.10	Artenschutz	25
3.11	Plangrundlage	28
4.	Städtebauliche Planung	28
4.1	Städtebauliches Konzept	28
4.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	30
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	30
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	31
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	33
4.2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen	33
4.2.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünfläche	34

4.2.6	Abwasserbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	34
4.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
4.2.8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	35
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	35
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
4.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	36
4.4	Begründung der Hinweise	36
5.	Flächenbilanz	38
6	Erschließung	38
6.1	Verkehr	38
6.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	39
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
8.	Kosten für die Gemeinde	42

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Anlage 3: Ausschnitt Luftbild

1 Planungserfordernis

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Gemeinde Ellefeld gibt es regelmäßige Nachfragen nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau mit Einfamilienhäusern. Freie Flächen im unbepflanzten Innenbereich sind jedoch kaum zu finden bzw. für eine Bebauung wenig geeignet. Die beiden Wohngebiete B-Plan Nr. 4 WA "Winkelgasse" (rechtskräftig seit 1997) und der Vorhaben- und Erschließungsplan "Kleinjuchhöh" (rechtskräftig seit 1994) sind vollständig belegt bzw. bebaut. Für den B-Plan Nr. 4 WA "Winkelgasse" wurde die 1. Änderung beschlossen. Dementsprechend hat sich dort ein medizinisches Versorgungszentrum angesiedelt, und die Wohnbauflächen für eine Eigenheimbebauung wurden damit reduziert. Baulandreserven bestehen für 6 bis 8 Einfamilienhäuser ausschließlich im Bereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Juchhöh" (rechtskräftig seit 2005). Diese stehen für die Deckung der aktuellen Wohnraumnachfrage wegen überhöhter Grundstückskaufpreisforderungen der Eigentümer allerdings gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer innerörtlichen Fläche, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde und eine Lücke auf der ansonsten durchgängig bebauten Straßenseite der Bahnhofstraße darstellt. Um das Grundstück auch in der Tiefe nutzen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Vorgesehen ist - unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur - eine gemischte Nutzung aus Wohnungsbau und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen.

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 erreicht.

In Anbetracht des bestehenden Wohnungsbedarfs sowie zur Schaffung der Möglichkeit, Wohnen mit nicht störendem Gewerbe zu verbinden, ist die Ausweisung einer Erweiterungsfläche von ca. 0,6 ha zum Bau von ca. 7 Einzelhäusern für den örtlichen Bedarf angemessen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen

Rahmen für die Bebauung vor und bildet die Grundlage für die Erschließung des Gebietes.

1.2 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mischgebiet Am Bahnhof", Gemeinde Ellefeld, unter der Beschluss-Nr. 48/16 gefasst. Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Mischgebietes mit Zulässigkeit von Wohnen und nicht störendem Gewerbe
- Sicherung der Erschließung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Mit seiner Veröffentlichung am 17.01.2017 im Amts- und Informationsblatt Ellefelder Bote 2017 Nr. 1 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht. Dabei wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.01.2017 bis 10.02.2017 in der Gemeindeverwaltung. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Am 16.08.2017 fasste der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2017 im Amts- und Informationsblatt Ellefelder Bote Nr. 09/2017. Inhalt der Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Sachsen und auf der Internetseite der Gemeinde Ellefeld zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs - Stand 07/2017 - fand im Zeitraum vom 28.09.2017 bis einschließlich 03.11.2017 in der Gemeindeverwaltung Ellefeld statt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Anschreiben vom 25.09.2017 gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel erfolgt.

Während der Offenlage des Entwurfs ging die Stellungnahme eines Bürgers ein, dessen Anregungen zu Sichtbeziehungen und Stellplatzflächen eine teilweise Berücksichtigung fanden. Der Anregung zur Änderung der Art der Nutzung konnte nicht gefolgt werden.

Im Ergebnis der Abwägung der TÖB-Stellungnahmen sind die gegebenen Hinweise, soweit sie von B-Plan-Relevanz waren, im Bebauungsplan ergänzt bzw. als Informationen für die nachfolgenden Planungen und Bauausführung in die Begründung aufgenommen worden. Die Ergänzungen der Hinweise im B-Plan betreffen insbesondere die archäologischen Belange, den Artenschutz, die Kampfmittelbelastung und den vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung.

Die Ausführungen zur Lage des Gebietes innerhalb eines fledermausrelevanten Multifunktionsraumes gemäß Regionalplanentwurf sind in der Begründung ergänzt worden.

Den Anregungen zur Änderung des geplanten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet konnte nicht gefolgt werden; ebenso wenig der Anregung bezüglich einer Änderung des verwendeten Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Nachbargemeinden stimmten der Planung vollumfänglich zu.

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

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte, das seit dem 01.01.2007 in Kraft ist, ist mit dem damals neu eingeführten § 13 a BauGB geregelt, dass sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten Verfahren ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden können. Es gelten die Vorschriften des verein-

fachten 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.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist möglich, da es sich bei dem Standort entsprechend seiner Lage um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Mit einer Größe des Geltungsbereiches von 6.103 m² liegt die künftige überbaute Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weit unter der gesetzlich zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem SächsUVPG unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Wegen der geringen Gebietsgröße und der integrierten Lage gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h., ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich mit entsprechend festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

1.3 Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1990 und 2010 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Ellefeld um insgesamt 14,8 % zurückgegangen und entspricht damit etwa dem Durchschnitt der Region. Das bedeutet einen jährlichen Verlust von etwas unter 1 %. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren ist in Tabelle 1 aufgeführt. Die Einwohnerzahlen zum Stand 31.12.2016 stehen noch nicht zur Verfügung; ihre Veröffentlichung ist für Ende März 2018 vorgesehen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ellefeld 2010 bis 2015

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr Zu- bzw. Abnahme	
		absolut	%
31.12.1990	3.329		
31.12.2010	2.836		
31.12.2011	2.760	- 76	2,7
31.12.2012	2.723	- 27	1,0
31.12.2013	2.674	- 49	1,8
31.12.2014	2.645	- 29	1,1
31.12.2015	2.578	- 67	2,6
31.12.2016			

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Mit der **6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, veröffentlicht am 19.04.2016, werden die voraussichtlichen Veränderungen in der Größe und im Altersaufbau der Bevölkerung des Freistaates Sachsen von 2015 bis 2030 aufgezeigt. Der Gebietsstand ist der 01.01.2016. Die Prognose für die Einwohnerentwicklung mit Basisjahr 2014 liegt in zwei Varianten vor. Diese basieren auf den Analysen der demografischen Trends der vergangenen fünf Jahre. Die beiden Prognosevarianten markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird. Für Gemeinden unter 5.000 Einwohner gibt es keine Prognosen, da die Grenze für eine Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten unterschritten ist. Somit kann für Ellefeld nur die Prognose des Landkreises herangezogen und analog verwendet werden.

Die Einwohnerentwicklung von Ellefeld wird weiterhin eine rückläufige Tendenz aufweisen. Eine ähnliche Entwicklung ist innerhalb des Städteverbundes Göltzschtal zu beobachten, dessen Mitglied die Gemeinde Ellefeld ist.

Welche der beiden o. a. Prognosevarianten für Ellefeld als die wahrscheinlichere anzunehmen ist, ist von vielen Faktoren abhängig. Ein Angebot von Bauplätzen für junge Familien, die in der Nähe auch Arbeitsplätze vorfinden, kann die Entwicklung positiv beeinflussen und hat günstige Auswirkungen auf die Altersstruktur.

Die demografischen Entwicklungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Ihnen wird in besonderem Maße Rechnung getragen, indem mit diesem Bebauungsplan eine Innenentwicklung angestrebt und eine maßvolle Ergänzung innerhalb der erschlossenen Ortslage vorbereitet wird.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose bis 2030

	Gemeinde Ellefeld				Vogtlandkreis			
	Variante1		Variante2		Variante1		Variante 2	
	%	abs.	in %	abs.	%	abs.	%	abs.
2014	100,0	2.645	100,0	2.645	100,0	232.400	100,0	232.400
2020	100,1	2.648	95,2	2.518	100,1	232.600	95,2	221.200
2025	96,1	2.542	91,0	2.407	96,1	223.400	91,0	211.400
2030	91,6	2.423	86,7	2.293	91,6	212.900	86,7	201.400

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen. 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030. Eigene Darstellung

1.4 Wohnungsbedarf

1.4.1 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 Wohnungsbauaktivität, u. a. aufgrund einer steigenden Wohneigentumsnachfrage. Für den Zeitraum 2015 bis 2030 stellt sich die Wohnflächennachfrage und der Neubaubedarf für den Vogtlandkreis wie folgt dar (Tab. 3):

Tabelle 3: Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf Vogtlandkreis bis 2030

	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

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten 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 Ellefeld analog betrachtet, sind das etwa 2,5 bis 5 WE in dem genannten Zeitraum. Damit ist auch aus der Sicht einer bundesweiten Ermittlung von Tendenzen und Prognosen für die einzelnen Regionen diese Aufstellung des Bebauungsplans für das Mischgebiet Am Bahnhof begründet. Die Gemeinde bewegt sich mit ihrer Baulandentwicklung innerhalb der bundesweit prognostizierten Entwicklung.

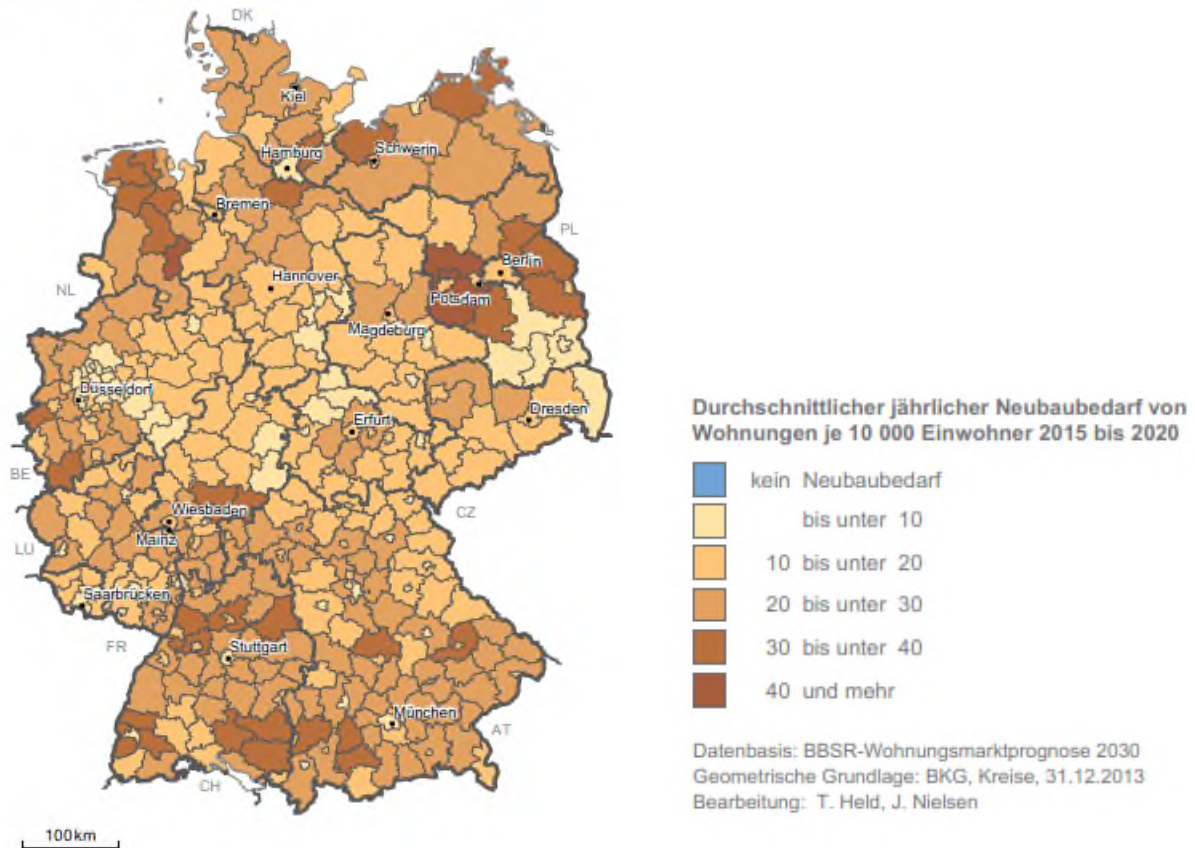
Ein- und Zweifamilienhäuser

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

1.4.2 Bautätigkeit in der Gemeinde

Betrachtet man die gemeindliche Entwicklung der Bautätigkeit innerhalb der vergangenen 10 Jahre, so ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 7: Bautätigkeit in der Gemeinde 2006 bis 2016

Jahr	Einwohner	genehmigte Bauanträge Wohngebäude mit 1-2 WE
31.12.2007	2.982	3
31.12.2008	2.924	3
31.12.2009	2.854	1
31.12.2010	2.836	2
31.12.2011	2.760	1
31.12.2012	2.723	0
31.12.2013	2.674	2
31.12.2014	2.645	0
31.12.2015	2.578	4
31.12.2016		4
gesamt		20
Jahresdurchschnitt		2

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Gemeinde, Stand 05/2017, und des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen

In den vergangenen 10 Jahren wurden in der Gemeinde Ellefeld 20 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern neu errichtet. Durchschnittlich wurden 2 WE pro Jahr fertiggestellt. Der höchste Wert an Baufertigstellungen lag 2015 und 2016 bei jeweils **4 Wohngebäuden mit 1 bis 2 WE**. Diese Bautätigkeit fand statt, ohne dass seit 2005 weiteres Baurecht über einen B-Plan oder eine städtebauliche Satzung geschaffen worden ist. Damit ist eine kontinuierliche Nachfrage nachgewiesen und auch aus diesem Grund die Vorbereitung zur Baulandbereitstellung mit der Entwicklung eines Mischgebietes an der Bahnhofstraße gerechtfertigt.

Auf Grundlage des jährlichen Neubaubedarfs und der Anzahl der tatsächlichen Baufertigstellungen wurde für die Bedarfsermittlung eine jährliche Neubaurate von 2 WE bis 2020 berücksichtigt.

Tabelle 8: Bedarfsermittlung nach Baufertigstellungen

	2018 bis 2020
	3 Jahre
Jährliche Neubaurate	2 WE
Neubaubedarf	6 WE
Flächenbedarf (15 WE/ha)	0,4 ha

Quelle: Eigene Darstellung

Somit kann von einem Bedarf von 6 WE bis 2020 ausgegangen werden.

In den vergangenen 10 Jahren erfolgte die bauliche Entwicklung der Gemeinde überwiegend auf innerörtlichen Flächen und Ergänzungsflächen. Darüber hinaus wur-

den Restflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan belegt. Die aktuelle Auslastung der vorhandenen Wohnbauflächen ist in Tab. 9 dargestellt.

Tabelle 9: Auslastung vorhandener Wohnbauflächen in Ellefeld

Bauflächen	Anzahl WE gesamt	davon WE belegt	davon WE frei
Bebauungsplan Nr. 4 WA "Winkelgasse"	34	34	0
Vorhaben- und Erschließungsplan 'Kleinjuchhöh'	23	23	0
Abrundungssatzung "Juchhöh"	6 - 8	0	6 - 8
Gemeinde gesamt			6 - 8

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Gemeinde, Stand 2017

Reserven an Bauflächen bestehen ausschließlich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung (6 bis 8 WE). Diese Flächen sind durch überhöhte Kaufpreisvorstellungen derzeit nicht veräußerbar und werden möglicherweise durch die privaten Grundstückseigentümer für Familienangehörige vorgehalten. Sie stehen nicht zum Verkauf. Hier wird nur langfristig eine Bebauung erfolgen können.

Mit der Bebauungsplanänderung "Winkelgasse" und der Errichtung des medizinischen Versorgungszentrums stehen auch hier keine Flächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung. Eine im Flächennutzungsplan (FNP) "Göltzschtal" von 2004 ausgewiesene Erweiterung dieses Plangebiets ist mit der Änderung des FNP (wirksam seit 19.04.2016) um 0,91 ha reduziert worden.

1.4.3 Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Mischgebiet Am Bahnhof entspricht sowohl dem Trend der aktuellen, bundesweiten Wohnungsmarktprognose 2030 als auch der Analyse der gemeindlichen Entwicklung innerhalb des Zeitraumes der vergangenen 10 Jahre.

Zu berücksichtigen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, dass es sich um eine integrierte Lage innerhalb des Ortes Ellefeld handelt, die - FNP-konform - auf 0,6 ha Fläche die Entwicklung eines Mischgebietes zum Ziel hat, das nach der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur zu ca. 50 % für Wohnzwecke zur Verfügung steht.

Weiter zu berücksichtigen ist die Zugehörigkeit der Gemeinde Ellefeld zum Städteverbund Göltzschtal, der die Aufgabe der Daseinsvorsorge für seine Einwohner entspre-

chend seiner Funktion als Mittelzentrum wahrzunehmen hat. Die zentrale Lage innerhalb des siedlungsräumlichen Verflechtungsbereichs zwischen den zusammenwachsenden kompakten Ortslagen Auerbach - Ellefeld - Falkenstein ist dabei ein besonderes Gunstmoment.

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 Sachsen

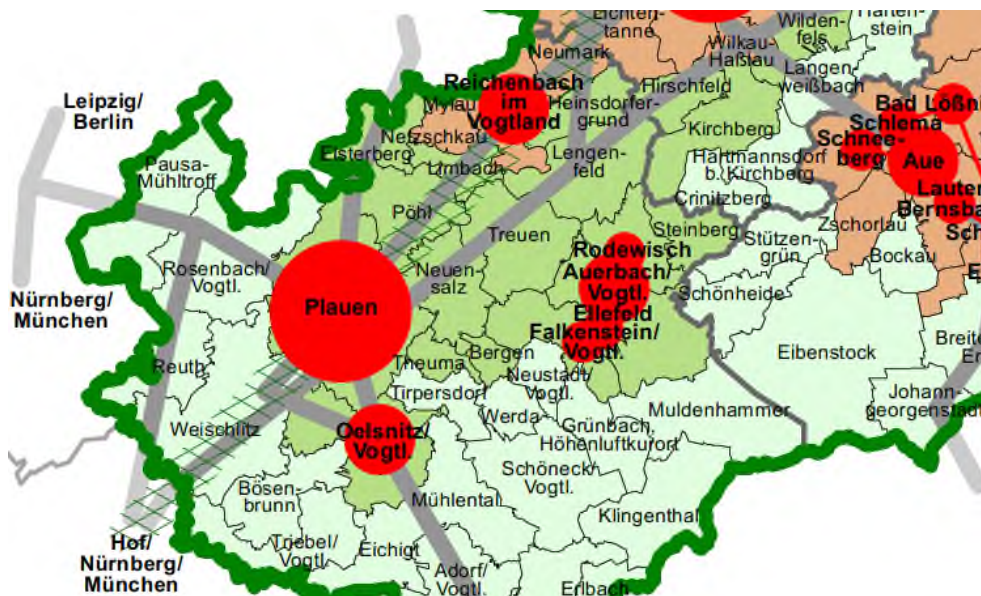


Abb. 2: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Mit den Städten Auerbach, Falkenstein und Rodewisch bildet die Gemeinde Ellefeld den Städteverbund Göltzschtal. Entsprechend der Karte Raumstruktur liegt der Städteverbund innerhalb der Raumkategorie "verdichteter Bereich im ländlichen Raum" südlich der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz -

Zwickau - Plauen. Der Städteverbund übernimmt die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums.

Folgender Grundsatz ist für diese Raumkategorie formuliert:

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."

Unter **Z 1.3.7** ist der Städteverbund "Göltzschtal" (Auerbach/Vogtl., Ellefeld, Falkenstein/Vogtl. und Rodewisch) als Mittelzentrum mit folgendem Ziel aufgeführt:

Z 1.3.7 "... Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken."

Als Bestandteil des mittelzentralen Städteverbundes kommen auch Ellefeld entsprechend seiner zentralen Lage und Größe Funktionen im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung zu. Hierzu gehört auch die angemessene Bereitstellung von Wohnraum innerhalb des Städteverbundes.

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind in Karte 3 festgelegt. Ellefeld befindet sich in der Region der grenznahen Gebiete, für die unter **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 Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen" sind.

Zur Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

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

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden..."

Diesem Grundsatz folgt die Gemeinde Ellefeld mit dem Ziel der Planaufstellung im Bereich einer Baulücke an der Bahnhofstraße als einem Plan der Innenentwicklung. Damit bedient sie sich der an dieser Stelle vorhandenen Potenziale für die Nachver-

dichtung und vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung des Freistaates Sachsen.

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

Durch die Planung wird dieses Ziel berücksichtigt, wobei die Gemeinde Ellefeld mit der o. a. Wohnraumprognose einen Bedarf, dem die Größe und verfügbare Nutzung in den nächsten Jahren angemessen ist, nachgewiesen hat.

2.2 Regionalplan Südwestsachsen

Für die Gemeinde Ellefeld ist die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen vom 10.07.2008, bekannt gemacht am 06.10.2011, maßgebend. Planungsrelevant sind die unter 1 Siedlungsstruktur genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung:

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."

Z 1.1.3 "Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt."

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..."

Die Karte 3 - Raumstruktur weist die Zugehörigkeit Ellefelds zum mittelzentralen Städteverbund aus.

Die Karte 8 - Bergbaumgang - zeigt für das Gemeindegebiet Ellefeld keine Hohlraumgebiete oder Hohlraumverdachtsgebiete an.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung für ein Mischgebiet für die Nachverdichtung auf einer integrierten Fläche der bebauten Ortschaft ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Südwestsachsen vereinbar.

2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz

Derzeit erfolgt die Abwägung der Hinweise aus den abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die Freigabe des geänderten Entwurfes des Regionalplanes zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) ist voraussichtlich für Anfang 2018 vorgesehen.

Bezüglich des Artenschutzes ist im Entwurf des Regionalplans ausgewiesen, dass sich der Planungsstandort innerhalb der deklarierten Gebiete für Fledermäuse mit relevantem Multifunktionsraum befindet. Er wurde somit in Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ dementsprechend festgelegt. Gemäß G 2.1.8.9 sollen die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Nähere Ausführungen sind dazu in Abschnitt 3.10 dargelegt.

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfs bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

2.4 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des mittelzentralen Städteverbundes "Göltzschtal" ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 01.10.2004 wirksam. Der Feststellungsbeschluss der Gemeinde Ellefeld zur 1. Änderung des FNP (Stand 02/2015) wurde am 19.04.2016 bekannt gemacht. Dabei wurden bei den Ausweisungen des FNP den demografischen Entwicklungen in besonderem Maße Rechnung getragen. Ziel der FNP-Änderung ist dabei die Zurückstellung von Neuausweisungen zugunsten der Innenentwicklung, u. a. zugunsten einer maßvollen Ergänzung in erschlossenen Lagen. In Ellefeld ist die Wohnbaufläche nordwestlich des Wohngebietes Winkelgasse um 0,91 ha reduziert worden. Planziel ist, diese Fläche aus städtebaulichen und land-

schaftlichen Erwägungen sowie aus Bedarfsgründen der landwirtschaftlichen Nutzung wieder planerisch zuzuführen. Diese Fläche grenzt unmittelbar nordöstlich an das B-Plangebiet an.

Im wirksamen FNP ist die Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht das Ziel des Bebauungsplans der Darstellung des FNP; eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

3. Grundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Mischgebiet Am Bahnhof erstreckt sich nordöstlich der Bahnhofstraße zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße Nr. 28 und Nr. 34 in einer Tiefe von ca. 80 m und umfasst auf der Gemarkung Ellefeld das Flurstück 652/5 sowie das Straßengrundstück 658/3 teilweise, das bis Mitte Bahnhofstraße in dem betreffenden Bereich einbezogen wird. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,61 ha.

3.2 Örtliche Situation, Bestand

Die bis vor kurzem als Pferdeweide genutzte Fläche des Plangebiets befindet sich innerhalb der kompakten Ortslage im nördlichen Teil und nordöstlich angrenzend an die Bahnhofstraße. Als Lücke im Ortsbild wahrgenommen, wird ihre künftige Bebauung das Ortsbild prägen. Weit einsehbar ist die Fläche aufgrund der topografischen Verhältnisse innerorts und der umgebenden Höhenzüge, insbesondere aus nordwestlicher bis östlicher Richtung.

Die benachbarte Einzelhausbebauung ist durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt. Die direkt angrenzenden zweigeschossige Gebäude mit anthrazitfarbenen Satteldächern und längs ausgerichteten Baukörpern stehen traufständig etwa 5 m zurückgesetzt entlang der Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich davon ein mehrgeschossiges Plattenbauwohngebiet. Daran schließt sich eine gründerzeitliche Bebauung an. Insgesamt ist die Umgebung durch eine heterogene Baustruktur und eine Nutzungsmischung gekenn-

zeichnet. Das Ortszentrum liegt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 400 m.

Der Bahnhof an der Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein - Kraslice und Mehltheuer - Plauen - Falkenstein - Kraslice ist Haltepunkt der Vogtlandbahn und befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m.

Rückwärtig zum Plangebiet grenzt eine Landwirtschaftsfläche in ausgeprägter westöstlich orientierter Hanglage an.

Das Plangebiet selbst besitzt ebenfalls eine starke Hangneigung in diagonaler Richtung (SW nach NO) von ca. 8 %. Seine Höhe bewegt sich zwischen 530,5 bis 539,8 m ü NHN.

Gehölzstrukturen befinden sich in Randbereichen entlang der nordwestlichen und nördöstlichen Geltungsbereichsgrenze als lockere Baumgruppen aus jungen Ulmen, Espen und Eschen. Auf dem östlichen, am tiefsten gelegenen Areal des Plangebietes befindet sich aufgelassenes Gartenland, das mit einzelnen Obstbäumen, Beerenbüschen und einer Traubenkirsche besetzt war.

Eine Trinkwasserleitung DN 200 quert von Norden kommend und in Richtung Bahnhofstraße diagonal verlaufend das Plangebiet. Ebenfalls diagonal querend befindet sich eine unterirdische, stillgelegte Fernwärmeleitung im Plangebiet.

Die Bahnhofstraße trägt innerörtlichen Charakter und hat auf der Baugebietsseite einen Fußweg sowie einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

3.3 Eigentum

Abgesehen von der öffentlichen Verkehrsfläche in Gemeindeeigentum befindet sich die Fläche in Privateigentum.

3.4 Geologie, Hydrogeologie¹, Radioaktivität, Erdbebenzone

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Gesteinen der sogenannten Weißelster-Gruppe. Hierbei handelt es sich um grünlichgraue und violettgraue Phyllite mit einge-

¹ Dr. Marx Ingenieure GmbH Eberswalde, BV Erschließung eines Flurstücks in 08236 Ellefeld, Bahnhofstraße, Geotechnischer Bericht 17-03-25, 24.04.2017

schlossenen Basalten und Ganggesteinen. Die den Festgesteinsuntergrund aufbauenden Schluffphyllite der Weißelster-Gruppe gehören dem Ordovizium an. Die lokal eingeschalteten Basalte sind metamorph überprägt und liegen als "Metabasite" vor. Unterhalb der Oberbodenschicht mit einer durchschnittlichen Stärke zwischen 0,10 und 0,25 m befindet sich eine Hanglehmschicht, die überwiegend aus Phyllit-Kiesen mit unterschiedlichen Schluff- und Tongehalten besteht. Es folgt Phyllitgestein. Ab einer Tiefe von 1,90 m wurde der Übergang in Festgestein festgestellt.

Eine Belastung des Bodens ließ sich organoleptisch nicht feststellen. Eine Verwertung des Mutterbodens nach zwischenzeitlicher Lagerung auf dem Grundstück ist vorzunehmen.

Der anstehende Boden wird als Paläozoikum ohne Perm, schwach metamorph klassifiziert. Hydrogeologisch handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter. Der nächste Vorfluter ist die etwa 300 m südöstlich parallel zur Bundesstraße B 169 verlaufende Weiße Göltzsch im ca. 40 m tiefer gelegenen Tal. Aufgrund der teilweise wasserstauenden Eigenschaften des Hanglehms ist mit gelegentlichem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden weist eine hohe Variabilität auf. Eine hohe Wasserdurchlässigkeit wird den überwiegend aus schluffigen Kiesen ausgeprägten Schichten sowie den in der Verwitterungszone angrenzenden Kiesen bescheinigt. Die dazwischen liegenden Hangschuttlehme hingegen weisen nur eine schwache Wasserdurchlässigkeit auf. Es wird festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden überwiegend möglich sein wird. Die Möglichkeit eines Überlaufes sollte hergestellt werden, der in einer Rigole mündet. Es wird eingeschätzt, dass diese nur in Extremfällen genutzt und dementsprechend klein ausgebildet werden kann.

Die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens finden Berücksichtigung im Bebauungsplan, indem der Versiegelungsgrad in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung so gering wie möglich gewählt werden soll, ohne die Ausübung der Nutzung maßgeblich einzuschränken. Die festgestellte Variabilität im Wasserdurchlässigkeitsvermögen der einzelnen Schichten hat jedoch zu der Entscheidung geführt, die Ableitung des Oberflächenwassers durch Zisternen mit Abflussmengenregelung und Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorzunehmen (vgl. Abschnitt 6 Erschließung). Damit kann auch vollständig ausgeschlossen werden, dass - z. B. bei Starkregen -

Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch auf den benachbarten Grundstücken zu besorgen sind.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird ein Hinweis im Bebauungsplan gegeben, wonach bei geplanten Neubauten generell ein Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen ist.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ellefeld, die der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

3.5 Bergbau

Bergbauberechtigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, unterirdische Hohlräume

Bauvorhaben ist in Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

3.6 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 zu berücksichtigen:

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

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

Unbelastete Aushubmassen sind möglichst am Standort wieder einzubauen.

3.7 Archäologischer Denkmalschutz

Der Bebauungsplanbereich ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Umfeld befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - das betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Dieser Tatbestand ist als Hinweis in den B-Plan aufgenommen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren. Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

3.8 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 Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte

maßgebend: 60 dB (A) tags,
 50 dB (A) bzw. 45 dB (A) nachts,

wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbelärm gelten soll.

Im Rahmen dieser B-Planerarbeitung ist die Notwendigkeit einer Gutachterlichen Stellungnahme² zum Lärmimmissionsschutz geprüft worden. Es wurden folgende Aussagen getroffen:

Für die Bahnhofstraße mit innerörtlicher Bedeutung liegen keine Belegungsdaten vor. Auf der Eisenbahnlinie verkehrt die Vogtlandbahn im Stundentakt als Hin- und Rückfahrt. Es existiert kein Güterverkehr.

Die Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße und der Eisenbahnlinie erscheinen gering, so dass die auf die schutzwürdigen Bebauungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nicht zur Notwendigkeit von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Grundstücken und Häusern führen werden.

Die durch Gewerbe verursachten Immissionen, insbesondere die der dem geplanten Baugebiet gegenüber liegenden Firma Heitec Auerbach werden nicht so hoch eingeschätzt, dass Richtwertüberschreitungen zu befürchten wären. Voraussetzung ist

² GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau, Gutachterliche Einschätzung, 07.04.2017

die gleiche baunutzungsrechtliche Einstufung des geplanten Baugebietes wie die benachbarte Wohnbebauung. Demnach hat der genehmigte Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte bereits gegenüber der bestehenden Wohnbebauung einzuhalten.

Im wirksamen FNP sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen entlang der Bahnhofstraße als Mischgebiet dargestellt.

Die von der Planung verursachte geänderte Geräuschimmissionssituation kann gegebenenfalls zu nachteiligen Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft aufgrund des Nachtbetriebes zulässiger Nutzungen im Mischgebiet wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes führen. Verkehrsgeräuschimmissionen sind im Bereich der straßenseitigen Zufahrt und auf der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - nicht ganz auszuschließen. Gewerbliche Fahrgeräusche im Nachtzeitraum können zu einer Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels und damit zu nachbarlicher Belästigung führen. Aus diesem Grund wird die zulässige, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung eingeschränkt. Gewerbliche Nutzungen auf den Teilflächen, die über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden, sollen unzulässig sein, wenn sie einen nächtlichen anlagenbezogenen Fahrverkehr im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr verursachen.

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

3.9 Naturschutz

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

3.10 Artenschutz

Eine Begutachtung³ der Vorhabensfläche sowie eine artenschutzfachliche Risikoabschätzung in Bezug auf das geplante Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Herbst 2016 vorgenommen worden. Im Rahmen der Begutach-

³ igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Artenschutzfachliche Begutachtung "Bauvorhaben an der Bahnhofstraße Ellefeld", 17.11.2016

tung wurden auch Vorschläge für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbreitet.

Es erfolgte eine qualitative Erfassung von Pflanzenarten sowie eine Einschätzung des vorhandenen faunistischen Artenbestandes. Demnach sind folgende besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen worden: Amsel, Eichelhäher, Elster, Gimpel, Stiglitz sowie der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG streng geschützte Grünspecht. Da der Begehungszeitraum außerhalb der Brutzeit lag, sind insbesondere im gehölzreichen Randbereich folgende Arten als Brutvögel zu prognostizieren: Amsel, Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Buchfink, Ringeltaube.

Ein Nachweis von Amphibien und Reptilien konnte nicht erbracht werden. Geeignete Lebensraumstrukturen sind auf der Vorhabensfläche nicht vorhanden.

In der Karte 13 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz ist der Planungsstandort Bestandteil der festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse, deren Funktionsfähigkeit als Lebensraum zu erhalten ist. Die fachliche Grundlage zur Bewertung von Fledermausvorkommen stellt das Gutachten „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ (PV RC 2013) dar.

Diese festgelegten fledermausrelevanten Multifunktionsräume geben einen ersten Hinweis in Bezug zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten im Zusammenhang mit dem Besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

In der Nähe des B-Plangebietes existieren zwei mögliche fledermausrelevante Leitstrukturen:

- die Bahnlinie ca. 70 m westlich des Plangebietes und
- der ca. 250 m südwestlich befindliche Hangwald.

In beide Strukturen greift das Vorhaben nicht ein. Die dazwischen punktuell existierenden Gehölze an der Feldkante werden erhalten. Da sich die Gehölze im Randbereich überwiegend außerhalb des B-Plangeltungsbereichs befinden, können hier keine Regelungen getroffen werden. Die Baufelder im Plangebiet haben einen entsprechenden Abstand zur Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung einer 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der nordöstlichen Grenze Voraussetzungen für zusammenhängende Leitstrukturen in Abgrenzung

zum Offenland geschaffen. Soweit möglich, werden im Geltungsbereich vorhandene Randgehölze in die als geplante Randeingrünung festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung integriert. Dieser Bereich wird der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

Sowohl für die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen sind Pflanzarten und -dichte festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der Versiegelung darf nicht überschritten werden. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

In der o. a. Artenschutzfachlichen Begutachtung wurde ausgeführt, dass die Weide als Offenfläche mit dem umgebenden Gehölzbestand zwar grundsätzlich ein geeignetes Nahrungs-/Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten darstellt, Quartiermöglichkeiten in Form von Baumhöhlen oder Steinhaufen jedoch nicht vorhanden sind. Verstöße gegen das Tötungs-/Verletzungsgebot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind damit nicht zu prognostizieren.

Verbotstatbestände könnten ausgelöst werden, wenn sich in räumlicher Nähe eine Wochenstube befände, die Mutter-/ Jungtiere das Grünland regelmäßig als Nahrungsraum aufsuchten und dieses zugleich essentiell für die Fortpflanzungsstätte wäre. Dazu liegen momentan keine Hinweise vor.

Die für die Einhaltung des § 44 BNatSchG zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Vogtlandkreis hat diesbezüglich keine weiteren speziellen Untersuchungen gefordert und bestätigt, dass Artenschutzbelange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aus gutachterlicher Sicht geeignet:

- Erhaltung von Gehölzen/Gehölzflächen am Rande der Vorhabensfläche und Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zu angrenzenden Gehölzen (Kronenbereich = Wurzelbereich).
- Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) auszuschließen, ist folgende Maßnahme erforderlich: Im Gehölzbestand der Ränder sind

Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern o. g. Vogelarten zu prognostizieren. Beseitigung des Gehölzbestandes (sofern unvermeidbar) ist daher von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

Verbotstatbestände gegenüber § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG sind nicht zu prognostizieren.

Es wird prognostiziert, dass für die o. g. tatsächlich festgestellten als auch für potenziell anzunehmende Tierarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin ausreichend Bruthabitate sowie Nahrungsflächen zur Verfügung stehen.

Die Vermeidungsmaßnahme bzgl. des Ausschlusses von Baumfällarbeiten während der Brutzeiten findet Aufnahme in den Bebauungsplan als artenschutzfachlicher Hinweis.

3.11 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Gemeinde Ellefeld, ergänzt durch eine Lage- und Höhenvermessung des öbV Dipl.-Ing. P. Trautmann, Stand September 2016.

Die Plangrundlage wurde durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage für das Konzept ist zunächst die innerörtliche Lage und eine damit verbundene angestrebte Anpassung an die umgebende bauliche Struktur. Das betrifft sowohl Kubatur und Dichte der Bebauung als auch die Nutzung. Die stark ausgeprägten topografischen Verhältnisse innerhalb der Ortslage und des umgebenden Landschaftsraumes gestatten außerdem weite Sichtbeziehungen auf das Baugebiet als Teil der Siedlung, die zu berücksichtigen sind.

Ebenso bestimmend für das Konzept ist die Hangneigung, die eine Höhendifferenz vom westlichen höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze der Bahnhofstraße Nr. 32

bis zum östlichen tiefsten Punkt am Rande des aufgelassenen Gartenlandes von mehr als 9 m aufweist, das sind etwa 8 %. Diese topografische Situation ist bestimmend für die lage- und höhenmäßige Einordnung sowie die Dimensionierung der Erschließung. Um die Abwasserableitung mittels Freispiegelleitung realisieren zu können, wird die Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße 28 eingeordnet und muss ein entsprechendes Gefälle besitzen. Für den Anschluss der Grundstücke ohne Hebeanlage sind teilweise Aufschüttungen des Geländes der Baugrundstücke erforderlich. Die Verkehrsfläche ist als Wohngebietsstraße mit der Möglichkeit der Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Das Konzept schlägt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern auf sieben Parzellen vor. Entlang der Bahnhofstraße sind größere, zweigeschossige Baukörper mit einer gewerblichen oder gemischten Nutzungsstruktur möglich und wünschenswert. Die Gebäude sind 5 m zurückgesetzt mit einem Vorgarten zur Bahnhofstraße zu errichten.

Eine anthrazitfarbene Dacheindeckung sorgt für die optische Einordnung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ebenso, wie die Ortsrandeingrünung als Abschluss der bebauten Ortslage zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche.

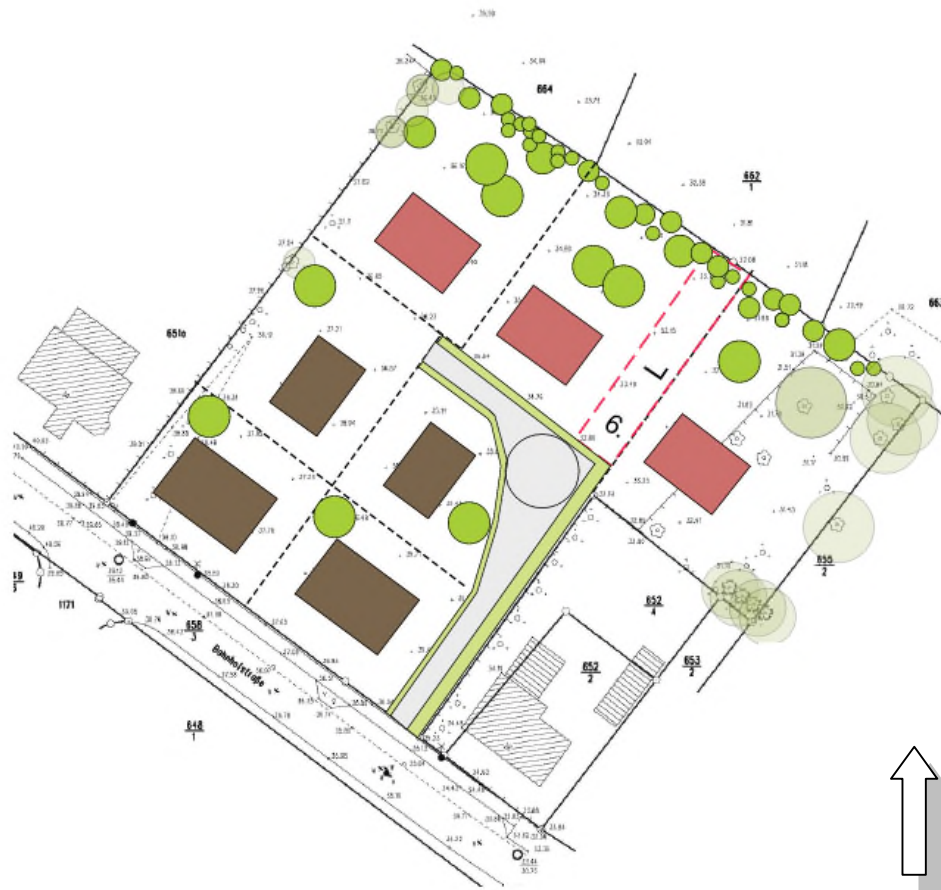


Abb. 3: Skizze städtebaulicher Entwurf

4.2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter den Ziffern 6. Gartenbaubetriebe und 7. Tankstellen genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht als zulässige Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da weder die Größe der Fläche noch ihre Lage innerhalb des bebauten Orts hierfür geeignet sind. Geplant sind vielmehr Wohngebäude, vorzugsweise im hinteren (östlichen), der Straße abgewandten, ruhigen Bereich sowie nicht störende gewerbliche Einheiten, die sich auch hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Baukörpergestaltung der umgebende Bebauung entlang der Bahnhofstraße anpassen.

Vorsorglich wird die Art der Nutzung für die Bauflächen eingeschränkt, die über die Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen werden. Zur Vermeidung der Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels an der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung sollen gewerbliche Nutzungen hier unzulässig sein, die einen nächtlichen, anlagenbezogenen Fahrverkehr verursachen.

Ausgeschlossen werden außerdem die im gewerblichen Teil des MI ansonsten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8). Die unter § 6 Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Auch das wird mit der vorgefundenen, kleinteiligen, gemischten Nutzungsstruktur und den angrenzenden Wohngebieten innerhalb der gebauten Ortslage begründet. Die Flächen sollen ausschließlich der Wohnnutzung und nicht störendem, kleinteiligen Gewerbe zur Verfügung stehen.

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 GRZ wird aufgrund der erforderlichen Rückhaltung und gedrosselten Abgabe des Oberflächenwassers i. V. m. der Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals, dem anstehenden Baugrund und den Versickerungsverhältnissen differenziert festgesetzt.

Entsprechend § 17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im südwestlichen, nahe der Straße liegenden Teil des Geltungsbereichs des Mischgebiets eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Obwohl keine weitere Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO beabsichtigt ist, wird

dieser Bereich für eine gewerblich geprägte, gemischte Nutzung - ggf. mit Kunden-, Patienten- oder Anlieferverkehr - entlang der Bahnhofstraße eher geeignet sein als die nordöstliche, im hinteren Bereich gelegene Teilfläche. Die Unterbringung von in ihrer Grundfläche größeren Hauptgebäuden sowie von Nebenanlagen und Stellplätzen wird dabei entsprechend berücksichtigt.

Um aus o. a. Gründen die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird der nordöstliche Mischgebietsteil mit 0,3 festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird eine weitere Erhöhung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ausgeschlossen. Diese geringere Bebauungsdichte des nordöstlichen Teils des Geltungsbereichs ist außerdem mit seiner Lage am neu entstehenden Ortsrand begründet, wo eine Heckenbepflanzung auf den Baugrundstücken zur angrenzenden Landschaft eine Grünstreifen bilden soll.

Eine Parzellierung kann nicht festgesetzt werden. Die zu veräußernden Bauparzellen werden sich in ihrer Größe und Nutzungsart nach der aktuellen Nachfrage richten. Voraussetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass weder der gewerbliche noch der für das Wohnen bestimmte Anteil der Nutzfläche überwiegen darf.

Die GFZ wird in Korrelation mit der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen entsprechend der umgebenden Bebauung mit 1,0 bzw. 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Regelungen zur Trauf- und zur Drempeelhöhe erfolgen nicht. Damit soll das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss ausgebildet werden, wie es entlang der Bahnhofstraße wünschenswert ist. Es kann aber auch als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden. Die benachbarte Bebauung ist überwiegend zweigeschossig, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf eine maximale Höhe von 0,60 m über der Oberkante der mittleren, angrenzenden Verkehrsfläche eingeschränkt. Damit wird die Höhe des Sockelbereichs begrenzt und das Erdgeschoss dem umgebenden Freiraum sowie der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst. Aufschüttungen zur Angleichung der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche werden teilweise erforderlich werden. Sie dienen dem Anschluss an die Abwasserableitung im Freispiegelkanal ohne Hebevorrichtung.

Die künftige Bebauung wird sich auf dem hängigen Gelände stark staffeln. Mit der Festsetzung der Höhenlage in Bezug auf die Verkehrsfläche wird sowohl ein gewisser städtebaulicher Zusammenhalt sichtbar gemacht als auch auf die schwierige Erschließungssituation für die Abwasserableitung reagiert.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird mittels Baulinie parallel zur Verkehrsfläche zur Wahrung des Abstandes von 5 m entsprechend der benachbarten Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Einfügen in die unmittelbare Umgebung der Gebäude, die an der Bahnhofstraße den direkten Lückenschluss dieser Innenbereichsentwicklung vollziehen.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Häuser mind. 3 m zurückgesetzt von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - werden müssen. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze sind Garagen und Carports unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.

Die Baufelder werden großzügig bemessen, um - im Rahmen der festgesetzten GRZ - auch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen wie Terrassen, Pools oder Elemente der gärtnerischen Gestaltung unterbringen zu können. Das Hauptgebäude wird sich dabei aufgrund der topografischen und Erschließungssituation wirtschaftlich sinnvoll nahe der Verkehrsfläche einordnen.

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

4.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Garagen und Carports sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen, damit noch eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben ist, da innerhalb des öffentlichen Straßenraums keine Besucherstellplätze vorgesehen sind.

4.2.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünfläche

Die Anbindung der Mischverkehrsfläche erfolgt am tiefsten Punkt der Bahnhofstraße innerhalb des Geltungsbereichs. Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Wohngebietsstraße ausgebildet. Der Wendehammer mit einem Radius von 6,0 m ist für dreiachsige (Müll-)Fahrzeuge mit einer maximalen Länge von 10,0 m geeignet. Aufgrund kurzer, einsehbarer Streckenlängen mit Ausweichmöglichkeit im Bereich des Wendehammers ist die Fahrbahnbreite incl. Bankette ausreichend für die Nutzbarkeit von Pkw und Lkw. Der öffentliche Grünstreifen dient dem Geländeausgleich zwischen Verkehrsfläche und angrenzendem Grundstück Nr. 652/2.

4.2.6 Abwasserbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des besonders zu berücksichtigenden Belanges der Abwasserbeseitigung wurden parallel zum Bebauungsplanentwurf ein Baugrundgutachten und die Vorplanung der Erschließung erarbeitet. Damit sollten insbesondere Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung untersucht werden, um sie hinsichtlich ihrer B-Planrelevanz zu überprüfen.

Die Baugrunduntersuchung bescheinigt den Bodenverhältnissen eine Versickerungsfähigkeit hoher Variabilität. Wasserstauende Schichten können durchaus auch zu gelegentlichem Austritt von Schichtenwasser führen (vgl. Abschnitt 3.4). Von einer dezentralen Versickerung auf den Grundstücken wurde abgesehen, um benachbarte Baugrundstücke nicht zu gefährden.

Die mit dem zuständigen Zweckverband abgestimmten grundstücksbezogenen Anlagen für die Abwasserentsorgung einschließlich ihrer Bemessung können im B-Plan nicht festgesetzt werden⁴. Deshalb erfolgt ausschließlich ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan (ausführliche Darstellung vgl. Abschnitte 4.4 und 6.2).

Die zu befestigenden Flächen für Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, um die versiegelte Fläche und damit die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers zu reduzieren.

⁴ BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00 - BVerwGE

4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In einem Teilbereich quert die bestehende und umzuverlegende Wasserleitung DN 200 die private Baugrundstücksfläche. Sie wird entsprechend der erforderlichen Schutzstreifenbreite mit einem 6 m breiten Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung des Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers Wasser ist die Voraussetzung für die dingliche Sicherung durch Grundbucheintragung sowie für die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Eine Überbaubarkeit ist auch mit Nebenanlagen nicht gestattet. Gehölzpflanzungen, z. B. die Anlage einer Hecke zur Grundstückseinfriedung, können vorgenommen werden.

4.2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Heckenbepflanzung dient der Ortsrandeingrünung. 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 der Einfügung in die Struktur der angrenzenden bebauten Grundstücke mit ihren Hausgärten.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zu den das Ortsbild der Siedlungen im Vogtland wie im Erzgebirge prägenden Gestaltmerkmalen gehört die schieferfarbene Dachlandschaft, die aufgrund der topografischen Situation auch weit in die Landschaft wirkt. Aus diesem Grund werden gestalterische Festsetzungen zu der das Ortsbild prägenden Dachfarbe schieferfarben/anthrazit in den B-Plan aufgenommen. Bei Dachneigungen unter 15° ist eine Begrünung der Dächer möglich und aus gestalterischer und ökologischer Sicht zu emp-

fehlen, da sie u. a. auch einen Beitrag zur verzögerten Regenwasserabgabe bzw. -rückhaltung leisten können.

Der Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig.

4.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden.

4.4 Begründung der Hinweise

Artenschutz

Die artenschutzfachliche Begutachtung hat im Untersuchungsgebiet diverse nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen; im Falle des Grünspechts sogar eine unter strengem Schutz nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG stehende Art. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird deshalb die Zeit für die Beseitigung des Gehölzbestandes - sofern unvermeidbar - auf Oktober bis Februar begrenzt.

Denkmalschutz

Von der Baumaßnahme sind archäologische Relevanzgebiete betroffen (vgl. Abschnitt 3.6). Aus diesem Grund wird auf archäologische Grabungen im gesamten Gebiet durch das Landesamt für Archäologie und auf die Genehmigungspflicht bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 wird Folgendes mitgeteilt:

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bom-

benangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, so gilt die Verpflichtung, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

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

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten (vgl. Abschnitt 3.4). Der Hinweis wird trotzdem zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung aufgenommen, da diese mit Sicherheit nicht ausgeschlossen werden kann.

Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Für das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, nicht verwertet oder versickert werden kann, gilt zunächst die Pflicht zur Abwasserbeseitigung gemäß § 50 SächsWG (§§ 8 und 56 WHG).

Der Hinweis entspricht den Forderungen des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Aufgrund der nur mäßigen Versickerungsbedingungen und der begrenzten Aufnahmefähigkeit des in der Bahnhofstraße befindlichen Mischwasserkanals muss eine gedrosselte Oberflächenwasserabgabe erfolgen. Der Anschluss des Ablaufes erfolgt in der geplanten Erschließungsstraße bzw. in der Bahnhofstraße. Die geplante Freispiegelleitung erfordert eine Mindesthöhe des Anschlusses.

Angaben zur Höhenlage der Abwasserableitung

Die geplante Freispiegelleitung erfordert ebenfalls eine Mindesthöhe des Anschlusses für die Schmutzwasserableitung. Sollten auch Kellerräume einen Abwasseranschluss benötigen oder gibt es ansonsten einen Bedarf, der unter der erforderlichen Anschlussmindesthöhe liegt, so wird der Einbau einer Abwasserhebeanlage mit Rückstauklappe erforderlich.

5. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>6.506,70 m²</u>
Mischgebiet, private Baugrundstücke	5.523,33 m ²
Verkehrsfläche	430,24 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	512,35 m ²
öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün	40,78 m ²

Innerhalb des Baugebietes sind ca. sieben Gebäude mit gewerblichen Nutzungen und Wohneinheiten einordenbar.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Baugebiet liegt an der zum innerörtlichen Straßennetz gehörenden Bahnhofstraße, die die Ortsmitte mit dem am Rande gelegenen Bahnhof verbindet. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit einer Anbindung an die Bahnhofstraße über eine öffentliche Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden und alle Baugrundstücke erschließen soll. Ihre Bemessung richtet sich nach dem Begegnungsfall Lkw - Pkw. Dabei ist die asphaltierte Fahrbahnbreite auf 3,5 m reduziert, das beidseitig angelegte Bankett von jeweils 0,5 m ist in diesem Falle überfahrbar. Beidseitige Grünstreifen dienen der Geländeanpassung. Der Wenderadius ist für die Nutzung dreirädriger Müllfahrzeuge ausgebildet.

6.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Ellefeld ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland zuständig. Für die Aufnahme der Abwässer aus dem künftigen Baugebiet steht der vorhandene Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zur Verfügung. Ein Trennsystem mit Ableitung des Regenwassers in den nächstgelegenen Vorfluter Weiße Göltzsch liegt nicht an. Die Abwasserentsorgung erfolgt deshalb auch innerhalb des Baugebietes im Mischsystem.

Die abwassertechnische Erschließung mit Freispiegelkanal ohne Abwasserhebeanlage erfordert eine Mindesthöhe der Hausanschlussanlagen für die Abwassereinleitung. Kann diese nicht realisiert werden, so ist eine grundstücksbezogene Einzelabwasserhebeanlage zu errichten und in nachgeordneten Verwaltungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Notwendigkeit dieser Anlage.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der allgemeinen Versickerungspflicht gemäß § 55 - Grundsätze der Abwasserbeseitigung - des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf dem Baugrundstück scheidet aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse (vgl. Abschnitt 3.4) aus. Für das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, nicht verwertet oder versickert werden kann, gilt die Pflicht des ZWAV zur Abwasserbeseitigung gemäß § 50 SächsWG (§§ 8 und 56 WHG).

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist der Mischwasserkanal nur bedingt aufnahmefähig. Es soll deshalb eine grundstücksbezogene Rückhaltung als Einzellösung mittels Retentionszisternen erfolgen. Die Retentionszisternen müssen über ein zwangsentleertes Rückhaltevolumen mit einer Drosseleinrichtung verfügen, die einen maximalen Drosselabfluss von 1 Liter/Sekunde regelt. Diese Regelung trifft auch auf die Grundstücke zu, die direkt an der Bahnhofstraße liegen und deshalb ansonsten als erschlossen gelten. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist entsprechend der Größe der versiegelten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks für ein 10-jähriges Regenereignis vorzunehmen. Die Bemessung und Errichtung einer Retentionszisterne ist im nachgeordneten Verwaltungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Notwendigkeit dieser Anlage. Auch für die gedrosselte Regenwassereinleitung ist eine Mindesthöhe zur Aufnahme in den Freispiegelkanal erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine Wasserleitung DN 200 gequert. Sie erreicht das Plangebiet im Norden und bindet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in die Wasserleitung in der Bahnhofstraße ein. Ihre Umverlegung ist außerhalb des B-Plangeltungsbereichs und parallel zu seiner nordöstlichen Grenze vorgesehen, bis sie auf dem kürzesten Weg durch Privatgrundstücke in die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet verlegt wird und dann in den vorhandenen Anbindepunkt Bahnhofstraße einbindet. Sie kann zur Versorgung des Baugebietes genutzt werden. Innerhalb der privaten Baugrundstücksfläche wird sie entsprechend der erforderlichen Schutzstreifenbreite mit einem 6 m breiten Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Löschwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland zuständig.

Zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes (Brandbekämpfung) muss eine ausreichende Löschwassermenge vorgehalten werden. Aufgrund der Größenordnung und der spezifischen Nutzung wird eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern in der Minute für eine mögliche Löschdauer von zwei Stunden für erforderlich angesehen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle befindet sich unmittelbar vor der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Bahnhofstraße. Dort befindet sich ein Unterflurhydrant, der für die Entnahme des Löschwassers zur Verfügung steht. Die vom Versorgungsbetrieb bereit stellbare Löschwassermenge beträgt 48 m³/h. Die Entfernung vom Hydranten bis zur nordöstlichen Grenze des Wohngebiets beträgt maximal 130 m. Im Gebiet selbst wird kein weiterer Hydrant vorgesehen.

Bei der Einreichung von Bauanträgen für die zur Errichtung vorgesehenen Gebäude muss ein Nachweis über die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zur Prüfung mit vorgelegt werden.

Die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge ist über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) mit ausreichender Dimensionierung und Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge bis 10 m Länge gege-

ben, um in einem möglichen Brand- oder anderem Notfall schnell und sicher anfahren können.

Für die Versorgung mit Erdgas ist das Unternehmen inetz GmbH Chemnitz zuständig. Im Bereich des Bebauungsplans betreibt die inetz einen Netzanschlussstutzen. Von hier aus ist die netztechnische Anbindung an das Gasleitungsnetz möglich.

Die Stromversorgung kann ebenfalls ausgehend von bestehenden Leitungen realisiert werden. Anbindepunkte bestehen in der Bahnhofstraße. Die für die Versorgung zuständige MITNETZ STROM GmbH Chemnitz weist auf im Planbereich bestehende Mittel- und Niederspannungsleitungen hin. Sollte die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich werden, so ist keine öffentliche Fläche erforderlich. Sie kann auf privater Fläche errichtet und über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Gas- und Elt-Leitungen sind mit ihren Schutzstreifen in der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes kann gewährleistet werden.

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

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

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, gilt die Bebauung der bis dahin unversiegelten Fläche als ausgeglichen im naturschutzfachlichen Sinne.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert bzw. können vermieden werden. Für die artenschutzfachlich tatsächlich festgestellten als auch potenziell anzunehmenden Tierarten werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang auch bei Durchführung des Bauvorhabens weiterhin ausreichend Bruthabitate sowie Nahrungsflächen zur Verfügung stehen.

Mit dem Plangebiet erhält die Gemeinde Ellefeld baureife Grundstücke für die Befriedigung des Bedarfs an Ein- oder Zweifamilienhäusern in den kommenden Jahren sowie für die Ansiedlung kleiner, das Wohnen nicht störender gewerblicher Unternehmen und kann damit ihre Entwicklung stabilisieren. Die Baulandbereitstellung kann einen Beitrag zur positiven Beeinflussung des Bevölkerungsverlustes und der Altersstruktur der Gemeinde leisten.

Mit dem Schließen der Baulücke wird auch die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge und in den Landschaftsraum.

8. Kosten für die Gemeinde

Die Finanzierung der Planung, Erschließung, Bodenordnung und aller weiteren im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Maßnahmen übernimmt der Eigentümer und Vorhabenträger. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde nach Fertigstellung unentgeltlich übertragen. Die Regelungen werden in einem vom Vorhabenträger vorgelegten städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen. Der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

Die Gemeinde trägt die für die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherheitsmaßnahmen sowie für Straßenreinigungs- und Winterdienst anfallenden Folgekosten.

Anlage 1: Fotodokumentation



Blick über den Standort aus SW



Gehölze im aufgelassenen Garten



Blick über den Standort nach W zum Gewerbegebiet und Bahnhofstraße 32



Bahnhofstraße in Richtung NW, Plangebiet rechts, links im Hintergrund die Fa. Heitec



Bahnhofstraße in Richtung SO, im Vordergrund Bahnhofstraße Nr. 32



Bahnhofstraße in Richtung SO, links Plangebiet, rechts gewerbliche Baufläche

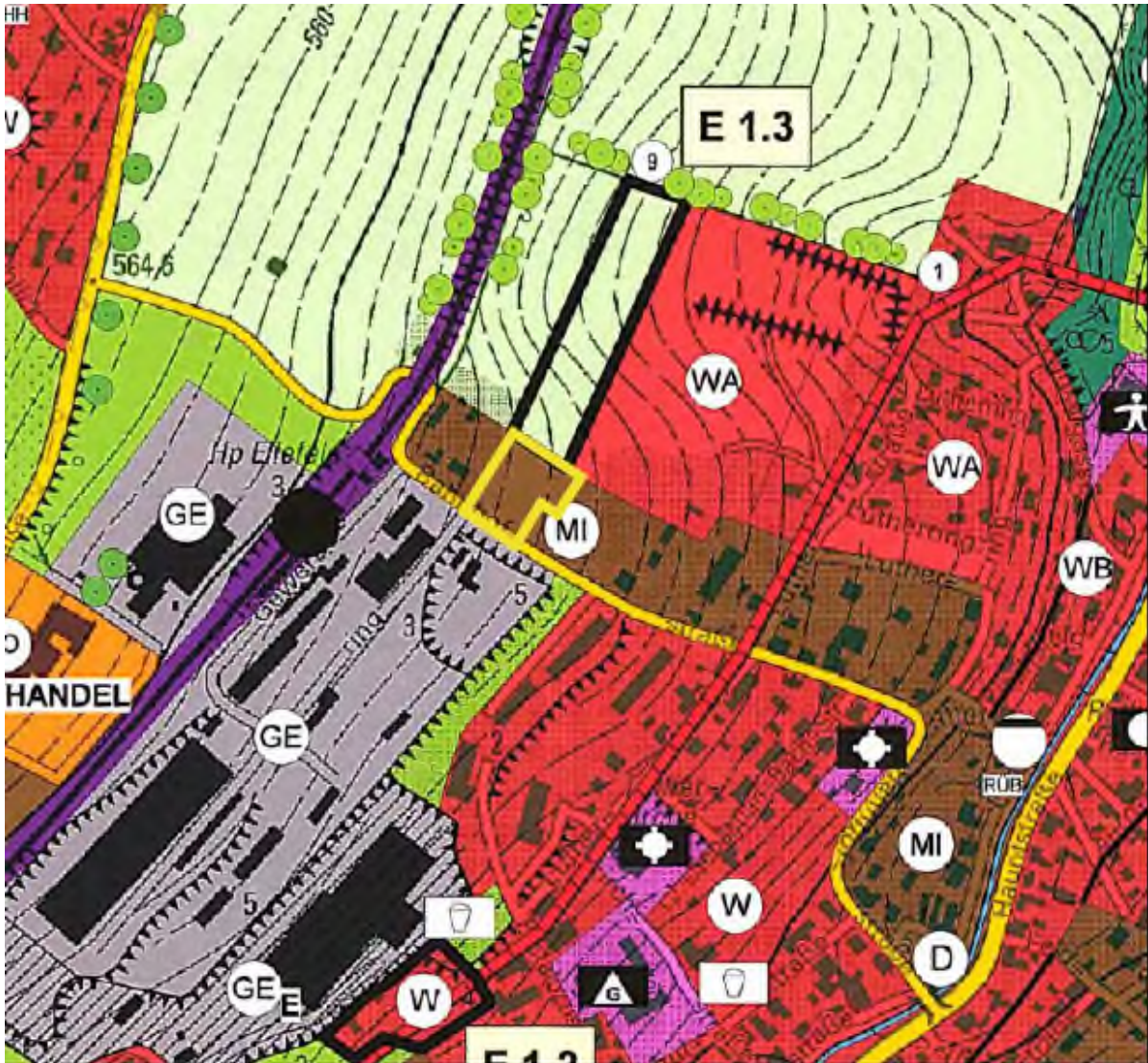


Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße Nr. 28, rückwärtiger Teil



Zustand der Traubenkirsche im aufgelassenen Gartenteil im Frühjahr 2017

Anlage 2: Ausschnitt - Flächennutzungsplan



Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 3: Auszug Luftbild (Quelle: Basiskarte Sachsen)



 Lage des Plangebiets