



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 18/14 Dorfstraße Grüna

Begründung zum Entwurf

Stand: März 2019

Inhalt

1. Planerfordernis	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Städtebaulicher Bestand	3
4. Bereich Klarstellungssatzung	4
5. Bereich Ergänzungssatzung	4
6. Erschließung	4
7. Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	5
7.1 Bestandssituation.....	5
7.1.1 Geologie, Boden, Altlasten	5
7.1.2 Topographie	5
7.1.3 Naturschutzobjekte.....	5
7.1.4 Hydrologie	5
7.1.5 Potentielle natürliche Vegetation (pnV).....	6
7.1.6 Klima	6
7.2 Darstellung des Eingriffs und der Auswirkungen	6
7.3 Grünordnerische Festsetzungen	8
8. Gestalterische Festsetzungen	9

1. Planerfordernis

Es besteht die planerische Absicht einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Dazu sollen die als Wohngebiet vorgeprägten Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfskonzeptes wurde dieser Bereich vom Ortschaftsrat Grüna als ein wichtiges mögliches Potential für Eigenheime vorgeschlagen. Der Planungsbedarf ergibt sich aus dem Vorhaben, das bestehende Wohngebiet durch 6 bis 8 Einfamilienhaus-Grundstücke zu ergänzen und abzurunden.

Die Stadt Chemnitz stellt eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf. Beide Satzungen können miteinander verbunden werden. Die Satzung unterstützt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Nicht geregelt werden bauordnungsrechtliche Belange, Erschließung und Eigentumsverhältnisse.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Satzungen nach § 34 BauGB sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Auf Ergänzungssatzungen sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das gesamte Satzungsgebiet beinhaltet in der Gemarkung Grüna die Flurstücke 350 (teilw.), 353/2 (teilw.), 353/3 (teilw.), 353/4 (teilw.), 358/1 (teilw.), 359/2, 359/3, 359/4, 359/5, 360/1, 360/2, 386/1 (teilw.), 386/2 (teilw.), 396/2 (teilw.), 396/3 (teilw.). Es handelt sich hier um eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Baulasten gem. § 38 SächsBO sind nicht bekannt.

Die Satzung soll die benannten Grundstücke bzw. Teile davon einer Bebauung zuführen, ohne dass ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren notwendig wird. Ziel ist dabei, die bestehende Bebauung zu arrondieren und zu komplettieren.

3. Städtebaulicher Bestand

Das nordöstliche Umfeld ab Limbacher Straße/Bachgasse entlang der Dorfstraße, ist überwiegend geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Hausgärten und größeren Wiesenflächen. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Mehr- und Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit Sattel- und Walmdachausführung. Nördlich des Unritzbaches befindet sich ein nichtstörendes Gewerbe.

- Denkmalschutz

Auf den angrenzenden Flurstück 350 sowie auf dem Flurstück 372 befinden sich hochrangige Kulturdenkmale, für diese Gebäude besteht Umgebungsschutz.

Der Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich im Bereich des in der Stadt Chemnitz später aufgegebenen Siedlungs- bzw. Dorfkerns von Grüna, dessen Orts-

kern stellt eine hochrangige archäologische Relevanzzone im Sinne § 14 des SächsDschG dar. Mit archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen.

- Erschließung

Erschlossen werden die künftigen Wohngrundstücke über die Dorfstraße.

Im Bereich Ergänzungssatzung kann die Erschließung über das private Flurstück 359/2 erfolgen.



4. Bereich Klarstellungssatzung

Das Gebiet des Klarstellungsbereiches umfasst im Zusammenhang bebaute Ortsteile entlang der Dorfstraße. Vorgesehen ist eine straßenbegleitende Bebauung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet nach § 34 BauGB Absatz 1, d. h. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, nach der Grundstückfläche die überbaut werden soll. Das Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Bereich Ergänzungssatzung

Der Ergänzungsbereich ist nördlich beidseitig des Unritzbaches geplant. Die im Entwurf (Anlage 3) dargestellte Fläche soll für Ausgleichsmaßnahmen Naturhaushalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zugeführt werden.

6. Erschließung

Erschlossen werden die künftigen Wohngrundstücke über die Dorfstraße.

Im Bereich Ergänzungssatzung kann die Erschließung über das private Flurstück 359/2 erfolgen.

Bei der Planung der Zufahrten in die künftigen Baugrundstücke ist der Bestand des Verkehrsgrüns an der Dorfstraße vor Beschädigungen zu bewahren.

7. Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Die sich im Außenbereich befindlichen Flurstücke sollen mit dem Instrument der Ergänzungssatzung einer Bebauung zugeführt werden. Mit der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Klarstellungssatzung setzt die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fest und führt damit für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

7.1 Bestandssituation

7.1.1 Geologie, Boden, Altlasten

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Erzgebirgischen Becken (Mikrogeochore), das von Hügeln und Flachformen bestimmt wird.

Der Boden im Bereich der geplanten Bebauung weist überwiegend intakte Bodenfunktionen auf. Die obersten Schichten entsprechen weitestgehend den natürlichen Verhältnissen. Für das Gebiet sind gemäß bodenökologischer Konzeptkarte der Stadt Chemnitz Böden anthropogener Prägung in Siedlungs- und Industriegebieten aus natürlichen Substraten prägend:

- Leitbodenform

Regosol (RQ) + Lockersyrosem (OL) + Hortisol (YO) aus zum Teil umgelagerten natürlichen Substraten im Verbreitungsgebiet Löß, Lößderivaten, Sandlöß

- Begleitbodenformen

Pseudogley (SSn), Pseudogley-Braunerde (SS-BB)

Als Bodenartenhauptgruppe werden Normallehme ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich (Stand August 2018) besteht kein Altlastenverdacht.

7.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt an der Dorfstraße eingebettet in die Dorflage Grüna. Es wird umschlossen von Eigenheimstandorten mit Einzel und Doppelhäusern.

7.1.3 Naturschutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Objekte des Landschafts- oder Naturschutzes nach geltendem Naturschutzrecht.

Das Plangebiet wird von wenigen Großgehölzen im Gartenbereich dominiert. Überwiegend ist die Nutzung als Grünland.

7.1.4 Hydrologie

- Oberflächengewässer

Der Unritzbach quert das Plangebiet von West nach Ost. Am Unritzbach besteht nach den Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 24 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Gewässerrandstreifen. Der Randstreifen dient dem Hochwasserschutz sowie der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und ist aus diesen Gründen vom Eigentümer standortgerecht zu bewirtschaften.

Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt landwärts zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter, gemessen ab Böschungsoberkante.

- Grundwasser

Die Grundwasserspeisung erfolgt ausschließlich durch Niederschlagseinwirkung. Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers ist entsprechend der allgemeinen Oberflächengestalt in nördliche Richtung zu erwarten. Über die Grundwasserstandsverhältnisse liegen keine Aussagen vor. Auf Grund der Nähe zum Fließgewässer ist aber ein relativ hoher Grundwasserstand zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.5 Potentielle natürliche Vegetation (pnV)

- Flora

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation des Freistaates Sachsen ein Zittergrasseggen–Eichen-Buchenwald beschrieben.

Für den Standort ist im Regionalplan Region Chemnitz die potentielle natürliche Vegetation dichter Siedlungsgebiete ausgewiesen.

Bei der Vegetation im Plangebiet handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche sowie Gartennutzung. Auf dem Flurstück 359/3 stocken am Ufer des Unritzbaches zwei alte Eichen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weisen die beiden Eichen am Ufer des Unritzbaches im Flurstück 359/3 ein hohes Potential zur Entwicklung eines gesetzlich geschützten Biotopes auf, weshalb diese Bäume als erhaltenswert einzustufen sind (= Vermeidungsmaßnahme).

- Fauna

Die Habitateignung des Plangebietes beschränkt sich überwiegend auf Funktionen als Nahrungshabitat für ubiquitäre und damit wenig spezialisierte Arten.

7.1.6 Klima

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Makroklimastufe der Unteren Berglagen mit feuchtem Klima. Es ist windoffen und luvbeeinflusst.

Mit einer langjährigen Jahresmitteltemperatur von ca. 8°C ist das großräumige Klima im Raum Chemnitz kühl. Die Niederschläge betragen im langjährigen Mittel 700 mm. Klimatisch befindet sich das Plangebiet nach der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz (erstellt vom Planungsbüro Lohmayer) in einem bebauten Gebiet mit mittlerer Klimarelevanz. Diese sind relativ gut durchlüftet und übernehmen aufgrund ihrer Lage klimarelevante Funktionen für benachbarte Siedlungsbereiche. Eine Nutzungsintensivierung sei unter Berücksichtigung klimaökologischer Belange möglich. Durch den angrenzenden Straßenverkehr ist eine geringfügige Luftbelastung in Form von Staub und Verbrennungsabgasen gegeben.

Das Planareal befindet sich im Einzugsbereich eines Stadtrand-Klimatops. Es ist gut durchlüftet und stellt eine bevorzugte Fläche für den bodennahen Lufttransport dar. Aus klimaökologischer Sicht sollten Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils, wie der Schaffung von Vegetationsflächen und der Erhalt von Großbäumen angestrebt werden. Diese Ziele leiten sich auch aus dem Landschaftsplan Chemnitz ab.

Die Freiflächen sowie das Fließgewässer haben im jetzigen Bestand eine positive Wirkung auf den Klimahaushalt und das Mikroklima.

7.2 Darstellung des Eingriffs und der Auswirkungen

Die Darstellung des Eingriffs und dessen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben:

- Schutzgut Mensch

Belastungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen, sind nicht absehbar. Weder werden aus den natürlichen Bodenbelastungen noch durch Hochwassersereignisse Gefahren ersichtlich, die erhebliche Risiken befürchten lassen.

- Schutzgut Fauna und Flora

Es ließen sich keine Anhaltspunkte für das Eintreten von Verbotstatbeständen ableiten. Durch den Erhalt des Gewässerrandstreifens können neue Beeinträchtigungen des Fließgewässers in Bezug auf seine Durchgängigkeit etc. vermieden werden. Da der überwiegende Teil der Gehölze in die Planung integriert wurde, wird der Verlust von Habitaten wesentlich reduziert. Lediglich der Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland und teilweise Versiegelung ist als Beeinträchtigung zu nennen.

Beeinträchtigungen der Flora sind im Wesentlichen auf die Versiegelung von artenarmen Dauergrünland zurückzuführen. Damit geht auch der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf der Fläche einher.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen wird der Standort intensiver durchgrünt.

- Schutzgut Boden

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelungen stellt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

Durch die mit der Bebauung infolge der Versiegelung verbundene erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden entsteht ein flächenhaftes Kompensationserfordernis. Versiegelung ist durch Entsiegelung adäquat auszugleichen (siehe Erlass des SMUL vom 11.12.2000 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/Optimierung der Kompensationsverpflichtung). Da die Stadt Chemnitz nicht über geeignete Flächen zur Entsiegelung verfügt, soll die Kompensation über Festsetzung zur Bepflanzung von Gehölzen erreicht werden.

- Schutzgut Wasser

Durch den vergrößerten Oberflächenwasserabfluss infolge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es kommt zu einer erhöhten Einleitung in den Unritzbach. Positiv wirken die Pflanzmaßnahmen, die zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern.

Auf dem Gewässerrandstreifen sind u. a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gewächshäuser, Zäune), Erdaufschüttungen, die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze und die Ablagerung von Gegenständen und Materialien verboten.

Mit dem Planverfahren ist eine naturnahe Entwicklung des Fließgewässers vorzusehen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann generell in den Unritzbach eingeleitet werden. Auf Grund der hohen hydraulischen Belastung des Unritzbaches sind Anlagen zur Regenrückhaltung vorzusehen, die auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 117 für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis und eine Drosselabflusspende von maximal 13 l/(s*ha) zu bemessen sind.

Die zentrale abwassertechnische Erschließung ist im Trennsystem vorzusehen. Hierfür ist mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen.

- Schutzgut Klima/Luft

Durch die Nachverdichtung im Bestand können ca. 7 Einfamilienhäuser entstehen, durch die die Verkehrsbelastung geringfügig erhöht wird. Durch die Anordnung der Wohnbebauung im zentralen Ort und die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur wird ein verbesserter Zustand erreicht.

Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen vermindert

- Schutzgut Landschaftsbild

Es wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Wohngrundstücke sind befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Fußwege) teilversiegelt mit mind. 20 % Fugen- bzw. Porenanteil zu errichten.

Der teilversiegelte Ausbau der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege stellt eine Vermeidungsmaßnahme i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG dar.

Diese getroffenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und dem Funktionserhalt des Wasserhaushaltes.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste als Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je anzupflanzenden Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen. Für die künftigen Baugrundstücke werden die Pflanzgebote aus dem Gewässerrandstreifen auf diese Festsetzung angerechnet.

Entlang des Unritzbaches sind in der Mittelwasserlinie pro Grundstück 2 Stück Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm mit einem Baumabstand von ca. 7,5 m zu pflanzen.

Die Pflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Die angegebenen Arten berücksichtigen die potentielle natürliche Vegetation. Die gewässerbegleitende Baumpflanzung sichert zusätzlich das Ufer vor Schäden durch Hochwasserereignisse. Als Mittelwasserlinie wird der Bereich des Gewässerufers bezeichnet, in dem der Wasserstand zwischen sommerlichem und winterlichem Mittelwasser des Fließgewässers schwankt.

Es ist für die Pflanzungen aus folgender Artenliste auszuwählen:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Gemeine-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>

Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel- Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraister
Nussbäume /Obstarten in Arten und Sorten als Hochstamm	

8. Gestalterische Festsetzungen

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Baugestaltungssatzung, 2. Änderung vom 08.06.2018, Zone 2 „Dorflage, Gartenstadt“.

Für Bauvorhaben sind die Gestaltungsvorgaben dieser Satzung anzuwenden.

Ausgenommen von der o. g. Baugestaltungssatzung sind die Flurstücke 359/2 und 359/3.