

Gemeinde Grünbach

Vogtlandkreis

1. Änderung der

Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach



STAND

ENTWURF 08/2019

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

0371 36 74 170

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

1. Änderung der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach

Stand: 08/2019

Kommune: Gemeinde Grünbach
Landkreis: Vogtlandkreis
Region: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.500,
- textlichen Festsetzungen und
- Begründung.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, September 2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALT

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Plangrundlage	3
3	Lagebeziehungen und örtliche Situation	3
4	Gemeindliche Eigenentwicklung	5
5	Übergeordnete Planungen	6
6	Voraussetzungen, Ziele und Verfahren	10
7	Erschließung	12
8	Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.5 und 6 BauGB	13
9	Ergänzungsflächen nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB	14
10	Ausgleich und Ersatz nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	15
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18

ABBILDUNGEN

1	Fotodokumentation Ergänzungsfläche I	4
2	Fotodokumentation Ergänzungsfläche II	4
3	Darstellung des Planbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	10
4	Geltungsbereiche der rechtskräftigen Satzung und der Planung	11

TABELLEN

1	Auswertung der relevanten Raumordnungspläne.	6
----------	--	---

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

1.2 Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (Sächs-GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (Sächs-GVBl. S. 782)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (Sächs-GVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

Landesplanungsgesetz (SächslPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 06/2019) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemarkung Grünbach.

3 Lagebeziehungen und örtliche Situation

Zur Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein gehören neben der Stadt Falkenstein/Vogtl. auch die Gemeinden Neustadt/Vogtl. und die Gemeinde Grünbach.

Die Gemeinde Grünbach liegt südlich von Falkenstein/Vogtl. Wichtigste Verkehrsstraße ist die Staatsstraße 304, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden quert und die Bundesstraße 169 in Falkenstein/Vogtl. mit Bundesstraße 283 in Klingenthal verbindet.

Die Gemeinde ist Höhenluftkurort und als solcher als staatlich anerkannter Erholungsort im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (siehe Abschnitt 5) von 2015 dargestellt. Grünbach liegt an der Grenze der landschaftsgliedernden Einheiten „Vogtland“ und „Oberes Westerbirge“.

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes und im Norden der Gemarkung Grünbach, wo sich auch der Siedlungskörper Grünbach befindet. Das Satzungsgebiet liegt im Osten des Siedlungskörpers.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst 42.158 m².

Ergänzungsfläche I liegt ganz oder teilweise auf den Flurstücken 208/5 und 210/1.

Ergänzungsfläche II liegt ganz oder teilweise auf den Flurstücken 272/6 und 263.

Beide Ergänzungsflächen sind von Wohnbebauung umgeben, jeweils bis auf eine Seite, welche landwirtschaftlich genutzten Flächen zugewandt ist. Beide Flächen liegen jeweils einem östlich und einem nordwestlich ausgerichteten Stich der Siedichfürer Straße. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich jeweils Wohnbebauung.

Die westlich gelegene Ergänzungsfläche (Ergänzungsfläche I) ist 3.308 m² groß. Sie grenzt an die öffentliche Erschließungsstraße Siedichfürer Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite findet sich eine dreigeschossige Wohnbebauung. An weiteren zwei Seiten ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. An der vierten Seite schließt sich landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) an. Aktuell wird die Fläche als Grünland genutzt, zum Teil findet bereits eine Gartennutzung statt. Eine fotografische Dokumentation der die Fläche umgebenden Nutzungen findet sich in Abbildung 1.

Die östlich gelegene Ergänzungsfläche (Ergänzungsfläche II) ist 1.668 m² groß. Die Situation ist ähnlich, der Situation bezüglich der Ergänzungsfläche „West“. Auch sie befindet sich an Siedichfürer Straße, die als öffentliche Erschließungsstraße dient. Diese

ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an. Aktuell wird die Fläche als Grünland genutzt (Abbildung 2).



Abbildung 1: Fotodokumentation Ergänzungsfläche I.

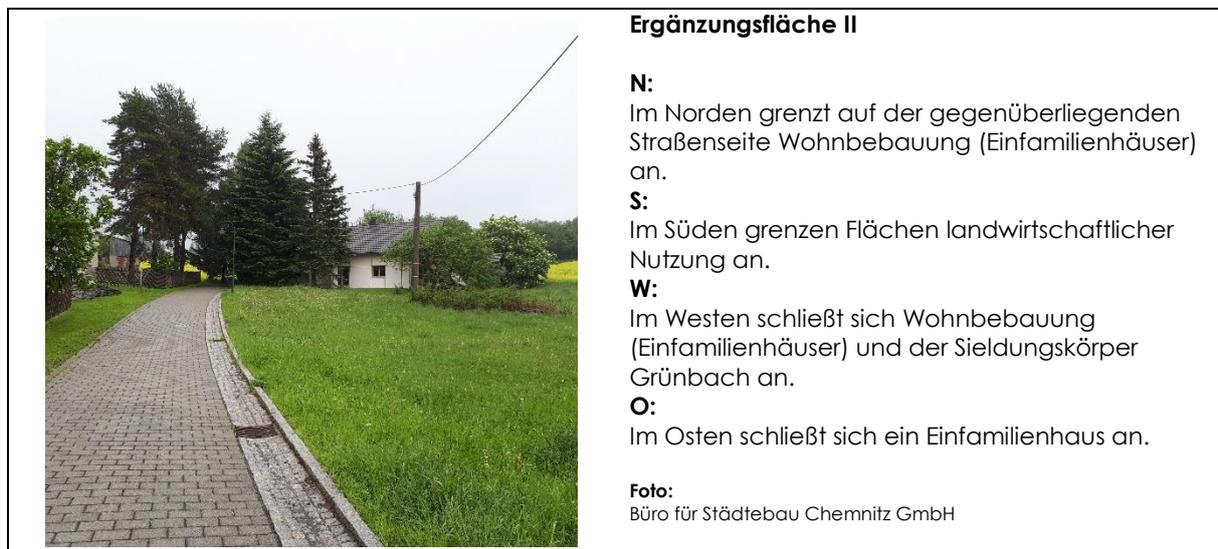


Abbildung 2: Fotodokumentation Ergänzungsfläche II.

4 Gemeindliche Eigenentwicklung

Die Gemeinde Grünbach bildet mit der Gemeinde Neustadt/Vogtland und der Stadt Falkenstein eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung liegt aus statistischen Erwägungen nur für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohner vor. Zukünftige Bevölkerungszahlen der Gemeinde Grünbach ergeben sich aus der relativen Veränderung der Bevölkerungszahlen der Stadt Falkenstein. Da Falkenstein städtisch geprägt und regionalplanerisch als verdichteter Bereich im ländlichen Raum festgelegt ist, während Grünbach dem ländlichen Raum zugeordnet wird, mag es in der Zukunft demographische Abweichungen geben. Die ermittelten Werte werden aber als statistisch hinreichend genau betrachtet.

Die Gemeinde Grünbach hat am 31.12.2015 1.766 Einwohner¹. Nach der beschriebenen Methode werden für das Jahr 2025 zwischen 1.575 und 1.681 Einwohner sowie für das Jahr 2030 zwischen 1.468 und 1.575 Einwohner vorausberechnet². Die Bevölkerungsentwicklung folgt dem regionaltypischen Verlauf eines demographischen Wandels, mit dem unter anderem eine Erhöhung des Durchschnittsalters und eine kleiner werdende Bevölkerungszahl einhergehen. Trotzdem gibt es durch die Kumulation verschiedener Gründe (beispielsweise steigende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage) auch in Zukunft einen Neubaubedarf im Bereich des Wohnbaus.

Eine Wohnungsmarktprognose für den unter anderem den Vogtlandkreis wurde durch das BBSR³ erstellt. Für den gesamten Landkreis wird angenommen, dass der gesamte Neubaubedarf an Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt. Obwohl die Nachfrage in der Realität über den Landkreis nicht gleichmäßig verteilt ist, kann durch eine Umlegung der Prognose des Neubaubedarfs pro 1.000 Einwohner für den Landkreis auf Grundlage der mit Hilfe der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (siehe oben) ein Bedarf für Grünbach ermittelt werden. Dieser liegt für die Jahre 2020 bis 2026 jeweils bei zwei Gebäuden, zwischen 2027 und 2030 jeweils bei einem Gebäude pro Jahr. Zwischen 2020 und 2030 besteht also ein Neubedarf von 19 bzw. rund 20 Gebäuden im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Um der Nachfrage und dem demographischen Wandel gleichzeitig Rechnung zu tragen muss sich die Gemeinde auf bestehende Potentialflächen konzentrieren und sollte Bauflächenenergänzungen nur maßvoll und in erschlossener Lage durchführen.

Die Ausweisung von Wohnflächen erfolgte in zwei Bebauungsplänen (Eigenheimstandort „Am Krugler“, rechtskräftig am 28.02.1995 und „Wiesenstrasse B-Plan Nr.001“, rechtskräftig am 31.03.1993). Beide sind zu 100% ausgelastet. Wohnflächenreserven befinden sich weiterhin im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hammerbrücker Straße“. Eingeschätzt wird aber, dass sich hier höchstens Raum für ein, möglicherweise zwei Einfamilienhäuser findet.

¹ Aktuellstes Datum der sächsischen Gemeindestatistik (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019).

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, veröffentlicht am 19. April 2016.

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030 - Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, April 2019.

In Anbetracht der konkreten Nachfrage (Grundstücke sind bereits im Besitz der Bauwilligen) nach Wohnungsbau an diesen Standorten handelt es sich bei den Ergänzungsflächen um eine maßvolle Ergänzung in städtebaulich voll erschlossener Lage, die auch unter den oben beschriebenen Bedingungen der städtebaulichen Ordnung nicht entgegensteht.

5 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu den „sonstigen Erfordernissen der Raumordnung“ zählen nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG auch „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“. Sie sind nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Folglich ergeben sich die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus

- dem Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), im Folgenden **LEP** genannt,
- dem am 06.10.2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011), im Folgenden **RP-SWS** genannt und
- dem durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, im Folgenden **RPE-RC** genannt.

Die kartographischen Darstellungen der Raumordnungspläne wurden im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ausgewertet. Die Formulierung „keine Darstellung“ bezieht sich auf das jeweilige Thema der Erläuterungs- oder Festlegungskarte. Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse der Auswertung thematisch kategorisiert.

Tabelle 1: Auswertung der relevanten Raumordnungspläne.

Karte	Titel der Karte	Darstellung
Raumstruktur- und -nutzung, Siedlungswesen und Raumlage		
LEP 1	Raumstruktur	ländlicher Raum
RP-SWS 3		
RPE-RC 3		
RP-SWS 1	Raumnutzung	keine Darstellung
RPE-RC 1		
RP-SWS 2	Siedlungswesen	keine Darstellung
RPE-RC 2		
LEP 2	Mittelbereiche	Mittelbereich MZSV Göltzschtal
LEP 4	Verkehrsinfrastruktur	rund 500 m vom Plangebietes entfernt verläuft die S 304 (Falkensteiner Straße bzw. Bahnhofstraße)
LEP 3	Räume mit besonderem Handlungsbedarf	grenznahe Gebiete bzw. Räume
RPE-RC		
Tourismus und Erholung		
RP-SWS 4	Tourismus bzw. Tourismus und Erholung	touristische Bestandsgebiete
RPE-RC 4		staatlich anerkannter Erholungsort
Boden		

Karte	Titel der Karte	Darstellung
LEP 9	Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	keine Darstellung
RP-SWS 5	Bereiche mit besonderer Nutzung	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet mit besonderer potentieller Erosionsgefährdung des Ackerbodens
RPE-RC 10	Besondere Bodenfunktionen	keine Darstellung
RP-SWS 6	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Am Rand der Darstellung eines Regionalen Schwerpunktes der Altlastenbehandlung
RPE-RC 11		keine Darstellungen
Wasser		
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens
Natur und Landschaft		
LEP 5	Unzerschnittene verkehrsarme Räume	keine Darstellung
LEP 6	Landschaftsgliederung	an der Grenze
RPE-RC 7		„Vogtland“/„Oberes Westerzgebirge“
LEP 7	Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes	Keine Darstellung
LEP 8	Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten	Streifgebiet
Bergbau		
LEP 10	Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau	keine Darstellung
LEP 11	Klassifizierung der Braunkohlelagerstätten, Verbreitung erz- und spathöfziger Gebiete	keine Darstellung
RP-SWS 8	Bergbauumgang	keine Darstellung
Sonstiges		
RP-SWS 7	Tierhaltungsstandorte	keine Darstellung

Insofern sich aus den Darstellungen der Raumordnungspläne für die Satzung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben werden diese im Folgenden behandelt und durch relevante Ziele und Grundsätze, welche in den Plänen lediglich textlich beschrieben sind, ergänzt.

Raumstruktur- und nutzung, Siedlungswesen und Raumlage

Nach Z 1.9.3.1 RPE-RC sind in grenznahen Räumen lagebedingte Nachteile durch Maßnahmen (Disparitätsabbau, Attraktivitätsgewinn) zu mildern. Unter anderem zählt zu den „geeigneten Ausgleichsmaßnahmen“ eine „Verbesserung der Wohnqualität“.

Mit der Satzung wird eine geringfügige städtebauliche Entwicklung in attraktiver Siedlungsrandlage ermöglicht.

Tourismus und Erholung

Nach Z 1.8.1 RP-SWS sind in touristischen Bestandsgebieten touristische Funktionen konkurrenzfähig und überregional bedeutsam zu entwickeln.

Nach Z 1.8.3 RPE-RC sollen die „staatlich anerkannten Erholungsorte (...) durch (...) Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur, die Erhaltung und Pflege ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und der landschaftlichen Besonderheiten in ihrer Umgebung sowie eine attraktive Ortsbildgestaltung in ihren touristischen, gesundheitlichen und sozialen Funktionen gestärkt werden“.

Die Satzung steht den Zielen der Raumordnung in Hinsicht auf die Entwicklung der Gemeinde Grünbach als Erholungsort und Teil eines touristischen Bestandsgebietes nicht entgegen.

Boden

Nach G 2.1.5.2 RP-SWS sollen bodenverbrauchende und/oder –belastende Nutzungen „vorrangig im Bereich stark anthropogen überprägter Böden erfolgen“. Nach G 2.1.5.3 RP-SWS sind bodenverbrauchende Nutzungen „auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen (...) ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Durch die geringfügige Ergänzung von Siedlungsfläche im anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich werden Flächen in erschlossener Lage in Anspruch genommen. Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch durch Erschließungsmaßnahmen vermieden. Laut den Festsetzungen der Satzung sind Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen und nicht überbaubare Grundstücksteile dauerhaft zu begrünen. Damit wird zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Erhalt der Bodenfunktionen beigetragen.

Nach Z 2.1.5.5 RP-SWS ist in den Schwerpunktgebieten Erosionsschutz „darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und eine Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung minimiert wird“.

Das Ziel bezieht sich (wie auch Z 2.1.5.3 RPE-RC) auf landwirtschaftliche genutzte Flächen und ist in diesem Sinne kein die Satzung betreffendes Ziel. Da die Satzung aber an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt wurden und nach Z 2.1.5.4 kommunale und fachliche Pläne flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen gegen Erosionsschäden“ treffen sollen, wurden die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen festgesetzt. Der Austausch von Oberflächenabfluss zwischen Plangebiet und angrenzenden Ackerflächen wird so in seiner Menge gemindert und in seiner Geschwindigkeit reduziert. Auf Erosionsschutz im Zuge von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Nach Z 2.1.5.7 sind die Altlastenstandorte in regionalen Schwerpunktgebieten der Altlastenbehandlung „prioritär zu sanieren“.

Altlastenstandorte sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

Wasser

Nach Z 2.2.1.4 RPE-RC soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz „die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden“. Dies soll durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen erfolgen.

Die Begründung zu Z 2.2.1.4 RPE-RC bezieht sich insbesondere auf Schadstoffeinträge aus den Nutzungsformen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie. Da diese Nutzungsformen mit der Satzung nicht angestrebt werden und da erhebliche Schadstoffeinträge von einer geringen Erweiterung der Wohnbebauung nicht zu erwarten sind, ist infolge der Planung eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu besorgen.

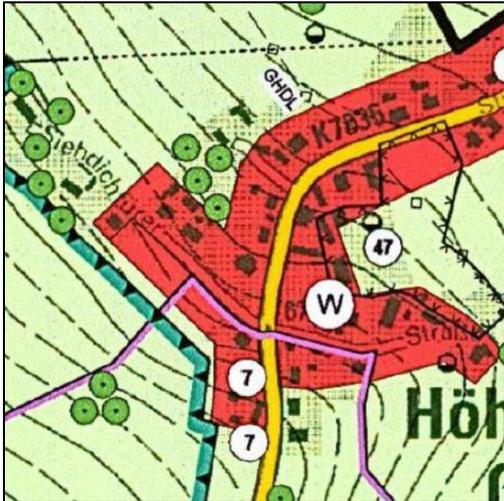
Laut Z 2.2.2.7 RPE-RC ist in Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken.

Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Zufahrten und Stellplätzen minimiert. Eine Begrünung der Grundstücke sowie die Anpflanzung von Gehölzen sind ebenso festgesetzt. Damit wird die Retention innerhalb der Grundstücke erhöht und die Abflussenergie von den Grundstücken gemindert. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann über die vorhandenen Erschließungsanlagen Niederschlagswasser gefahrlos abgeführt werden.

Fazit

Eine im Geltungsbereich der Satzung mögliche Bebauung steht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

6 Voraussetzungen, Ziele und Verfahren



Das Gebiet der Gemeinde Grünbach ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des MZSV Göltzschtal dargestellt. Der FNP wurde 2004 erstellt und hat derzeit den rechtskräftigen Stand der 1. Änderung von 2016. Der Planbereich ist überwiegend Wohnbauflächen nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO, zum Teil auch Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet (Abbildung 3). Eine Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft steht der Aufstellung einer Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen.

Abbildung 3: Darstellung des Planbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die städtebauliche Satzung kann damit aus dem FNP abgeleitet werden.

Die 2. Änderung des FNP befindet sich derzeit im Verfahren (Stand Vorentwurf 01/2019). Im Zuge der dessen, kann der FNP an die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angepasst, das Satzungsgebiet also als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus zwei Satzungsteilen mit unterschiedlichen Funktionen, welche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden sind.

Mit der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde Grünbach im entsprechenden Planausschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB fest (Klarstellung).

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehenden Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, ist erfüllt. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Beide Flächen sind, jeweils nach Süden zu Flächen landwirtschaftlicher Nutzung orientiert und werden jeweils im Osten und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Die Ergänzungsflächen spiegeln die jeweils im Norden gelegene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite eines ost-west gerichteten Stiches der Siedlichfurer Straße.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Errichtung neuer baulicher Anlagen. Es wird Angebot zur Wohnnutzung im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs der Gemeinde geschaffen. Es besteht konkreter Baubedarf durch Bürgerinnen. Die Flächen stellen jeweils eine realisierbare Erweiterungsmöglichkeit dar, welche durch abschließende Auslastung der Erschließungsanlagen und Nachverdichtung den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entspricht.

Durch Einbeziehung der Flächen in die vorhandene Siedlungsstruktur kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Zur Unterstützung wurde eine Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Auf

diese Weise bleibt eine Abstufung des Siedlungskörpers hin zum Außenbereich gewahrt.

Mit dem partiellen Heranziehen des Siedlungskörpers in Richtung Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland erfolgt an dieser Stelle eine abschließende städtebauliche Entwicklung.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei. Sie werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Sie sind der Rechtsaufsichtsbehörde nach Abschluss des Verfahrens anzuzeigen.

Es besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Nach § 13 BauGB ist Anwendungsvoraussetzung für die Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen und keine Anhaltspunkte für Pflichten im Zusammenhang mit schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Damit kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), einer Angabe der Arten zur Verfügung stehender umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Siedlichfürer Straße“ wird der Geltungsbereich der Satzung ausgedehnt. Abbildung 4 zeigt eine Darstellung der Änderung des Geltungsbereiches gegenüber der rechtskräftigen Satzung.



Abbildung 4: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Satzung und der Planung.

-  Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung
-  Geltungsbereich der wirksamen Satzung

7 Erschließung

Die Sicherung der Erschließung ist durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Die konkreten Anbindungspunkte für einzelne Medien sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden verbindlich festzulegen.

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die öffentlich gewidmete Siehdichfürer Straße. Die Siehdichfürer Straße wird über die rund 500 m nördlich liegende K 7835 (Neustädter Straße) in rund 50 m Entfernung der Kreuzung zur S 304 (Falkensteiner Straße bzw. Bahnhofstraße) erschlossen.

An der Kreuzung K 7835/S 304 befindet sich die Haltestelle „Grünbach, Wendelstein“. Hier verkehrt die Linie V-53 mit den Endstationen Grünbach, Falkenstein, Klingenthal und Hammerbrücke.

Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

7.2.1 Trink- und Löschwasser

Der Zuständige Versorgungsträger ist der Zweckverband Fernwasser Südsachsen. Weitere Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

7.2.2 Abwasser

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung der Ergänzungsflächen ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

Abwasser umliegender Grundstücke an der Siehdichfürer Straße wird derzeit durch Druckentwässerung abgeführt und in das Abwassernetz eingeleitet.

Zuständiger Entsorgungsträger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland. Weitere Aussagen zur Abwasserentsorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

7.2.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bzw. die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG. Weitere Aussagen zur Energieversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

7.2.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet unterliegt der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG. Weitere Aussagen zur Gasversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet unterliegt der Kreisentsorgung GmbH Vogtland (KEV). Weitere Aussagen zur Abfallentsorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

7.2.6 Telekommunikation

Weitere Aussagen zur Telekommunikationserschließung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

8 Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.5 und 6 BauGB

Das Plangebiet berührt Trinkwasserschutzzonen (TWS) II und III der Talsperre Werda. Die Grenzen der TWS werden nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen. Aus der Überschneidung des Klarstellungsbereiches mit der Trinkwasserschutzzone II resultieren keine Konflikte. Die Klarstellungssatzung hat lediglich deklaratorischen Charakter.

Das Plangebiet verläuft zum Teil parallel zur Grenze der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Der Grenzverlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weitere sich im Rahmen der Trägerbeteiligung ergebende nachrichtliche Übernahmen werden ergänzt.

9 Ergänzungsflächen nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB

Wie oben (Abschnitt 6) dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach §9 BauGB treffen. §9 Abs.6 BauGB und die §§ 1a Abs.2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung in verkehrlich und stadtttechnisch vollständig erschlossener Lage ein konkret nachgefragtes Potential zu nutzen und für Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der bestehenden Nachfrage wird damit begegnet. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach §34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung entspricht der vorhandenen prägenden Bebauung in Form von Einzelhäusern (Abschnitt 3).

In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit zwei oder drei Vollgeschossen prägend. In der Regel sind ausgebaute Dachgeschosse vorhanden. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.

Die Prägung der Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §89 SächsBO erübrigen sich daher. Das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage wird damit gewährleistet. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach §34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

10 Ausgleich und Ersatz nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

Infolge der Ergänzungssatzung sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB sind diese auszugleichen. Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB) werden nachfolgend dargestellt. Dazu werden jeweils Ist-Zustand, planungsbedingte Auswirkungen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden. Zur Absicherung der Maßnahmen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Ergänzungsfläche I weist im Ostteil bereits Baumbestände und Gartennutzung auf. In diesem Bereich findet kein Eingriff statt. Insofern beziehen sich folgende Ausführungen auf den Grünlandanteil der Fläche, wo der Eingriff zu erwarten ist. Damit ähneln sich Ergänzungsfläche I und II hinreichend um sie hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter als gleich beschaffen betrachten zu können und textlich als Einheit abhandeln zu können.

10.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen sind siedlungsnah und weisen keine Vertikalstrukturen auf. Sie sind für Offenlandarten daher unattraktiv, sodass eine Beeinträchtigung dieser im Zuge eines Bauvorhabens unwahrscheinlich ist. Da die Flächen den Charakter einer weiten Lücke haben, wird sich der ungestörte siedlungsfernere Bereich infolge der Planung nicht wesentlich verschieben.

Es handelt sich insgesamt um Flächen ohne Strukturen, welche die Flächen attraktiv als Nisthabitate erscheinen lassen würden. Nischen, Aushöhlungen oder Ähnliches fehlen gänzlich. Arten, welche die Flächen als Nahrungsgäste Nutzen, haben im weiten Umfeld, insbesondere in Richtung der offenen Landschaft Ausweichmöglichkeiten.

Sachverhalte und mögliche Tatbestände im Sinne des § 21 SächsNatSchG oder der §§ 30 und 44 BNatschG sind nicht zu erkennen.

Die angrenzende Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland bleibt durch die Planung unberührt.

Durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken im Zuge des Eingriffsausgleichs werden Vertikalstrukturen eingebracht und die betroffenen Bereiche im Zuge dessen als Habitatraum aufgewertet.

Zum Schutz der einheimischen biologischen Vielfalt soll nach den im Textteil der Satzung aufgeführten Artenlisten gepflanzt und gebietseigene Gehölze verwendet werden.

10.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Flächen sind unversiegelt und werden als Grünland genutzt. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden die Flächen anteilig voll- und teilversiegelt. Einschränkung und teilweiser Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Infiltrationsfähigkeit, gehen damit einher.

Da sich eine künftige Bebauung in die Umgebung einfügen muss, ist davon auszugehen, dass der größere Teil der Fläche gärtnerisch genutzt werden wird und unversiegelt

bleibt. Zusätzlich wird das Gebot des Flächensparens durch die Nutzung einer anthropogen beeinflussten Fläche am Siedlungsrand beachtet. Dem Verlust von Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit wird durch die Festsetzung (wasser-)durchlässiger Wege und Zufahrten entgegengewirkt. Darüber hinaus werden Hinweise zum Bodenschutz im Zuge von Baumaßnahmen gegeben (Umgang mit Mutterboden, Erosionsschutz und Bodenverdichtung).

10.3 Schutzgüter Luft und Klima

Der aktuell hohe Grünanteil im Satzungsgebiet ist förderlich für ein gesundes und ausgeglichenes Klima, auch im Sinne der Luftqualität.

Im Zuge der Planung wird das Mesoklima im Satzungsgebiet selbst beeinflusst. Zwar ist weiterhin von einer teilweisen Gartennutzung mit hohem Grünanteil auszugehen, jedoch wird die ausgleichende Funktion des Grüns durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades eingeschränkt. Da das Gebietsklima aber in der Hauptsache durch die Umgebung beeinflusst wird, ist anzunehmen, dass dieser Effekt, besonders im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, weitgehend überlagert wird. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Wirkung eines Bauvorhabens auf das lokale Klima in der Umgebung minimal sei.

Dem Verlust von klimatischen Funktionen wird durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Hecken und der teilweisen gärtnerischen Nutzung des Wohngebietes entgegengewirkt.

Mitigation/Adaption in Bezug auf den Klimawandel: Das Plangebiet ist zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für Wärmeerzeugung und Gewinnung elektrischen Stroms geeignet. Dachflächen können mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren bestückt werden. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Ebenso sind Dachbegrünungen zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Ein Einsatz von Blockheizkraftwerken für ein einzelnes Gebäude ist im konkreten Fall im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Es erfolgen Hinweise auf die in diesem Absatz genannten Sachverhalte im Hinweisteil der Satzung.

10.4 Schutzgut Wasser

Das Gelände ist derzeit weitgehend unversiegelt. Durch den zu erwartenden Eingriff wird der Versiegelungsgrad erhöht. Die Folge sind ein vermindertes Infiltrationsvermögen und geringere Verdunstungsraten. Es kommt zu erhöhten Gebietsabflussraten bei Niederschlagsereignissen.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserableitung geregelt wird und dass keine Unterlieger durch Wassererosion beeinträchtigt werden. Es erfolgt ein Hinweis auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet. Negative Effekte sollen durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten minimiert werden. Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen wird die Verdunstung zusätzlich gefördert und der Gebietsabfluss gemindert.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig.

10.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Der Verlust von Grünanteil und die Zunahme der Flächenversiegelung sind Hauptwirkfaktoren bei zu erwartenden Baumaßnahmen. Insbesondere der Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelung und ein veränderter Wasserhaushalt sind die Folgen. Insbesondere der Eingriff in den Wasserhaushalt bedingt mehr oder minder stark den Verlust von Bodenfunktionen und eine Beeinträchtigung von mikroklimatischen Ausprägungen, vor allem im Bereich der Versiegelung.

Den Effekten soll durch in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Maßnahmen weitestgehend entgegengewirkt werden. Wasserdurchlässige Beläge, Pflanzfestsetzungen und Gartennutzung haben eine mindernde Wirkung auf negative Effekte im Bereich aller Schutzgüter.

10.6 Landschaft und Landschaftsbild

Die derzeitige Grünlandnutzung wird durch Wohnbebauung und Gartennutzung auf den Baugrundstücken ersetzt. Das Einfügungsgebot nach §34 BauGB wird dabei berücksichtigt. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Eine wesentliche Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

In Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft wird festgesetzt, dass die ausgleichsrelevanten Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecke) innerhalb der Baugrundstücke in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen einzuordnen sind. Auf diese Weise wird auch ein Übergang zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft geschaffen.

10.7 Pflanzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsflächen durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.

Dabei hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² einen Laubbaum, einen Obstbaum oder einen Heckenabschnitt nach den Festsetzungen dieser Satzung zu pflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen durchzuführen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.

- Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge erfordern Nachpflanzungen als gleichwertigen Ersatz.
- Die Fertigstellungs- und Unterhaltspflege ist nach guter fachlicher Praxis durchzuführen.
- Pflanzungen sind nach den Maßgaben des SächsNRG vorzunehmen.
- Maximal aller 25 Jahre sind einzelne Heckenabschnitte auf den Stock zu setzen. Säume werden sporadisch, im Abstand von drei bis vier Jahren gemäht.
- Es erfolgt kein Gehölzschnitt in den Monaten März bis September (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung hat für die von ihr erfasste Fläche konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht. Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach §34 Abs.1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Ergänzungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um rund 0,5 ha erweitert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen. Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Zur Absicherung der stadttechnischen Erschließung sind zwischen dem Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Infolge der Ergänzungssatzung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes in den angrenzenden öffentlichen Straßen zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

11.3 Immissionsschutz

Vorhaben infolge der Ergänzungssatzung werden sich als nicht störend in die Umgebung einordnen. Wesentliche Störwirkungen sind weder in Richtung Ergänzungsfläche-Umgebung, noch umgekehrt zu erwarten.

11.4 Zusammenfassende Wirkung

Zusammenfassend wird bzw. werden mit der Ergänzungssatzung

- zwei Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen,
- eine abschließende bauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und die Bereitstellung von erschließbaren Bauflächen zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht,
- Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt bzw. beachtet sowie
- den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch durch die angemessene Integration der Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprechen.