

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Theuma
Hauptstraße 29
08541 Theuma

nachrichtlich an:

- LRA Vogtlandkreis
- RPV Region Chemnitz
- Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz

Vogtlandkreis - Gemeinde Theuma
Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB "Hoher Weg" - Entwurf: 12/2022
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 10. Januar 2023
Unsere Stellungnahme vom 3. November 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorliegenden Planunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Dem Vorhaben können keine Belange der Raumordnung entgegengehalten werden.

Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Theuma beabsichtigt weiterhin die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) über ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Straße Hoher Weg. Im Geltungsbereich des BP sollen auf ca. 1.5 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund zwölf Einfamilienhäuser geschaffen werden. Das Vorhaben wird mit dem örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen begründet.

Die Gemeinde Theuma ist Mitglied im Verwaltungsverband (VVB) Jägerswald. Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan (FNP) des VVB Jägerswald in der Aufstellung. In der Entwurfsfassung des FNP vom November 2021 ist das Planvorhaben BP "Hoher Weg" als Entwicklungsfläche Th-W2 „Oelsnitzer Straße“ aufgeführt.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Karsten Winkler

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1543
Telefax +49 371 532-1929

karsten.winkler@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/545/5

Chemnitz,
16. Februar 2023

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Der Gemeinde Thema ist gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen bzw. Regionalplan Südwestsachsen keine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen.

Die Raumordnungsbehörde wird zum zweiten Mal im Verfahren beteiligt. Unsere erste Stellungnahme erging am 3. November 2022 zum Planentwurf August 2022.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf Grundlage der folgenden Gesetze und Raumordnungspläne geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Südwestsachsen
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. Raumordnerische Bewertung

In unserer Stellungnahme vom 3. November 2022 konnte dem Vorhaben aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung mit den Plansätzen des Kapitels 2.2.1 „Siedlungsentwicklung“ des Landesentwicklungsplans Sachsen die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht bestätigt werden.

Die Planungsunterlagen wurden zwischenzeitlich überarbeitet und um einen rechnerischen Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbauflächenentwicklung ergänzt. Grundlage dieses Bedarfsnachweises ist die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen (7. RBV Sachsen) in Verbindung mit der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR).

Die vorherrschende Wohnform in der Gemeinde Theuma ist das Einfamilienhaus. An dieser Nachfragesituation orientiert sich die Planung zum BP „Hoher Weg“. Aufgrund einer anhaltenden negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung ist laut 7. RBV Sachsen jedoch zukünftig mit einem sinkenden Neubaubedarf in diesem Segment zu rechnen. In der Planbegründung wird mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der zukünftige Neubaubedarf in der Gemeinde bis zum Jahr 2030 mit durchschnittlich 1 Wohneinheiten (WE) pro Jahr beziffert (vgl. Seite 32 Begründung BP).

Der Neubaubedarf der Gemeinde wird dabei mittels Ableitung vom Gesamt-Neubaubedarf des Vogtlandkreises (10 WE pro 10.000 Einwohner und Jahr) errechnet. In der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR findet sich für den Zeitraum bis 2030 jedoch keine auf Landkreisebene konkretisierte Prognose für den jährlichen Neubaubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Für dieses Segment wird der Neubaubedarf auf Landkreisebene nur für den Zeitraum von 2015 bis 2020 dargestellt (vgl. Karte 5 auf Seite 15 Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR). Offenkundig kam es bei der Datenanalyse zu einer Falschinterpretation der Quelle.

Es wird darauf verwiesen, dass auf der Webseite des BBSR zusätzliche Daten zu den Themenkomplexen „Wohnflächennachfrage“ und „Neubaubedarf“ zur Verfügung gestellt werden, die die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR inhaltlich ergänzen.

Diese Daten sollten auch zum Zweck der Bedarfsnachweise im Rahmen des Vorhabens BP „Hoher Weg“ herangezogen werden.

In der Excel-Tabelle „Neubaubedarf“ des BBSR wird der prognostizierte Neubaubedarf in WE für den Zeitraum 2015 bis 2030 auf Landkreisebene dargestellt. Für das Jahr 2023 ist der prognostizierte Neubaubedarf für den Vogtlandkreis mit 240 WE angegeben. Bis zum Jahr 2030 fällt der Bedarf auf jährlich 160 WE. Leitet man unter Berücksichtigung der entsprechenden Einwohnerzahl von diesen Zahlen den Neubaubedarf für die Gemeinde Theuma ab, ergibt sich für die Gemeinde ein Neubaubedarf von nur 0,96 WE im Jahr 2023 bzw. von 0,6 WE im Jahr 2030.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoher Weg“ wird das Ziel verfolgt, Wohnraum im Sinne des örtlichen Bedarfs für ca. 12 WE in Einfamilienhausbauweise zu schaffen. Angaben zum Planungshorizont des Vorhabens finden sich in den vorgelegten Unterlagen jedoch nicht.

Mit Blick auf die den Bedarfsnachweis betreffenden rechnerischen Ungenauigkeiten und den fehlenden Planungshorizont kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 12 Einfamilienhäusern den tatsächlichen örtlichen Bedarf der Gemeinde Theuma übersteigt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu würdigen, dass es sich bei dem Vorhaben gleichzeitig um eine Entwicklungsplanung des in Aufstellung befindlichen FNP des VVB Jägerswald handelt. Die Gemeinden des VVB Jägerswald bezwecken mit ihrer gemeinsamen Flächennutzungsplanung nicht zuletzt auch die Wohnbauflächenentwicklung der Mitgliedskommunen aufeinander abzustimmen. Das gemeinschaftliche Interesse an der Entwicklung des Wohnstandortes „Hoher Weg“ wurde mit Stellungnahme vom 01. November 2022 durch die Gemeinden des VVB Jägerswald bestätigt (vgl. Seite 29 Begründung BP).

Aufgrund seiner konzeptionellen Einbettung in die gemeinsame Flächennutzungsplanung des VVB kann dem Vorhaben BP „Hoher Weg“ keine Belange der Raumordnung entgegengehalten werden.

4. Hinweise

Die Planung wurde unter der Nummer 1220109 in das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen eingetragen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlIG.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karsten Winkler
Referent Raumordnung



PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Gemeindeverwaltung Theuma
Hauptstraße 29
08541 Theuma

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 24. Februar 2023
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan „Hoher Weg“ der Gemeinde Theuma nach § 13b BauGB

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Schreiben ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz vom 10. Januar 2023 mit nachfolgenden Unterlagen:

- BP Fassung Entwurf Dezember 2022
- Begründung Fassung Entwurf Dezember 2022
- Anlage 1: Geotechnischer Bericht
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchungen
- Anlage 3: Lage- und Höhenplan
- Anlage 4: Längsschnitt
- Anlage 5: Wassernetz ZWAV, inkl. Hydranten

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hoher Weg“ gebeten.

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Sinne des örtlichen Bedarfs für ca. 12 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise auf ca. 1,5 ha Baurecht geschaffen werden. Der Standort befindet sich im südlichen Anschluss an das realisierte Wohngebiet „Oelsnitzer Straße“. Er wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Im Flächennutzungsplavorentwurf (FNP-Entwurf) des Verwaltungsverbandes Jägerswald ist der Standort nicht als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Der Planungsverband hat mit Schreiben vom 17. Oktober 2022 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken abgegeben.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **auch weiterhin Bedenken**, die nachfolgend begründet werden.

Der Planungsverband hat zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsverband Jägerswald mit Schreiben vom 20. Mai 2022 eine Stellungnahme mit Bedenken und Hinweisen abgegeben, die sich insbesondere auf die Siedlungsflächendarstellungen im Zusammenhang mit der Bedarfsberechnung bezogen haben. In dem Vorentwurf ist die vorliegende Standortplanung enthalten.

In dieser regionalplanerischen Stellungnahme wurden bereits auf der Grundlage des Regionalplanes Südwestsachsen (RPI SWS) sowie des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) Konkretisierungserfordernisse dargestellt. In der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 17. Oktober 2022 wurden diese nochmals ausführlich dargestellt.

Im Rahmen der Bedarfsbegründung wird die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR als Grundlage verwendet und ein Bedarf von 1 WE pro Jahr errechnet. Hier wird auf die ergänzende Tabelle der BBSR Prognose „Wohnflächennachfrage“ und „Neubaubedarf“ verwiesen, in der für den Vogtlandkreis für das Jahr 2023 240 WE und zum Jahr 2030 160 WE angegeben werden. Somit ergibt sich für Theuma abfallend bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 0,7 WE unter Bezugnahme der 7. Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen. Aus regionalplanerischer Sicht ist die Bedarfsprognose zu aktualisieren und im Hinblick auf die Aussagen zur Gesamtflächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau in der Stellungnahme des Planungsverbandes zum FNP des Verwaltungsverbandes nochmals kritisch zu hinterfragen.

Auch der Verweis dahingehend, dass das Verfahren zum Bebauungsplan „Neuensalzer Str. Fl.st. 240a Theuma“ ruht, nicht weitergeführt und bereinigt werden muss, ist hier nicht ausreichend.

In der Begründung zum Bauleitplan wird dargestellt, dass es sich bei Inanspruchnahme der Fläche um Böden mit geringer Wertigkeit handelt. Hierzu ist festzustellen, dass hier Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe IV der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen vorhanden sind. Darüber hinaus wird die Fläche als Ackerland (s. InVekos-Daten) genutzt. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden, ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Entsprechend Z 2.3.1.2 des RPI-E RC ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird. Die Begründung ist somit zu ergänzen.

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurden ebenfalls Hinweise und Bedenken in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gegeben. Es erfolgt in der Begründung zwar eine Erläuterung, aus welchen Beweggründen aus Sicht der Gemeinde § 13b BauGB angewendet wird, jedoch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird aus regionalplanerischer Sicht nicht hinreichend begründet. Darüber hinaus kann ein rasant steigender Wohnraumbedarf ohne Innenentwicklungspotenzial innerhalb des Verwaltungsverbandes nicht nachgewiesen werden.

Hinweis

Der Planungsverband Region Chemnitz verweist darauf, dass der Geltungsbereich des BP innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets liegt [vgl. Allgemeinverfügung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 19. November 2020, in Kraft getreten am 31. Dezember 2020, zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 (1) Satz 1 Strahlenschutzgesetz]. In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

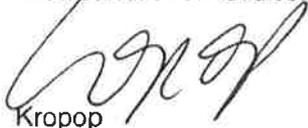
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

LDS

Landkreis Vogtlandkreis

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz

Landratsamt Vogtlandkreis * Postfach 100308 * 08507 Plauen

Verwaltungsverband Jägerswald
Hauptstraße 41
08606 Tirpersdorf

Geschäftsbereich II
Amt für Wirtschaft und Bildung

Postplatz 5
08523 Plauen

Bearbeiter: _____
Unser Zeichen: 621.4100-230-2-39/2022-410-6961
Telefon: +49 3741 300-1993
Telefax: +49 3741 300-4039
E-Mail: bauplanung@vogtlandkreis.de

Datum: 03.03.2023

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Hoher Weg“ der Gemeinde Theuma

- Bezug: Schreiben ibb GmbH Chemnitz vom 10.01.2023
- Planzeichnung vom 12/2022
 - Begründung einschl. Anlagen 1-5 vom 12/2022
 - Anlage 1 – Geotechnischer Bericht 24.05.2022
 - Anlage 2 – Schalltechnisches Untersuchung 30.06.2022
 - Anlage 3 - Lage- und Höhenplan 05/22
 - Anlage 4 – Längsschnitt Planstraße 05/22
 - Anlage 5 – Wassernetz ZWAV, inkl. Hydranten 08.11.2022

Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4a Abs. 3 BauGB

I. Veranlassung

Gegenstand der vorgelegten Planung ist die Neuausweisung eines Wohngebietes für 12 Einfamilienhäuser südlich der Ortslage von Theuma.
Das Landratsamt Vogtlandkreis wird erneut am Planverfahren beteiligt. Die letzte Stellungnahme der Landkreisverwaltung erging mit Schreiben vom 09.11.2022 zum Planentwurf vom August 2022.

Auf Grund der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ergeht die Stellungnahme des Landratsamtes direkt an den Verwaltungsverband Jägerswald, das beauftragte Planungsbüro erhält eine Kopie der Stellungnahme.

II. Gesamteinschätzung

Der in der Stellungnahme Landratsamt vom 09.11.2022 geforderte Löschwassernachweis wurde erbracht und den Planunterlagen beigelegt.

Im Planverfahren sind die unter Punkt III. Einzelbewertung genannten Forderungen und Hinweise, insbesondere auch die Hinweise im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserableitung, zu beachten.

III. Einzelbewertung

Die Fachbereiche Immissionsschutz und Landwirtschaft wurden erneut am Planverfahren beteiligt. Dem Planentwurf stehen keine Belange dieser Fachbereiche entgegen.

Bauplanung

In der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme des Landratsamtes vom 09.11.2022 wurde auf das Thema Klimaschutz verwiesen und dementsprechende Schwerpunkte gesetzt. Die vorliegende Begründung wurde durch das Kapitel Klimaschutz ergänzt, jedoch wurde auf die vorgeschlagenen Festsetzungen im Sinne eines kostensparenden Bauens verzichtet. Klimaschutz ist nicht nur ein unverbindliches Planungsziel, sondern gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Rahmen des Abwägungsgebots zu berücksichtigen. Das Kriterium des Klimaschutzes ist nach wie vor in der Planung zu beachten und vor allem in die Abwägung einzubringen.

Unter der Voraussetzung, dass aufgrund der von der Landesdirektion Sachsen in der Stellungnahme vom 03.11.2022 geforderten tiefgründigen Auseinandersetzung mit der Bedarfsbegründung der Wohnbauflächenausweisung (auch im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung) die Belange der Raumordnung ausgeräumt werden können, d.h. einer positiven raumordnerischen Bewertung, stehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht der weiteren Planung keine Bedenken entgegen.

Für Fragen steht [Name], [Adresse], [Telefonnummer], zur Verfügung.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände.

Laut Begründung zum Bebauungsplan „Hoher Weg“ (Entwurf 12/2022) finden die Belange des Denkmalschutzes Berücksichtigung.

Die Belange des Denkmalschutzes sollten unter Hinweise ebenfalls auf die Planzeichnung aufgebracht werden.

Für Fragen steht [Name], [Adresse], [Telefonnummer], zur Verfügung.

Abfallwirtschaft

Es wird auf den Fachbeitrag in der Stellungnahme des Landratsamt vom 09.11.2022 verwiesen.

Naturschutz

Gegen den vorliegenden Entwurf gibt es grundsätzlich keine naturschutzrechtlichen Einwände.

Der geschützte Landschaftsbestandteil (GLP) im Regionalplan Südwestsachsens und im Regionalplanentwurf Region Chemnitz (Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz) tangiert nicht unmittelbar das geplante Baugebiet „Hoher Weg“. Durch die Bebauung der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche ist nicht vom Verlust eines bedeutenden Jagdhabitates auszugehen.

Zudem gibt es einen ca. 5 m breiten Pufferstreifen zwischen dem ehemaligen Bahndamm und dem geplanten Baugebiet. Es liegen keine Hinweise auf Quartiere oder Artnachweise einzelner Tiere im Radius von ca. 3 km um den B-Plan vor. Eine evtl. Nutzung des GLP als Leitstruktur für die Fledermäuse wird unserer Meinung nach durch das Bebauungsgebiet nicht beeinträchtigt.

Um den Hinweisen und dem Abstimmungserfordernis der Landesdirektion und dem Regionale Planungszweckverband in Ihren Schreiben vom Oktober und November 2022 zu entsprechen, wurde zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der ibb GmbH Chemnitz vereinbart, dass ein Blühstreifen als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse angelegt wird. Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes unter WA 1 wurde ein Fledermausbeet festgesetzt. Unseren Hinweisen folgend, wurde außerdem bereits für je 100 m² versiegelte Fläche/Baugrundstück eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Ein Artenschutzfachbeitrag, wie er in der letzten Stellungnahme gefordert wurde, ist demnach nicht mehr erforderlich.

Für Fragen steht I
Verfügung.

Abfallrecht/Bodenschutz

Die bodenschutzrechtlichen Belange der Stellungnahme vom November 2022 blieben bisher unberücksichtigt.

Bei der Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 Abs. 1 schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes vermieden (Schädigung der Bodenfunktionen) und gemäß § 1a Abs. 1, 2 und 5 BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz angewendet werden.

Neben den bereits getroffenen Maßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Anlegung von Grünflächen) besteht somit weiterer Optimierungsbedarf hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen und klimaschutzrechtlichen Belange gemäß BBodSchG und BauGB. Bei der späteren Bebauung sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Ein Boden mit intakten Bodenfunktionen leistet einen großen Beitrag zum Klimaschutz. Gründächer können den Verlust an Bodenfunktionen infolge der notwendigen Vollversiegelung durch den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern teilweise kompensieren.

Zur Schadensminderung können die im Plangebiet zulässigen Dachneigungen für Wohnhäuser und Nebengebäude (Garagen, Carports etc.) auf 0° bis 30° begrenzt und eine verbindliche Dachbegrünung der Dächer von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Garagen und sonstigen Nebenanlagen festgesetzt werden. Auswirkungen der durch die Bebauung hervorgerufenen Bodenfunktionsschäden können somit teilweise abgefangen werden.

Die genannte Maßnahme kann zusammen mit den bereits im B-Plan festgesetzten Maßnahmen weiter zum Erhalt von Lebensraum für Mikroorganismen und zum Erhalt von potenzieller Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser beitragen. Zudem wirkt eine Dachbegrünung der Verschlechterung des lokalen Mikroklimas entgegen (u. a. durch die Feinstaubbindung und Speicherung/Abgabe von Niederschlagswasser) und Heiz- sowie Kühlkosten können durch die Dämmwirkung einer Dachbegrünung effizient eingespart werden. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Steigerung des Wirkungsgrades bei PV-Anlagen bei.

Darüber hinaus sollte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Vorhaben überdacht werden. Es sollten nur wirklich bautechnisch notwendige Flächen versiegelt werden. Wo immer es möglich ist, sollten Ein- und Mehrfamilienhäuser gemäß § 1 a BauGB möglichst in die Höhe und nicht in die Breite gebaut werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz (siehe oben) sind bei der Aufstellung von neuen BBP unumgänglich, um den aktuellen Erfordernissen des Boden- und Klimaschutzes gerecht zu werden.

Die Vorschläge zur Schadensminimierung sind im Verfahren weiterhin zu diskutieren und in die Abwägung einzubringen.

Für Fragen steht _____ zur Verfügung.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Gemäß Stellungnahme des ZWAV können sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die von ZWV getroffenen Regelungen im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserableitung stehen nicht im Einklang mit den diesbezüglich ergangenen wasserrechtlichen Entscheidungen. Sowohl die wasserrechtliche Entscheidung vom 16.08.1995 als auch die wasserrechtliche Entscheidung vom 15.03.1999 sehen die Erforderlichkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens durch den ZWAV. Insbesondere wurde sogar wasserrechtlich festgelegt, dass Erhöhungen durch Anschluss weiterer versiegelter Flächen – wie im vorliegenden Fall – erst nach Errichtung der Regenrückhaltung möglich sind. Insofern ist die Entscheidung des ZWAV vorliegend nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus werden Probleme hinsichtlich des nachzuweisenden Notüberlaufes für die erforderlichen Zisternen ins Bauverfahren verschoben.

Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht betrachtet, durch die geplante Niederschlagsentwässerung Wasser aus einem anderen Einzugsgebiet in das Einzugsgebiet des Peintenbach/Rabenbach eingeleitet wird, wo schon bekannte Defizite durch Überlastung bestehen. Dies ist im Interesse des Umweltschutzes und nicht zuletzt wasserwirtschaftlich nicht sinnvoll, die Abflussverhältnisse in einem ohnehin schon überlasteten Einzugsgebiet in der vorliegenden Form weiter zu verschlechtern. Es sollte im Interesse aller Bauherren und der Gemeinde sein, dies zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder weisen insbesondere im westlichen Teil Gefälle zum ehemaligen Bahndamm aus, sodass anfallendes Niederschlagswasser dorthin geleitet und in diesen Bereichen durch Maßnahmen der zeitgemäßen Niederschlagswasserentsorgung wie Versickerung, Rigolen, Verdunstung, Bewässerung (z. B. auch für das „Fledermausbeet“) etc. umgesetzt werden können.

Weiter wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei engmaschigen Baugrunduntersuchungen Bereiche mit Versickerungsmöglichkeiten festgestellt werden.

Unter Betrachtung der Ableitungswege der ehemaligen Bahnentwässerung ergeben sich ggf. auch daraus Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagsentwässerung ohne Ableitung ins öffentliche Netz. Dies sollte untersucht werden.

Für Fragen steht _____ zur Verfügung.

Kreisstraßenbau

Es wird auf den Fachstellungnahme in der Stellungnahme Landratsamt vom 09.11.2022 verwiesen.

Verkehrslenkung und -sicherung

Es wird auf den Fachbeitrag in der Stellungnahme Landratsamt vom 09.11.2022 verwiesen.

Brand- und Katastrophenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen kann seitens der Stabsstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz eingeschätzt werden, dass die Forderungen und Hinweise, aus der Stellungnahme vom 09.11.22, sich zwischenzeitlich erledigt haben.

Der geforderte Löschwassernachweis wurde vom ZWAV, mit Datum vom 08.11.2022 erstellt, in die Begründung unter Punkt 6.3 eingearbeitet und als Anlage 5 beigefügt.

Für Fragen steht
zur Verfügung.

Kampfmittelbelastung

Es wird auf den Fachbeitrag in der Stellungnahme Landratsamt vom 09.11.2022 verwiesen.

IV. Hinweise

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen sind.

Das Landratsamt Vogtlandkreis ist über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen (Protokollauszug).

Im Falle einer Veröffentlichung der Stellungnahme sind aus Datenschutzgründen die unmittelbaren Ansprechpartner mit Verbindungsdaten unkenntlich zu machen, d.h. zu schwärzen oder ganz zu entfernen.

Im Auftrag

Lars Beck
Geschäftsbereichsleiter

Verteiler

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
E-Mail: geissler@ibb-chemnitz.com

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Dipl.Ing.
Rico Bergmann
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht

Ihr Ansprechpartner
Gerd Andreas

E-Mail
gerd.andreas@chemnitz.ihk.de

Tel.
03741 214-3220

Fax
03741 214-19 3220

13.02.2023

IHK-Stellungnahme: **Bebauungsplan "Hoher Weg"**
 der Gemeinde Theuma
 (Entwurf 12/2022)
 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bergmann,

wir danken Ihnen als TöB für die Beteiligung an der o. g. Bauleitplanung und dem o.g. Änderungsverfahren.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02. November 2022 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB begrüßen wir das Vorhaben der Gemeinde Theuma zur Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen.

Am und in relativer Nähe zum Plangebiet befindet sich nach unserer Kenntnis kein Gewerbe, welche störend auf die zukünftige Wohnbebauung wirken kann.

Weiterhin weisen wir auf den unter Punkt 2.4.3 der Begründung als konfliktfrei bewerteten Einfluss der geplanten regionalen Hauptradrouten „Euregio Egrensis“ hin. Diese Einschätzung können wir aus aktuellem Kenntnisstand nicht uneingeschränkt teilen, denn Erfahrungen aus ähnlichen Planverfahren haben gezeigt, dass ein direkt an Wohnbauflächen vorbeiführender Radweg als störend empfunden werden kann, sofern eine direkte Einsichtnahme durch den Radverkehr gegeben ist.

Wir bitten deshalb um Bewertung dieses Punktes und hoffen, mit unserer Stellungnahme und den damit verbundenen Anregungen bzw. Hinweisen das Vorhaben unterstützen zu können und wünschen Ihnen einen erfolgreichen Verfahrensverlauf.

Mit freundlichen Grüßen


Gerd Andreas
Referent Wirtschaftsförderung/Verkehr/Infrastruktur



BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband Sachsen e.V.,
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Fon 0371 / 301 477
Fax 0371 / 301 478

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz

geissler@ibb-chemnitz.de

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiterin: J. Fröhlich

Chemnitz, 15. Februar 2023

Ihr Zeichen: Gei

Schreiben vom 10.01.2023

Stellungnahme zum B-Plan „Hoher Weg“, Gemeinde Theuma

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Auf 1,5 ha Landwirtschaftsfläche sollen 12 WE in EFH-Bauweise entstehen. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und wird zur Ortsabrundung in den Innenbereich überführt.

Das Vorhaben wird abgelehnt.

Begründung:

Ablehnung der Stellplatzpflicht für 2 Pkw pro EFH

Diese Pflicht geht von der Annahme aus, dass eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen notwendig ist, um den Nutzungsbedarf abzudecken. Diese Herstellungspflicht führt im Rahmen der Innenentwicklung oft zu großen Herausforderungen. Aus ökologischen Gründen ist die vorgegebene Dichte problematisch. Jedes Bundesland – außer Sachsen – bietet durch seine Bauordnung die Möglichkeit, die Bereitstellung von Stellplätzen und Garagen einzuschränken oder sogar zu untersagen, wenn Gründe wie verkehrliche Anforderungen oder städtebauliche Aspekte dies erfordern. Außer in Sachsen haben die Kommunen die Möglichkeit, durch Stellplatzsatzungen und B-Pläne maßgeschneiderte Lösungen zu erarbeiten. Es gibt keinen vernünftigen Grund, weshalb der Freistaat Sachsen dies nicht auch ermöglichen sollte! Die Stellplatzpflicht ist ein Relikt aus der sächsischen Bauordnung, welches abgeschafft werden muss.

Hausanschrift:
BUND Sachsen e.V.
Str. der Nationen 122
09111 Chemnitz

Bankverbindung:
GLS Bank
IBAN DE57 4306 0967 1162
7482 01
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:
GLS Bank
IBAN DE84 4306 0967 1162
7482 00
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:
Chemnitz VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 32 Sächsisches Naturschutzgesetz.
Spenden sind steuerabzugsfähig.

Einseitige Schwerpunktsetzung auf Kostenersparnis bei Bauausführung

Den Vorschlägen des Landratsamtes Vogtlandkreis i. S. d. KSG wird sich angeschlossen. Kostensparendes Bauen darf nicht der Hauptfaktor beim Verzicht auf bauliche Regelungen seitens der Gemeinde sein. Es ist absolut zumutbar im Sinne von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und der Verbesserung des Wohnkomforts sowie der langfristigen Energieersparnis, Festsetzungen bezüglich Dämmung, den Einsatz erneuerbarer Energien, Südorientierung, Begrünung u. ä. zu treffen.

Der Grund, finanzschwächeren Bevölkerungsschichten durch Verzicht auf klimafreundliche Festsetzungen ein Eigenheim zu ermöglichen, wirkt vorgeschoben. Der Bau eines Hauses setzt grundlegende Mittel voraus und gehört zu den privilegierten Vorhaben im privaten Bausektor – der Verzicht auf die Installation einer PV-Anlage oder der Anlage von Fassadengrün ändert daran nichts Grundlegendes.

Der Hinweis auf klimafreundliche Festsetzungen ist auch in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB zu finden. Dessen Nichtbeachtung durch die Gemeinde Theuma schädigt die Bevölkerung vor Ort langfristig, da notwendige Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bewusst versäumt werden.

Mit verBUNDenen Grüßen

i. A. Petra Ogris
Stephanie Maier
Landesgeschäftsführerin

83640

Bebauungsplan „Hoher Weg“ Entwurf Sand 12/2022

Beteiligung der Öffentlichkeit 23.01. - 24.02.2023

16. Feb 2023

Einsichtnahme am: 07. 02. 2023

Name, Vorname:

Adresse:

Tel.-Nr.:

E- mail:

Flurstücks- Nr.: 1271/10, 1271/12 und 1271/13

Anliegen s. Anlagen

Unterschrift

(J)

U

Empfangsbestätigung Verwaltungsverband Jägerswald

Datum: 16.02.2023
.....
Unterschrift

**Bebauungsplan „Hoher Weg“ Entwurf Stand 12/2022
Beteiligung der Öffentlichkeit 23.01. - 24.02.2023**

Anliegen zum Flurstück: 1271/10

Einwände zum Entwurf Bebauungsplan „Hoher Weg“ Thema

Traufhöhe 6,50 m:

- dem wird widersprochen, da die festgesetzte Traufhöhe für das Wohngebiet Oelsnitzer Str. 3,75 m betrug. Mit der Traufhöhe 6,50 m ist in keinster Weise eine harmonische Fortführung des bestehenden Wohngebietes gegeben, wie es nach dem Gutachten für das Bebauungsgebiet ausgewiesen ist (S.12). Einer Fortführung des vorhandenen Ortsteilcharakters steht auch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen entgegen. Klärungsbedarf besteht auch über die Abstandsregelung 3,00 m zum Nachbargrundstück.

Verkehrsführung zum künftigen Wohngebiet:

- Forderung unsererseits: Festlegung der Baustraße über den äußeren südlichen Rand des Plangebietes von der Oelsnitzer Str. aus, da die vorhandene Straße Kemmlerblick bei einer Breite von 4,80 m schon die Vorbeifahrt zweier PKWs nicht zulässt und durch eine vermehrte Befahrung von Baufahrzeugen eine Gefährdung von Fußgängern nicht ausgeschlossen werden kann, da der Fußweg zum Ausweichen der Fahrzeuge benutzt werden muss. Der jetzige Zustand der Straße Kemmlerblick weist erhebliche Mängel auf, der durch die Baufahrzeuge noch mehr verschlechtert wird. Nach unserer Meinung, ist dies eine Folge, dass der gesamte Straßenkörper nicht tonnagebegrenzt ist. Wir fordern eine Begrenzung auf 7,5 t.
- Der vorgesehenen Straße mit Wendehammer wird widersprochen, da wir von einer erhöhten Verkehrsgefährdung auf der Zufahrt Kemmlerblick ausgehen.
- Wir unterstützen den Entwurf des Flächennutzungsplanes VVB Jägerswald Seite 78, der die Schaffung einer Verbindung zum neuem Wohngebiet über Oelsnitzer Str. - Hoher Weg vorsieht. Damit würde die Sackgassensituation der Straße „Hoher Weg“ aufgehoben und die Verkehrssituation entspannt. Für zwei Grundstücke ist die Zu- und Ausfahrt ohnehin über die Oelsnitzer Str. vorgesehen. Feuerwehr und Rettungsdiensten ist möglichst eine direkte und geradlinige Zufahrt zu gewähren, die über diese Ringstraße gegeben wäre. Wir erachten den Kurvenradius Kemmlerblick – Hoher Weg zu gering für größere Fahrzeuge. Ebenso ist der Kreuzungsbereich auf Grund bereits vorhandener Bebauung und unberechtigtem Parken ohnehin schon schlecht einsehbar. Da eine teilweise gewerbliche Nutzung erlaubt werden soll, wäre auch die Frage der Kundenparkplätze zu klären.

Sonstiges:

- Gutachten Pkt. 5.1.4. (S.42 ff), Aussage Errichtung von baulichen Anlagen z.B. Telekommunikationstechnik. Was wird darunter verstanden? Sollten das Funkmasten sein wird dem widersprochen.
- Gutachten S. 13/14 mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Bodens, es wird festgestellt je nach Witterungsverhältnissen kann der Grundwasserspiegel ansteigen. Wer haftet bei daraus resultierenden Schäden an den anliegenden Häusern.

Wenn der Gemeinderat sich mit unseren Einwänden auseinandersetzt, bitten wir um persönliche Einbeziehung.

Bebauungsplan „Hoher Weg“ Entwurf Sand 12/2022

Beteiligung der Öffentlichkeit 23.01. - 24.02.2023

Einsichtnahme am: 04.02.2023

Name, Vorname:

Adresse:

Tel.-Nr.:

E-mail:

Flurstücks- Nr.: 1271/10, 1271/12 und 1271/13

Anliegen s. Anlagen

Unterschrift

U

U

Empfangsbestätigung Verwaltungsverband Jägerswald

Datum:

16.02.2023
Unterschrift

Verwaltungsverband Jägerswald
Hauptstraße 41
08606 Tirpersdorf