

VERWALTUNGSVERBAND JÄGERSWALD – GEMEINDE WERDA Vogtlandkreis

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§13a BauGB) Wohngebiet „Werda Süd“

BEGRÜNDUNG



STAND:

ENTWURF 12/2017

PLANVERFASSEN:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Fax: (0371) 36 74 177

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

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 DER BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1. 1	Lage und örtliche Situation	3
1. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1. 3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	6
1. 4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
1. 5	Plangrundlage	7
1. 6	Verfahren	7
2	RECHTSGRUNDLAGEN	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Fachplanungen	12
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Planungsanlass und –erfordernis	13
4.2	Planungsalternativen	19
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.4	Grünflächen	22
5.5	Verkehrsflächen	22
5.6	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige bepflanzung	22
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.8	Flächenbilanz	24
6	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	25
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	27
8	KOSTENTRAGUNG	30

Anlagen

Anlage 1	Bestandserfassung
----------	-------------------

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Standortfotos	4
Abb. 2: Ausschnitt topografische Karte	5
Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung	11
Abb. 4: Ausschnitt Karte A 1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	12
Abb. 5: Vorschlag- Bauflächen im Plangebiet	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken	13
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2014 und Bevölkerungsvor- berechnung bis 2030	16
Tab. 3: Jährliche Baufertigstellungen	18

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 LAGE UND ÖRTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Werda liegt zentral im Landkreis Vogtlandkreis, der zur Landesdirektion Sachsen des Freistaates Sachsen gehört. Die Ortsteile Werda und Kottengrün bilden zusammen die Gemeinde Werda. Werda ist seit 1999 Mitglied des Verwaltungsverbandes "Jägerswald" mit den Gemeinden Bergen, Theuma und Tirpersdorf.

Abbildung 1 Lage im Raum



Werda ist über die S 303 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen (BAB A 72) befinden sich in Plauen-Süd und Plauen-Ost. Über einen Bahnanschluss verfügt Werda nicht. Die beiden ca. 730 m (Haltestelle Warte) und 800 m (Haltestelle Sportplatz) entfernten Bushaltestellen ermöglichen eine Verbindung in die umliegenden Städte Falkenstein/ Vogtl. und Oelsnitz. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet und ist ca. 800 m von der Ortsmitte entfernt.

Begrenzung des Plangebiets:

Das Plangebiet stellt eine Innenbereichsfläche dar, die durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Straße „Am Anger“ begrenzt wird. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch eine Wohnbebauung entlang der Straße „Mittlere Straße“ begrenzt.

Im Osten wird das Plangebiet durch eine angrenzende Grünlandfläche begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch eine Lagerfläche entlang des Weges „Weg zu O. Frank“ begrenzt.

Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Grünlandfläche sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Abb. 1: Standortfotos



Blick auf Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Straße „Am Anger“



Fläche östlich des Plangebiets



Blick auf südliches Plangebiet



Blick auf südliches Plangebiet mit angrenzender Lagerfläche

Das Plangebiet stellt mit seiner ruhigen, hochwassersicheren und doch zentrumsnahen Lage sowie der Nachbarschaft zu bereits bestehender Wohnbebauung einen

attraktiven Wohnstandort dar. Die Anbindung an das Hauptstraßennetz sowie an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe gegeben. Des Weiteren sind Schulen, Kindertagesstätten, Versorgungseinrichtungen, Sportstätten und Spielplätze nur wenige Minuten Gehminuten entfernt.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 102/1 vollständig und das Flurstück 641/1 teilweise der Gemarkung Werda.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Werda Süd“ befindet sich in der Gemarkung Werda der Gemeinde Werda.

Das Plangebiet ist über die Straße „Mittlere Straße“ und der Weg zu O. Frank erschlossen. Davon ausgehend erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine öffentliche Straße. Das natürliche Gelände fällt ausgehend des nördlichen Bereiches im Plangebiet mit ca. 627,2 m ü. NN nach Süden in Richtung des Weges „Weg zu O. Frank“ mit ca. 634 m ü. NN ab. In Ost-West-Richtung ist das Plangebiet relativ eben.

Abb. 2: Ausschnitt topografische Karte



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS Stand 12-2017)

1.3 BAUGRUND, ALTBERGBAU, ALTLASTEN UND ARCHÄOLOGIE

Gemäß der Bodenübersichtskarte BK 1:50.0000 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), besteht die geologische Zusammensetzung des Leitbodens der Fläche aus podsolige Braunerde. Über dieser Schicht liegt Braunerde-Parabraunerde aus periglaziärem Grusslehm (Lösslehm;Tonschiefer) und darüber liegt periglaziärem Gruslehm (Tonschiefer).

Die Substrateinheit des Bodens setzt sich aus Böden von periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein zusammen. Der Boden ist sehr schwach vernässt.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (www.radonberatung@smul.sachsen.de).

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

1.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück 102/1 der Gemarkung Werda befindet sich im kommunalen Besitz. Das teilweise Flurstück 641/ 1 der Gemarkung Werda befindet sich in privatem Eigentum und ist als Weg gekennzeichnet.

1.5 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Werda, Stand Dezember 2017.

1.6 VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mizurechnen sind. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 7.964,15 m². Bei Ausschöpfung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine zulässige Grundfläche von max. 3.186 m² möglich. Damit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)

-
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
 - **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
 - **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Gemeinde Werda ist im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung ausgewiesen. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Einstufung sind die Stadt Falkenstein/Vogtland als Grundzentrum in ca. 9 km und das Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtland in ca. 11 km Entfernung. Das Oberzentrum Plauen liegt ca. 17 km entfernt.

Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.“ wird berücksichtigt:

→ Das Plangebiet liegt im Innenentwicklungsbereich der Gemeinde Werda. Der Innenbereich soll durch Wohnausweisung gestärkt werden.

Durch die Planung wird **Ziel 2.2.1.3** "Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen." berücksichtigt.

→ Das Plangebiet liegt im zentrumnahen Bereich (ca. 800 m Entfernung). Es stellt somit einen attraktiven Wohnstandort mit guten Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur dar. Die nah gelegenen Bushaltestellen "Warte" und „Sportplatz“ ermöglichen eine Verbindung über das Gemeindezentrum sowie in die umliegenden Städte Falkenstein/Vogtl. und Oelsnitz.

Durch die Planung wird **Ziel 2.2.1.4** "Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung

stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden." berücksichtigt.
 → Die städtebauliche Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben. Das Plangebiet überschreitet weder vorhandene Siedlungskontexte noch bestehende Zäsuren im Freiraum.

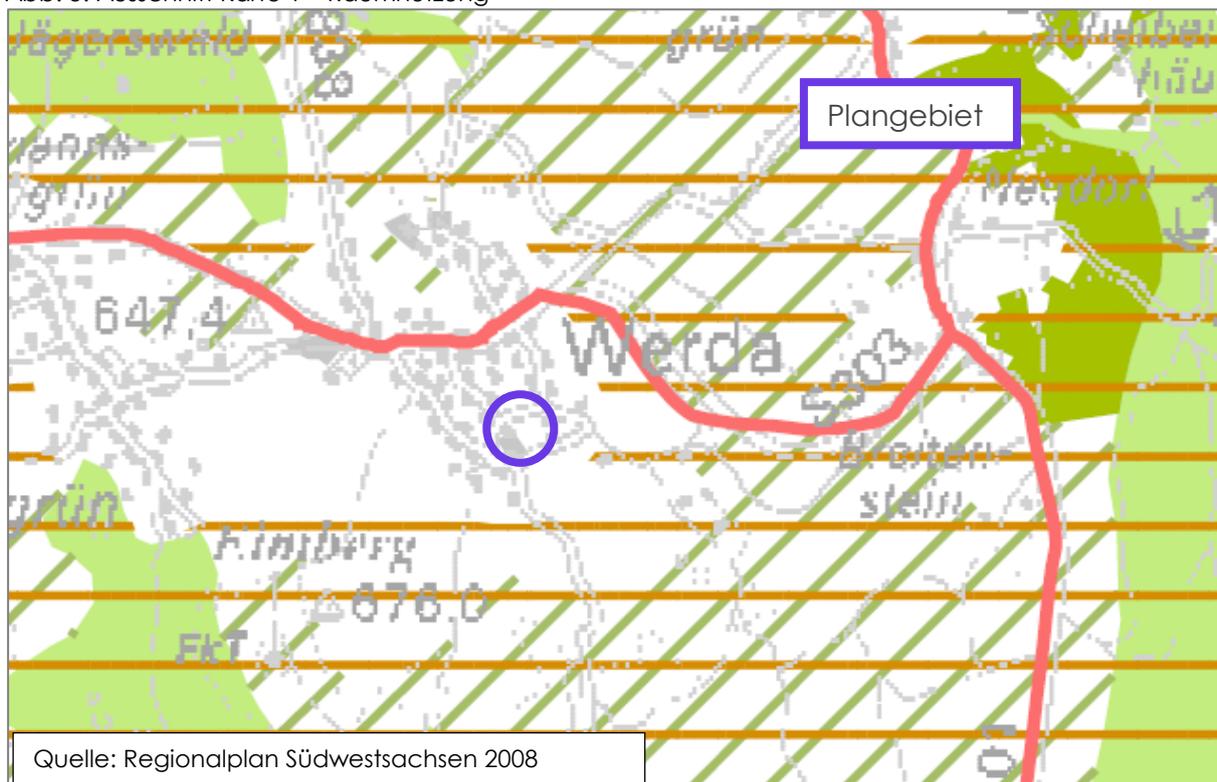
3.2.2.1.9 "Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden."

→ Die Planung wirkt als Maßnahme der Innenentwicklung gerade der Landschaftszersiedelung entgegen.

3.2 REGIONALPLAN

Die Ziele des Regionalplanes Südwestsachsen (in Kraft getreten am 10.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt. Aussagen des Regionalplans stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung

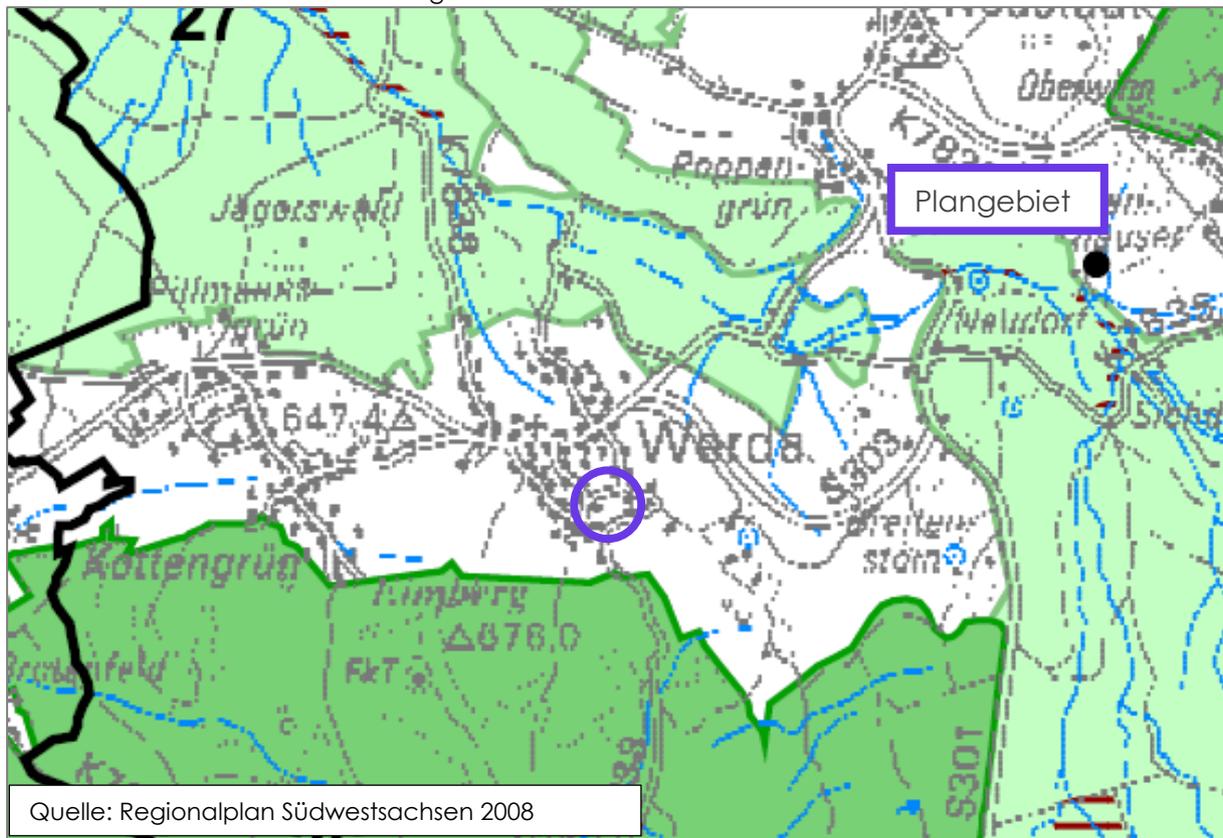


Entsprechend der Darstellung Karte 1 "Raumnutzung" des Regionalplans Südwestsachsen befinden sich nördlich und südlich des Siedlungsbereichs Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Darüber

hinaus gilt die umgebende Landschaft als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben). Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung mit der dann abschließenden Abgrenzung des Siedlungsbereichs steht den regionalplanerischen Zielstellungen nicht entgegen.

Nach Karte A 1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Görnitztal“ südlich und das Planungsgebiet LSG „Hohe Reuth“ nördlich der Ortslage. Beide werden durch die Planung nicht berührt.

Abb. 4: Ausschnitt Karte A 1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht



3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Werda im Verwaltungsverband Jägerswald verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

In der Gemeinde Werda besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Während die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau stark zurückgegangen ist, ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime insbesondere in integrierten Lagen nach wie vor hoch.

BEDARFSBEGRÜNDUNG:

In der Gemeinde Werda kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in den Fällen avisiertter Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebiet der Gemeinde Werda bzw. werden vom Verwaltungsverband Jägerswald als real am Markt als verfügbare Innenbereichsbaulücken angegeben.

Tab. 1: Wohnbaureserven in Bebauungsplangebiet/Baulücken

Nr.	Bezeichnung/ Standort	Verfügbare Reserven [Parzellen]	Gesamt [Parzellen]	Bemerkungen
1	B-Plan „Am Roten Bühl“, Gemeinde Bergen	0	22	Keine Reserven
2	B-Plan „Wohnanlage Am Harzberg“, Gemeinde Bergen	57	66	Wohngebiet nicht ausgelastet. Es stehen viele Parzellen zur Verfügung.
3	B-Plan „Oelsnitzer Straße“, Gemeinde Theuma	/	/	Vorhaben- und Erschließungsplan, keine Rechtskraft
4	B-Plan „Sonneneck“, Gemeinde Theuma	0	12	Keine Reserven
5	B-Plan „Steinbruchweg“, Gemeinde Tirpersdorf	9	20	Wohngebiet nicht ausgelastet. Es stehen viele Parzellen zur Verfügung.
6	B-Plan „Am Sonnenblick“, Gemeinde Werda	4	15	Wohngebiet relativ ausgelastet

In der Gemeinde Werda stehen 4 freie Parzellen des Bebauungsplans „Am Sonnenblick“ der Innenentwicklung zur Verfügung. Für diese freien Bauplätze gibt es Interessenten. Somit sind für die kurzfristige bauliche Entwicklung keine Bauflächen verfügbar.

Die Gemeinde Werda kann den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen.

Die Gemeinde Werda benötigt aber kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten, um den bestehenden Baubedarf im Eigenheimsektor zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen Bauland anbieten zu können.

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2030

Die Gemeinde Werda hat zum Zeitpunkt des 31.12.2014 weniger als 5000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für eine Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung.

Kernaussagen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

Langsamer Bevölkerungsrückgang

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen. Der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung werden weiter anhalten.

Effekte der Zuwanderung

Die Auswirkungen der Zuwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung sind schwer einzuschätzen. Das Statistische Landesamt hat in Variante 1 den Zuzug aus dem Ausland mit besonderen Annahmen berücksichtigt. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv. Grundsätzlich konzentriert sich die Abwanderung stärker in den jüngeren Altersgruppen. Es wandern mehr Frauen als Männer ab. Der Wegzug fokussiert sich regional auf ländliche und strukturschwache Regionen.

Höchste Geburtenrate in Deutschland

Die Geburtenrate ist mit 1,57 Kindern pro Frau in Sachsen bundesweit die höchste und damit höher als in der vorangegangenen Berechnung erwartet. Die für die Zukunft angenommene Geburtenrate in Sachsen liegt mit 1,6 (weniger optimistische Variante) und zeitweise 1,7 (optimistische Variante) Kindern pro Frau noch einmal leicht darüber.

Steigende Lebenserwartung in Sachsen

Die durchschnittliche Lebenserwartung im Freistaat Sachsen beträgt 77 Jahre und vier Monate für Männer beziehungsweise 83 Jahre und vier Monate für Frauen. Nach der Vorausberechnung wird sich der Anstieg der Lebenserwartung weiter fortsetzen. Für 2030 ergibt sich eine durchschnittliche Lebenserwartung von 80 Jahren und zwei Monaten für Männer und 85 Jahren und zehn Monaten für Frauen.

Steigendes Durchschnittsalter und Veränderung in den Altersgruppen in Sachsen

Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030.

Veränderungen ergeben sich bei den Altersgruppen. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben.

Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Mio. Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt.

Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Mio. Menschen steigen. Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.

Regionale Entwicklung

Als Folge des Demografischen Wandels werden sich auch die regionalen Disparitäten in Zukunft weiter verstärken. Die Einwohnerzahl der Variante 2 steigt in Dresden um 8,7 Prozent bzw. in Leipzig um 11,9 Prozent. In Chemnitz sowie in den Landkreisen Leipzig, Sächsische Schweiz, Meißen und Nordsachsen geht die Einwohnerzahl mit unter 8 Prozent weniger stark zurück als in den anderen fünf Landkreisen. In diesen wird mit einem

Rückgang von 12 bis zu 16 Prozent gerechnet. Das höchste Durchschnittsalter wird 2030 mit 52 Jahren im Erzgebirge und im Vogtlandkreis, das geringste Durchschnittsalter wird mit 43 Jahren in Dresden und Leipzig erreicht.

Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2014 und Bevölkerungsvoraus-berechnung bis 2030

	Gemeinde Werda		Landkreis Vogtland	
Jahr	Einwohner	Verlust zu 2005 (%)	Einwohner	Verlust zu 2005 (%)
2005	1.722		260.210	
2006	1.690	- 1,9	256.998	- 1,2
2007	1.687	- 2,0	253.672	- 2,5
2008	1.657	- 3,8	250.246	- 3,8
2009	1.616	- 3,7	247.196	- 5,0
2010	1.586	- 7,9	244.402	- 6,0
2011	1.557	- 9,6	238.443	- 8,3
2012	1.543	- 10,4	236.227	- 9,2
2013	1.530	- 11,1	233.970	- 10,0
2014	1.504	- 12,6	232.390	- 10,7
2020	-		221.200* ²	- 15,0
2025	-		211.400* ²	- 18,7
2030	1.464*¹	-15,0	201.400*²	- 22,6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

*1 eigene Vorausberechnung

*2 Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Fazit für Werda:

Auf Grund fehlender Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Werda, werden daher Angaben und die Vorausberechnung für den Landkreis Vogtland, als Basis über die zukünftige Entwicklung verwendet. Für den Landkreis Vogtland wird in Variante 2 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 22,6 % angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in Werda, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die

Gemeinde Werda bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 15% angesetzt. Das entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 1.464 Personen.

BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen. Der Trend bleibt und geht weiter zu kleineren Haushalten für „junge“ und „alte“ Haushalte. Die Zahl der großen Haushalte wird weiter abnehmen.

Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m² (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m² und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m². Dies lässt sich auf die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zurückzuführen, welcher sich seit 2011 erhöht.

Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen, durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte über 60-Jährigen zugenommen. Gründe liegen mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners, der Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude und der Wohnungsbedarf durch Zuwanderung.

Der Neubaubedarf liegt bei der Generation der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er.

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

Ein erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Bedarfsgrößen liegen bei ca. 140m² für Einfamilienhaus und ca. 80m² für Geschosswohnungsbau.

Eine Zunahme der Eigentümerquote gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist zu verzeichnen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalte wird auf ca. auf 49m² bis 2030 ansteigen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41m² bis 2030 ansteigen. Eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Sektor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Tab. 3: Jährliche Baufertigstellungen

Jahr	Einwohner Werda	Baufertigstellungen Wohngebäude Werda	Baufertigstellungen Wohngebäude Vogtlandkreis
31.12.2007	1.687	2	156
31.12.2008	1.657	1	112
31.12.2009	1.616	3	101
31.12.2010	1.586	1	100
31.12.2011	1.557	2	129
31.12.2012	1.543	4	145
31.12.2013	1.530	1	133
31.12.2014	1.504	1	142
31.12.2015	1.480	3	132
31.12.2016		4	144
Gesamt		22	1.294
Jahresdurchschnitt		2,2	129

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In den letzten 10 Jahren erfolgte eine jährliche Baufertigstellung von ca. 2,2 WE in der Gemeinde Werda und im Vogtlandkreis 129 WE. Hierbei wurden nur Baufertigstellungen von Wohngebäuden betrachtet.

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, könnte mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs im gesamten Gemeindegebiet gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich wären. Die in einigen Jahren niedrigen Baufertigstellungen sind auch auf das geringe Angebot an qualitativ hochwertigen Bauflächen zurückzuführen.

Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten.

Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Gemeinde Werda durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Im ungünstigsten Fall würden sich diese Nachfragegruppen verstärkt nach Alternativen außerhalb der Innenstadtlage oder auch des Gemeindegebiets Werda umsehen.

Mit dem Standort der Innenentwicklung „Werda Süd“ soll für den Bedarf der nächsten Jahre der planerische Vorlauf geschaffen werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Werda Süd“ entspricht der gemeinsamen Strategie der Gemeinde zur Stärkung der bebauten Ortslagen sowie den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen zur Wiedernutzbarmachung von Bauflächen. Die Planung dient von daher dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wirkt dem zunehmenden Flächenverbrauch entgegen.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die Gemeinde Werda plant die Errichtung von 9 Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Darüber hinaus sind ebenfalls im Bebauungsplan zulässige Nutzungen möglich, um den Gebietsstatus eines Wohngebiets zu entsprechen.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

Die nicht zulässigen Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigungen führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist. Des Weiteren möchte die Gemeinde Werda die bestehenden kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen im Gemeindegebiet sichern und keine Neuentwicklung zulassen.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend § 17 BauNVO wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In den Baugebieten erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. (§ 20 Abs.3 BauNVO) Eine Regelung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebauter Dachgeschoss ausgebildet werden. Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser min. 3,0 m zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit besteht die Möglichkeit vor den Garagen und Carports noch weitere PKW-Stellplätze zu schaffen. Somit wird gewährleistet, dass in den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet wurden keine öffentlichen und privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die einer Zweckbestimmung unterliegen, festgesetzt.

5.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen ausgehend von der Mittleren Straße über den Weg zu O. Frank erschlossen.

Ausgehend vom Weg zu O. Frank wird die Planstraße am Ende des Wohngebiets mit einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und Rettungsfahrzeug ausgelegt. Damit sind Vorteile insbesondere für die Müllentsorgung und den Winterdienst verbunden. Die Planstraße wird in einer Breite von 4,50 m zuzüglich beidseitig 0,25 m Randstreifen ausgebildet.

Die Planstraßen im Gebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend SächsBO in den privaten Grundstücken unterzubringen.

5.6 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG

Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C zu pflanzen. Die Festsetzung dient der Durchgrünung der Grundstücke und dem Einfügen in die Struktur der umliegenden Grundstücke.

Dabei sollen die vorhandenen Gehölze im Nordöstlichen Plangebiet mit integriert werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Damit wird eine weitere Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

5.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde die nähere

Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Da das Plangebiet einen eigenständigen Siedlungsbestandteil darstellt und durch seine Lage keine unmittelbare Sichtwirkung im Landschaftsraum entfaltet, sollen keine Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung erfolgen.

Neben traditionell geprägten Gebäuden mit Satteldächern sollen im geplanten Wohngebiet auch moderne zeitgemäße Gebäude – z.B. mit versetzten Pultdächern oder mit Flachdach – errichtet werden können. Bei Dachneigungen unter 15° ist eine Begrünung der Dächer möglich und aus ökologischer und gestalterischer Sicht zu empfehlen. Das Baugebiet soll sich optisch in die Umgebung einfügen. Deshalb wurden regionaltypische Farben für die Dachdeckungsmaterialien festgesetzt.

Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden dunkelgraue, schieferfarbene oder anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Dieser Farbton prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für den Vogtlandkreis.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

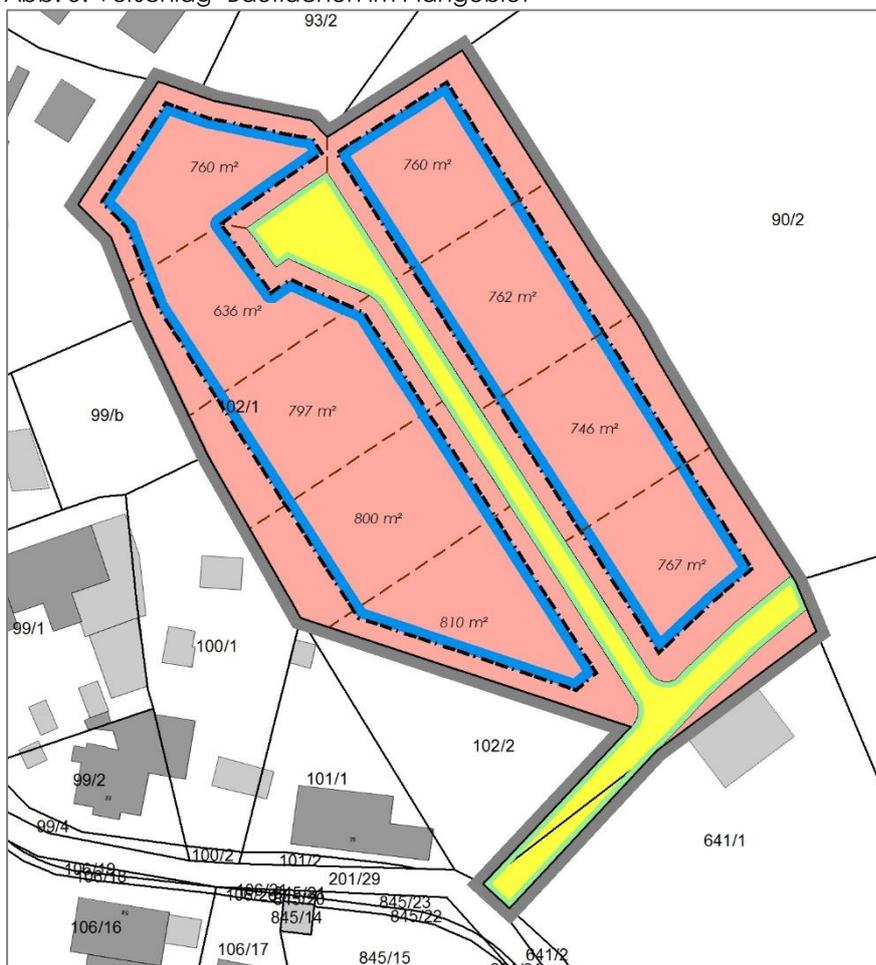
Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden.

5.8 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	7.964,15 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	6.919,46 m ²
darunter Baugrenze	4.716,75 m ²
Verkehrsfläche	127,65 m ²

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von max. 9 Einzelhäusern möglich.
 Als Beispiel bzw. Vorschlag können diese Baufeldzuweisungen für Bauherren maßgebend sein:

Abb. 5: Vorschlag- Bauflächen im Plangebiet



6 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in der Mittleren Straße und Weg zu O. Frank. Die direkte Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt ausgehend von neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.

Die Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung unterliegt dem Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt Mitnetz Strom mbH. Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins energie in Sachsen. Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areal.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist über die Mittlere Straße/Weg zu O. Frank grundsätzlich möglich.

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) zuständig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen

Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Nachweispflicht liegt gem. SächsBBRKG und VwVSächsBO bei der Gemeinde.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbehandlung der bestehenden Bebauung erfolgt über vorhandene Klärgruben. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers am Standort ist zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) zuständig.

Stromversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt Mitnetz Strom mbH.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Vogtlandkreis. Die vom Landkreis beauftragten Entsorger: Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG, Glitzner Entsorgung GmbH und Kreisentsorgung GmbH Vogtland (KEV) sind zuständig für Gewährleistung der Daseinsvorsorge im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück bereitzustellen. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Planstraße bereitzustellen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

An die Gemeinde Werda grenzt nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Reuth“ und südlich das Landschaftsschutzgebiet „Görnitztal“ an. Beide LSG werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist nördlich, westlich und z.T. östlich von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzt der Weg zu O. Frank mit einer Lagerfläche und Schuppen an.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Die Planung zur Innenentwicklung ermöglicht eine dem aktuellen spezifischen Bedürfnissen angepasste Wiederinanspruchnahme bereits früher für Wohnbauzwecke beplanter Flächen. Die geplante Wohnbebauung entspricht einer Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, bereits ursprünglich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Fläche.

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke.

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Mit diesem ist die Entwässerung des Plangebiets im Detail abzustimmen.

Auswirkung auf Luft und Klima

Von Auswirkungen auf das Regional Klima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben.

Auswirkung auf die Flora

Im Plangebiet sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein Gehölzwuchs welcher im Bestand erhalten und gepflegt werden soll.

Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt.

Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

Auswirkungen auf die Fauna

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnah, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant (Ubiquisten). Biotope oder Habitate geschützter Tierarten wurden im Rahmen von Standortbegehungen im November 2017 nicht festgestellt.

→ Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört** oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen.

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und z.T. Osten durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits vorgeprägt. Da die sich die künftigen Kubaturen in diese

Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

Auswirkungen auf Immissionen

Aufgrund der bereits ursprünglich geplanten Wohnbebauung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Erschließung sind keine negativen Auswirkungen auf Immissionen zu erwarten. Die im Plangebiet festgesetzte Baugebietsart (WA) entspricht der gesamtstädtischen Flächennutzungskonzeption. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)¹ bzw. 40 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm ² Verkehrslärm

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Gemeinde Werda kann:

- in Folge von Wohnbauvorhaben mit der Ansiedlung von Familien rechnen, was sich auf die Demografie und das Gemeinwesen insgesamt stabilisierend auswirkt,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den Anliegerstraßen Mittlere Straße und Weg zu O. Frank zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 9 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet und ist nur ca. 800 m vom Ortskern entfernt. Auf den Nachweis erforderlicher Stellplätze nach SächsBO auf eigenem Grundstück ist im Vollzug des Bebauungsplans zu achten.

Auswirkungen auf den Bestand

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

Während der gesamten Bauzeit muss die Erschließungssicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben.

8 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren im Regelfall der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Mindestanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Gemeinde Werda, Verwaltungsverband Jägerswald Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Nutznießer der Planung zulässig.

BESTANDSPLAN
BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WERDA SÜD"
STAND NOVEMBER 2017

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Entwurf Regionalplan Südwestsachsen 2008
- Informationen und Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung Werda, Jägerswald
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/