



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 024  
„Wohnbebauung Jößnitz -  
Röttiser Straße“  
mit integriertem  
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Begründung mit Umweltbericht  
(Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag)

Stand 30.08.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A: BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage und örtliche Situation .....	3
1.2 Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen .....	3
<b>2 Plan- und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Plangrundlagen .....	5
2.2 Rechtsgrundlagen .....	5
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Übergeordnete Planungen .....	6
3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen .....	6
3.1.2 Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz .....	10
3.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	13
3.2 Flächennutzungsplan – Bestand und Planung .....	13
3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Plauen - Bestand .....	13
3.2.2 FNP-Änderungsverfahren .....	13
<b>4 Anlass, Ziele und Art des Verfahrens</b> .....	<b>15</b>
4.1 Planungsanlass und -erfordernis .....	15
4.2 Bedarfsbegründung .....	17
4.3 Untersuchung von Planungs-Alternativen .....	20
4.4 Art des Verfahrens .....	20
<b>5 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>21</b>
5.1 Siedlungsstruktur und Städtebauliche Bewertung der Gebietsausweisung .....	21
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	21
5.4 Immissionsschutz .....	22
5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
5.6 Flächen und Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	23
5.7 Verkehrsflächen .....	23
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
5.9 Flächenbilanz .....	24
5.10 Ver- und Entsorgung .....	24
5.11 Altlasten .....	25
5.12 Denkmalschutz .....	25
5.13 Geologie und Radonschutz .....	25
<b>6. Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>27</b>

1 Einleitung .....	27
2 Bestand und Bewertung der umweltfachlichen Schutzgüter .....	27
3 Potenzielle Beeinträchtigungen der umweltfachlichen Schutzgüter und tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft .....	28
4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft .....	28
5 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	28
6 Monitoring .....	29
7 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	29
<b>Quellen .....</b>	<b>30</b>
<b>Abbildungen.....</b>	<b>30</b>

## TEIL A: BEGRÜNDUNG

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.1 Lage und örtliche Situation

Zentral im südwestsächsischen Vogtland liegt Jößnitz als Ortsteil etwa fünf Kilometer nördlich der Stadt Plauen. Nachbargemeinden sind Syrau (OT d. Gemeinde Rosenbach) und Trieb (OT d. Gemeinde Pöhl). Der Ortsteil wurde 1999 eingemeindet wurde und gliedert sich neben dem Hauptort Jößnitz in die Ortsteile Röttis, Steinsdorf und Oberjößnitz. Das ehemalige Dorf befindet sich auf ca. 400 m über NN innerhalb der, für das Vogtland typischen Landschaft mit bewaldeten Kuppen vulkanischen Ursprungs, geprägt von flachgründigen Böden und Diabas-Vorkommen sowie dem Fluss-Tal der Weißen Elster mit seinen Steilhängen. Der Kaltenbach als Zufluss der Weißen Elster durchfließt den Ort von Nordwesten nach Südosten. Hinsichtlich der Flächennutzung gliedert sich das Gemeindegebiet von Jößnitz in Anteile zu je 65 % landwirtschaftlicher Nutzflächen, 23 % Waldflächen und 12 % Siedlungs- und Verkehrsflächen. Auf insgesamt 7,85 km<sup>2</sup> leben momentan etwa 2600 Einwohnerinnen.

#### 1.2 Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Plauen im Ortsteil Jößnitz. Die geplante Fläche schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung in der Röttiser Straße an. Das Gebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittelvogtländisches Kuppenland Untereinheit „Plauener Binnenzone“ (UNGER ET AL., 2004). Entsprechend den Grundlagendaten des Fachbereichs Bau und Umwelt ist die Höhenlage von Ost nach West von 397 m HN auf 401 m HN leicht ansteigend.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst Teile folgender Flurstücke:

246/2 und 246/3 der Gemarkung Jößnitz.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha. Entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers ist ein Teil des Flurstückes 246/2 Gemarkung Jößnitz für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Mit der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde es zur fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen notwendig, den Geltungsbereich auch auf einen Teil des Flurstücks 246/3 auszudehnen. Ergänzend wurde aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Plandarstellung der Geltungsbereich bis an die, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche heran abgerundet und damit um Teilflächen der Flurstücke 242/5 und 242/6 der Gemarkung Jößnitz erweitert.

<u>Flurstück (Gem. Jößnitz)</u>	<u>Nutzung Bestandsituation</u>	<u>Geplante Nutzung Bebauungsplan</u>
246/2	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche/ Grünfläche (Ausgleich)
246/3	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche (Ausgleich)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,0 ha, wobei 0,5 ha für eine bauliche Nutzung und 0,5 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Eine natürliche Begrenzung erfahren die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Röttiser Straße durch die östlich liegende Teichgruppe, die das Plangebiet sowie vorhandene Baulichkeiten ringförmig umgrenzt und abschließt. Diese bildet weiterhin das Quellgebiet für den Lohbach. Die westlichen Ausläufer des Naturschutzgebietes (NSG) Elsterhang bei Röttis, welches sich größtenteils mit dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Elstersteilhänge überlagert, reichen entlang des Verlaufes des Lohbaches nahezu

bis an die Teichgruppe heran. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete entstehen nicht (s. Umweltbericht). Das Plangebiet wird bereits an drei Seiten von baulicher Nutzung begrenzt. Eine lockere Bebauung mit Eigenheimen erstreckt sich auf beiden Seiten der Röttiser Straße, auch östlich des geplanten Geltungsbereiches bis zum Ortsausgang. Auf Grund der vorhandenen Struktur erscheint das Plangebiet selbst eher als eine größere Baulücke, die durch die Baulichkeiten am Ende der Röttiser Straße und die oben beschriebene Teichgruppe ihren Abschluss findet. Eine Erweiterung darüber hinaus scheidet auf Grund des beginnenden Übergangs in das Elstertal aus.



Abbildung 1 Luftbild und Katasterplan Ortsteil Jößnitz (Quelle: Geodaten © Stadt Plauen 2021 | DOP © Staatsbetrieb GeoSN 2019)

## 2 Plan- und Rechtsgrundlagen

### 2.1 Plangrundlagen

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Jößnitz, Stand Dezember 2021. Weiterhin dienen der aktuell gültige Flächennutzungsplan des Ortsteils Jößnitz vom 07.10.2011 sowie die bestehenden Städtebaulichen Satzungen für die Ortslage als Grundlage für das vorliegende Verfahren.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen:

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)*
- *Planzeichenverordnung V. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)*
- *Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist*
- *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)*

Die Bilanzierung der Eingriffe im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgt auf der Grundlage der:

- *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003)*

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

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 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. Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauGB ist das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt jedoch eine maßvolle bauliche Eigenentwicklung, insbesondere unmittelbar an die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile und unter Betrachtung der am Standort vorhandenen, abwasserseitigen Erschließung ein.

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. Die im Rahmen der angestrebten Flächennutzungs-Änderung wird bei kontinuierlicher Entwicklung der Wohnbauflächen gemäß der Eigenart der näheren Umgebung und bestehenden Siedlungsstruktur eine GRZ von 10.000m<sup>2</sup> voraussichtlich weit unterschreiten. Gemäß dem Schreiben des Sächsischen Städte- und Gemeindetags vom 21.12.2017 mit den Auslegungshinweisen des SMI zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des LEP 2013 Z 2.2.1.6 würde in diesem Fall vermutlich keine Raumbedeutsamkeit vorliegen. Dennoch sollen anschließend die Bezüge zu den übergeordneten Planungen aufgezeigt werden.

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen. Er weist die Stadt Plauen als Oberzentrum aus, die gemäß Z 1.3.1 so zu entwickeln ist, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens wahrnehmen kann und die Versorgung der Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge entsprechend sichergestellt wird. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Bauflächen zur Bildung von Wohneigentum. Bei der Entwicklung von Bauflächen sind die Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung gemäß 2.2 zu beachten.

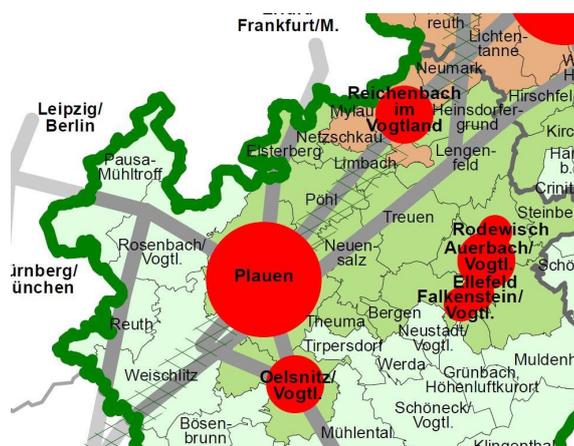


Abbildung 2 Stadt Plauen im Auszug Festlegungskarte LEP 2013 (Quelle: Freistaat Sachsen)

Das Verhältnis der Planungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Folgenden erläutert.

*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.*

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist Bestandteil des Ortsteils „Altes Dorf“ mit dem historischen Ortskern, dem Schloss und der Kirche Jößnitz. Kleinräumlich handelt es sich dabei um dessen östlichen Abschluss in Ortsrandlage.

#### Z 2.2.1.3

*Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*

Im Ortsteil Jößnitz bestehen verschiedene Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Bereich der Bahnhofstraße. Der Versorgungsbereich ist ca. 1300 m vom neuen Wohnstandort entfernt. Im Ortsteil Jößnitz befinden sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe des Versorgungsbereiches.

#### Z 2.2.1.4

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

Die einzubeziehende Fläche schließt direkt an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Somit setzt das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil fort. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzgebung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Beidseitig der Röttiser Straße erstreckt sich der Siedlungsbereich in Form einer ortsteiltypischen, lockeren Bebauung mit Eigenheimen. Orts auswärts links endet die Bebauung abrupt bis sie nach ca. 100 m mit einer einzelnen Bebauung ihren Abschluss findet, während sie sich auf der anderen Straßenseite im Bestand bereits bis dahin fortsetzt. Der Planbereich ist demnach an drei Seiten von zusammenhängender, baulicher Nutzung umgeben und wirkt wie eine größere Baulücke. Die geplante Wohnbauflächenentwicklung für bis zu 4 Eigenheime bildet eine Abrundung der baulichen Entwicklung im Bereich Röttiser Straße (siehe 1.3 Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen) mit geringen raumordnerischen Auswirkungen. Die geplante Baufläche fügt sich in den bestehenden Siedlungsbereich ein. Zukünftige Erweiterungen sind auf Grund der Lage, Umgebungsstruktur und Topografie ausgeschlossen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung stehen sowohl in der Stadt Plauen als auch im Ortsteil Jößnitz nicht mehr ausreichend Grundstücke zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung. Die ausgewiesenen Bebauungsgebiete der Stadt Plauen sind bis auf wenige Ausnahmen zu mehr als 80 Prozent ausgelastet. Im bereits in den 90ziger Jahren ausgewiesenen Wohngebiet Lessingstraße in Jößnitz sind alle Flächen verkauft und bebaut. Die Möglichkeiten für die weitere Eigenentwicklung des Ortsteils sind daher vorerst ausgeschöpft und bedingen die ausnahmsweise Festsetzung neuer Baugebiete angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (s. a. 4.2 Bedarfsbegründung).

#### Z 2.2.1.6

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

Für die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird zunächst die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 herangezogen. Bei Betrachtung

der prognostizierten Entwicklung nach Variante 1 ist für die Stadt Plauen als Oberzentrum in den nächsten 10 Jahren von einer leichten Konsolidierung der Bevölkerung auszugehen. Diese Annahme wird durch Angaben aus der Auswertung von Melderegistern der Kommunalen Statistikstelle Plauen unterstützt, die in den letzten Jahren (2007-2020) eine Verlangsamung des Bevölkerungsrückganges zu verzeichnen hat. Das, aus dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung zu erwartende Absinken der Bevölkerung wurde ab 2009 durch ein positives Zuzugssaldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung gebremst bzw. aufgehalten. Dabei zeichnet sich eine abweichende Entwicklung der Stadt im Gegensatz zur Entwicklung für den gesamten Vogtlandkreis ab (vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035) und entspricht dem globalen Trend hin zur stetigen Zunahme von Bevölkerungsbewegungen hin zu urbanen Räumen.

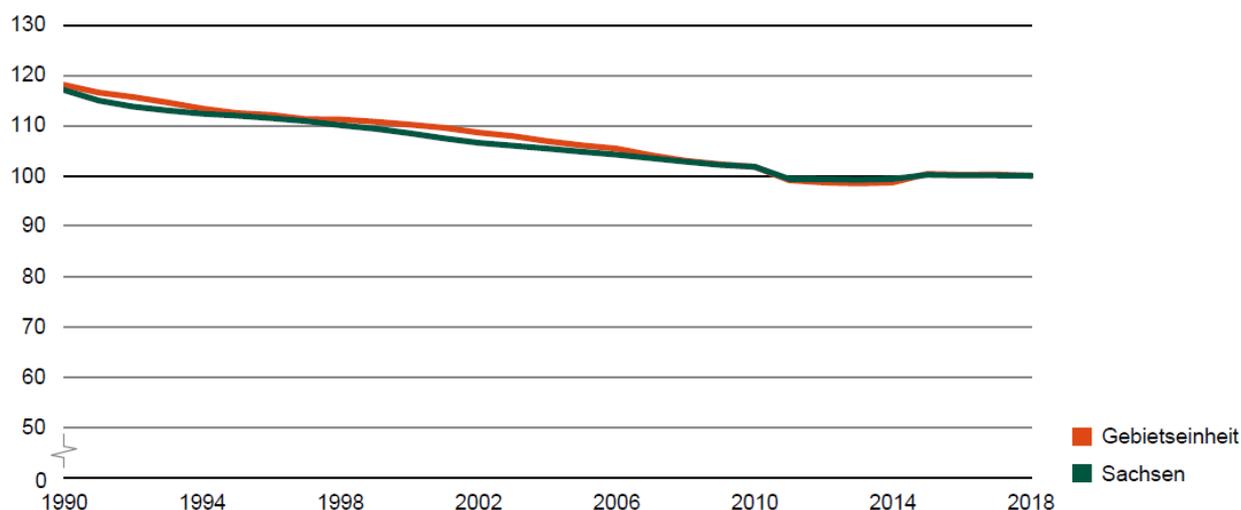


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2018 Stadt Plauen und Freistaat Sachsen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Jößnitz hat sich in letzten 5 Jahre nicht nur stabilisiert, sie ist um das Jahr 2015 sogar leicht angestiegen. Bemerkenswert dabei ist, dass der Anstieg aufgrund einer positiven räumlichen Bevölkerungsbewegung in der Altersgruppe der 25- bis 65-jährigen basiert. Der Anteil der SGB II- und -III-Empfänger ist in den Gemarkungen Jößnitz/Steinsdorf/Röttis außerordentlich niedrig. Es ist zu erkennen, dass sich junge Familien mit gesicherter, wirtschaftlicher Basis und dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum vornehmlich Bauflächen in städtischen Randlagen suchen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist zwar negativ, erklärt sich aber mit dem in Jößnitz befindlichem relativ großen Seniorenzentrum/Altenpflegeheim. Die stagnierende Bevölkerungszahl trotz hohem Altenquotient in Jößnitz liegt auch im Fehlen weiterer Bauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteils begründet.

Einwohnerzahlen	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Jößnitz/Steinsdorf/Röttis	2.613	2.602	2.598	2.603	2.578	2.574
Gesamtstadt	65.706	65.614	65.743	65.421	65.204	64.611

Einwohnerzahl zu Wert aus 2011 in %	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Jößnitz/Steinsdorf/Röttis	100,8%	100,4%	100,2%	100,4%	99,5%	99,3%
Gesamtstadt	101,4%	101,2%	101,8%	101,6%	101,1%	98,3%

Abbildung 4 Einwohnerentwicklung Jößnitz und Gesamtstadt 2015 – 2020 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen, Auswertung des Melderegisters zum 31.12. p.a.)



### 3.1.2 Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Die regionalplanerische Grundlage für die Planungen bilden der Regionalplan Südwestsachsen (06.10.2011) und der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (15.12.2015). Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Plauen gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des, sich in Aufstellung befindlichen, Regionalplans Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze Regionalplans Südwestsachsen (in der Fassung vom 10.07.2008) weiter fort. Die in beiden Plänen jeweils formulierten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind wie folgt berührt.

#### Regionalplan Südwestsachsen

##### Z 1.2.3

*Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.*

Die Entwicklung des Plangebietes folgt dem Ziel, vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich zu nutzen und Neuerrichtung zu vermeiden. Jahr 2012 wurde in der Röttiser Straße eine Schmutzwasserdruckleitung verlegt und die Straße neu gebaut. Ein Regenwasserkanal ist vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit dem Haltepunkt der Deutschen Bahn in Jößnitz sowie den Haltestellen des Verkehrsverbundes Vogtland der Buslinien an der Bildungsstätte in der Feldstraße (Entfernung 500 m) und der Haltestelle Jößnitz, Dorfplatz (Entfernung 850 m) gewährleistet.

##### G 1.2.4

*Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt ... werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“).*

Dem Grundsatz der Bauleitplanung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen, da das Plangebiet, wie unter 1.3 beschrieben, bereits von baulicher Nutzung umgrenzt ist, und die Ortsentwicklung aufgrund der vorhandenen Topografie und der Besonderheiten der Landschaft eine natürliche Begrenzung erfährt.

##### Z 1.2.5

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

Eine Stärkung der städtischen Zentren, insbesondere der Innenstadt, erfährt die Stadt Plauen auch durch attraktive Bauflächenangebote in hochwertigen Lagen. Beachtenswert sind hierbei die Erhebungen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen, die für Jößnitz für die vergangenen 5 Jahre einen Einzelhandelskaufkraft-Index von 105 % ausweisen. Dies zeigt, dass der Ortsteil Jößnitz als staatlich anerkannter Erholungsort wegen seiner hohen Wohn- und Lebensqualität als Wohnort begehrt ist, und seine Festigung und Entwicklung in wirtschaftlicher Hinsicht der Stärkung des Handels und des Handwerkes, dem Erhalt der Multifunktionalität und der langfristigen Sicherung der Urbanität in der Stadt Plauen insgesamt dient.

#### zu 2.1.2 Landschaftsbild und Kulturlandschaft (Karte 1, G 2.1.2)

*Als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) werden ausgehend von LEP 203 Z 4.1.9 Bereiche mit besonderer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit*

*ausgewiesen, deren Charakter als Voraussetzung einer landschaftsbezogenen Erholung gesichert werden soll.*

Das Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben (Karte 1 Raumnutzung) grenzt bzw. schließt das Plangebiet mit ein. Daher ist mit der Planung auf die zeichnerischen Festlegungen der Karte 1 „Raumnutzung“ bezüglich des Vorbehaltsgebietes einzugehen und die unter 2.1.2 genannten Grundsätze zu berücksichtigen. Die geplante Nutzungsänderung geschieht nur in Randlage des Vorbehaltsgebietes an dessen Grenze zum Siedlungsbereich. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfahren lediglich die straßenbegleitenden Flächen nach Süden hin. Im Norden des Geltungsbereichs und damit im Anschluss an die ortstypische Kultur- und Naturlandschaft werden die Flächen in Ihrer Funktion als Grünflächen gesichert und durch die Anlage neuer Strukturelemente gestärkt. Die charakteristische Strukturvielfalt des umgebenden Landschaftsverbunds wird hierdurch gestärkt während gleichzeitig durch die Festsetzungen zur Lage der Bauflächen einer wesentlichen Störung der Schutzgüter vorgebeugt wird. Die Bebauung wird mit größtmöglichem Abstand zu den Landschaftselementen im Verbund mit der bestehenden Siedlungsfläche angeordnet. Hierdurch und durch die geplanten landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen bleibt der Erlebnischarakter der angrenzenden Bereiche bewahrt.

#### *zu 2.1.3 Arten, Lebensgemeinschaften und Lebensräume (G 2.1.3.1)*

Dem Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensräumen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten wird in der Planung durch die Begrenzung der Ausweisung von Bauflächen zur Röttiser Straße hin und den Kompensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt des Grünlands zur offenen Landschaft und den vorhandenen Biotopen hin Rechnung getragen.

#### *zu 2.1.6 Klima, Luft (Karte 5, Z 2.1.6.1)*

*Diese Gebiete und Bahnen haben eine hohe Bedeutung für das Siedlungsklima, da sie für die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verantwortlich sind.*

Die Festlegungen zum Erosionsschutz und zu den Kaltluftentstehungsgebieten (Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen) sowie das Ziel 2.1.6.1 werden durch die Planung berücksichtigt (s.a. Umweltbericht, Punkt 2). Der Geltungsbereich liegt in einem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet und besitzt somit ein hohes klimaökologisches Potenzial bezogen auf die thermische und hygienische Entlastung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Dem wird durch Sicherung eines Teils der Flächen als Grünflächen hin zur offenen Landschaft Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich und zur Landschaftspflege fördern die thermischen Ökosystemfunktionen verbunden mit Kalt- und Frischluftentstehung. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Bauflächen auf die Lage zur bestehenden Siedlungsfläche und Straße hin zur Vermeidung negativer Effekte bezogen auf die Kalt- und Frischluftentstehung bei.

#### *Z 3.2.1.2*

*Die regionstypischen Elemente der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wie markante Gehölzbestände, Parks, Streuobstwiesen, Reste historischer Flurstrukturen, Steinrücken, Hohlwege, Teiche, Floßgräben sowie bergbauliche und siedlungsgeschichtliche Sachzeugen sollen in größtmöglichem Maße erhalten und so in künftige Nutzungen einbezogen werden, dass die Landschaften der Region entsprechend ihrer Charakteristik gesichert und weiterentwickelt werden.*

Der unmittelbare, kleinräumliche und von Nutzungsänderungen betroffene Vorhabens-Bereich ist im Hinblick auf Eigenart und Qualität der Kulturlandschaft vergleichsweise geringwertig. Er ist im gültigen Regionalplan zwar als Grenzbereich eines Vorbehaltsgebietes für Landschaftsbild und Landschaftserleben ausgewiesen. Die Nutzungsänderung stellt jedoch zunächst keinen wesentlichen Verlust von Strukturqualität gemäß den gültigen Leitbildern dar. Vielmehr würde die angedachte Entwicklung der zum Erhalt angedachten Grün- und Agrarflächen durch Nutzungsextensivierung und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgend angestrebten, verbindlichen Bauleitplanung die regionaltypische Charakteristik der Kulturlandschaft fördern.

## **Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (Mai 2021)**

### **Z 1.2.7**

*Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, ...*

In der Stadt Plauen wurde 2018 der zweite Bauabschnitt des Wohnstandortes „An der Eiche“ durch einen privaten Investor erschlossen und dem Markt zur Verfügung gestellt. Damit konnte eine große innerstädtische Fläche gemäß dem bestehenden Bebauungsplan genutzt werden. Die Bauflächen dieses Baugebiets sind Stand Dezember 2021 vollständig vermarktet. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt also im innerstädtischen Bereich. Neben diesen innenstadtnahen Flächen ist auch Bedarf für Wohnen am grünen Stadtrand in aufgelockerten Lagen vorhanden. Das Bebauungsplangebiet „Lessingstraße“ in Jößnitz ist seit einigen Jahren voll bebaut, hier stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Da neue Baugebiete am Stadtrand keinesfalls geplant werden, soll über kleine, untergeordnete Abrundungsflächen inmitten des oder unmittelbar am Siedlungskörper, vor allem wie hier bei vorhandener Erschließung, ein Angebot in gefragten Wohnlagen vorgehalten werden. Ziel ist es dabei den Zuzug junger Familien mit dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum im staatlich anerkannten Erholungsort Jößnitz weiterhin zu befördern und nicht stagnieren zu lassen. Entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen wie Kita, Schule und ÖPNV sind vorhanden. Besonders bei jungen Familien ist der Bedarf an Wohneigentum in Form von Eigenheimen gegeben. Bereits 2017 wurde der aus getroffenen Nachfragen abgeleitete Bedarf an Grundstücken im Ortsteil Jößnitz durch die Örtliche Verwaltung mit mindestens 10 Bauwilligen pro Jahr angegeben. Dieser Bedarf besteht weiterhin und kann aufgrund der bereits beschriebenen, momentan nicht gegebenen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Durch die angestrebte, geringfügige und nicht raumbedeutsame Änderung der Flächennutzung würde eine maßvolle Eigenentwicklung der Siedlungsflächen im Ortsteil gefördert.

### **G 2.1.2.1**

*Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.*

Der unmittelbare, kleinräumliche und von Nutzungsänderungen betroffene Vorhabens-Bereich ist im Hinblick auf Eigenart und Qualität der Kulturlandschaft vergleichsweise geringwertig. Er ist im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz weder als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Regionale Grünzüge, Landwirtschaft oder Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Als Teil der regional bedeutsamen, landschaftsbildprägenden Kuppen-Landschaft wurde er als Vorbehaltsgebiet für Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart ausgewiesen. Die Nutzungsänderung stellt jedoch zunächst keinen wesentlichen Verlust von Strukturqualität gemäß den gültigen Leitbildern dar. Vielmehr würde die Sicherung und Entwicklung der, zum Erhalt angedachten Grün- und Agrarflächen durch Nutzungsextensivierung und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgend angestrebten, verbindlichen Bauleitplanung die regionaltypische Charakteristik der Kulturlandschaft fördern.

### **G 2.1.2.7**

*Das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstellen, insbesondere in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Schwerpunkten des archäologischen Kulturdenkmalschutzes, soll so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben.*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der archäologischen Fundlandschaft Jößnitz-Ruppertsgrün-Jocketa-Pöhl. Daher sind die Bedarfe hinsichtlich des archäologischen Kulturdenkmalschutz bei der Planung zu berücksichtigen. Das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstellen, insbesondere in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Schwerpunkten des archäologischen Kulturdenkmalschutzes, soll so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und

Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben. Hierzu trägt die Begrenzung der zur Bebauung ausgewiesenen Flächen auf den südliche Geltungsbereich hin zur bestehenden Bebauung und Straße hin bei. In der Umgebung befinden sich archäologisch relevante Stätten (bronzezeitliche Hügelgräber [D-69160-07, D-69160-06, D-69170-05]. Daher ist in weiterführenden Bauleitplanverfahren ist auf die Notwendigkeit archäologischer Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen hinzuweisen.

### 3.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Eine natürliche Begrenzung erfährt das Gebiet durch die östlich liegende Teichgruppe, aus der der Lohbach entspringt sowie die westlichen Ausläufer des Naturschutzgebietes (NSG) Elsterhang bei Röttis. In ca. 100 m Entfernung liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Elstersteilhänge“ (EU-Nr. 5338-302), welche den Teich am östlichen Ortsrand umfasst. Die Abgrenzung überlagert sich mit dem NSG „Elsterhang bei Röttis“. Die in der Umgebung befindlichen Schutzgüter werden durch die angestrebte Nutzungsänderung nicht negativ beeinträchtigt. Mit der Nutzungsänderung einhergehende Nutzungsextensivierung sowie Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen bieten vielmehr Potenziale zur Förderung der Schutzgüter (s. Umweltbericht).

## 3.2 Flächennutzungsplan – Bestand und Planung

### 3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Plauen - Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 07.10.2011 wirksamen Flächennutzungsplanes (Stand: 30.07.2010) der Stadt Plauen (STADT PLAUEN 2010A). Im Umgriff des Planbereiches sind aktuell die Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan wirksam seit 07.10.2011

### 3.2.2 FNP-Änderungsverfahren

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), muss dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die erforderliche Darstellung eines Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) geändert werden. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

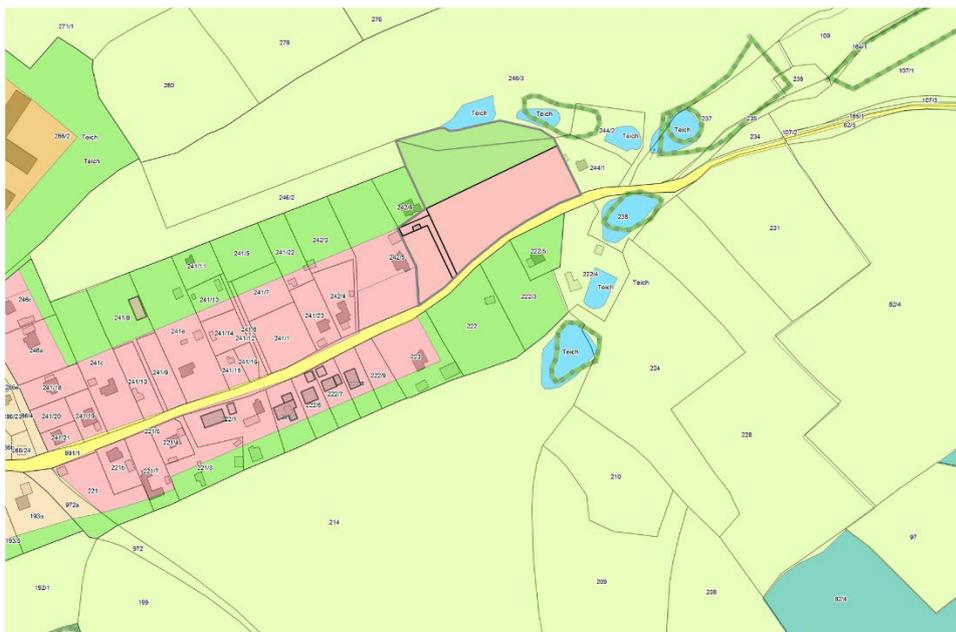


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderung des Geltungsbereiches (vgl. Kap. 5.1.2)

## 4 Anlass, Ziele und Art des Verfahrens

### 4.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist am 07.10.2011 in Kraft getreten. Er stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Die, Anfang der 90-er Jahre auf Grund des großen Nachholbedarfes im Bereich der Schaffung von Wohneigentum vorgesehene übermäßige Bauflächenentwicklung für den Eigenheimbau wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen bis zum Jahr 2010 unter Beachtung der erwarteten demografischen Entwicklung wieder erheblich reduziert. Der ungebrochene Bedarf an Eigenheimgrundstücken erfordert nun ein sanftes Korrigieren. Anlass für die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes als Grundlage für die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“ ist die Absicht der Stadt Plauen und des Ortsteils Jößnitz, auf die gestiegene Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem Eigenheimstandorte, zu reagieren und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu ermöglichen. Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung des Ortsteils Jößnitz dar. Insbesondere bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Jößnitz planerisch gewährleisten und andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit entgegenzuwirken. Dieser Zielstellung und dem erklärten politischen Willen, ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend nachzukommen.

Zukünftig soll die Neuordnung und Nutzungsänderung im Vorhabensbereich durch die Entwicklung eines Bebauungsplans „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher soll im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Es ist geplant, im unmittelbaren Anschluss an die Eigenheimbebauung entlang der Röttiser Straße, auch im Einklang mit der gegenüberliegenden Bebauung, eine geringfügige Erweiterung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Jößnitz zu ermöglichen und eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche vorzunehmen. Ein Teil des Flurstückes 246/2 soll entlang der Röttiser Straße (Kreisstraße K 7880) für die Bebauung mit maximal 4 Eigenheimen erschlossen werden.

Die Fläche wird derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches der von der Gemeinde Jößnitz vor der Eingemeindung zur Stadt Plauen im Jahr 1999 aufgestellten und im Jahre 2000 vom Stadtrat der Stadt Plauen beschlossenen Ortsabrundungssatzung Jößnitz. Im Rahmen der Anpassung der Flächennutzung soll die Funktion und Strukturgüte der zum Erhalt vorgesehenen Kulturlandschaft durch Leitbild gerechte Entwicklung gefördert werden.



Abbildung 8 Luftbild, gültiger Flächennutzungsplan und Katasterplan Ortsteil Jößnitz  
(Geodaten © Stadt Plauen 2021 | DOP © Staatsbetrieb GeoSN 2019)

## 4.2 Bedarfsbegründung

In der Stadt Plauen besteht trotz stagnierender Einwohnerzahlen ein Bedarf an Baugrundstücken zur Schaffung von Wohneigentum in Form von Eigenheimen. Dieser Bedarf kann zurzeit nicht auf den bestehenden, zur Wohnbebauung möglichen Flächen, der Stadt gedeckt werden. Die ausgewiesenen Bebauungsgebiete der Stadt Plauen sind bis auf wenige Ausnahmen zu mehr als 90 Prozent ausgelastet. Am 1. Januar 2013 lebten 64,6 Prozent der sächsischen Privathaushalte in Mietwohnungen und 35,4 Prozent in Wohneigentum. 69,3 Prozent der Eigentümerhaushalte lebten 2013 in Eigenheimen. Der Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge besteht fort und wird durch staatliche Maßnahmen weiterhin gefördert. Der Ortsteil Jößnitz ist durch seine verkehrsgünstige Lage, gute Anbindung an die Verkehrsnetze und räumliche Nähe zum Stadtzentrum des Oberzentrums Plauen ein beliebter Wohnort. Die umliegenden ausgelasteten Wohngebiete tragen ebenfalls dazu bei, die Wahrnehmung als hochwertiger Lebens- und Wohnort zu festigen. Die konstante Nachfrage nach Bauflächen kann durch die lokale Verwaltung nachgewiesen werden und zeigt, dass eine konstante Nachfrage nach Wohnraum in Jößnitz besteht. Aktuell kann diese Nachfrage nicht bedient werden, da Bauwilligen im Grunde kein weiteres Bauland innerhalb der Ortslage zur Verfügung steht.

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl im Vogtlandkreis nimmt seit 1990 stetig ab. Im Zuge einer Kreisreform im Jahr 2008 wurde die bis dahin kreisfreie Stadt Plauen eingegliedert. Dies führte zu einer zahlenmäßigen Zunahme in der Bevölkerungsstatistik des Landkreises. Der Ortsteil Jößnitz verzeichnete einen deutlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 1.700 Einwohnerinnen im Jahr 1990 bis auf über 2.600 im Jahr 2015. Seit diesem Zeitpunkt stagniert die Bevölkerungszahl und unterliegt lediglich unwesentlichen Schwankungen. Es wird deutlich, dass der Ortsteil im Gegensatz zum Vogtlandkreis und der Gesamtstadt im Vergleich zu 1990 eine durchweg positive Entwicklung genommen hat.

Jahr	Einwohner			Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
	EW Jößnitz Gebietsstand 1990	EW Steinsdorf Gebietsstand 1990	Einwohner zum Gebietsstand 2023		Vogtlandkreis	
1990	1708	164	1872	100	296.000	100
1998	2210	150	2360	26	212.681	-39
1999	2250	173	2423	29	204.627	-45
2000	2292	176	2468	32	202.685	-46
2001	2373	178	2551	36	200.308	-48
2006	2509	190	2699	44	188.568	-57
2007	2487	196	2683	43	186.059	-59
2008	2476	189	2665	42	250.246	-18
2009	2477	179	2656	42	247.196	-20
2010	2460	171	2631	41	244.402	-21
2011	2421	165	2586	38	238.443	-24
2012	2420	164	2584	38	236.227	-25
2013	2434	160	2594	39	233.970	-27
2014	2425	167	2592	38	232.390	-27
2015	2.441	168	2.609	39	232.318	-27
2016	2.427	173	2.600	38	231.051	-28
2017	2.430	167	2.597	38	229.584	-29
2018	2.429	168	2.597	38	227.796	-30
2019	2.409	167	2.576	37	225.997	-31
2020	2.397	172	2.569	37	223.905	-32

Abbildung 9 Einwohnerentwicklung Jößnitz und Vogtlandkreis 2015 – 2020 im Verhältnis zu 1990 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle, Gebietsstand 1990 – Auswertung des Melderegisters zum 31.12. p.a.; Statistisches Bundesamt)

Die Bevölkerungsbewegungen im Ortsteil Jößnitz waren über viele Jahre durch einen positiven Saldo auf Grund von zahlreichen Zuzügen gekennzeichnet. Die zuletzt stagnierenden Bevölkerungszahlen lassen sich mit dem demografisch bedingten Veränderungen hin zu kleineren Personenzahlen in Haushalten bei größeren Wohnflächenbedarfen sowie der hohen Auslastung vorhandener Baugebiete und dem fehlenden Angebot weiterer, zur Verfügung stehender Flächen für Bauland in Verbindung setzen. Die Ausweisung von zusätzlichem Bauland ist daher auch im Hinblick auf die Reduzierung von Wanderungsverlusten notwendig. In der Folge könnten junge Familien am Ort gehalten sowie Wohnangebote für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, geschaffen werden.

#### Bevölkerungsprognose bis 2035

Jahr	Plauen		Vogtlandkreis	
	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
<b>1990</b>	76.652	100	296.000	100
<b>2015</b>	65.706	-14,28	232.318	-21,51
<b>2016</b>	65.614	-14,40	231.051	-21,94
<b>2017</b>	65.743	-14,23	229.584	-22,44
<b>2018</b>	65.421	-14,65	227.796	-23,04
<b>2019</b>	65.204	-14,94	225.997	-23,65
<b>2020</b>	64.611	-15,71	223.905	-24,36
<b>2025</b>	64.330	-16,08	217.000	-26,69
<b>2030</b>	63.220	-17,52	208.730	-29,48
<b>2035</b>	61.770	-19,42	200.340	-32,32

*Abbildung 10 Einwohnerentwicklung Plauen und Vogtlandkreis 2015 – 2020, Prognose 2025 – 2035 im Verhältnis zu 1990 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Variante 1)*

Für den Landkreis Vogtlandkreis wird in Variante 1 der 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaats Sachsen bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 32,32 % im Vergleich zu 1990 angenommen. In der Stadt Plauen fällt der Rückgang der Bevölkerungszahl hingegen wesentlich geringer aus. Für den Ortsteil Jößnitz ist aufgrund der aktuell abzubildenden Lage von einem nahezu unerheblichen Bevölkerungsverlust, auch in der weiteren Zukunft auszugehen. Auf Grund der konstant bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Jößnitz, sieht sich die Stadt somit in der Pflicht, den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden.

#### Wohnungsbedarf

Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde 2015 die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Diese basiert auf demografischen Modellen der Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Ergebnisse der Analysen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt und können für hinsichtlich maßgeblicher Auswirkungen für die neuen Bundesländer wie folgt dargestellt werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in den neuen Bundesländern war zuletzt durch einen Bevölkerungsrückgang von ca. 7,6 % (2015 – 2030) bestimmt. Diese Entwicklung wird in Kleinstädten und im ländlichen Raum voraussichtlich weiter zunehmen. In größeren Städten hingegen nimmt die Bevölkerung durch verstärkte Zuwanderung sowie stärkere räumliche Konzentration in verdichteten, städtischen Räumen zu. Die Zahl privater Haushalte insgesamt wird langfristig abnehmen. Es besteht ein Trend zu kleineren Haushalten von Menschen insbesondere eher niedrigen und eher hohen Alters. Die Zahl der großen Haushalte ist stetig rückläufig. Die mittlere Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt aktuell ca. 43m<sup>2</sup> (Quelle: ZENSUS 2011). Für Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt die Pro-Kopf Wohnfläche ca. 47m<sup>2</sup>. Die Pro-Kopf Wohnfläche der Haushalte in Mietverhältnissen der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m<sup>2</sup>. Eine besondere Rolle in der Entwicklung von Wohnbedarfen der Haushalte nehmen, abhängig von der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem

Bevölkerungsrückgang, Effekte wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners ein. Hieraus resultiert die gestiegene Nachfrage nach individuellen Wohnformen durch kleinere Haushalte, besonders durch die Haushalte von über 60-Jährigen.

Die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung werden durch den erhöhten Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum abgeschwächt. Die Bedarfsgrößen liegen für Einfamilienhäuser bei ca. 140 m<sup>2</sup> und bei ca. 80 m<sup>2</sup> für Geschosswohnungsbau. Gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist eine stetige Zunahme der Eigentümerquote zu verzeichnen. Der Durchschnitt der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalten wird bis 2030 auf ca. 49 m<sup>2</sup> ansteigen. Für Mieterhaushalte wird ein Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche auf ca. 41 m<sup>2</sup> bis 2030 angenommen. Die Nachfrage nach Wohnungen im Bereich Ein- und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten. In Jößnitz lässt sich eine stete Bautätigkeit im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser nachweisen. Die Zahl der Neubauten nehmen dabei in der Abhängigkeit von verfügbarem Bauland nach 2006 ab.

Jahr	Neubauten Ein-/Zweifamilienhaus	
1990	198	1990 bis 1999
1998		
1999		
2000	23	
2001	12	
2006	83	2002 bis 2006
2007	6	
2008	8	
2009	7	

Abbildung 11 Tabelle Anzahl Neubauten Ein-/Zweifamilienhäuser in Jößnitz (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen)

Wie in der folgenden Tabelle ersichtlich wird, sind die Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden im Ortsteil Jößnitz der Stadt Plauen in den letzten Jahren angestiegen. In den letzten Jahren wurden überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Gemarkung Jößnitz							
Zeitraum	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gesamt
<b>Baugenehmigungen</b>	9	10	4	7	9	10	<b>49</b>
Wohngebäude	4	6	2	5	3	5	
Nichtwohngebäude	5	4	2	1	6	4	
neue Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden	4	0	0	1	0	1	
<b>Baufertigstellungen</b>	1	5	9	2	9	2	<b>28</b>

Abbildung 12 Tabelle Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2016 bis 2021 in der Gemarkung Jößnitz (Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik FG Bauordnung Plauen, 2021)

## Erläuterungen

Wohngebäude:

Die Zahlen berücksichtigen alle erteilten Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser. Baugenehmigungen für Änderungen und Erweiterungen sind nicht enthalten.

Nichtwohngebäude:

Die Zahlen bilden die Genehmigungen für Garagen, Gartenhäuser, gewerbliche Bauten und Geräteschuppen ab.

Baufertigstellungen:

Die Zahlen bilden alle bescheinigten Baufertigstellungen unabhängig von den erteilten Baugenehmigungen im Zeitraum ab.

Bei anhaltender Nachfrage nach Wohneigentumsbildung, wird mit einem durchschnittlichen, jährlichen Bedarf von ca. 5 Eigenheimen im Ortsteil Jößnitz gerechnet. Starke, jährliche Schwankungen sind hierbei gerade aufgrund der niedrigen Gesamtzahl nicht ungewöhnlich. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht nachweislich ein Bedarf an Eigenheimstandorten, der auch mit der gestiegenen Nachfrage nach Eigenheimen durch die aktuelle Situation der Finanzmärkte und vorherrschender Investment-Trends in Verbindung steht. Dies wird auch in Jößnitz durch die stetig ansteigende Zahl neuer und erneuerter Wohngebäude deutlich.

Im Ortsteil Jößnitz der Stadt Plauen bestehenden derzeit keine real am Markt verfügbare Reserven für Wohnbauvorhaben. Auch in den anderen Stadtteilen Plauens sind vorhandene Baugebiete zu mehr als 90 % ausgelastet. Erneuerungspotenziale innerhalb der bereits vorhandenen Wohnbebauung sind somit insbesondere im Umfeld des Vorhabenbereichs ausgeschöpft. Hier sind weiterhin keine geeigneten Standortalternativen vorhanden (s. Kap. Untersuchung Standortalternativen). Der Gemeinde und dem Vorhabenträger liegen daher kontinuierlich Bauanfragen vor. Die Stadt Plauen kann somit voraussichtlich den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen für Eigenheime, insbesondere im Ortsteil Jößnitz, langfristig nicht decken. Der Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland kann daher nicht nachgekommen werden. Um den bestehenden Baubedarf und die Nachfrage im Eigenheimsektor zu befriedigen sowie Bauwilligen, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, Bauland anbieten zu können, benötigt die Stadt im Ortsteil Jößnitz daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

#### **4.3 Untersuchung von Planungs-Alternativen**

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz der Flurstücke, welche den Geltungsbereich der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Erstellung eines Bebauungsplanes umfassen. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Prüfung von Standortalternativen innerhalb des Ortsteils Jößnitz vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung stehen diese Flächen jedoch nicht als verfügbare Bauflächen zur Verfügung. Momentan bestehen nur geringfügige Entwicklungspotenziale im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Diese finden sich ausschließlich am Ortsrand. Es herrschen demnach nahezu gleichwertige Voraussetzungen an allen untersuchten Standorten. Dem Vorhabenbereich ähnliche Standorte, beispielsweise am Pfarrweg befinden sich zudem an untergeordneten Verkehrswegen. Hier sollte im Gegensatz zum angestrebten Standort für neue Wohnbauflächen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Bebauung vermieden, wenn im Bereich der Röttiser Straße als übergeordnetem Verkehrsweg eine behutsame Entwicklung, wie geplant, möglich ist.

#### **4.4 Art des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat auf Antrag durch Herrn Jörg Schmidt vom 10.07.2015 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für einen Teil des Flurstückes 246/2 der Gemarkung Jößnitz mit dem Ziel der Erschließung von Grundstücken für eine Bebauung mit Eigenheimen beschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, auf einem Teil des Flurstückes 246/2 der Gemarkung Jößnitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Eigenheimen, die zugehörige Erschließung und die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Als Grundlage hierfür wird im Parallel-Verfahren die zweite Änderung des seit 07.10.2011 wirksamen Flächennutzungsplanes (Stand: 30.07.2010) der Stadt Plauen (STADT PLAUEN 2010A) angestrebt.

## **5 Städtebauliche Planung**

### **5.1 Siedlungsstruktur und Städtebauliche Bewertung der Gebietsausweisung**

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befindet sich weitere Wohnbebauung. Der geplante Standort schließt unmittelbar an mit Eigenheimen bebaute Grundstücke an. Das Ortszentrum des Ortsteiles Jößnitz befindet sich ca. 500 m in westliche Richtung. In nördliche Richtung wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Plauen die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes an die geänderten Planungsabsichten. Planungsziel ist die Erschließung von 4 neuen Grundstücken für die Bebauung mit Eigenheimen. Im Plangebiet stehen keine anderen öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegen. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Jößnitz und sind dem Außenbereich zuzuordnen. Es wird eine geringfügige Erweiterung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Jößnitz ermöglicht.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 024 „Röttiser Straße“ wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Dabei sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften...) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, ...), sowie Nutzungen gem. §4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5. Nicht störende Gewerbebetriebe gem. §4 Abs. 3 Nr. 2 sind in Ausnahmefällen zulässig.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.

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 0,3 festgesetzt. Im Baugebiet 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 unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls meist zweigeschossig, so dass sich die bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

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 anzurechnen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden sollen, aber dennoch eine ausreichende Flexibilität gegenüber den späteren Bauherren gewährleistet wird. Somit wird gewährleistet, dass in den Baufeldern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung des Raumes zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze erfolgen kann.

In allen Baufeldern ist die offene Bauweise in Verbindung mit verschiedenen Hausformen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze darf durch Wintergärten, Loggien, Balkone und Vordächer max. 1,0 m betragen. Außerhalb der Baugrenze können Nebenanlagen, Carpots und Stellflächen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind, errichtet werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erfolgt insbesondere zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Versiegelung natürlichen Bodens. Hierdurch soll die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bodens als Biotop und bezüglich der Klimaregulation trotz der Bautätigkeit so weit wie möglich vermieden werden.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Nach §50 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.

Die Geräuschemissionen auf die Wohnfunktion beschränken sich auf die Erschließung der Grundstücke und die jeweiligen Bauzeiten für Häuser, Nebengelasse und Zufahrten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ergeben sich keine Änderungen gegenüber der jetzigen Situation.

Einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnfunktionen in den neu erschlossenen Bauflächen durch die Geräuschemissionen aufgrund des Straßenverkehrs der „Röttiser Straße“ wird durch den Abstand der Baufelder zur Straße Rechnung getragen.

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der bereits vorhandenen Kreisstraße „Röttiser Straße“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit 4 geplanten Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die auch im benachbarten Wohngebiet zulässig ist.

Nachbarschützende Festsetzungen zu Stellflächen im Freien werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen, da durch die geringe Anzahl von höchstens vier Haushalten keine übermäßige Lärmbelastung aus PKW-Bewegungen zu erwarten ist. Richtwertüberschreitungen zulässiger Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen insbesondere nachts sind nur im geringen Umfang zu erwarten.

#### **5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im Plan enthaltenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen maßgebend.

Für die Maßnahmenfläche A1 ist folgendes festgesetzt:

Baumpflanzungen:

Pflanzung von 20 Hochstämmen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand mind. 7 m.

Die Weiden sind am Uferbereich des Teiches zu pflanzen.

Flächige Gehölzpflanzungen:

Pflanzung von ca. 1.300 m<sup>2</sup> leichten Heistern und Sträuchern. Feuchtliebende Arten sind im Uferbereich der Teiche zu pflanzen.

Pflanzliste:

**Hochstämmen, StU. 14-16 cm, Pflanzabstand mind. 7 m**

Tilia cordata	H., 3xv., StU 14-16 cm, mDb.	3	St	
Salix alba	H., 3xv., StU 14-16 cm, mDb.	6	St	
Quercus robur	H., 3xv., StU 14-16 cm, mDb.	6	St	
Quercus petraea	H., 3xv., StU 14-16 cm, mDb.	5	St	
<b>Summe</b>			<b>20</b>	<b>St</b>

### Extensivgrünland

Mahd 2x jährlich, keine Düngung

### Flächige Strauchpflanzungen

Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Leichte Heister

Acer pseudoplatanus	I.Hei., H 100-125, o.B.	9	St	
Alnus glutinosa	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St	
Fagus sylvatica	I.Hei., H 100-125, o.B.	9	St	
Fraxinus excelsior	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St	
Prunus avium	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St	
Quercus robur	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St	
Sorbus aucuparia	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St	
Tilia cordata	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St	
<b>Summe</b>			<b>88</b>	<b>St</b>

### Sträucher

Cornus sanguinea	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	49	St	
Corylus avellana	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	45	St	
Frangula alnus	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	51	St	
Prunus spinosa	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	47	St	
Rhamnus catharticus	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	53	St	
Salix aurita	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	49	St	
Salix cinerea	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	55	St	
Ribes alpinum "Schmidt"	v.Str., 8 Tr., H 60-100 cm		47	St
Sambucus racemosa	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	45	St	
Viburnum opulus	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	49	St	
<b>Summe</b>			<b>490</b>	<b>St</b>

## 5.6 Flächen und Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dem Baugebiet ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Fläche A1 für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf dem Flurstück Nr. 246/2 der Gemarkung Jößnitz zugeordnet.

## 5.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene K 7880 Röttiser Straße. Die Straße wurde 2012 grundhaft instandgesetzt und bildet neben der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Flurstücke die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Somit kann das Plangebiet von 3-achsigen Müllfahrzeugen sowie im Havariefall von Rettungsfahrzeugen ohne Hindernis erreicht werden.

## 5.8 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.

Im Geltungsbereich des Wohngebietes WA sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachaufbauten als Zwerchgiebel, Sattel- und Schleppgauben, die in ihrer Gesamtbreite 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten sind ebenfalls zulässig. Garagendächer und Dächer von Nebengebäuden sowie Anbauten sind nach Form, Neigung und Farbgebung an das Dach des Hauptgebäudes anzupassen oder zu integrieren. Anstriche und Fassadengestaltung Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit gedeckten mineralischen Putzfarben auszuführen. Fassadenverkleidungen mit Imitaten aus Kunststoff sind unzulässig. Zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie bzw. anderer Alternativenenergien, welche dem Klimaschutz dienen, sind Dachaufbauten Dachkonstruktionen sowie Abweichungen von den vorgeschriebenen Dachneigungen bzw. Dachformen ausnahmsweise zulässig. Als Werbeanlagen sind Wandschilder und Ausleger bis 1 m<sup>2</sup> Fläche nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dachwerbung ist unzulässig.

Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen. Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie und höchstens einschließlich Sockel 2,00 m hoch auszubilden. Sichtwinkelflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Einfriedungen in Form von bis zu 2 m hohen Hecken und bis zu 1,25 m hohen Zäunen sind zulässig. Mauereinfriedungen über 1,20 m Höhe sind nicht zulässig.

Auf dem Flurstück 246/2 befinden sich an der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen. Die westliche zugunsten der Eigentümerin des Flurstücks 246/2 aufgrund hier vorhandener Versorgungsleitungen. Die östliche, zugunsten des Energieversorgers zu belastende Fläche dient der, durch den Vorhabensträger geplanten Verlegung einer vorhandenen, oberirdischen ELT-Versorgungsleitung unter die Erde.

## 5.9 Flächenbilanz

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Röttiser Straße“ dargestellt.

### **Gesamtfläche 1,0 ha**

Allgemeines Wohngebiet WA 0,55 ha

Baufeld 0,32 ha

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen 0,47 ha

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von 4 Einzel- und Doppelhäusern möglich.

## 5.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die in der Röttiser Straße befindlichen Anlagen der Versorgungsträger gesichert. Stadttechnische Leitungen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum zu verlegen.

### Wasser- und Abwasserversorgung

Der Anschluss an das Abwasser- und Trinkwassernetz ist im Planbereich gegeben. Die Leitungen in Trägerschaft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) wurden ebenfalls 2012 neu verlegt und in diesem Zuge bereits für die geplante, zusätzliche Bebauung ausgelegt. Die Möglichkeit zur

Anbindung für beide Medien befindet sich entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser an die bestehende Druckleitung anzuschließen ist. Für das auf den neuen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser besteht gemäß Satzung keine Anschluss-Pflicht. Die Einleitung, Nutzung oder Versickerung auf dem Grundstück, sowie die Errichtung von Anlagen zu diesem Zweck erfolgt auf den Grundstücken gemäß der geplanten Nutzung durch die Eigentümerinnen und entsprechend geltenden Bestimmungen und hierfür gegebenenfalls notwendiger Nachweise (bspw. Sickerfähigkeit Böden). Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser muss festgehalten werden, dass diese nur dann möglich ist, wenn ein Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erbracht werden kann. Dazu ist die Durchführung von standort- und teufenkonkreten Versickerungsversuchen in Schürfen erforderlich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht - dem Besorgnis-grundsatz nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend – ist es erforderlich, dass Überläufe von Regenwassernutzungs/-speicherungsanlagen an die öffentliche Kanalisation angebunden werden. Für die Planung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser wird zudem auf Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Möglichkeit zur Einleitung des auf den geplanten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in die bestehenden Leitungen des Versorgungsträgers wurde durch diesen bestätigt (s. Stellungnahme vom 07.06.2022). Die Versorgung mit Löschwasser ist gemäß Stellungnahme des zuständigen Fachgebietes Bauordnung der Stadt Plauen vom 29.06.2022 gewährleistet. Neben den durchschnittlich 7 m<sup>3</sup> Löschwasser, die die zum Einsatz bestimmten Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr Plauen mitführen, kann gemäß der laut aktuellen Brandschutzbedarfsplan heranzuziehenden Löschwasseranalyse zur Löschwassersituation im Stadtgebiet der Löschwasserbedarf für das Bebauungsgebiet über offene Gewässer sichergestellt werden.

#### Elektrizität

Für die Stromversorgung befindet sich ebenfalls im Bereich der südwestlichen Begrenzung des Geltungsbereiches eine Möglichkeit zur Anbindung an das Niederspannungsnetz. Die im Geltungsbereich befindlichen Leitungen werden rechtlich gesichert.

#### Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist für das Wohngebiet ebenfalls möglich. Eine neue Versorgungsleitung wurde im Rahmen der bereits genannten Baumaßnahmen bis zum Anbindepunkt für Trink- und Abwasser in der Röttiser Straße verlegt.

#### Telekommunikation

Parallel zur Röttiser Straße verläuft im Geltungsbereich eine Kabeltrasse der Deutschen Telekom. Die Anschlussmöglichkeit ist gegeben.

### 5.11 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Vogtlandkreis befinden sich im Geltungsbereich keine Altlastenstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen.

### 5.12 Denkmalschutz

In der Umgebung befinden sich archäologisch relevante Stätten (bronzezeitliche Hügelgräber [D-69160-07, D-69160-06, D-69170-05]). Daher wird auf die Notwendigkeit archäologischer Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen hingewiesen (s. Planteil Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hinweise Punkt 2).

### 5.13 Geologie und Radonschutz

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zuzuordnen. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu

gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen 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. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Planungsbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

## 6. Natur- und Umweltschutz

Grünordnerische Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) im Detail berücksichtigt, ebenfalls die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird dabei auf der Grundlage der *„Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“* (SMUL 2003) im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan abgehandelt.

Der geplante Vorhabensbereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht, vergleichsweise geringwertig. Im Geltungsbereich sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen. Der südöstliche Bereich wird durch ein im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) begrenzt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (naturnahes Stillgewässer). Für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden innerhalb des Änderungsgebietes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt (s. Umweltbericht).

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Ein Teilstück der Flurstücke 246/2 und 246/3 soll entlang der Röttiser Straße in Jößnitz (Kreisstraße K 7880) für die Bebauung mit Einfamilienhäusern erschlossen werden. Auf dem zu beplanenden Bereich der Flurstücke 246/2 und 246/3 soll in der Flucht der bestehenden Bebauung die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich werden. Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt unmittelbar von der Röttiser Straße aus. Auf der nördlichen Grenze des Plangebietes wird als ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ein Grüngürtel zum Übergang des Baugebietes in den angrenzenden Naturraum festgesetzt. Weitere erforderliche Maßnahmen können ebenfalls auf dem Flurstück realisiert werden (IBB, 2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke Nr. 246/2 und 246/3 der Gemarkung Jößnitz mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 10.074 m<sup>2</sup> und grenzt an bestehende Wohnbebauung an. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für die zu bebauende Fläche auf 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben auf 0,6 festgesetzt, 2 Vollgeschosse werden als Höchstmaß festgelegt.

Laut § 3 SächsUVPG inkl. Anlage 1 sowie § 3 UVPG inkl. Anlage 1 besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht.

### **2 Bestand und Bewertung der umweltfachlichen Schutzgüter**

#### **Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird an drei Seiten durch vorhandene, lockere Wohnbebauung charakterisiert. Nördlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Mit der geplanten Bebauung wird eine Lücke zwischen bebauten Grundstücken entlang der Röttiser Straße geschlossen.

#### **Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Nachweise über das Vorkommen geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen (artenarmes Saatgrasland) ist auch nicht von potenziellen Funden auszugehen. Nordöstlich schließen sich zwei Stillgewässer an, welche nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope darstellen. Diese Bereiche werden vom Vorhaben nicht berührt.

#### **Boden, Wasser, Klima und Luftthygiene**

Die Böden im Untersuchungsraum werden vorwiegend durch Gley-Kolluvium, stark vergleyst bestimmt (LP Plauen, 2010). Die sich nordöstlich anschließende Teichkette des Lohbachtals deutet auf einen hohen Grundwasserspiegel hin. Hier ist mit stark vernässten Böden zu rechnen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt jedoch deutlich erhöht außerhalb des Auen-Bereichs. Hier befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Die zur Bebauung vorgesehene Grünlandfläche besitzt wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen als Kaltluftentstehungsgebiet mit Abflusswirkung in Richtung Elstertal und damit ohne direkten Bezug zur vorhandenen Bebauung. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West bis Südwest. Die Niederschlagssummen werden für Plauen mit 581 mm/Jahr angegeben (UNGER ET AL., 2004).

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (GEODATEN SACHSEN.DE).

## Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. In ca. 100 m Entfernung liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Elstersteilhänge“ (EU-Nr. 5338-302), welche den Teich am östlichen Ortsrand umfasst. Die Abgrenzung entspricht auch dem NSG „Elstersteilhänge“.

## Landschaftsbild

Der Untersuchungsbereich wird dem Naturraum „Mittelvogtländisches Kuppenland“, Untereinheit „Plauener Binnenzone“ zugeordnet (UNGER ET AL., 2004). Während die zur Bebauung vorgesehene Fläche aufgrund ihrer Strukturarmut keine erholungsrelevante Bedeutung hat, schließen sich unmittelbar östlich in Richtung Elstertal Flächen mit hoher bis sehr hoher Erholungsqualität an.

## 3 Potenzielle Beeinträchtigungen der umweltfachlichen Schutzgüter und tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft

**Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter** sind baubedingt durch kurzfristig zunehmenden Fahrverkehr mit Baufahrzeugen zu erwarten. Die Geräuschmissionen auf die **Wohnfunktion** beschränken sich jedoch auf die Erschließung der Grundstücke und die jeweiligen Bauzeiten für Häuser, Nebengelasse und Zufahrten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ergeben sich keine Änderungen gegenüber der jetzigen Situation.

Der Geltungsbereich verursacht **Eingriffe in Natur und Landschaft**, die sich im Wesentlichen auf Mehrversiegelungen bisher unversiegelter Flächen beziehen. Somit sind **Beeinträchtigungen** auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild** zu erwarten. Die Versiegelungen finden ausnahmslos auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) statt. Die Grundstücke besitzen einen max. Versiegelungsanteil von 30 % an der Gesamtfläche. Die übrigen 70 % sind zu begrünen (Gärten). Im Norden schließt sich ein breiter Grünstreifen an die Gärten an (ebenfalls Intensivgrünland). Hier können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

## 4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft

Die nachstehenden textlichen grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und dienen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Grünflächen werden im Planteil festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten (Südrand Teich). Die max. zu versiegelnde Fläche wird auf 30 % der Grundstücksfläche festgesetzt (GRZ 0,3). Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

Vorgärten sind mit Ausnahme der Zufahrt und der Zuwegung zum Haus als durchgängige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden (IBB, 2022).

## 5 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die durch das Vorhaben verursachten Mehrversiegelungen werden durch Pflanzungen im Baugebiet ersetzt. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

### Baumpflanzungen:

Pflanzung von 20 Hochstämmen, Stammumfang 14-16 cm der Arten *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Tilia cordata*, *Salix alba* in Gruppen; Pflanzabstand mind. 7 m. Die Weiden sind am Uferbereich des Teiches zu pflanzen.

### Flächige Gehölzpflanzungen:

Pflanzung von ca. 1.300 m<sup>2</sup> leichten Heistern und Sträuchern der Arten *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Tilia cordata*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Frangula alnus*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*, *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Ribes alpinum* "Schmidt", *Sambucus racemosa*, *Viburnum opulus*.

Feuchteliebende Arten sind im Uferbereich der Teiche zu pflanzen. Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Stückzahlen finden sich in den textlichen Festsetzungen im Planteil.

Alle Pflanzungen verstehen sich inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über drei Jahre. Zwischen den Gärten und der Lohbachau sind Sichtachsen von Bepflanzung freizuhalten. Die Bereiche zwischen den Gehölzgruppen sind als Extensivgrünland zweimal jährlich zu mähen. Ein Eintrag von Nährstoffen (Dünger, Kalk, etc.) ist zu unterlassen. Das Mähgut ist zu beräumen.

## 6 Monitoring

Bestandteil des Umweltberichtes ist auch eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).

Sämtliche Ersatzpflanzungen sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Abstand von ca. 5 Jahren auf Vollständigkeit zu überprüfen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Aus der Pflanzung entwickeln sich Baum- Strauchhecken mit heimischen Gehölzen, welche Brut- und Nahrungsstätte für Vögel und Insekten sowie Rückzugsraum für Kleinsäuger darstellen. Ein Ausschneiden oder Ausmähen der Gehölzbestände ist nur unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises zulässig. Formschnitte oder das Einbringen von standortfremden Arten, Gartenabfällen oder Düngemitteln sind zu unterlassen.

## 7 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

**Tabelle:** Biotopbewertung - **Eingriff** / **Ausgleich**

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biotoptyp		Ausgangs wert	Planungs wert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1	(A)	Intensivgrünland		10			
	[E]	vollversiegelte Flächen *1			0	-10	0,1625
2	(A)	Intensivgrünland		10			
	[E]	Garten-, Grabeland			9	-1	0,3792
3	(A)	Intensivgrünland		10			
	[E]	Baum- & Gehölzpflanzungen *2			20	10	0,1276
4	(A)	Intensivgrünland		10			
	[E]	Extensivgrünland *3			14	4	0,3381
Summe biotopbezogene Werteinheiten						1,0074	<b>0,6240</b>

(A) Ausgangszustand - Flächen vor dem Eingriff

[E] Endzustand - Flächen nach dem Eingriff

\*1 gesamte zur Versiegelung vorgesehene Fläche (GRZ 0,3)

\*2 heimische Laubgehölze

\*3 Mahd 2 x jährlich; keine Düngung

## Quellen

**FNP Plauen 2008:** Flächennutzungsplan der Stadt Plauen von 2008

**LP Plauen, 2010:** Landschaftsplan der Stadt Plauen.

**[HTTP://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE](http://www.umwelt.sachsen.de), 2022:** Geodatendownload des Freistaates Sachsen

**UNGER ET AL., 2004:** Der Vogtlandatlas, 2. Auflage 2004. Chemnitz.

**LEP Sachsen 2013:** Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen 2013

**Regionalplan:** Satzung über die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008

**UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021.

**SächsUVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2019, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019.

## Abbildungen

<i>Abbildung 1 Luftbild und Katasterplan Ortsteil Jößnitz (Quelle: Geodaten © Stadt Plauen 2021   DOP © Staatsbetrieb GeoSN 2019)</i> .....	4
<i>Abbildung 2 Stadt Plauen im Auszug Festlegungskarte LEP 2013 (Quelle: Freistaat Sachsen)</i> .....	6
<i>Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2018 Stadt Plauen und Freistaat Sachsen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)</i> .....	8
<i>Abbildung 4 Einwohnerentwicklung Jößnitz und Gesamtstadt 2015 – 2020 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen, Auswertung des Melderegisters zum 31.12. p.a.)</i> .....	8
<i>Abbildung 5 Karten-Ausschnitt Regionalplan der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen mit Ortsteil Jößnitz (Quelle: Regionaler Planungsverband Südwestsachsen)</i> .....	9
<i>Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan wirksam seit 07.10.2011</i> .....	13
<i>Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderung des Geltungsbereiches (vgl. Kap. 5.1.2)</i> ...	14
<i>Abbildung 9 Luftbild, gültiger Flächennutzungsplan und Katasterplan Ortsteil Jößnitz</i> .....	16
<i>Abbildung 7 Einwohnerentwicklung Jößnitz und Vogtlandkreis 2015 – 2020 im Verhältnis zu 1990 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle, Gebietsstand 1990 – Auswertung des Melderegisters zum 31.12. p.a.; Statistisches Bundesamt)</i> .....	17
<i>Abbildung 8 Einwohnerentwicklung Plauen und Vogtlandkreis 2015 – 2020, Prognose 2025 – 2035 im Verhältnis zu 1990 (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Variante 1)</i> .....	18
<i>Abbildung 9 Tabelle Anzahl Neubauten Ein-/Zweifamilienhäuser in Jößnitz (Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunale Statistikstelle Stadt Plauen)</i> .....	19
<i>Abbildung 10 Tabelle Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2016 bis 2021 in der Gemarkung Jößnitz (Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik FG Bauordnung Plauen, 2021)</i> .....	19