



Ergänzungssatzung Nr. 010

nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

„Weischlitzer Straße“

Begründung

Stadt Plauen

FB Bau und Umwelt

FG Stadtplanung und Umwelt

Bauleitplanung

22.06.2015

Entwurf für

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

INHALT

1. Grundlagen	1
1.1. Anlass	1
1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen	1
1.3. Planungsrechtliche Situation	2
1.4. Städtebauliches Ziel	2
1.5. Übergeordnete Planungen	3
1.6. Umweltprüfung	3
1.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
1.8. Erschließung	4
2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	5
2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB	5
2.2. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	5
2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	5
2.4. Umgrenzung für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	6
3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	7
3.1. Öffentliche Verkehrsfläche	7
3.2. Gebietswanderweg	7
4. Hinweis	7

1. Grundlagen

1.1. Anlass

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet gehört zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge einer Kommune. Während die Stadt Plauen bei Wohnraum eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen hat, kann sie den ständigen Nachfragen und dem steigenden Bedarf an Bauflächen für den Eigenheimbau derzeit nicht entsprechen. Daher ist die Stadt Plauen bestrebt, im Rahmen der Innenentwicklung weitestgehend erschlossene Flächen bereitzustellen. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Das Satzungsgebiet an der Weischlitzer Straße hat das Potential sich zu einem individuellen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Es vereint die Nähe zur Stadt und die Möglichkeit der ÖPNV-Nutzung mit dem Reiz des Wohnens im Grünen am Rande des Elstertales.

1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich des Stadtzentrums und bildet den Abschluss des bebauten Areals zwischen Weischlitzer und Meßbacher Straße. Es stellt sich derzeit als eine größtenteils unbebaute Fläche inmitten der überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebung dar. Es ist derzeit größtenteils zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Zusätzlich befinden sich im nördlichen Teil des Flurstückes 5 private Pachtgaragen, die von der Weischlitzer Straße aus angefahren werden. Dieser Bereich wird gleichzeitig von den Bewohnern der östlich angrenzenden Reihenhausbauung entlang der Weischlitzer Straße 9 bis 27 als Zufahrt genutzt. Im östlichsten Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche von ca. 300 m² zur gärtnerischen Nutzung verpachtet. Auf dieser Fläche befindet sich ein Gartenhäuschen.

Das Areal schließt sich unmittelbar an die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Weischlitzer Straße an und ist von dieser aus zu erschließen. In südlicher Richtung grenzen einige Pachtgärten und Garagen an bevor sich die 3 bis 4-geschossige geschlossene Bebauung entlang der Meßbacher Straße erstreckt. Im Osten befindet sich eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung. Westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Erschließung für die sich südwestlich erstreckenden Grundstücke (Gärten und Landwirtschaftsflächen) erfolgt über den vorhandenen unbefestigten Weg an der Westseite des Plangebietes. Er ist Teil der Pirker Straße, die die Weischlitzer Straße im Norden mit der Meßbacher Straße im Süden verbindet, jedoch nicht durchgängig befahrbar ist. Dieser Wegabschnitt der Pirker Straße ist auch Teil des Gebietswanderweges vom Waldhaus Reusa zum Hammerpark.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 5.000 m² und umfasst folgende stadteigene Flurstücke der Gemarkung Plauen: Flurstück 2317/5 und Teil des Flurstückes 2320c.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. In der Hauptsache finden sich Wohnnutzungen, die sich entlang der Weischlitzer Straße von einer straßenbegleitenden 5-geschossigen geschlossenen Bebauung zur einer aufgelockerten Wohnnutzung in 2-geschossiger offener Bauweise mit gestalteten Grün- und Freiflächen entwickelt. Ebenso finden sich neben einer gewerblichen Nutzung auch Flächen der kleingärtnerischen Nutzung sowie Garagen und Stellplätze, so dass von einer inhomogenen Struktur mit gemischten Nutzungen gesprochen werden kann, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umgebung ist von baulicher Nutzung so geprägt, dass sich auch auf Grund der vorhandenen Erschließung und unter Beachtung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, eine Abrundung des Gebietes anbietet. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung der Satzung erfolgt eine Abrundung bzw. Ergänzung des faktischen Innenbereiches entlang der Weischlitzer Straße. Auf eine Feststellung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges wird auf Grund der klaren örtlichen Verhältnisse verzichtet.

Die vorhandene Bebauungsstruktur ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und kann als Beurteilungskriterium für das Einfügungsgebot herangezogen werden. Als Übergang zur freien Landschaft bietet sich die Entwicklung als Eigenheimstandort mit Einzel- oder Doppelhäusern an. Die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von weiteren Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu schaffen, ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erforderlich. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1.4. Städtebauliches Ziel

Der Fokus bei der Baulandbereitstellung hat sich von der Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich verlagert auf die Innenentwicklung und Verdichtung bestehender Strukturen. Dabei soll einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt und dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen werden. Um auch vorhandene Erschließungsanlagen intensiver zu nutzen, ist die Stadt Plauen bestrebt, Wohnbauflächen bereitzustellen, die diese Parameter erfüllen und gleichzeitig das Potential zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes haben. Die im Geltungsbereich der Satzung befindliche Fläche erfüllt diese Voraussetzungen. Sie liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und ist über die Weischlitzer Straße erschlossen.

Das derzeit unbebaute Grundstück ist zur Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet. Das städtebauliche Ziel besteht darin, Flächen für den dringend nachgefragten Eigenheimbau nutzbar zu machen. Die Ergänzungssatzung dient dazu, den Innenbereich um das eingebettete, aber im derzeitigen Außenbereich liegende Grundstück zu ergänzen. Auf der Fläche können bis zu 5 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen.

Bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist auf der Grundlage von § 34 BauGB unter Beachtung des Einfügungsgebotes und der weiteren Festsetzungen der Satzung zu entscheiden.

1.5. Übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) Z 1.3.6 wird der Stadt Plauen die Funktion als Oberzentrum zugewiesen und ist als solches weiter zu entwickeln. Entsprechend den Zielen Z 2.2.1.3 und Z 2.2.1.4 sind neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen, vorzugsweise innerhalb der Ortsteile und in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Gebiete festzusetzen. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll damit vermieden werden (Z 2.2.1.9).

Bis zur Neuaufstellung des Regionalplanes der Region Chemnitz, derzeit erfolgt die Ausarbeitung des Planentwurfes, gilt die am 06.10.2011 bekannt gemachte erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011) weiter.

Unter dem Punkt 1.1 Regionale Siedlungsentwicklung werden wiederholt die Grundsätze formuliert, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken und auf eine flächensparende, kompakte und nutzungsgemischte Siedlungsentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Es besteht das Ziel, die Entwicklung der Siedlungstätigkeit auf die Einzugsbereiche des ÖPNV zu orientieren.

Flächennutzungsplan der Stadt Plauen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es bildet den Abschluss einer sich aus Richtung Stadtzentrum in westliche Richtung erstreckenden Wohn- bzw. Mischbaufläche zwischen der Meßbacher Straße und der Weischlitzer Straße. Andere Entwicklungsabsichten gibt es für das Gebiet nicht.

Stadtkonzept Plauen 2022, Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Das Stadtkonzept Plauen 2022 beschreibt in seinem Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege den Westen des Stadtteilraumes Süd- und Ostvorstadt, in dem das Plangebiet liegt, als eine Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzung. Es werden die Ziele formuliert, die Wohnnutzung zu stabilisieren, die ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum zu sichern und durch Fußwegeverbindungen zu ergänzen. Die nachgefragten Wohnformen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln.

Entwicklungsflächenkataster

Im Entwicklungsflächenkataster (ALB) der Stadt Plauen wird das Flurstück unter der Kennziffer 14523320-0506-0064 und der Bezeichnung „Weischlitzer Straße – Garagenstandort“ mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche geführt.

Die Satzung entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LEP 2013, Regionalplan Südwestsachsen 2008) als auch den kommunalen städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

1.6. Umweltprüfung

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht für diese Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt. Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Voraussetzung für die Anwendung dieser Satzung, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird. Weiterhin werden weder die Erhaltungsziele noch der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.

Im vorherigen Punkt 1.4 wurde begründet, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

1.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Durch die Planung werden Vorhaben ermöglicht, die einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Es sind die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und die Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Mit dem Vorhaben ergibt sich infolge der einhergehenden Versiegelung durch Gebäude und Erschließung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine Störung der Funktionen im Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Wiederherstellung gleichartiger oder möglichst ähnlicher Funktionen im betroffenen Natur- und Landschaftsraum ist das Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dafür werden sowohl Flächen zum Anpflanzen (Punkt 2.3) als auch Flächen für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Punkt 2.4) festgesetzt.

1.8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die als Ortsstraße gewidmete Weischlitzer Straße und weiter über die sich an deren Ende anschließende Pirker Straße. Letztere ist als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet und erfordert zum Zwecke der Erschließung der geplanten Baugrundstücke einen entsprechenden Ausbau. Dabei ist darauf zu achten, dass dies nur auf dem Flurstück 2317/5 erfolgt. Es ist möglich, dass der derzeit ausgeprägte Verlauf teilweise die Nachbarflurstücke tangiert.

Die Pirker Straße bildet die - teilweise nur fußläufige - Verbindung zwischen der Weischlitzer Straße im Norden und die Meßbacher Straße im Süden und erschließt die südlich und südwestlich vorhandenen Gärten und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Gebietswanderweg vom Waldhaus Reusa zum Hammerpark verläuft über die Pirker Straße.

Für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln können bis zur Südinsel Straßenbahn und Stadtbus genutzt werden. Die Entfernung von den möglichen Haltestellen Hofer Straße/Bickelstraße bis zum Plangebiet beträgt ca. 650 bis 800 m.

Die Anschlusspunkte an die Trinkwasserversorgung und an das Kanalnetz (Mischsystem) befinden sich jeweils am Ende der Weischlitzer Straße (ZWAV vom 01.07.2013). Der Anschlusspunkt für das Abwasser ist als Hinweis im Plan vermerkt.

Die Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung wurde noch nicht untersucht und ist im Verlaufe des Verfahrens zu klären.

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich über die stadteigenen Flurstücke 2317/5 und 2320c (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 5.160 m².

Wie bereits unter *1.1 Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen* beschrieben, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches neben den Pachtgaragen auch eine Fläche von ca. 300 m², die als Garten verpachtet wurde.

2.2. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Zufahrt, die von den Anwohnern der östlich angrenzenden Reihenhausbebauung entlang der Weischlitzer Straße 9 bis 27A genutzt wird. Bisher ist diese Überfahrt geduldet worden, eine grundbuchmäßige Sicherung liegt nicht vor.

Im Rahmen der Planung wird für die vorhandene Zufahrt eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrtrecht belastet werden kann, um für Anwohner und Rettungsdienste eine Zufahrt bis zu den Hauseingängen zu sichern. Aufgrund der höhenmäßigen Einordnung der Wohngebäude Weischlitzer Straße Nr. 9 bis 27A sind die Hauseingänge direkt von der Weischlitzer Straße aus nur fußläufig erreichbar.

2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie dienen zusätzlich der Eingrünung des Wohnstandortes und der Ausbildung einer Ortsrandbegrenzung und -begrünung nach Westen hin.

Die Pflanzungen sind 12 Monate nach erfolgtem Eingriff abzuschließen. Für die Pflanzungen sind heimische Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.4. Umgrenzung für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es werden die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und die Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Neben den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Punkt 2.3) innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind weitere Maßnahmen erforderlich. Der entstandene Innenbereich soll im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden für die Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung stehen. Daher sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen zwei Flächen zur Prüfung:

Fläche 1 „Begrünung an der Alten Straßberger Straße“

Eine Möglichkeit bestünde in der „Begrünung an der Alten Straßberger Straße“ auf einem Teil des städtischen Flurstückes 370 Gemarkung Straßberg. Die Fläche mit einer Größe von ca. 1.600 m² liegt zwischen der Alten Straßberger Straße und der Bahnlinie im Bereich des Abzweiges Lindemannstraße. Diese Fläche ist derzeit ungenutzt und seit 2011 für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Andere Planungsabsichten liegen nicht vor.

Fläche 2 „Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen Streuobstwiese an der Hofer Landstraße“

Eine zweite Variante besteht darin, über eine Ausgleichsabgabe notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Streuobstwiese an der Hofer Landstraße auf dem Flst. 2271 a Gemarkung Plauen (5.500 m²) zu finanzieren.

Die Fläche entlang des Milmesbaches liegt im gleichen Stadtteilraum, in dem auch der Eingriff stattfinden soll. Als Ziele für die Umwelt sind im o. g. Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege die Erweiterung und die naturnahe Gestaltung des Grünzuges entlang der B 173 und des Milmesbaches formuliert.

Die städtische Obstwiese wurde vor ca. 6 Jahren von der Stadt Plauen erworben und erste Pflegemaßnahmen (Ausschneiden, Fällen von Bäumen sowie Neupflanzung von Bäumen) durchgeführt.

Die Streuobstwiese erfordert intensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Artenvielfalt streuobstwiesentypischer Kennarten (Ausmagerung durch intensiveres Mähen und das Ausbringen nährstoffarmer Kennarten). Der mangelhafte Zustand und die relativ geringe Artenvielfalt wurden bei einer Begutachtung der Fläche durch den Landschaftspflegeverband Oberes Vogtland mit Vertretern der Stadt Plauen 2014 festgestellt.

Auf der Basis der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) soll entsprechend des geplanten Eingriffes eine Ausgleichsabgabe festgesetzt werden. Vertraglich wird geregelt, dass der Verursacher des Eingriffes vor Beginn der Baumaßnahmen die Ausgleichsabgabe auf ein Verwahrkonto der Stadt Plauen einzuzahlen hat. Die Abgabe ist zweckgebunden für die Durchführung der fachgerechten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Streuobstwiese zu verwenden.

Die Ermittlung der Ausgleichsabgabe für die Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes bzw. für die nachhaltige und geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt nach den Festlegungen in §§ 4 und 5 der NatSchAVO.

Übergeordnete Planungen auf Fläche 2:

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen ist die Streuobstwiese Bestandteil eines sich entlang des Milmesbachtals erstreckenden geplanten Bereiches für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Im Landschaftsplan ist die Fläche dargestellt als geplantes Naturschutzgebiet der II. Priorität mit der Bezeichnung „Milmesbach mit Schwarzem Holz“.

Stadtkonzept Plauen 2022, Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Erweiterung und naturnahe Gestaltung des Grünzuges entlang der B 173 und des Milmesbaches

Schutzgebietsplanung/-sicherstellung:

Die Streuobstwiese liegt weiterhin innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Taltitz-Unterlosaer Kuppenland“ (SächsGVBl Nr. 13/2014).

Auf Grund der Lage der Fläche 2 in einem sichergestellten Schutzgebiet und zur Fortführung bereits begonnenen Maßnahmen zum Naturschutz wird die Erhebung einer Ausgleichsabgabe zur Finanzierung von Pflegemaßnahmen auf Fläche 2 favorisiert. Daher wurde diese Fläche im Entwurf des Planes, Stand 08.06.2015, festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Öffentliche Verkehrsfläche

An der Westseite des Geltungsbereiches verläuft die Pirker Straße, die in diesem Bereich als „Beschränkt öffentlicher Weg“ gewidmet ist und sich in unbefestigtem Zustand befindet. Die Pirker Straße ist auf Grund der bestehenden und zukünftig geplanten Erschließungsfunktion innerhalb des Flurstückes 2317/5 und wegen der bereits existierenden Bedeutung auch als fußläufige Wegeverbindung zwischen der Weischlitzer und der Meßbacher Straße entsprechend auszubauen.

Im Planteil ist die Pirker Straße als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.2. Gebietswanderweg

Entlang der Pirker Straße verläuft der Gebietswanderweg der Stadt Plauen „Waldhaus Reusa zum Hammerpark“ (Wanderwegekataster). Er verläuft vom Waldhaus Reusa über die südlich der Stadt verlaufende Route vorbei am Kemmler und weiter entlang des Milmesgrundes bis zum Hammerpark.

4. Hinweis

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Erdbebenzone 1.