



STADT LENGSFELD

ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 BAUGESETZBUCH FÜR DIE  
FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND 739/2 DER GEMARKUNG  
LENGSFELD „AM PFARRSTEIG“

BEGRÜNDUNG

PLANER: ARC ARCHITEKTUR CONCEPT  
STAUDTE FREIRAUM+STADT  
DIPL. ING TH. LANTZSCH,  
Stadtplaner  
DIPL. ING. SYLVIA STAUDTE,  
Landschaftsarchitektin bdl



LENGSFELD / ZWICKAU 10.04.2024

Inhalt

Teil I Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
1. Ziel und Zweck der Satzung .....	4
1.1 Beschlusslage .....	4
1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung .....	4
2. Rechtsgrundlagen.....	4
2.1 Planungsrecht .....	4
2.2 Verfahren.....	4
3. Lage im Raum, Größe, Nutzung .....	5
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung .....	5
3.2 Geltungsbereich.....	6
3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung.....	6
3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.....	6
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	7
3.6 Erschließungssituation.....	7
4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen .....	7
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) .....	7
4.2 Regionalplan (RP) .....	8
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept –INSEK-, Februar 2016 .....	10
4.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	10
5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes.....	11
5.1 Schutzgebiete.....	11
5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung .....	11
5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit.....	12
5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	12
5.2.3 Boden und Fläche .....	13
5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum .....	15
5.2.7 Kultur- und Sachgüter .....	16
5.3 Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung .....	16
5.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit.....	16
5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	16

BEGRÜNDUNG

5.3.3	Boden und Fläche .....	17
5.3.4	Wasser / Grundwasser .....	17
5.3.5	Klima / Luft.....	17
5.3.6	Landschaftsbild / Naturraum .....	17
5.3.7	Kultur- und Sachgüter .....	18
5.3.8	Zusammenfassung .....	18
5.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung .	18
5.4.1	Mensch, menschliche Gesundheit.....	18
5.4.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	18
5.4.3	Boden und Fläche .....	19
5.4.4	Wasser / Grundwasser .....	19
5.4.5	Klima / Luft.....	19
5.4.6	Landschaftsbild / Naturraum .....	19
5.4.7	Kultur- und Sachgüter .....	19
5.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	19
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen .....	19
Teil II Städtebauliche Planung .....		21
6.1	Begründung der Festsetzungen .....	21
Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....		22

ANLAGE:

Städtebauliche Studie

## Teil I Planungsrechtliche Grundlagen

### 1. Ziel und Zweck der Satzung

#### 1.1 Beschlusslage

Die Bebauung des Geltungsbereiches der Satzung wurde im Stadtrat der Stadt Lengenfeld vorbereitet. Es ist geplant, den Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 06. Mai 2024 zu fassen.

#### 1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung

Mit der Satzung wird beabsichtigt, einen bisher unbebauten Teil der Ortslage in den bebauten Zusammenhang einzubeziehen. Es sollen ergänzend zu der vorhandenen Bebauung 6 weitere Wohngebäude entstehen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die Anfrage des Besitzers der Grundstücke zur Errichtung der Wohngebäude in diesem Bereich. Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich wurde die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit dem Bauordnungsamt des Landratsamtes vorbereitet und festgelegt.

### 2. Rechtsgrundlagen

#### 2.1 Planungsrecht

§ 35 Abs. 1 BauGB führt die Bedingungen aus, unter denen die Errichtung von Bauwerken im Außenbereich zulässig sind. Die dort festgelegten Bedingungen für die Errichtung von Bauwerken im Außenbereich, insbesondere die Nutzungen nach § 35, Abs. 1, Ziff. 1-8, treffen für den vorliegenden Fall nicht zu. Gleiches gilt für die unter § 35, Abs. 2 ff formulierten Bedingungen der Zulässigkeit. Um eine Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die Zulässigkeit zu begründen, wird eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

#### 2.2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND 739/2  
DER GEMARKUNG LENGENFELD „AM PFARRSTEIG“  
BEGRÜNDUNG



Abb. 1

Plangebiet mit Darstellung des an-  
grenzenden im Zusammenhang bebauten  
Ortsteils (braun hinterlegt).  
Das Plangebiet ist im Südosten und  
Nordosten vorwiegend von Wohnbau-  
ung umgeben.

Quelle: google maps

Nach § 34, Absatz 5 Nr. 1 muss die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Dies ist kann mit der Planung sichergestellt werden. Der Geltungsbereich ist über die Weststraße und den Pfarrsteig als öffentliche Straße mit der notwendigen technischen Infrastruktur erschlossen (s.a. Punkt 3.6).

Die geplante Nutzung (Wohnen) begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Vorhabenliste im Anhang 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen.

Mit der Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Schutzzwecke und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten werden ebenfalls nicht berührt.

Die Planung berührt keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.

### 3. Lage im Raum, Größe, Nutzung

#### 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Die Stadt Lengendorf liegt im Göltzschtal südlich des Flusses und im Tal des Stadtbachs.

Das Satzungsgebiet befindet sich zentrumsnah ca. 150 m Luftlinie nördlich des Zentrums (Marktplatz mit Rathaus) der Stadt Lengendorf. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.354 m<sup>2</sup>.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke waren ursprünglich mit einem Fabrikgebäude (Textilindustrie) bebaut. Nach der Aufgabe der Produktion erfolgte 2003 der Rückbau der Fabrikgebäude.

BEGRÜNDUNG

Die im Zuge der gewerblichen Nutzung entstandenen Wohngebäude im direkten Umfeld der Fabrik blieben erhalten und wurden zu Wohnzwecken saniert. Ebenso erhalten blieb ein Teil des zum Fabrikgeländesgehörenden alten Baumbestandes.



Abb. 2 Ausschnitt Messtischblatt 135 der Sächs. Landesaufnahme von 1913, berichtigt 1925

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke Nr. 679; 739/a; 739/1 und 739/2 der Gemarkung Lengelfeld.

### 3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung

Das Gebiet ist Richtung Südwesten geneigt und weist insgesamt einen Höhenunterschied von bis zu 12 m zwischen Pfarrsteig und der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf.

An der nordwestlichen Planungsgrenze geht das Plangebiet mit einem moderaten Geländesprung in landwirtschaftliche Nutzfläche über und bildet in diesem Bereich bereits den Ortsrand. Die Grenze der Bebauung des westlichen Arms des Pfarrsteigs und der Weststraße liegt wesentlich weiter westlich-also im Landschaftsraum, als die des Satzungsgebietes.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als terrassierte Brache dar. Teilweise sind die Fußböden, Fundamente und Keller der abgebrochenen Industriehallen noch vorhanden. Auf dem Flurstück 739/2 befindet sich ein ehemals zur Fabrikbebauung gehörendes, in Nutzung befindliches Wohnhaus.

### 3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die baulich-räumliche Struktur im Umfeld ist heterogen. Entlang der Weststraße ist eine Mischung aus Ansätzen einer in der Gründerzeit begonnen Blockrandbebauung, gemischt mit Stadtvillen zu sehen. Die Ausformung des Eckgebäudes Weststraße/ Pfarrsteig weist auf die ursprüngliche Absicht einer Blockrandbebauung hin.

## BEGRÜNDUNG

Die im Zuge der gewerblichen Nutzung am Pfarrsteig an dessen in westlicher Richtung verlaufenden Abzweig entstandene Einzelhausbebauung ist im westlichen Teil durch überwiegend im Heimatstil errichtete Wohngebäude geprägt. Das im unteren Teil des Abzweigs liegende Wohngebäude ist im Stil der Gründerzeit zuzuordnen.

Im oberen Teil der Weststraße befindet sich eine Bebauung aus mehrgeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die zum Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind.

Der untere Teil des Windmühlenweges ist durch eine städtisch überprägte, ehemals dörfliche, kleinteilige Baustruktur bestimmt. Im oberen Teil überwiegt Einzelhausbebauung aus den 60-80er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Die beschriebenen Baustrukturen werden im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

### 3.6 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden vorab bereits eingeholt.

#### *Verkehrerschließung:*

Das Gebiet ist durch die Weststraße und den Pfarrsteig (öffentlich gewidmet) verkehrstechnisch erschlossen.

#### *Trinkwasser:*

Die Versorgung ist von einem Anschlusspunkt in der Weststraße möglich.

#### *Löschwasser:*

Gemäß Auskunft des Trinkwasserversorgers steht in einem Umkreis von 300 m um das Vorhaben eine Löschwasserentnahmestelle mit einer Entnahmemenge von 48 m<sup>3</sup> über 2 Stunden zur Verfügung.

#### *Abwasser:*

Die Ableitung des Abwassers soll gemäß Auskunft des ZWAV in den Mischwasserkanal im Windmühlenweg erfolgen.

#### *Et:*

Gemäß Auskunft des Energieversorgungsunternehmens ist eine Versorgung möglich und die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

#### *Telekommunikation:*

Der Hausanschluss der ehemaligen Fabrik noch vorhanden ist.

## 4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

## BEGRÜNDUNG

Die Stadt Lengenfeld ist als Unterzentrum klassifiziert und liegt an der Entwicklungssachse an der Entwicklungssachse Zwickau-Plauen. Die Stadt befindet sich im Ländlichen Raum (Karte 1, Raumstruktur).

Die Stadt hatte mit Stand 30.09.2023 7.043 Einwohner (Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen).

In der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung vom Juni 2023 werden 3 prognostischen Szenarien der Bevölkerungsentwicklung dargestellt.

Diese weisen bis 2040 einen weiteren Bevölkerungsrückgang je nach Szenario zwischen 11,5 und 14,9 % aus. Dabei ist lediglich in der Altersgruppe über 65 Jahren ein geringer Zuwachs zu erwarten. Gleichzeitig steigt mit steigender Überalterung die Zahl der Einzelhaushalte an, die wiederum zu einem höheren Bedarf an Wohneinheiten führen kann. Mit der hier geplanten Baustruktur wird eine Bevölkerungsgruppe im mittleren arbeitsfähigen Alter angesprochen. Die Schaffung von guten Umfeldbedingungen für den angespannten Fachkräftemarkt ist für die Stadt bzw. für die Erhaltung der Industrie- und Gewerbestruktur essentiell. Die Stadt Lengenfeld ist zudem Mitglied im Planungszweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Autobahnanschlussstelle Reichenbach/Vogtl. (PIA), der der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen dient.

In der Einleitung zum Landesentwicklungsplan 2013 wird formuliert, dass die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine wichtige Aufgabe bei der Entwicklung des Freistaats Sachsen ist.

Der Landesentwicklungsplan formuliert in Z 2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig ist, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht. Neue Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung ist dies der Fall. Der Ergänzungsbereich grenzt an zwei Seiten an den bebauten Innenbereich. Zudem handelt es sich um eine sehr geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche, die in der Gesamtbetrachtung nicht ins Gewicht fällt.

Mit der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit für die Errichtung von 6 Wohngebäuden in erschlossener, zentrumsnaher Lage auf einer Brachfläche erfolgen. Mit dem geplanten Umfang wird kein signifikantes Ungleichgewicht in der baulichen Entwicklung im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung geschaffen.

### 4.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt.

Das Gebiet der Stadt Lengenfeld befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Südwestsachsen. Gültiger Planstand ist die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen [Regionalplan Südwestsachsen 2011] durch Satzung vom 10. Juli 2008 mit Beschluss-Nr. RPV 12/2008, mit dem der Beschluss-Nr. RPV 04/2008 vom 5. März 2008 geändert wurde, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 28. Mai 2008, geändert durch Bescheid vom 17. Juli 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 6. Oktober 2011).

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND 739/2  
DER GEMARKUNG LENGENFELD „AM PFARRSTEIG“  
BEGRÜNDUNG

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform wurde am 01.08.2008 der Planungsverband Region Chemnitz durch die Fusion der regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen gebildet.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer Sitzung am 20.Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung beschlossen. Bis zur Erlangung der Rechtskraft sind die Inhalte der jeweiligen Regionalpläne weiter anzuwenden.

Die Stadt Lengenfeld ist sowohl im Regionalplan Südwestsachsen als auch im Regionalplan Region Chemnitz als Grundzentrum ausgewiesen. D.h., dass die Stadt Versorgungsaufgaben der Eigenversorgung und für das ländliche Umfeld im wirtschaftlichen, administrativen, kulturellen Bereich sowie für Gesundheitsvorsorge, Bildung und soziale Belange übernimmt.

Für die Aufrechterhaltung dieser Versorgungsaufgaben ist wiederum ein qualifiziertes Arbeitskräftepotential notwendig.

Für das Satzungsgebiet selbst sind aus der Karte der Raumnutzung keine Aussagen ableitbar, da es sich im urbanen Raum befindet.

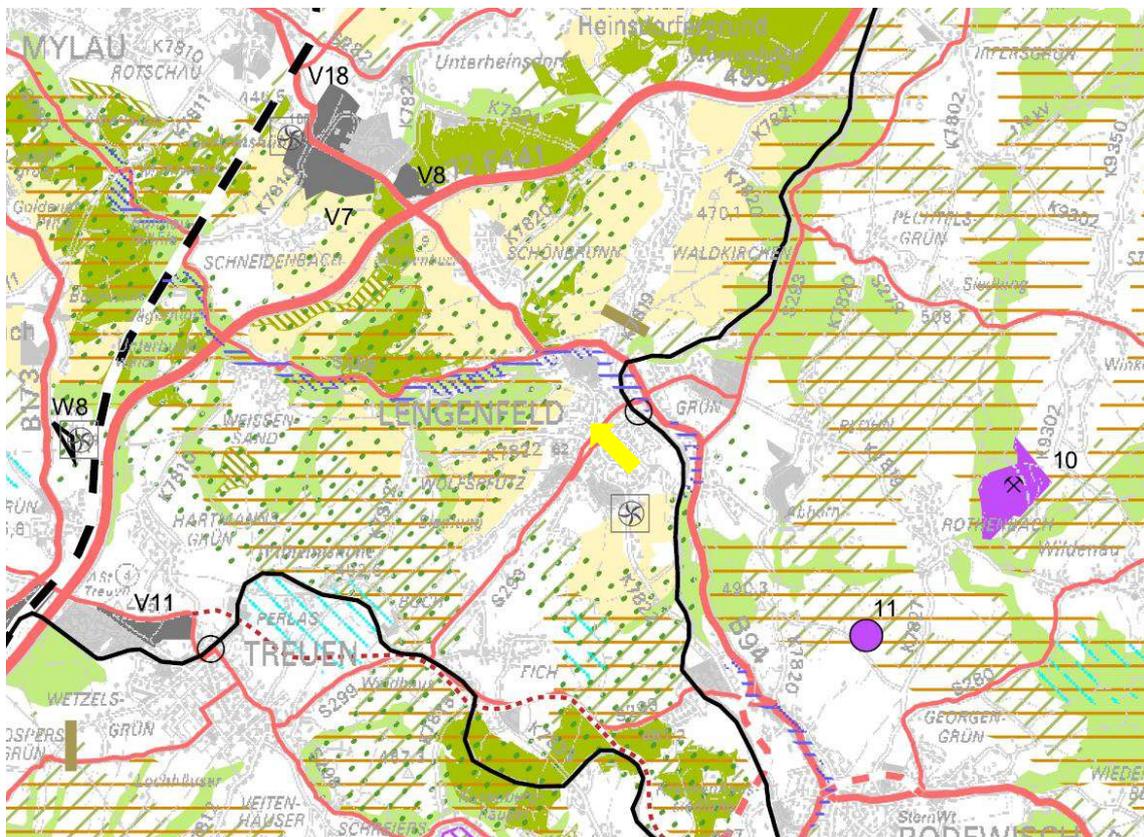


Abb. 3 Karte der Raumnutzung (Lage Satzungsgebiet – gelber Pfeil)

Das Satzungsgebiet ist ohne farbige Hinterlegung dargestellt und liegt innerhalb der hellgrau als Siedlungsstruktur dargestellten Fläche. Nordwestlich schließt sich eine Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft an, die teilweise von der Schraffurdarstellungen als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/ Landschaftserleben und als regionaler Grünzug überlagert sind.

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND 739/2  
 DER GEMARKUNG LENGENFELD „AM PFARRSTEIG“  
 BEGRÜNDUNG

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept –INSEK-, Februar 2016

Das INSEK formuliert im Fachkonzept Wohnen in Tabelle Nr.10 als Kernaussage Nr. 2 die Ausweisung von Baugrundstücken.

TABELLE NR. 10 - Kernaussagen Fachkonzept Wohnen			
Nr.	Kernaussage	Folgen / Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1.	Kernstadt als Wohnortstandort	- Umbau historischer Bausubstanz zu bedarfsgerechten Wohnraum - Gestaltung des Stadtraumes	- Städtebau und Denkmalpflege - Soziales - Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
2.	Ausweisung von Baugrundstücken, Angebot an leerstehenden Gebäuden	- Anreize zum Erwerb und zur Sanierung von leerstehenden Gebäuden bieten - Anbieten von Baugrundstücken	- Städtebau und Denkmalpflege - Soziales - Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
3.	Wohnumfeld	- kontinuierlich verbessern - Erhöhung des Zufriedenheitsgrades in der Bevölkerung - Erhöhung des Identifizierungsgrades der Bevölkerung mit der Stadt Lengenfeld - Verbesserung der Aufenthaltsqualität	- Städtebau und Denkmalpflege - Soziales - Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus

Quelle: BayernGrund

Abb. 4 Ausschnitt INSEK

Diesem Ziel entspricht die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung geplante Ergänzung der innenstadtnahen Bebauung in attraktiver Lage. Auch dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ aus dem INSEK wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lengenfeld mit Planstand von 2006 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

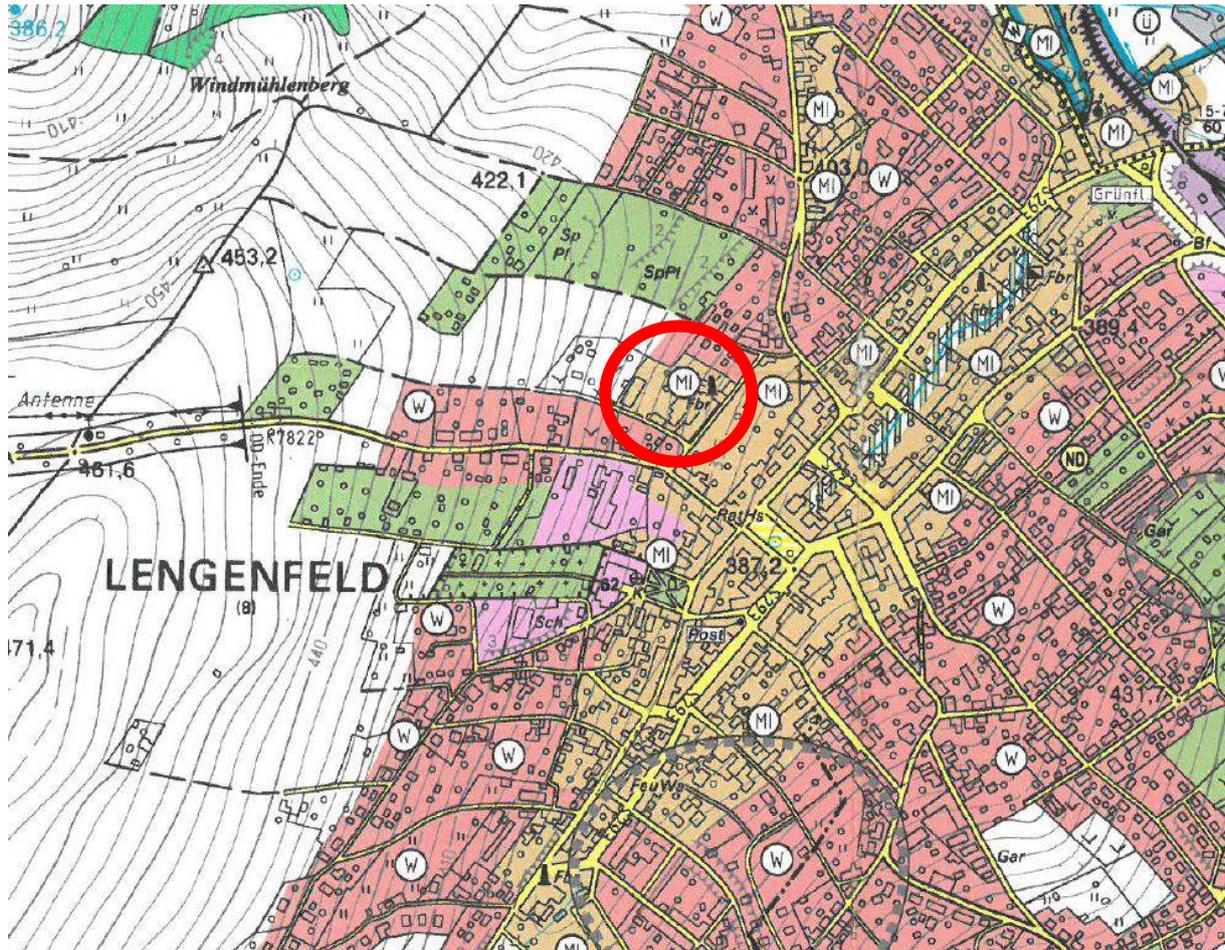


Abb. 5 Auszug FNP Stadt Lengenfeld Stand 2006

Der Rückbau der Fabrikgebäude im Plangebiet fand ab 2003 schrittweise statt. Der Hintergrund der Ausweisung war zu dieser Zeit das Bestreben, auch die traditionelle gewerbliche Nutzung in Teilen zu erhalten/neu ansiedeln zu können und gleichzeitig die Wohnnutzung in diesem Umfeld zu erhalten und zu entwickeln.

## 5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes

### 5.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Göltzschtal“ und ist ca. 850 m Luftlinie entfernt. Es besteht kein räumlicher und/oder funktionaler Zusammenhang mit diesem Gebiet.

### 5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet besteht aus einer Rückbaufläche eines ehemaligen Textilbetriebes. Teile des Fußbodens und der Fundamente wurden nicht abgebrochen. Durch die ehemalige Bebauung wurde das Gelände leicht terrassiert. Nach dem Rückbau erfolgte teilweise eine extensive

Nutzung der Flächen, Teile wurden jedoch sich selbst überlassen, so dass das Plangebiet ruderalisierte und verbuschte. Große Bäume (Rotbuche) am Rand des ehemaligen Firmengeländes wurden erhalten.



Abb. 6 Foto: ARC 03-23 Blick von Süden

### 5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

#### Eholungseignung / Zugang zur Landschaft

Das Gebiet dient nicht der wohnungsnahen Erholung und ein Zugang zur Landschaft ist vom Plangebiet aus bzw. über das Plangebiet nicht möglich. Eine Durchwegung besteht nicht.

#### Radon

Das Plangebiet liegt in einem Radon-Vorsorgegebiet.

### 5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Tiere

Standortscharfe faunistische Erhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. In der Rasterverbreitungskarte des sächsischen Umweltportals iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertung) ist im Bereich des Messtischblatts 5440 das Vorkommen von 14 Fledermausarten im weiteren Gebiet dokumentiert.

Es ist aufgrund der Eigenart des Gebietes (Altbaumbestand) davon auszugehen, dass der Bereich Lebensraum von Federmausarten ist.

#### Pflanzen

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes wird als extensives Grünland genutzt bzw. stellt sich als Ruderalflur dar. Diese ist mit den typischen Pflanzen, wie Kanadische Goldrute, Beifuß, Brombeeren und Waldrebe bewachsen und weist Aufwuchs von Birken, Buchen, Weiden sowie Ahorn auf. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze und direkt an dem vorhandenen Wohngebäude sind Großbäume (Rotbuchen-Fagussylvatica) vorhanden. Das Grundstück des vorhandenen Wohngebäudes wird als Erholungsgarten genutzt.

### 5.2.3 Boden und Fläche

#### Boden/Geologie

##### Boden

Für das Gebiet sind in der Bodenkarte des Freistaates Sachsen für das Umfeld Braunerde aus periglaziärem Grusführendem Schluff flach über periglaziärem Sandgrus ausgewiesen.

Das Satzungsgebiet wird in den Einzelkarten als Gebiet mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit, mittlerem Wasserspeichervermögen und hoher Erodierbarkeit angegeben. Die Filter- und Pufferwirkung gegen Schadstoffeintrag ist als mittel bis hoch ausgewiesen.

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor. Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine des Rotliegend gebildet.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und gehört zur Untergrundklasse R (DIN-EN 1998-1/NA:2011-01).

Vertiefende Baugrunduntersuchungen entsprechend DIN 4020 und DIN EN 1997 erfolgen mit der konkreten Objektplanung.

##### Hohlräume

Das Plangebiet ist im sächsischen Geodatenportal (iDA) nicht als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gekennzeichnet.

##### Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

##### Geologie

Der geologische Untergrund besteht aus Schluffschiefem der Phycoden-Gruppe mit Feinsandbändern und -lagen.

Aufgrund der baulichen Vornutzung des Bereiches ist mit einer anthropogenen Überformung sowie baulichen Resten im Untergrund zu rechnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische



#### 5.2.4 Wasser / Grundwasser

Im Satzungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Im Gebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Aufgrund der Topografie könnte möglicherweise wild abfließendes Wasser auftreten. Weitere Hinweise auf Geogefahren im Plangebiet gibt es nicht.

#### 5.2.5 Klima / Luft

Lengenfeld liegt im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das gemäßigte, schwach kontinentale Klima der unteren Lagen (collin) ist gekennzeichnet durch durchschnittlich ca. 730 mm Niederschlag/Jahr und ein langjähriges Monatsmittel der Jahrestemperatur von 8,2 ° Celsius (Quelle REKIS).

Sporadisch auftretende Inversions- und Föhnwetterlagen im Winterhalbjahr sind für das Vorgebirgsklima kennzeichnend.

Hauptwindrichtung ist Südwest (35%) gefolgt von Nordosten, Süden und Nordwesten mit je 11% sowie Südwesten und Westen mit je 9%. Aus Norden kommt der Wind mit 7% und aus Osten mit 4% Häufigkeit. Windstille ist mit 3% vertreten. Das Plangebiet ist durch seine Lage und die höhenmäßige Einordnung als mäßig exponiert einzuschätzen.

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine aktuellen Daten vor. Aufgrund der weitgehend offenen, durchströmbaren Umgebungsbebauung mit hohem Grünanteil und Öffnung des Plangebietes nach Westen bei Hauptwindrichtung Südwest ist von einem Stadtrandklima mit deutlichem Tag/Nacht Unterschied und mäßiger Erwärmung bei guter Durchlüftung auszugehen. Die auch topografisch oberhalb des Bereiches befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen könnten als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren, von welchem die Kaltluft in die Bebauung abfließt.

Emissionen werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr verursacht. Weitere Emissionen können von der Landwirtschaft (temporär Geruch und Staub) ausgehen.

#### 5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum

Das Stadtgebiet von Lengendorf liegt in der Naturraumeinheit Erzgebirgsbecken. Die Landschaftstypik wird durch eine flachkuppige Lößlandschaft, die durch tief eingeschnittene Bachtäler ihre Dynamik erhält. Während die flachen Kuppenlagen intensiv landwirtschaftlich und zunehmend auch durch die Erzeugung von Windenergie geprägt sind, befinden sich in den Hangbereichen und Tälern eine abwechslungsreiche Nutzung aus Sedlungen, Wäldern und Wäldchen, Teichen, Wiesen und Weiden. Diese prägen das vielfältige Landschaftsbild entscheidend.

Das Satzungsgebiet schließt an einen landwirtschaftlich genutzten, flachen Höhenzug an.

### 5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige Kulturgüter sind im Satzungsgebiet und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. An Sachgütern sind im Satzungsgebiet das bestehende Wohngebäude, Versorgungsleitungen und Bäume vorhanden.

## 5.3 Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung

### 5.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Bauzeitliche temporäre Beeinträchtigungen: Baulärm, Staub-durch Einsatz lärmgedämmter Maschinen, zeitliche Beschränkungen und Wassereinsatz zu reduzieren.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Für die menschliche Gesundheit besitzt insbesondere das kleinräumige Klima Bedeutung. Aufgrund der lockeren baulichen Struktur ist mit einer guten Durchlüftung zu rechnen. Hitze- oder Kältestaus bzw. -inseln sind nicht zu befürchten. Bei Durchführung der Planung würden sich kaum Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

### 5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bauzeitliche Auswirkungen

Mit Durchführung der Planung wird ein Teil der Pflanzendecke entfernt und damit geht ebenso Lebensraum und Nahrungshabitat für tierische Organismen temporär verloren.

Die Durchführung der Planung hat eine bauzeitliche Störung der vorkommenden Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Insekten, Kleinsäuger) zur Folge. Gleichzeitig wird Lebensraum entzogen. Im Umfeld des Satzungsgebietes sind in den nur locker bebauten Grundstücken mit altem Baumbestand jedoch ähnliche Lebensräume verfügbar, so dass Ausweichpotential besteht.

Fazit: die Auswirkungen der Bauzeit werden als nicht eingeschätzt.

Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Die Bebauung hat insgesamt eine quantitative Beeinträchtigung des Lebensraumangebotes zur Folge. Qualitativ werden sich die entstehenden Habitate grundlegend vom jetzigen Bestand unterscheiden. Mit Anlage einer extensiven Obstwiese wird vor Ort ein qualitativ hochwertiger Ersatz angeboten. Gleichzeitig erhöht sich das Störungspotential für einige Arten durch permanente menschliche Tätigkeit.

Mit Erhaltung des Altbaumbestandes können Habitate für geschützte Fledermaus- und Vogelarten sowie Insekten erhalten werden.

Fazit: Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

### 5.3.3 Boden und Fläche

#### Bauzeitliche Auswirkungen/ Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung hat, bedingt durch eine höhere Versiegelung, eine quantitative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, auch wenn ein Teil der jetzt bebauten Fläche rück- und wiederbebaut bzw. begrünt wird. Das Schutzgut Boden wird somit beeinträchtigt, es geht fruchtbarer Boden verloren. Gleichzeitig wird Fläche verbraucht und in den bebauten Zusammenhang einbezogen.

Fazit bauzeitliche Auswirkung: erheblich

Fazit verbleibende Auswirkungen: erheblich

### 5.3.4 Wasser / Grundwasser

#### Bauzeitliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz kann eine qualitative bauzeitliche Wirkung (Stoffeintrag) auf das Grundwasser vermieden werden. Während der Bauzeit ist Oberflächenwasser so abzuleiten, dass die Ober- und Unterlieger nicht beeinträchtigt werden. Ggf. notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises abzustimmen und zu beantragen.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Mit der Durchführung der Planung ist aufgrund des geringen Umfangs und der Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Straßen und Wege keine messbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten.

### 5.3.5 Klima / Luft

#### Bauzeitliche Auswirkungen

In der Bauzeit treten temporäre Lärm- und Staubbelastungen auf. Diese können durch geeignete Maßnahmen (lärmgedämmte Maschinen, Befeuchtung) minimiert werden.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad kann es zu einer leichteren Erwärmbarkeit kommen. Da aber für das Satzungsgebiet nur eine lockere Bebauung zulässig ist, ist eine signifikante Verschlechterung, auch für das Umfeld, nicht zu erwarten.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

### 5.3.6 Landschaftsbild / Naturraum

#### Bauzeitliche Auswirkungen

Bauzeitlich wird das Landschaftsbild temporär durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt. Da jedoch der Großbaumbestand erhalten bleibt und das Gebiet nur vom unmittelbaren Umfeld einsehbar ist, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Das Satzungsgebiet wird eingegrünt und durchgrünt und ist kaum einsehbar. nur geringfügig beeinträchtigt.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

### 5.3.7 Kultur- und Sachgüter

#### Bauzeitliche Auswirkungen

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Mit dem Neubau von maximal 6 Wohngebäuden werden neue Sachgüter geschaffen. Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ist nicht zu erwarten.

Fazit: keine erheblichen Auswirkungen

### 5.3.8 Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen sind für die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Für alle anderen Schutzgüter werden die bauzeitlichen und permanenten Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingeschätzt.

## 5.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

### 5.4.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Änderung für das Schutzgut Mensch ergeben.

### 5.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Falle gleichbleibender Bewirtschaftung der gesamte Bereich des Satzungsgebietes weiter als Grünland genutzt werden und die Ruderalisierung würde sich bis zum Vorwald-(Wald) Stadium fortsetzen und als Lebensraum erhalten bleiben bzw. sich weiterentwickeln. Der Lebensraum der unterschiedlichen Arten würde nicht eingeschränkt.

#### 5.4.3 Boden und Fläche

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der gesamte produktive Boden erhalten bleiben und die Bodenentwicklung im Satzungsgebiet nicht zum Teil unterbrochen werden. Allerdings würde auch ein Teil des Bodens versiegelt bleiben.

Die Flächeninanspruchnahme würde sich nicht ändern, das Siedlungsgebiet bleibt gleich.

#### 5.4.4 Wasser / Grundwasser

Die Nichtdurchführung der Planung hätte keinen messbaren Einfluss auf die bestehenden Verhältnisse.

#### 5.4.5 Klima / Luft

Die Nichtdurchführung der Planung hätte keinen messbaren Einfluss auf die bestehenden Verhältnisse.

#### 5.4.6 Landschaftsbild / Naturraum

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der unbewirtschaftete Teil des Plangebietes allmählich zum Wald entwickeln und das Landschaftsbild somit auch verändern.

#### 5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status quo erhalten.

#### 5.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es gibt im Stadtgebiet Lengenfeld kaum unbebaute Flächen mit gleichwertiger zentrumsnaher Lagegunst. Der Großteil der weiteren Gebäude in der Stadt ist in gutem baulichem Zustand und bewohnt. Das Satzungsgebiet ist sehr gut erschlossen, teilweise bereits bebaut und von Gebäuden umgeben und bietet sich daher für eine Bebauung an. Damit wird auch der Inanspruchnahme unerschlossener Gebiete und der Ausweitung kommunaler Infrastruktur vorgebeugt.

#### 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen

siehe auch Teil III- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Vermeidungsmaßnahmen:

Bäume, die erhalten werden, sind vor Schäden in Krone, Stamm und Wurzelraum, insbesondere während der Bauphase entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu schützen.

Mutterboden ist im Baufeld abzutragen, gesondert zu lagern und zu schützen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Minderungsmaßnahmen

Der Umgang mit bauzeitlichen Abfällen, Schmier – und Treibstoffen sowie sonstigen Chemikalien muss entsprechend der gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Es ist Sorge zu tragen, dass weder Boden noch Grundwasser verunreinigt werden.

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND 739/2  
DER GEMARKUNG LENGENFELD „AM PFARRSTEIG“

BEGRÜNDUNG

**Ausgleichsmaßnahmen**

Als interne Ausgleichsmaßnahme der baulichen Eingriffe wird die Anlage einer Obstbaumwiese im Plangebiet festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen verbessert das Stadtklima und die Blüten dienen als Bienenweide.

Als externe Maßnahme wird die Anlage von 2 Laichtümpeln für Knoblauchkröten am Waschteich in der Gemeinde Reuth (Neumark) festgesetzt.

## Teil II Städtebauliche Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende Flächen in den Innenbereich einbezogen. Maßstabbildend und entscheidend für die geplante Nutzung ist dabei die im Plangebiet vorhandene und die nordwestlich des Satzungsgebietes bestehende Bebauung.

Die umgebende Bebauung ist, auch aufgrund unterschiedlicher Baualter, inhomogen. Die Nutzung der umgebenden Bebauung stellt sich dagegen relativ homogen dar: es dominiert die Wohnnutzung.

Die geneigte Fläche des Satzungsgebietes ist im südlichen Teil über den Pfarrsteig an die öffentliche Straße „Weststraße“ angeschlossen. Hier befindet sich auch die stadtechnische Erschließung.

Die Bebauung wird als lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung angeordnet, so dass der Anschluss an den bebauten Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt werden 6 Bauplätze geplant.

Gem. § 34 BauGB, Abs. 5 können für Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie Abs. 4 getroffen werden.

### 6.1 Begründung der Festsetzungen

**Festsetzung von Baugrenzen:** für die geplanten Gebäude: Mit der Festsetzung von Baufenstern und deren Orientierung soll eine flächensparende Erschließung von den öffentlichen Straßen aus erreicht werden.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern reflektiert die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung.

**Festsetzung von Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten:** Die festgesetzten Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte sichern die Zufahrt und die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Verlegung der notwendigen stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

**Festsetzungen von Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen:** Die Festsetzung dient der Erhaltung des Großgrünbestandes im Plangebiet.

**Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern:** Die Festsetzung dient der Engrünung des Gebietes.

**Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich**

Zum Ausgleich der baulichen Eingriffe wird die Anlage einer Obstbaumwiese im Plangebiet festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen verbessert das Stadtklima und die Blüten dienen als Bienenweide. Zum weiteren Ausgleich wird die Anlage von 2 Laichtümpeln für die Wechselkröte festgesetzt. Diese Maßnahme dient dem Erhalt einer bestandsbedrohten Tierart.

**Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung für Wege, Stellplätze und die Zufahrt:** Die Festsetzung dient der Vermeidung von Eingriffen in die Bodenfunktionen und der Versickerung von Regenwasser.

## Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für Ergänzungssatzungen § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Damit verbunden ist die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Damit wird die Notwendigkeit der Bilanzierung und des Ausgleichs des durch die Satzung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft begründet.

### Bilanzierung Eingriff-Ausgleich

#### Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Ausgangszustandes

<b>Ausgangs-(IST-)Zustand</b>				
Biotoptypen	Code	Biotopwert Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichbarkeit
Einzelhaussiedlung m. Gärten	11.01.410	7	876	A
Straße, Weg, wasserd. befestigt	11.04.100	3	798	A
Straße, Weg, vollversiegelt	11.04.100	0	192	A
Sonstige versiegelte Plätze	11.04.400	0	712	A
Grünland, extensive Nutzung	06.02.000	25	5.431	A
Ruderalflur, Staudenflur	07.03.000	15	3.133	A
Sonstige Grünanlage, Freifläche		10	212	A
		<b>Gesamt:</b>	<b>11.354</b>	

#### Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Zielzustandes

<b>Ziel-(SOLL-)Zustand</b>			
Biotoptypen	Code	Planungswert	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Einzelhaussiedlung m. Gärten	11.01.410	7	5.732
Straße, Weg, wasserd. befestigt	11.04.100	3	2.798
Straße, Weg, vollversiegelt	11.04.100	0	192
Sonstige Hecke		20	791
Sonstige Grünanlage, Freifläche		10	212
Streuobstwiese	10.03.000	22	1.629
		<b>Gesamt:</b>	<b>11.354</b>

**Quantitative Eingriffsbewertung**

<b>Ausgangs-(IST-)Zustand</b>			
Biotoptypen	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
Einzelhaussiedlung m. Gärten	7	876	6.132
Straße, Weg, wasserd. befestigt	3	798	2.394
Straße, Weg, vollversiegelt	0	192	0
Sonstige versiegelte Plätze	0	712	0
Grünland, extensive Nutzung	25	5.431	135.775
Ruderalflur, Staudenflur	15	3.133	46.995
Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	212	2.120
	<b>Gesamt:</b>	<b>11.354</b>	<b>193.416</b>

<b>Ziel-(SOLL-)Zustand</b>			
Biotoptypen	Planungswert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
Einzelhaussiedlung m. Gärten	7	5.732	40.124
Straße, Weg, wasserd. befestigt	3	2.798	8.394
Straße, Weg, vollversiegelt	0	192	0
Sonstige Hecke	20	791	15.820
Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	212	2.120
Streuobstwiese	22	1.629	35.838
	<b>Gesamt:</b>	<b>2.864</b>	<b>102.296</b>

	Wertpunkte
Ausgangs-(IST-)Zustand	<b>193.416</b>
Ziel-(SOLL-)Zustand	<b>102.296</b>
Ausgangs-(IST-)Zustand > Ziel-(SOLL-)Zustand	

**Differenz: 91.120**

Die vorliegende Planung bewirkt bei Umsetzung einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Dieser ist im Wesentlichen bedingt durch den Eingriff in den Boden, die Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit verbunden die Verringerung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung der Menge an Niederschlagswasser. Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind damit Veränderungen der Nutzung in Flächenteilen verbunden, die als Eingriff behandelt werden.

BEGRÜNDUNG

Die gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung eines Eingriffs sind dabei §1a Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i.V.m. §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 9 ff Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 ff BNatSchG in Verbindung mit §1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Basis der Bilanzierung war im ersten Schritt die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009. Nachdem anhand der Bilanzierung festgestellt wurde, dass der Eingriff nicht innerhalb des Planumgriffs ausgeglichen werden kann wurde mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Ersatzmaßnahme abgestimmt:

Ersatzmaßnahme - Anlage von 2 Laichtümpeln auf Flst. 293 der Gemarkung Reuth (Neumark)  
Anlage von 2 Laichtümpeln mit einer Fläche von jeweils 40 m<sup>2</sup> und mit einer Tiefe von 1,5 m als Laichgewässer für die Knoblauchkröte



Abb. 7 Laichtümpel in Reuth, Verortung

Mit der Realisierung der geplanten Ersatzmaßnahme wird der durch das Vorhaben entstehende verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt in angemessener Weise ersetzt.

Die Bepflanzung hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vogtlandkreis zu erfolgen.