

---

# Begründung zur Ergänzungssatzung

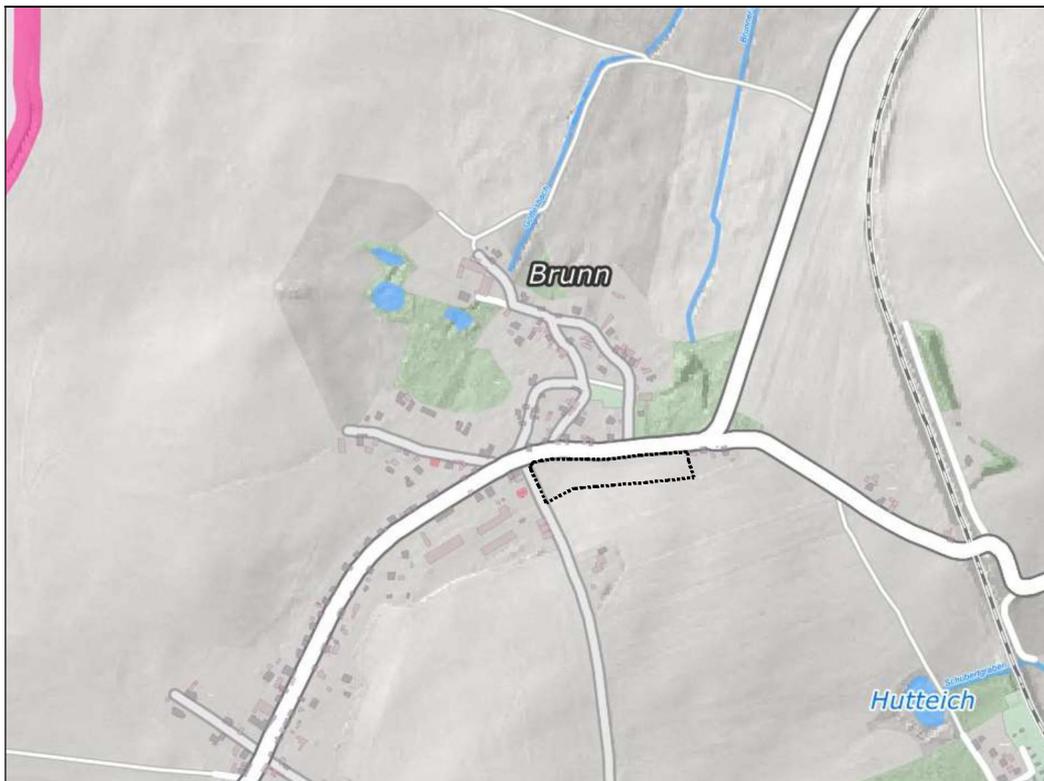
---

„Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“



**Große Kreisstadt Reichenbach im Vogtland**

Satzung vom 19.11.2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen.....	3
1.2 Verfahren.....	3
<b>2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung .....	4
2.2 Ziel der Satzungsaufstellung .....	4
2.3 Erfordernis der Satzungsaufstellung.....	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse/ Beschlusslage .....	5
<b>3. Räumliche Lage und Örtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
3.1 Räumliche Lage.....	5
3.2 Geltungsbereich .....	6
3.3 Vorhandene Nutzung im Geltungsbereich .....	6
3.4 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit .....	7
3.5 Fotos Plangebiet .....	7
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Flächennutzungsplan .....	9
4.2 Raumordnerische Belange.....	10
<b>5. Erschließung</b> .....	<b>13</b>
5.1 Erschließungssituation .....	13
5.2. Baugrundsituation .....	13
<b>6. Städtebauliche Begründung der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>15</b>
6.1 Städtebauliche Begründung .....	15
6.2 Prüfung Planungsalternativen gem. § 1a Absatz 2 BauGB .....	15
<b>7. Darlegung der Umweltbelange</b> .....	<b>17</b>
7.1 Prüfung nach Kriterien § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	17
7.2 Prüfung der Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG .....	20
7.3 Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen .....	22
<b>8. Wesentliche Auswirkungen der Satzung</b> .....	<b>29</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen**

Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 ermächtigt die Städte und Gemeinden durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weiterhin dürfen keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden.

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist.

### **1.2 Verfahren**

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind für Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB maßgebend.

Die Satzung ist nach Beschluss im Stadtrat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft.

Im unmittelbaren Anschluss an die Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

Für Ergänzungssatzungen besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Ergänzungssatzung muss kein Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keine Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beigefügt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

## **2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung**

### **2.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung**

Bereits zu den Veranstaltungen „Runder Tisch Innenstadt“ und den Bürgerworkshops in den Jahren 2016/17 wurde als städtebauliches Ziel die Entwicklung von Eigenheimstandorten formuliert.

Im Ergebnis der durchgeführten Sichtung attraktiver Wohnungsbaustandorte auf stadteigenen Grundstücken wurde zunächst mit oberster Priorität die Fläche des ehemaligen Volksfestplatzes konzeptionell angegangen. Leider musste das Verfahren u.a. aufgrund der ungeklärten Abwasserproblematik ausgesetzt werden.

Neben dem Volksfestplatz wurden parallel weitere potentielle Wohnbaustandorte sowohl bauplanungsrechtlich und als baugrundseitig untersucht. Neben dem Standort Schützenstraße („Burgblick“) in Mylau, auf dem bereits alle Baugrundstücke an Bauwillige verkauft wurden, dem Standort Albert-Schweitzer/ An der Lohe wurde u.a. auch in Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung der dörflich geprägten Ortsteile der Standort Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße im Ortsteil Brunn geprüft.

Als Grundlage für die Entwicklung zur Wohnbaufläche soll eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und stellt sich als ca. 50 - 65 m breiter Streifen entlang der Dr.-Eckener-Straße dar, dessen Ende durch vorhandene Wohnbebauung gebildet wird. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Reichenbach ist die Fläche als bauliche Erweiterungsfläche dargestellt.

### **2.2 Ziel der Satzungsaufstellung**

Zur Schaffung von Baurecht wird die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit dem Planungsinstrument Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB favorisiert.

Die Voraussetzung der Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen ist durch die sich am östlichen Ende des streifenförmigen Geltungsbereichs anschließenden Wohnnutzungen und den Charakter der nördlich der Dr.-Eckener-Straße liegenden Bebauung Umfeldes gegeben.

Ziel der Satzung ist die Schaffung von Baurecht für bis zu 8 Eigenheime.

### **2.3 Erfordernis der Satzungsaufstellung**

Die Anzahl der derzeit vorliegenden Reservierungsanfragen für das Satzungsgebiet liegt über der Anzahl der durch die Satzung zu schaffenden Bauplätze.

Im Ortsteil Brunn sind kaum noch frei verfügbare Baugrundstücke vorhanden. Die wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich in Privatbesitz und sind deshalb kurz- bzw. mittelfristig nicht verfügbar.

Zur kurzfristigen Schaffung von Baurecht wird das Planungsinstrument Ergänzungssatzung eingesetzt.

## 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse/ Beschlusslage

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 247/3 der Gemarkung Brunn befindet sich im Eigentum der Stadt Reichenbach im Vogtland.

Der Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde in der Stadtratssitzung vom 03.02.2020 gefasst.

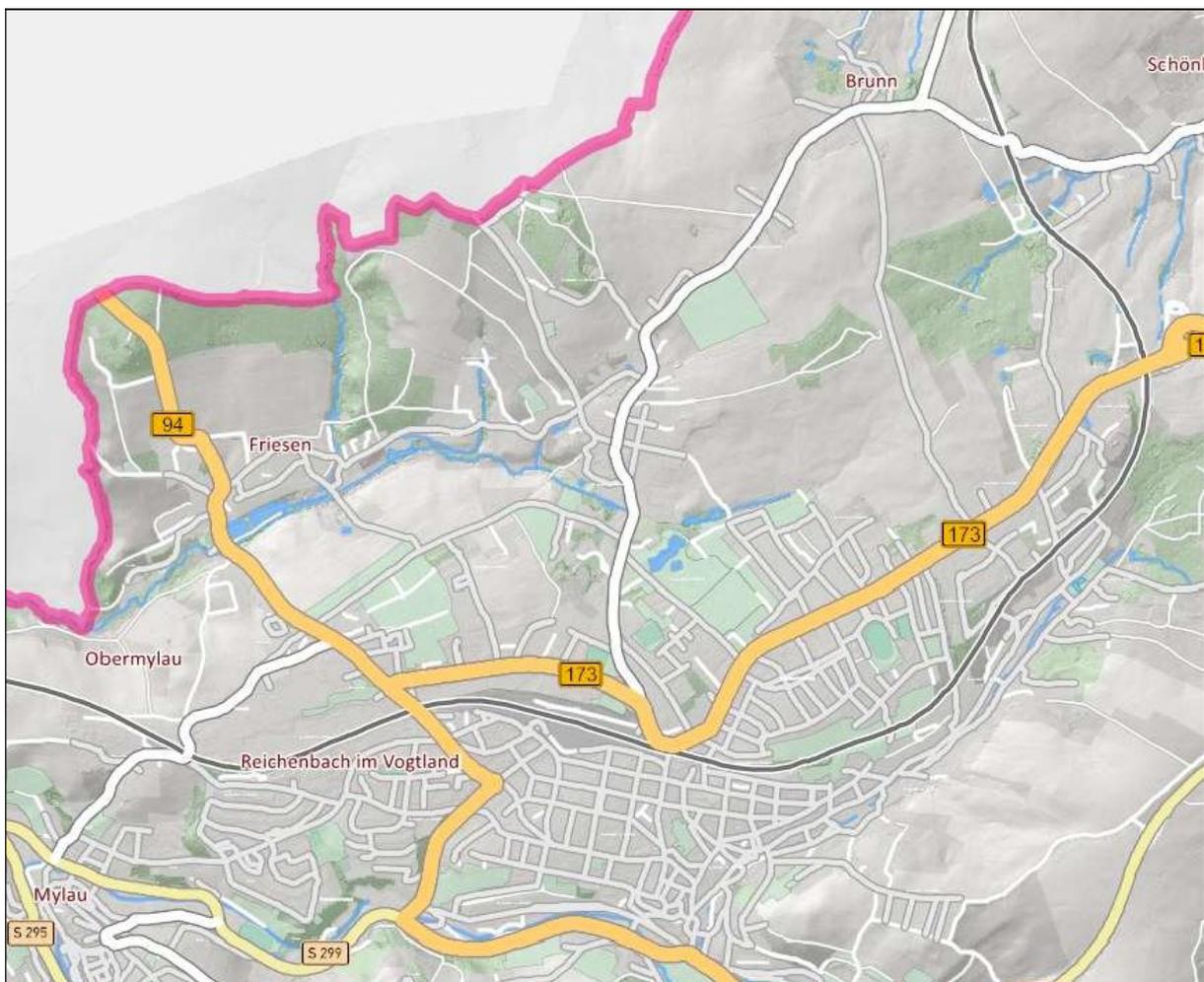
## 3. Räumliche Lage und Örtliche Situation

### 3.1 Räumliche Lage

Der Ortsteil Brunn ist der nördlichste Ortsteil der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland. Die Eingemeindung nach Reichenbach erfolgte am 01.03.1994.

Die Siedlung Brunn entstand im Zuge der deutschen Ostexpansion durch Ansiedlung von Bauern am Rande einer bereits bestehenden slawische Siedlung. Die Siedlungsstruktur zeigt im nordöstlichen Teil noch Reste des alten Gutsweilers mit kleineren Hofstellen.

Im letzten Jahrhundert erfolgte die Erweiterung des Bauerndorfes entlang der heutigen Dr.-Eckener-Straße in Form eines Straßendorfes. Nach 1990 entstanden dort eine Reihe lückenschließender Einfamilienhäuser.



Lage des Ortsteils Brunn (Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

### 3.2 Geltungsbereich

Den Vorschlägen der Raumordnungsbehörde, SG Bauplanungsrecht und des Landratsamtes Vogtlandkreis im Zuge der Beteiligung zum Entwurf der Satzung folgend, wurde auf den am Windmühlenweg liegenden Südteil des bislang geplanten Geltungsbereiches verzichtet.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ umfasst nach der Reduzierung eine 11.900 m<sup>2</sup> (statt 18.557 m<sup>2</sup>) große Teilfläche des Flurstücks Nr. 247/3 der Gemarkung Brunn.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die K 7817 und im Westen durch die Straße „Windmühlenweg“ begrenzt. Das östliche Ende des Geltungsbereichsstreifens entlang der Dr.-Eckener-Straße wird von einer vorhandenen Wohnbebauung gebildet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichsstreifens entlang der Dr.-Eckener-Straße sind ehemalige Hofstellen mit überwiegender Wohnnutzung vorhanden. Auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Straßenseite des Windmühlenweges liegt der Betriebshof eines Bauunternehmens, das Depot der Freiwilligen Feuerwehr und das als Ortsteilzentrum genutzte ehemalige Gemeindeamt.

### 3.3 Vorhandene Nutzung im Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße Windmühlenweg und der Dr.-Eckener-Straße schließt sich an einen ca. 5 m breiten Grünlandstreifen Ackerfläche an.

Die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche ist geprägt durch Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden mit 1 bis 2 Vollgeschossen.

Das Satteldach stellt die dominierende, ortstypische Dachform dar.



(Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

### 3.4 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Da sich das Flurstück des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung im Eigentum der Stadt Reichenbach im Vogtland befindet, ist die grundstücksrechtliche Verfügbarkeit der Flächen gewährleistet.

### 3.5 Fotos Plangebiet



Blick von Einmündung Windmühlenweg in die Dr.-Eckener-Straße  
in östlicher Richtung



Blick entlang Dr.-Eckener-Straße in westlicher Richtung



Blick vom südlichen Ende des Geltungsbereiches  
Richtung Dr.-Eckener-Straße



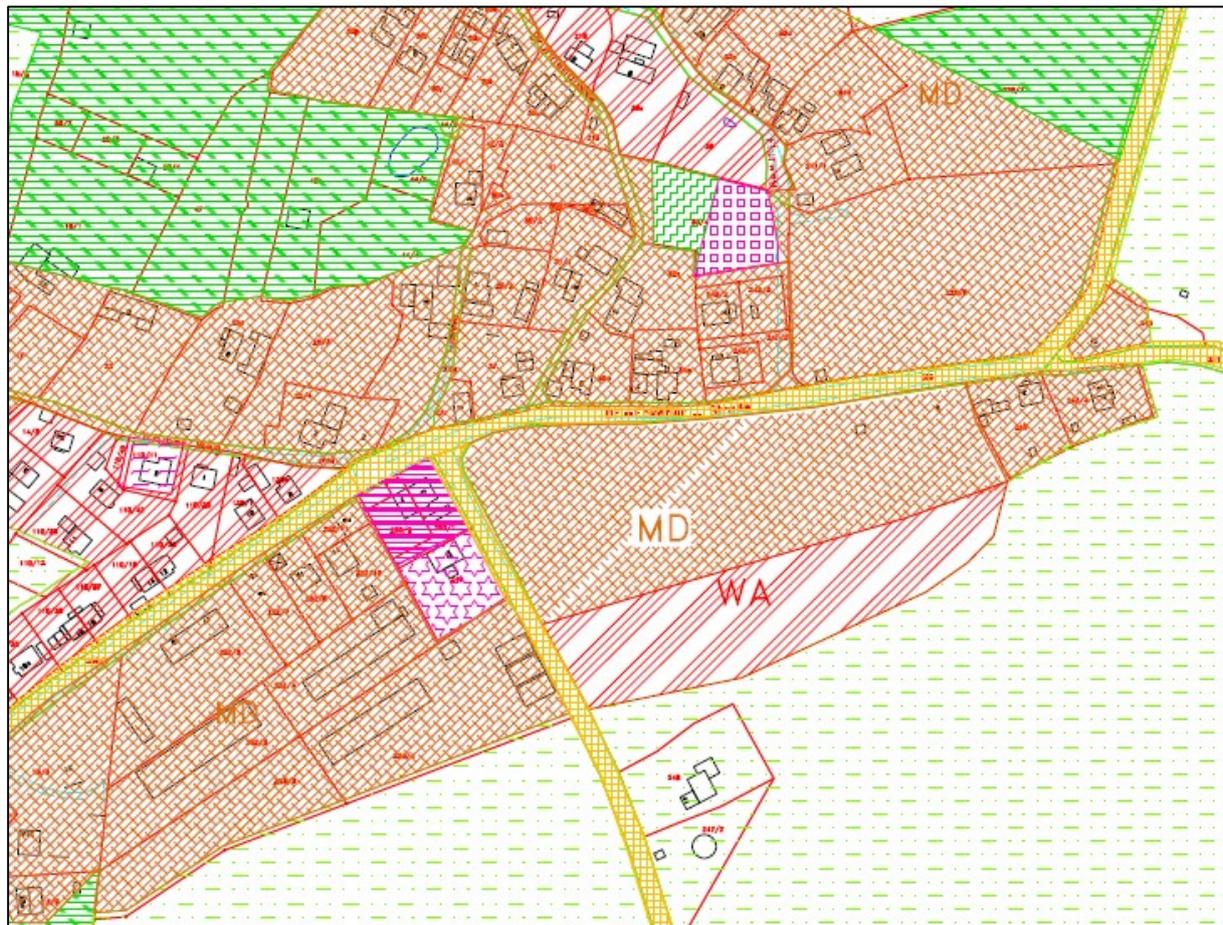
Blick vom östlichen Rand des Geltungsbereiches an der Dr.-Eckener-Straße  
in Richtung Windmühlenweg

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Reichenbach von 2000 ist die Fläche des Geltungsbereiches als mögliche bauliche Erweiterungsfläche dargestellt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 07.10.2019 wurde die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Reichenbach im Vogtland – Gemeinde Heinsdorfergrund (einschließlich Ortsteile) beschlossen.



Auszug Vorentwurf FNP Stadt Reichenbach

## 4.2 Raumordnerische Belange

### Landesentwicklungsplan 2013

Die Große Kreisstadt Reichenbach im Vogtland ist im Landesentwicklungsplan hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum eingeordnet. Die zentralörtliche Funktion der Stadt Reichenbach im Vogtland bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet und somit auch auf die jeweiligen Ortsteile.

Die im LEP als Ziel Z 2.2.1.4 genannte zumutbare Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen bei Entwicklung neuer Wohngebiete ist in den dörflich geprägten Ortsteilen, welche sich zumeist in den Randbereichen des Gemeindegebietes befinden, kaum umsetzbar.

Trotz aller Bemühungen innenstadtnahe Wohngebiete im Rahmen der Bauleitplanung zu schaffen, gibt es ein zu beachtendes Klientel von Bauwilligen, die gerne in ländlichen geprägten Gebieten Eigenheime errichten möchten. Diesem Bedarf wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung Rechnung getragen.

Für die städtebauliche Weiterentwicklung und Belebung der Dorfgemeinschaft von solchen Ortsteilen wie Brunn ist die Ausweisung von neuen Baugrundstücken enorm wichtig, um vor allem junge Familien im Ortsteil halten zu können bzw. neu anzusiedeln. Der im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung vorgesehenen Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäusern in räumlicher Nähe zu der im Ortsteil Brunn vorhandenen Kindereinrichtung mit Kinderkrippe, Kindergarten und Hort entspricht diesem Entwicklungsziel des Ortsteils.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb der Ortsteile nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Die neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Bei der vorliegenden Ergänzungssatzung handelt es sich nicht um eine Bauleitplanung im eigentlichen Sinne sondern um eine Ergänzung des Innenbereiches der in direkter städtebaulicher Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt.

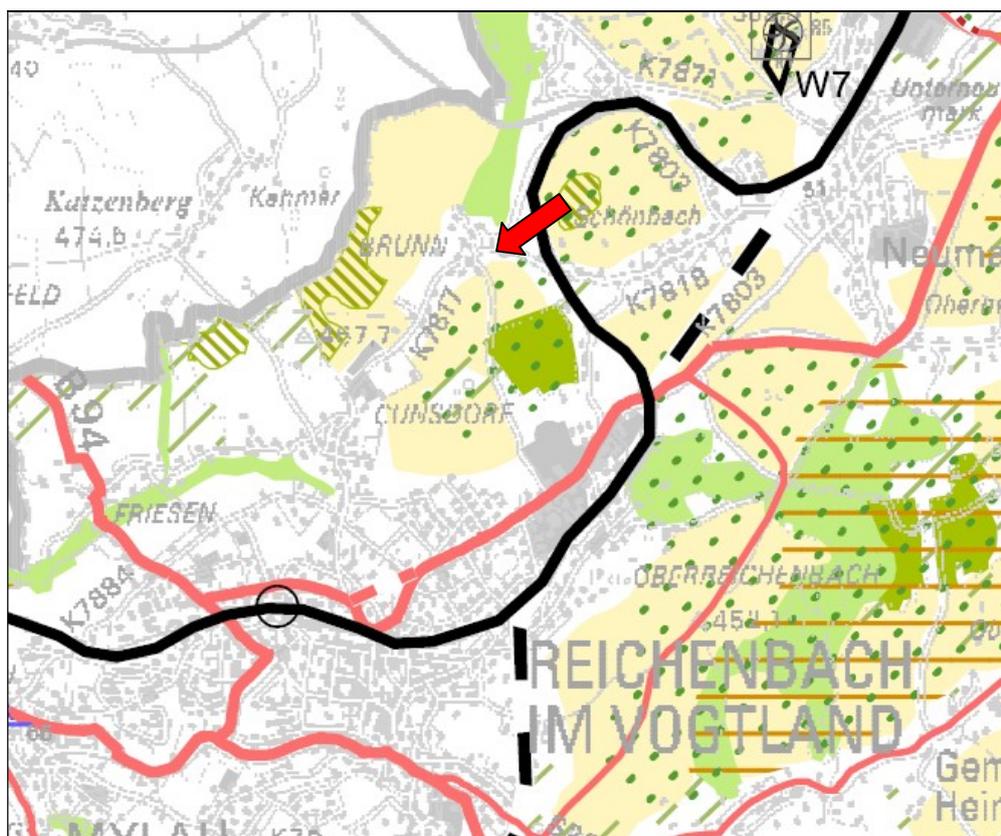
Im gesamtstädtischen Kontext sind in diesem Zusammenhang die beiden größeren Wohnungsbaustandorte „An der Plauenschen Straße“ und „Wohnen am Stadtpark“ in die Betrachtung einzubeziehen.

In der Stadtratssitzung vom 02.11.2020 wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zum 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ in Reichenbach im Vogtland beschlossen, da sich an dieser Stelle die Entwicklungsabsichten im Zusammenhang von privaten und kommunalen Aktivitäten geändert haben, so dass dieser Standort aus der Betrachtung gelöst werden kann.

Für den Wohnungsbaustandort „An der Plauenschen Straße“, für den ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt, konnte trotz intensiver Suche bislang kein Erschließungsträger gefunden werden. Außerdem entspricht das Angebot an Bauplätzen in diesem Wohnungsbaustandort nicht der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser im ländlichen Umfeld.

Das Ziel Z 2.2.1.5 formuliert als Aufgabe für die Träger der Regionalplanung auf die Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken. Die vorliegende Ergänzungssatzung umfasst eine, durch eine durchgehende Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite bereits baulich vorgeprägte Flächen in Randlage des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und entspricht damit dem Ziel des flächensparenden Bauens.

## Regionalplan Südwestsachsen 2008



Auszug Karte Raumnutzung RPSWS 2008 mit Plangebiet (roter Pfeil)

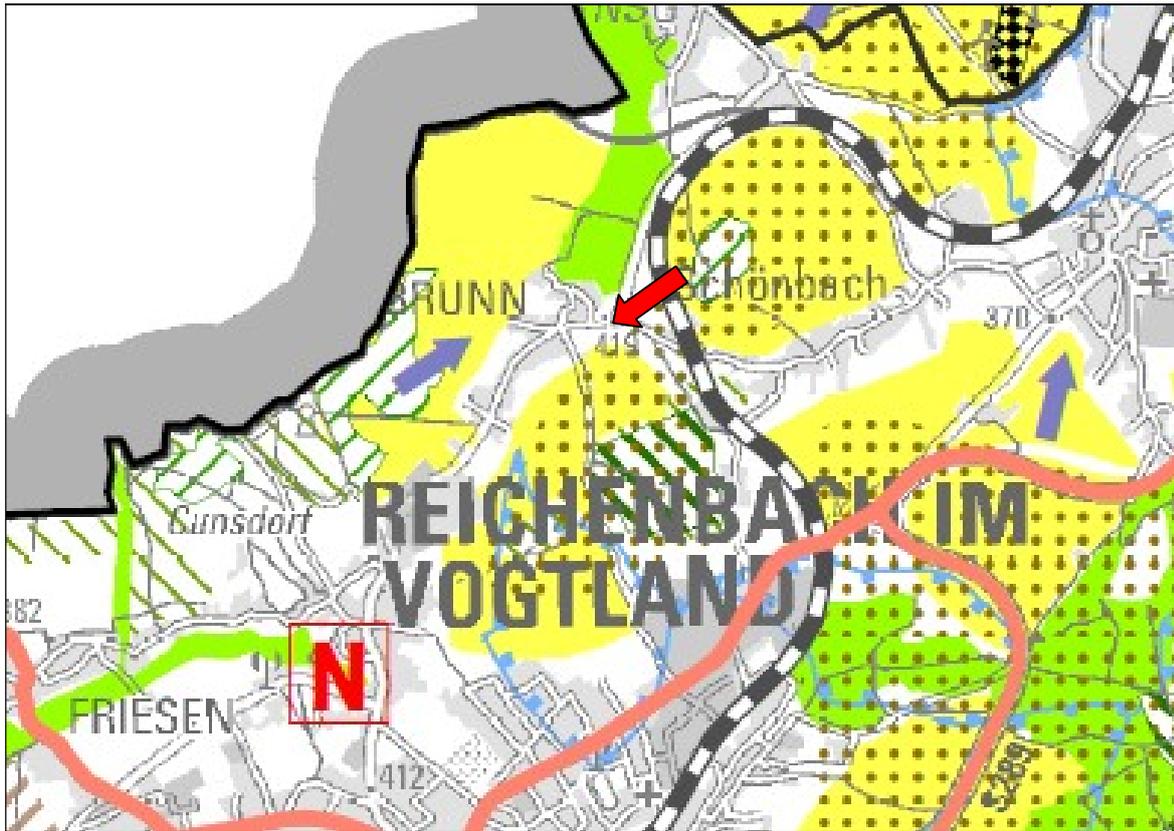
Im Regionalplan Südwestsachsen 2008 sind im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine regionalplanerischen Festsetzungen getroffen worden.

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches ist hinsichtlich der Siedlungsstruktur ein regionaler Grünzug und hinsichtlich der Freiraumstruktur ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ziele dieser Ausweisungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im Textteil des Regionalplanes wird als Grundsatz G 1.1.4 formuliert, dass die Entwicklung der Siedlungen flächensparend erfolgen soll. Dabei sollen kompakte, nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.

Durch die geplante Ergänzung der bereits auf den gegenüberliegenden Straßenseiten vorhandenen Bebauung wird das Gebot einer flächensparenden Entwicklung beachtet. Aufgrund der Festsetzung der Ergänzungssatzung wird sich die entstehende Bebauung an der vorhandenen Baustruktur orientieren.

## Regionalplan Region Chemnitz - Beteiligungsentwurf 2015



Auszug Karte Raumnutzung RP Region C Beteiligungsentwurf 2015 mit Plangebiet (roter Pfeil)

Die raumordnerischen Ausweisungen im Beteiligungsentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz entsprechen den Ausweisungen in der Karte Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen von 2008.

Gemäß Ziel Z 1.2.7 ist die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren. Diesem Ziel wird durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für Befestigungen auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprochen.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

### Sonstige raumbedeutsame Planungen

Im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 ist die B 94, Verlegung in Reichenbach enthalten. Sie ist mit der Dringlichkeit „Weiterer Bedarf“ eingestuft. Der Trassenkorridor quert in einer Entfernung von 700 bis 800 m südlich des Plangebietes den Windmühlenweg.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Erschließungssituation**

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen beteiligt. Diese erteilten ihre grundsätzliche Zustimmung zum Standort.

Anschlusspunkte für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind durch die im bzw. am räumlichen Geltungsbereich liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen gegeben.

Für die Behandlung des Schmutzwassers soll eine Gruppenkläranlage errichtet werden. Der Kläranlagenüberlauf soll an den Regenwasserkanal in der Straße „Windmühlenweg“ eingeleitet werden.

Die auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke des Plangebietes anfallenden Regenwässer sollen in auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden Retentionszisternen zurück gehalten werden. Der gedrosselte Abfluss soll über den Regenwasserkanal in der Straße „Windmühlenweg“ abgeleitet werden.

Gemäß der Stellungnahme des SG Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 11.06.2020 kann die Versorgung des Geltungsbereiches mit Löschwasser als gesichert angesehen werden. Gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus ist am Windmühlenweg ein Überflurhydrant vorhanden. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb des 300 m-Radius um diese Entnahmestelle.

### **5.2. Baugrundsituation**

Das Baugrundgutachten der M&S Umweltprojekt GmbH Plauen vom 23.01.19 enthält im Teil C Punkt 11 folgende zusammenfassende Aussagen:

„Der Standort liegt auf einer flach nach Norden geneigten Hochfläche im Standortbereich stehen mit Ausnahme lokaler Wegbefestigungen durchgängig natürliche Gesteine an. Das bis ca. 2,0 bzw. 3,0 m u. GOK anstehende Lockergestein ist im Falle der Schicht 1 (KRB 4 bis 6 und KRB 8) ebenso wie das Festgestein für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern ausreichend bis gut tragfähig.

Entsprechend der Standortsituation sind für den Hauptteil des Geländes voraussichtlich sowohl bei nichtunterkellerten als auch bei unterkellerten Gebäuden keine speziellen Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes auszuführen.

Im Bereich der KRB 7 wurde allerdings ein tiefreichender Hanglehm angetroffen, der aufgrund seiner bindigen Zusammensetzung als setzungsempfindlich einzustufen ist. In diesem Bereich sollte unter Streifenfundamenten eine zusätzliche Tragschicht von 0,3 m Stärke sowie bei Bodenplatten von 0,5 m Stärke eingebaut werden.

Aufgrund der wechselnden Verhältnisse ist grundsätzlich eine objektbezogene Baugrunduntersuchung auszuführen.“

Zu den Versickerungseigenschaften des Bodens enthält das vorgenannte Baugrundgutachten unter Punkt 12. Folgende Aussagen:

„Aus den anstehenden Bodenschichten wurden bei insgesamt 6 Bodenproben anhand der Kornverteilung der  $k_f$  Wert berechnet. Das Material der Schicht 2 - Hanglehm eignet sich mit einem  $k_f$  Wert von  $< 10^{-8}$  m/s grundsätzlich nicht für eine Versickerung.

Im Falle der Schicht 1 - Hangschutt-/ Zersatzmaterial ergaben sich anhand der Kornverteilungen Durchlässigkeiten von  $4 \times 10^{-5}$  m/s bis  $4 \times 10^{-8}$  m/s. Der Hauptanteil dieser Schicht ist mit Werten von  $< 10^{-6}$  m/s jedoch für eine Versickerung ebenfalls nicht geeignet.

Ausreichend durchlässige Bereiche wurden nur in den Bohrungen KRB4 und KRB8 zwischen ca. 1,5 und 2,5 m u. GOK mit  $k_f$ - Werten von 2 bis  $4 \times 10^{-5}$  m/s angetroffen.

Wie im Falle der Gebäudegründung ist auch für die Frage der Versickerung eine objektbezogene Untersuchung unumgänglich.“

Um eine weitgehende Planungssicherheit hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser zu erzielen, beauftragte die Stadtverwaltung Reichenbach die GUB Ingenieur AG, Plauen, mit der Durchführung von Sickerversuchen.

Der Sickerversuch fand am 12.12.2019 statt. Der Ergebnisbericht der GUB Ingenieur AG, Plauen, enthält unter Punkt 4.2 Durchführung und Ausführung der Sickerversuche folgende Aussagen:

„...Für diesen Versuch ergab sich ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 9,32 \cdot 10^{-7}$  m/s.

Damit wird sichtbar, dass bereits unter den günstigeren Bedingungen des Versuches 2 die in [7] geforderte Versickerungsleistung von  $k_f = >1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s nicht erreicht wird. Bei einer vollständigen Sättigung des Bodens liegen die Werte noch darunter.

Am Untersuchungsort (Schurf 1 und 2) ist im untersuchten Tiefenbereich keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Aufgrund des Flächenbedarfs, der Unwirksamkeit bei Bodenfrost und des stauenden Untergrundes ist eine oberflächennahe Versickerung in der schmalen Hangschuttschicht (z.B. Versickerungsmulde) nicht zu empfehlen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist nicht auszuschließen. Der in der Baugrunduntersuchung festgestellte Felsersatz (ab 2,90 m unter GOK in KRB 7) kommt aufgrund des geringen Abstandes zum Festgestein nicht in Betracht. ...“

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wies in seiner Stellungnahme vom 28.05.20 zum Entwurf der Ergänzungssatzung auf Folgendes hin:

„Unmittelbar östlich bis südöstlich des Plangebietes stehen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate).

Diese können ggf. bis in das Betrachtungsgebiet hineinreichen. Die auslaugungsfähigen Gesteine können dabei Überdeckungsverhältnisse aufweisen, bei denen eine Auswirkung (z.B. Senkung) auf die Geländeoberfläche prinzipiell möglich ist ( Zone 2 - potentiell verkarstungsgefährdet). Nach den vorliegenden Informationen wurde in diesem Bereich jedoch bisher kein Karst nachgewiesen. Es wird empfohlen im Rahmen der weiterführenden Baugrunduntersuchungen sowie bei der Abnahme der Gründungssohlen auf das Anstehen auslaugungsfähiger Gesteine zu achten.“

## **6. Städtebauliche Begründung der Ergänzungssatzung**

### **6.1 Städtebauliche Begründung**

Durch die Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine 11.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Nr. 247/3 der Gemarkung Brunn ergänzt.

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich nach Erlangung der Rechtswirksamkeit der Satzung nach § 34 BauGB.

Die Bau- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke und der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dr.-Eckener-Straße fungiert dabei als maßstabsbildende Bebauung und verleiht damit der Ergänzungsfläche eine ausreichende Prägung. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO sind nicht erforderlich. Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Mit der Ergänzungssatzung soll mit langfristiger Perspektive die Errichtung von bis zu 4-8 Wohngebäuden im Sinne einer gemeindlichen Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Als standortkonkrete Festsetzung wurde die Festsetzung, dass die auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer auf dem jeweiligen Baugrundstück durch eine Retentionszisterne zurückzuhalten sind, aufgenommen. Diese Festsetzung ist notwendig um eine geordnete Ableitung des Regenwassers ohne Gefahren für Dritte sicher zu stellen.

Der Empfehlung der Schallimmissionsprognose folgend wurden Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmwerten der Außenfassaden und zur Lage von Wohnräumen mit Schlaf-Funktion in die Satzung aufgenommen. Die immissionsrechtlichen Festsetzungen sind nötig, um schädliche Lärmeinwirkungen zu minimieren.

### **6.2 Prüfung Planungsalternativen gem. § 1a Absatz 2 BauGB**

#### *Auslastung von Wohnungsbaustandorten im gesamtstädtischen Kontext*

##### *Wohnungsbaustandort „An der Plauenschen Straße“*

Für den Wohnungsbaustandort „An der Plauenschen Straße“ liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor. Trotz intensiver Suche konnte bislang kein Erschließungsträger für die Erschließung des Standortes gefunden werden. Es besteht deshalb kurz- bis mittelfristig nicht als Angebot für Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung.

Der eher städtisch geprägte Charakter des Wohnungsbaustandortes „An der Plauenschen Straße“ entspricht zudem nicht dem mit der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgten Ziel der Schaffung des Angebotes von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in eher ländlich geprägtem Umfeld.

##### *Wohnungsbaustandort „Wohnen am Stadtpark“*

In der Stadtratssitzung vom 02.11.2020 wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zum 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Stadtpark“ in Reichenbach im Vogtland beschlossen, da sich an dieser Stelle die Entwicklungsabsichten im Zusammenhang von privaten und kommunalen Aktivitäten geändert haben. Der ehemals geplante Standort kann somit aus der Betrachtung gelöst werden.

### Nutzung von Brachflächen

Seitens der Stadtverwaltung Reichenbach wurde im Vorfeld der Aufstellung des Satzungsentwurfs geprüft, ob im Ortsteil Brunn sind, die sich für eine Nutzung als Wohnungsbaustandort eignen.

Die *Brachfläche des ehemaligen Rittergutes Brunn*, Flurstück Nr. 229/9 der Gemarkung Brunn, wurde zunächst als städtebaulich geeignete, da bereits anthropogen überprägte Fläche eingeschätzt. Mehrere Gespräche mit dem privaten Eigentümer der Fläche brachten leider kein Ergebnis hinsichtlich einer Veräußerung an die Stadt Reichenbach oder einer Entwicklung der Fläche unter Einschaltung eines Erschließungsträgers. Die Fläche des ehemaligen Rittergutes steht nicht für die Entwicklung einer Wohnbebauung zur Verfügung.

Weitere für eine Wohnbebauung geeignete Flächen sind im Ortsteil Brunn nicht vorhanden.

### Nutzung Gebäudeleerstand

Derzeit ist lediglich eine kleine Wohnbrache im Brachenkataster der Stadt Reichenbach für den Ortsteil Brunn gelistet. Es ist davon auszugehen, dass auch eventuell vorhandener Leerstand an Gebäuden und Wohnungen im Ortsteil Brunn hinsichtlich der Absichten bauwilliger, junger Familien kein geeignetes Potential für die Eigenentwicklung darstellen würde.

### Nutzung sonstiger Nachverdichtungsmöglichkeiten

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils entstand im Zuge der deutschen Ostexpansion durch Ansiedlung von Bauern am Rande einer bereits bestehenden slawische Siedlung. Diese Siedlungsstruktur zeigt im nordöstlichen Teil noch Reste des alten Gutsweilers mit kleineren Hofstellen. Die Bedeutung dieser überkommenen Strukturelemente zeigt auch die die Einstufung des mittelalterlichen Siedlungskernes und der mittelalterlichen Gutsanlage als archäologisches Relevanzgebiet. Die Erhaltung und Bewahrung der für diese Siedlungsstruktur typischen innerörtlichen Freiflächen (z.B. Obstgärten der Hofanlagen) ist ein wesentlicher Baustein zur Bewahrung der Identität des Ortsteiles.

Die im letzten Jahrhundert erfolgte Erweiterung des Bauerndorfes entlang der heutigen Dr.-Eckener-Straße in Form eines Straßendorfes und die nach 1990 entstandene Reihe lückenschließender Einfamilienhäuser bieten ebenfalls kaum mehr Potential für eine Nachverdichtung.

Die Stadt Reichenbach hat sich in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat des Ortsteiles Brunn stattdessen bereits vor längerer Zeit für die Nutzung einer Fläche gegenüber einer bereits vorhandenen Bebauung für die Errichtung von Eigenheimen entschieden. Die im Rahmen dieser Ergänzungssatzung angestrebte Bebauung bildet eine im Ortsbild klar ablesbare Siedlungserweiterung, die sich von der typischen Bebauung des nördlich gelegenen Siedlungskerns abhebt.

## 7. Darlegung der Umweltbelange

### 7.1 Prüfung nach Kriterien § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

#### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Durch die Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten.

#### TIERE

Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ beeinflussen. Die Beeinträchtigung eines entsprechenden Lebensraumes ist nur dann relevant, wenn Sie von den betroffenen Tieren nicht durch Ausweichen im näheren Umfeld kompensiert werden kann.

Durch das Vorhaben entstehen keine schwerwiegenden Habitatverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und geschützten europäischen Vogelarten zur Folge haben könnte.

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

#### PFLANZEN

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine Pflanzenarten zu erwarten, die besonders oder streng geschützt sind. Bei den im Plangebiet vorkommenden Pflanzen handelt es sich um häufig vorkommende Arten des Siedlungsbereiches und des Grünlandes.

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Durch das Vorhaben entstehen keine Betroffenheiten für Pflanzen besonders geschützter Arten.

#### FLÄCHE:

Beim Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Die Fläche ist durch die angrenzende und benachbarte Bebauung vorgeprägt.

#### BODEN:

Gemäß der digitale Bodenkarte 1:50.000 des LfULG auf der IDA-Plattform stehen im Plangebiet Oberdevonische Tuffitische Phyllite, Metagrauwacken, Metatuffite oder Metabasaltoide an, aus bzw. auf denen sich die Leitbodentypen Braunerde, Ranker (BUK400), bzw. Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) bildeten. Im Bodenatlas Sachsen ist die Gemarkung Brunn mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 42 angegeben.

In der Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen weisen diese Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum teilweisen Verlust der Bodenfunktionen im Geltungsbereich durch Flächenversiegelung.

Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen können die Veeinträchtigungen und teilweisen Verluste der Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die befestigten Flächen auf den privaten Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, werden nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

#### WASSER:

Durch die geplante Entwässerung des Gebietes im Trennsystem und die geplante Rückhaltung des Regenwassers in Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken werden Beeinträchtigung der als Vorflut genutzten Oberflächengewässer vermieden. Durch die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die befestigten Flächen auf den privaten Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, werden ebenfalls nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden.

#### KLIMA:

Aufgrund der geplanten Begrünung und die Ausgleichsmaßnahme sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu befürchten.

#### WIRKUNGSGEFÜGE:

Aufbauend auf den Erörterungen zu den einzelnen Schutzgütern sind auch bei Betrachtung der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu befürchten.

#### LANDSCHAFT:

Die Nutzung einer bereits durch die benachbarte und angrenzende Bebauung vorgeprägten Fläche für die Ergänzung des Innenbereiches sind keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu befürchten. Durch die geplante Bebauung werden keine wichtigen Sichtachsen verbaut.

#### BIOLOGISCHE VIELFALT:

Durch das Vorhaben entstehen keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, da keine schwerwiegenden Habitatverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und geschützten europäischen Vogelarten zur Folge haben könnten, zu befürchten sind.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine Pflanzenarten zu erwarten, die besonders oder streng geschützt sind. Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

#### ***b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG***

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ liegt außerhalb von FFH und SPA-Gebieten. Das nächstgelegene FFH Gebiet Nr. 230 „Gölzschtal“ ist ca. 5,4 km entfernt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet „Elstersteilhänge nördlich Plauen“ ist ca. 5,8 km entfernt. Negative Auswirkungen auf diese Gebiete (auch kumulative) können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die Realisierung der durch die Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ möglichen Bebauung entstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Es sind insbesondere keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. Die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ liegt am Rand der archäologischen Relevanzgebiete „mittelalterlicher Ortskern“ (D 70020-01) und „mittelalterliches Gut“ (D 700 20-02). Die Forderungen des Landesamtes für Archäologie Sachsen hierzu werden bei den künftigen Planungsschritten beachtet und damit negative Auswirkungen auf diese Kulturgüter vermieden.

Dem Schutz von Sachgütern wird z.B. durch die Rückhaltung des Regenwassers in einem Retentionszisternen und dem damit verbundenen Beitrag zum Hochwasserschutz Rechnung getragen.

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Ausgehend vom Charakter und der Größe des Vorhabens ist nicht mit einer signifikanten Zunahme von Emissionen auszugehen. Der Umgang mit Abfällen in der durch die Satzung angestrebten Erweiterung des Innenbereiches unterliegt den allgemein gültigen Bestimmungen.

Die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem und die Rückhaltung des Regenwassers in Retentionszisternen gewährleistet einen sachgerechten Umgang mit Abwässern.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien in der durch die Satzung angestrebten Erweiterung des Innenbereiches unterliegt den allgemein gültigen Baubestimmungen und Fördermöglichkeiten für Bauherren.

**g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

In der Sitzung des Stadtrates vom 07.10.2019 wurde die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Reichenbach im Vogtland – Gemeinde Heinsdorfergrund (einschließlich Ortsteile) beschlossen.

Der Landschaftsplan der Stadt Reichenbach befindet sich wie der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Stadium des fortgeschriebenen Entwurfes. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als bauliche Erweiterungsfläche dargestellt.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, die Planungen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ enthalten, sind der Stadt Reichenbach nicht bekannt.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ sind aufgrund der Art des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

***j) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d***

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ auf die einzelnen Schutzgüter wurden in den jeweiligen Punkten untersucht. Verstärkungen der Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich durch Wirkungsverlagerungen ergeben könnten, sind durch die Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ nicht zu erwarten.

***j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i***

Das Planungsziel der Ergänzungssatzung „Windmühlenweg/ Dr.-Eckener-Straße“ besteht in der Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich und deren Bebauung mit Einfamilienhäusern. Bei Einhaltung der gültigen Rechtsvorschriften ist keine anlagebedingte Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen, die negative Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i haben könnten, erkennbar.

## **7.2 Prüfung der Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**

### **SCHUTZGUT PFLANZEN**

Aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung und des näheren Umfeldes sind innerhalb des Plangebietes keine Pflanzenarten zu erwarten, die besonders oder streng geschützt sind. Bei den im Plangebiet vorkommenden Pflanzen handelt es sich um häufig vorkommende Arten des Siedlungsbereiches und des Grünlandes.

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vor.

Hinsichtlich des § 44 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG – Verbot der Entnahme, der Beschädigung und Beschädigung ihrer Standorte von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist einzuschätzen:

Durch die Art des Vorhabens sind keine Betroffenheiten für wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu erwarten.

### **SCHUTZGUT TIERE**

Aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung und des näheren Umfeldes sind innerhalb des Plangebietes keine Tierarten zu erwarten, die besonders oder streng geschützt sind. Bei den im Plangebiet vorkommenden Tierarten handelt es sich um häufig vorkommende Arten des Siedlungsbereiches und des Grünlandes.

Durch das Vorhaben entstehen keine schwerwiegenden Habitatverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und geschützten europäischen Vogelarten zur Folge haben könnten.

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinsichtlich des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG – Verbot der Nachstellung, des Fanges, der Verletzung oder Tötung besonders geschützter Tiere ist einzuschätzen:

Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben so viele Individuen getötet oder verletzt werden, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten erheblich verschlechtert.

Der Fang von Tieren ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens auszuschließen.

Hinsichtlich des § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG – Verbot der erheblichen Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist einzuschätzen:

Die Beeinträchtigung eines Lebensraumes ist nur dann relevant, wenn sie von den betroffenen Tieren der geschützten Art nicht durch Ausweichen im näheren Umfeld kompensiert werden kann.

Durch das Vorhaben entstehen keine Habitatverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit die Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zur Folge haben könnten.

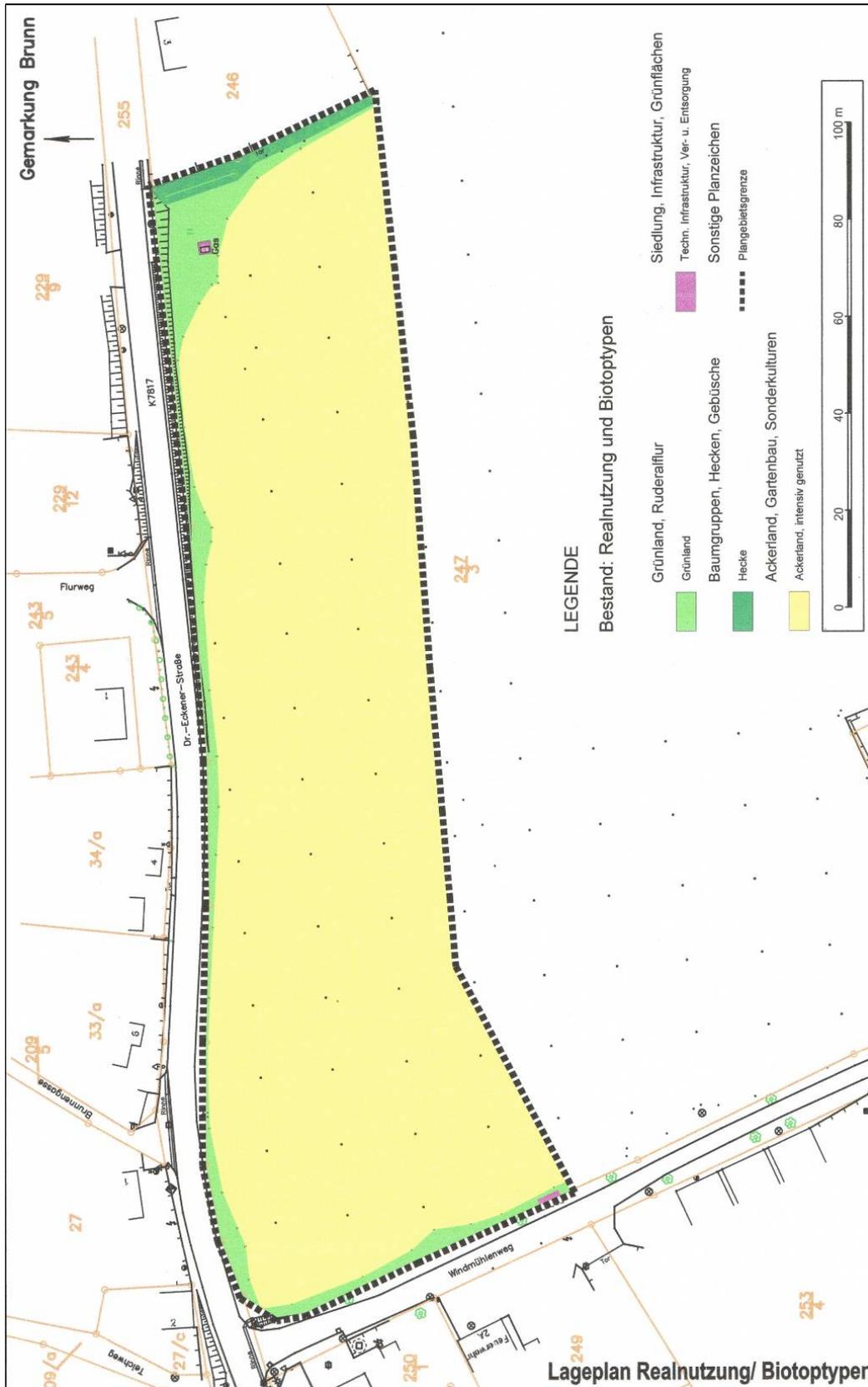
Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben so viele Individuen getötet oder verletzt werden, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten erheblich verschlechtert.

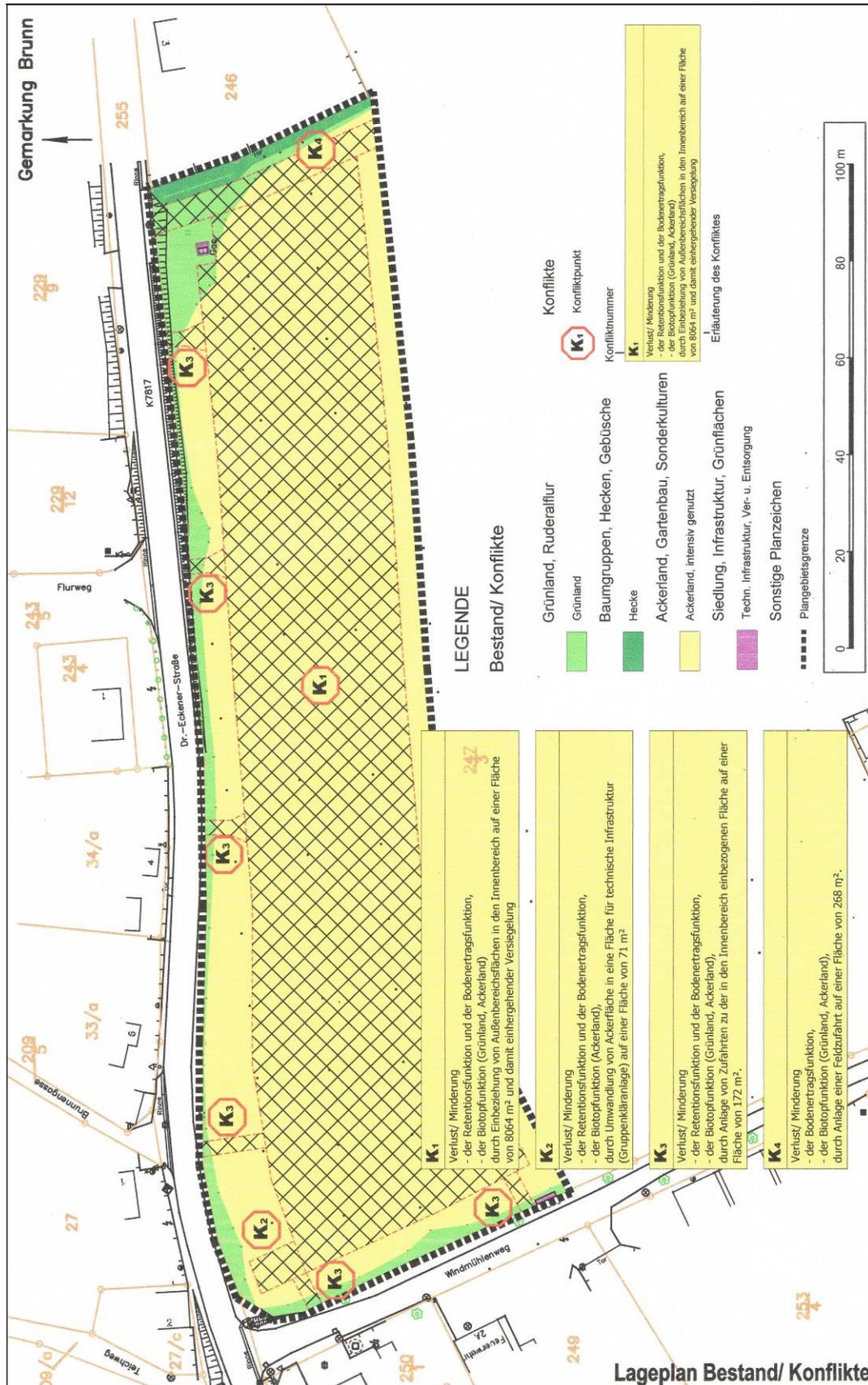
Hinsichtlich des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG – Verbot der Entnahme, Beschädigung, und der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten ist einzuschätzen:

Durch das Vorhaben werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.

### 7.3 Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen

#### ERMITTLUNG WERTMINDERUNG UND BIOTOPBEZOGENER AUSGLEICH





Für die Bilanzierung werden in der nachfolgenden Tabelle nur die Flächen für die geplanten Bebauungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich betrachtet.

Dabei wurden den baulichen Maßnahmen bzw. Nutzungsänderungen folgende Biotoptypen im Endzustand zugeordnet:

- Flächenanteil Nr. 1 – Ausgleichsmaßnahme A1 Heckenpflanzung zwischen der bestehenden Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Feldzufahrt – *Hecke*
- Flächenanteil Nr. 2 - Errichtung eines Mehrzweckstreifens/ Bankettverbreiterung entlang der Dr.-Eckener-Straße und dem Windmühlenweg – *Straße, Weg, teilversiegelt*
- Flächenanteil Nr. 3 - Errichtung der Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken zwischen den öffentlichen Straßen und der den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke und zur Gruppenkläranlage – *Straße, Weg, wasserdurchlässig befestigt*
- Flächenanteil Nr. 4 - verbleibender Grünstreifen zwischen Mehrzweckstreifen entlang der öffentlichen Straßen und der den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke – *Grünland*
- Flächenanteil Nr. 5 - Feldzufahrt entlang der östlichen Grenze Geltungsbereich – *Sonstige Grünanlage/ Freifläche*
- Flächenanteil Nr. 6 - private Baugrundstücke einschließlich Wohn- u. Nebengebäude, Zufahrten, Zugänge auf den privaten Grundstücken, Gartenflächen - *Wohngebiet, städtisch geprägt*
- Flächenanteil Nr. 7 - verbleibender Heckenstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze – *Hecke*
- Flächenanteil Nr. 8 - private Baugrundstücke einschließlich Wohn- u. Nebengebäude, Zufahrten, Zugänge auf den privaten Grundstücken, Gartenflächen - *Wohngebiet, städtisch geprägt*
- Flächenanteil Nr. 9 – Ausgleichsmaßnahme A1 Heckenpflanzung in 4 m Breite entlang der Grenze zwischen den privaten Baugrundstücken und der offenen Feldflur – *Hecke*
- Flächenanteil Nr. 10 - verbleibender Grünstreifen zwischen Mehrzweckstreifen entlang der öffentlichen Straßen und der den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke – *Grünland*
- Flächenanteil Nr. 11 - Errichtung der Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken zwischen den öffentlichen Straßen und der den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke und zur Gruppenkläranlage – *Straße, Weg, wasserdurchlässig befestigt*
- Flächenanteil Nr. 12 - Feldzufahrt entlang der östlichen Grenze Geltungsbereich – *Sonstige Grünanlage/ Freifläche*
- Flächenanteil Nr. 13 - Fläche Gruppenkläranlage einschl. Wartungsflächen – *Technische Infrastruktur*
- Flächenanteil Nr. 14 – verbleibende Flächen Infrastruktur – *Technische Infrastruktur*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Flächenanteil Nr.	Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung/ Abwertung	Ausgangswert (AW) 0 BW	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (sp. 4-7)	Fläche (m <sup>2</sup> )	WE Wertminderung WE Mind (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichbedarf (WE MindA)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
1	41300	Grünland	10	65100	Hecke	21	-11	38	-418		-418	
2	41300	Grünland	10	95100	Straße, Weg teilversiegelt	2	8	165	1320		1320	
3	41300	Grünland	10	95100	Straße, Weg wasserd. Befestigung	3	7	40	280		280	
4	41300	Grünland	10	41300	Grünland	10	0	455	0		0	
5	41300	Grünland	10	94900	sonst. Grünanlage, Freifläche	5	5	115	575		590	
6	41300	Grünland	10	41300	Wohngebiet, städtisch geprägt	5	5	37	185		185	
7	65100	Hecke	21	65100	Hecke	21	0	136	0		0	
8	81000	Acker, intensiv genutzt	5	41300	Wohngebiet, städtisch geprägt	5	0	8027	0		0	
9	81000	Acker, intensiv genutzt	5	65100	Hecke	21	-16	878	- 14048		- 14048	
10	81000	Acker, intensiv genutzt	5	41300	Grünland	10	- 4	1647	- 6588		- 6588	
11	81000	Acker, intensiv genutzt	5	95100	Straße, Weg wasserd. Befestigung	3	2	132	264		264	
12	81000	Acker, intensiv genutzt	5	94900	sonst. Grünanlage, Freifläche	5	0	153	0		0	
13	81000	Acker, intensiv genutzt	5	93400	Technische Infrastruktur	1	4	71	639		284	
14	93400	Technische Infrastruktur	1	93400	Technische Infrastruktur	1	0	16	0		0	
								<b>11910</b>			<b>- 18.131</b>	

**Tabelle 1:** Bewertung der Flächen im Ausgangszustand (Lage der Flächen siehe Bestandsplan) und nach der Durchführung der Maßnahme  
Bilanzierung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Code	Biotoptypenbezeichnung	Ausgleichsbedarf
41300	Grünland	1.957
65100	Hecke	0
8100	Acker, intensiv genutzt	- 20.088
93400	Technische Infrastruktur	0
		- <b>18.131</b>

Tabelle 2: Zusammenfassung des Ausgleichsbedarfes

### **Fazit biotopbezogene Bilanzierung:**

Die Bewertung der Flächen vor und nach der geplanten Baumaßnahme erbringt einen Punktüberhang von 18.131 Werteinheiten.

### **BETRACHTUNG WERTMINDERUNG FUNKTIONEN UND AUSGLEICH**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Ergänzungssatzung handelt, die Flächen dem Innenbereich zuordnet, kann die Wertminderung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht genau bilanziert werden und erfolgt nicht nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen sondern verbalargumentativ.

Als funktionsmindernde Konflikte wurden herausgearbeitet:

#### *Verlust der Bodenertragsfunktion durch Flächenversiegelung*

Als Bodenertragsfunktion wird die Leistungsfähigkeit des Bodens bezeichnet, ertragsmäßig verwertbare Biomasse zu erzeugen und die ständige Wiederholbarkeit dieses Vorganges zu gewährleisten. Maßgebend sind die Standortfaktoren wie Bodentyp, Bodenart, Ausgangsgestein, Gründigkeit und Altersstufe des Bodens, die sich auf die Versorgung der Pflanzen (Nährstoffe, Durchwurzelbarkeit, Wasser, Wärme, Sauerstoff) auswirken.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung liegt in der Gemarkung Brunn für die der Bodenatlas eine durchschnittliche Ackerwertzahl > 40 angibt. Das heißt, der Geltungsbereich ist von Böden gekennzeichnet, die eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen aufweisen.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches der Satzung wird eine Beschränkung auf das absolut notwendige Maß der Inanspruchnahme erreicht.

#### *Verlust der Retentionsfunktion durch Flächenversiegelung*

Als Retentionsfunktion wird die Fähigkeit der Böden Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitversetzt wieder abzugeben, bezeichnet. Entscheidend für die Beurteilung ist dabei die Wasserdurchlässigkeit bzw. Infiltrationskapazität und die nutzbare Feldkapazität der Böden. Die im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens und dem durchgeführten Sickersversuch ermittelte Wasserdurchlässigkeit der Böden im Geltungsbereich der Satzung ist als mittel bis gering einzuschätzen.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches der Satzung wird eine Beschränkung auf das absolut notwendige Maß der Inanspruchnahme erreicht.

Weiterhin wurden in die Satzung Festsetzungen zur Ausführung der befestigten Flächen in den privaten Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien und zur Begrünung der nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen.

Nach Grundsatz G 2.2.1.1 .des Landesentwicklungsplanes ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hinzuwirken. Trotz intensiver Suche seitens der Stadtverwaltung Reichenbach konnten keine städtischen Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen im Ortsteil Brunn gefunden werden.

#### **Fazit der Betrachtung der Wertminderung Funktionen:**

Mit der Anrechnung des bei der biotopbezogenen Bilanzierung des Eingriffs verbliebenen Punktüberhang von 18.131 Werteinheiten werden die Wertminderungen der Funktionen ausgeglichen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden als Ausgleich in die Ergänzungssatzung aufgenommen:

*Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch den jeweiligen Bauherrn ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm, mit Ballen, zu pflanzen. Dazu sind Laub- oder Obstbäume gemäß Artenliste A zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock im Boden zu verankern und mit einem Verdunstungsschutz im Stammbereich zu versehen.*

*Entlang der Grenze zwischen den privaten Baugrundstücken und der Feldflur ist ein 4 m breiter Heckenstreifen aus Sträuchern der Artenliste B in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m<sup>2</sup> anzupflanzen.*

*Für alle Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungs- u. eine 2-jährige Entwicklungspflege nach anerkannten landschaftsgärtnerischen Regeln durchzuführen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gemäß der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.*



## **8. Wesentliche Auswirkungen der Satzung**

### Baurechtliche und allgemeine Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung wird eine 11.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Nr. 247/3 der Gemarkung Brunn, die bislang als Außenbereich gilt, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Durch die rechtsbegründende Wirkung der Satzung werden diese bislang nicht bebaubaren Außenbereichsflächen zu Flächen des Innenbereiches. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich durch den § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Mit der Ergänzungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1,2 ha erweitert. Diese Erweiterung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine abschließende Bebauung des Siedlungsbereiches darstellt, welche die bereits vorhandene Infrastruktur ausnutzt. Standortalternativen zu dieser Fläche bestehen nicht.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine nicht kompensierbare Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben begründet, die im Sinne der Gesetzlichkeiten zur Umweltverträglichkeitsprüfung einer Überprüfung bedürfen.

### Verkehr

Durch die Ergänzungssatzung wird die Errichtung von bis zu 8 Einfamilienhäusern ermöglicht. Dies wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss auf der K 7817 und der kommunalen Straße Windmühlenweg nicht beeinträchtigen.

Durch die Bautätigkeiten kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen aufgrund erhöhten Schwerlastverkehrsanteils auf den genannten Straßen kommen.

### Immissionsschutz

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Im näheren Umfeld befinden sich keine Nutzungen mit besonderer Schutzwürdigkeit.

Durch den Entfall des entlang des Windmühlenweges liegenden südlichen Teils des Geltungsbereiches entfallen die Flächen, die am ehesten durch etwaige Staubbelastungen des benachbarten Gewerbebetriebes betroffen gewesen wären. Auf das Gutachten zu möglichen Luftbelastungen konnte damit verzichtet werden. Als Grundlage für Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Lärmauswirkungen auf das Plangebiet wurde durch die Stadtverwaltung Reichenbach eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Die in der Schallimmissionsprognose empfohlenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff standortnah kompensiert.