

Begründung

Ergänzungssatzung 07/22 Wasserschloßweg Klaffenbach

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Planungsziel | 3 |
| 2. Prägung des Gebietes | 3 |
| 3. Erschließung..... | 3 |
| 4. Umweltprüfung..... | 4 |
| 5. Belange des Umweltschutzes, Bodens, Naturhaushaltes und Landschaftsbildes | 5 |
| 6. Auswirkung der Ergänzungssatzung auf Boden, Natur und Landschaft, rechtliche Grundlagen | 7 |
| 7. Vermeidung und Minderung von Eingriffen | 7 |
| 8. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe | 7 |
| 9. Ausgleichsmaßnahmen | 7 |
| 10. Grünordnerische Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe.... | 8 |
| 11. Übersicht zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung..... | 8 |
| 12. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen..... | 10 |
| 13. Hinweise..... | 10 |

1. Planungsziel

Durch die Satzungsermächtigung in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) soll es ermöglicht werden, ohne aufwändige Bebauungsplanverfahren im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen und auf diese Weise die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus.

Es besteht die planerische Absicht, den durch eine bauliche Nutzung geprägten Außenbereich in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" einzubeziehen. Dazu stellt die Stadt Chemnitz eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf.

Die Satzung unterstützt die Herstellung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB; sie regelt nicht bauordnungsrechtliche Probleme, Eigentumsverhältnisse oder die Erschließung.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das gekennzeichnete Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Prägung des Gebietes

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt im Ortsteil Klaffenbach am Wasserschloßweg. Das Satzungsgebiet umfasst das Flurstück 412/2 der Gemarkung Klaffenbach und hat eine Größe von 1838 m². Das Grundstück ist eingefriedet und gleicht im Erscheinungsbild einem typischen Erholungsgarten - Grundstück. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden bzw. wurden bereits entfernt.

Westlich und nördlich an das Satzungsgebiet grenzt der Golfplatz "Am Wasserschloß Klaffenbach" an. Östlich schließt sich eine eingeschossige Einzelhausbebauung an. Diese Bebauung ist plangemäß auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04/11 Wohnbebauung "Am Wasserschloßweg" entstanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus eines ehemaligen Bauernhofes. Das Gebäude ist heute, spätestens mit der Bebauung des Eschenweges als dem Ortsteil zugehörig und nicht als Gebäude im Außenbereich zu bewerten.

3. Erschließung

Die Satzung ist auch hinsichtlich der Erschließung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Anbindung an den vorhandenen Sammler ist möglich. Grundsätzlich ist aber anzuführen, dass mit Satzungsbeschluss noch nicht alle nach § 34 BauGB geforderten Kriterien einer gesicherten Erschließung des Gebietes vorliegen müssen. Vom Gesetzgeber ist die abschließende Prüfung der Erschließung bewusst in die Genehmigungsphase der Vorhaben verlagert worden, um somit das Aufstellungsverfahren der Satzungen nach § 34 Abs. 4 zu verkürzen.

Vor dem Baugrundstück führt eine 4,00 m breite Plattenstraße als Teil des Wasserschloßweges von der Klaffenbacher Hauptstraße in Richtung Golfplatz entlang. Ca. 2,00 m Breite liegen auf dem Flurstück 412/2, d.h. im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Die andere Hälfte befindet sich ebenfalls im Privateigentum. Wechselseitige Wegerechte zwischen beiden Eigentümern sind grundbuchrechtlich gesichert.

4. Umweltprüfung

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Den Ergänzungssatzungen ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB, jedoch kein Umweltbericht entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beizufügen.

Die bisherige Rechtslage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bleibt unverändert. Da das Merkmal der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beibehalten wird, ergibt sich außerdem, dass die Satzungen mit § 1 BauGB vereinbar sein müssen; dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen der Satzungen auf die berührten Umweltbelange ein.

5. Belange des Umweltschutzes, Bodens, Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Klimaschutz und Immissionsschutz

Das Plangebiet gehört entsprechend der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz zum Randbereich der bebauten Gebiete mit mittlerer Klimarelevanz. Eine Nutzungsintensivierung ist unter Berücksichtigung klimaökologischer Belange möglich. Mit der Ergänzungssatzung wird die Bebauung mit einem Einzelhaus ermöglicht, wobei das Maß der Bebauung im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB einer Beschränkung unterliegt. Dadurch und durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, zur Versiegelungsbeschränkung und zur Begrünung des Grundstückes werden die lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung vermieden bzw. gemindert.

Lärmintensive Nutzungen sind im Umfeld des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbebauung sind keine für das Gebiet untypischen oder die Nachbarschaft störenden Geräuschimmissionen zu erwarten.

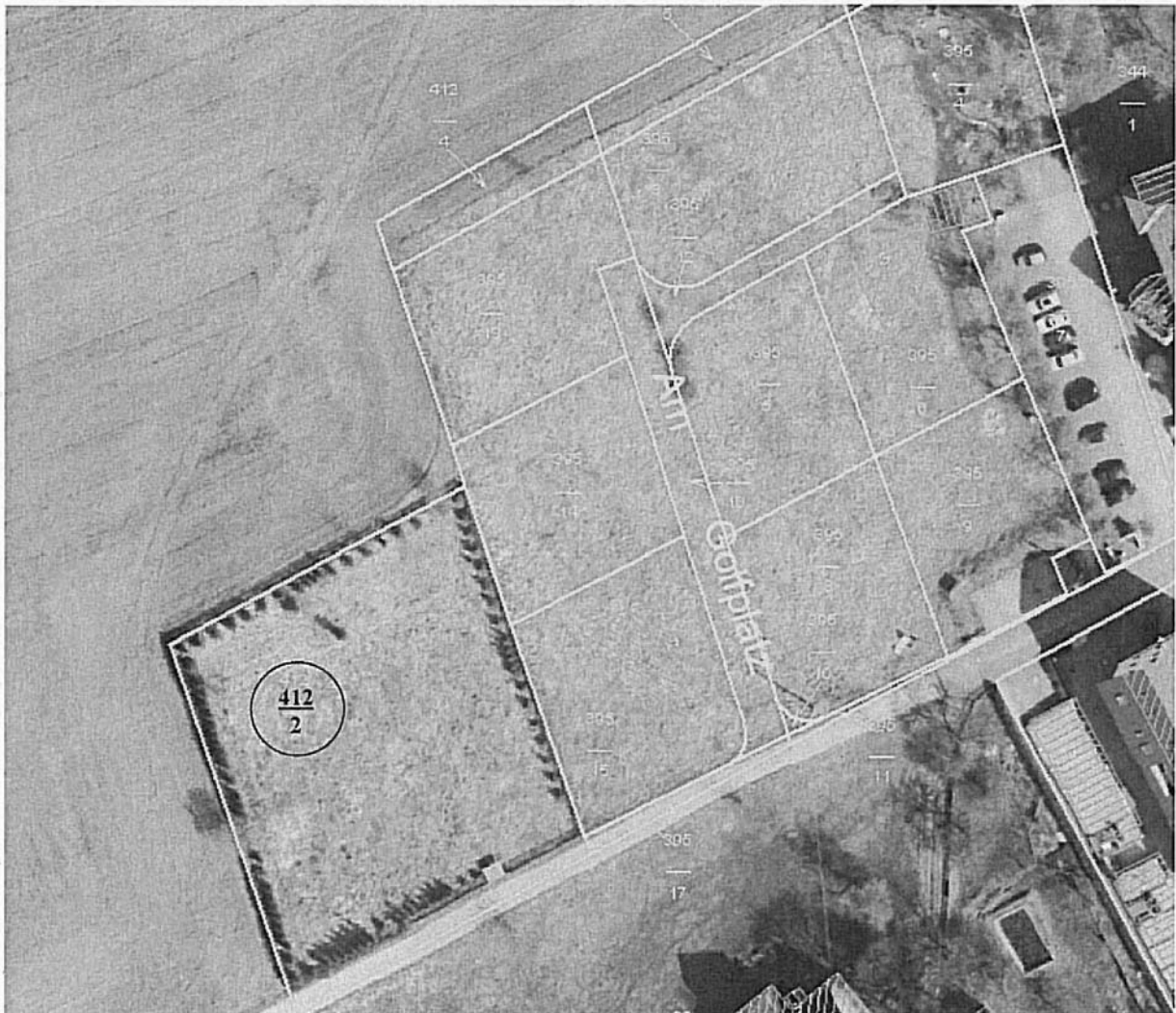


Abb. 1: Bestand (Luftbild Stand 2006 mit Flurstücksdarstellung)

Orts- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Die Fläche der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand Klaffenbach, unmittelbar an einem für die Erholung ausgeschilderten Verbindungsweg. Der Landschaftsplan als ökologische Grundlagenplanung ordnet das Gebiet der Raumeinheit Unteres Erzgebirge zu. Leitbilder zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Raumeinheit sind u. a. die landschaftliche Einbindung von Orts- und Siedlungsrändern sowie die Erhöhung des Grünanteils im Siedlungsgebiet. Die angrenzenden Flächen des Golfplatzes stellt der Landschaftsplan als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von für die städtische Freiraumversorgung besonders bedeutsamen Grünflächen dar.

Wasserhaushalt

Grundwassermessdaten sind für das Gebiet nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

Schutzgebiete und besonders geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sowie geschützte Flächen nach der Vogelschutz- und FFH - Richtlinie wurden im Gebiet der Satzung nicht ausgewiesen bzw. befinden sich nicht in Planung. Ebenso existieren dort keine besonders geschützten Biotope nach § 26 SächsNatSchG. Das Plangebiet wird auch nicht von Wasser- oder anderweitigen Schutzgebieten berührt.

Biotopausstattung

Wegen seiner geringen Biotopvielfalt ist das relativ kleine Gebiet insgesamt als strukturarm einzuschätzen. Das Flurstück 412/2 der Ergänzungssatzung liegt am Rand des bebauten Bereichs im Übergang zur offenen Landschaft. Das Grundstück ist mit einem Jägerzaun und mit ca. 20-jährigen Nadelbaumreihen eingefriedet. Die Baumreihen wurden gemischt aus Blaufichten (*Picea pungens* 'Glauca') und Serbischen Fichten (*Picea omorika*) gepflanzt, nördliche 18, westlich 25, südlich 17 und östlich 26 Bäume. Der auf dem Luftbild 2006 noch festgehaltene Laubbaum an der westlichen Grundstücksgrenze war im März 2008 nicht mehr vorhanden. Im nördlichen Grundstücksbereich stehen des Weiteren ein niedriger Obstbaum und eine Salweide. In den letzten 15 Jahren wurde das Grundstück nicht genutzt, so dass sich eine hochwüchsige Brachfläche überwiegend aus Gräsern bildete. Die Baumreihen sind auf Grund des Kronenschlusses ökologisch wertvoll und spielen an diesem exponierten Standort eine Rolle für ein geschütztes Kleinklima innerhalb der Einfriedung.

Grünordnungsplanung

Nach § 6 Abs. 2 SächsNatSchG ist als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen. Wegen der geringen Gebietsgröße kann im vorliegenden Fall auf die Erstellung eines gesonderten GOP verzichtet werden. Die Abhandlung der grünordnerischen Belange einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt innerhalb dieses Planwerkes.

6. Auswirkung der Ergänzungssatzung auf Boden, Natur und Landschaft, rechtliche Grundlagen

Auf Ergänzungssatzungen ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 18 - 21 BNatSchG i. V. m. §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB) anzuwenden. Durch die Ergänzungssatzung werden ca. 200 m² des 1838 m² großen bisher unbebauten Geländes für den Siedlungswohnungsbau umgewandelt. Diese Nutzungsänderungen sind als erhebliche und nachhaltige Eingriffe im Sinne § 18 und § 21 BNatSchG zu werten. Entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die zu erwartenden Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten gemäß § 1 BauGB unter Beachtung der Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auszugleichen oder zu ersetzen.

7. Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der vorhandene Baumbestand, vor allem die Serbischen Fichten sollen wegen ihrer Funktion als Lebensraum und der kleinklimatischen Wirkung für das Grundstück erhalten bleiben. Durch die Herstellung der Zufahrt, Stellplätze, Wege aus wasserdurchlässigen Materialien wird eine Eingriffsminderung in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt erzielt.

8. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Eine der wichtigsten erheblichen und nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist die Versiegelung von Boden.

Mit der Errichtung eines Einzelhauses werden Teile des Gebietes versiegelt bzw. teilversiegelt. Zum einen durch die Gebäude selbst, zum anderen auf Grund von Garage / Carport, Stellplätzen, Zufahrt, Wegen und Terrassen. Insgesamt ist eine Neuversiegelung von mind. 200 m² auf dem Grundstück anzunehmen.

Für das Gebiet der Satzung ist damit bei Errichtung von einem freistehenden Einzelhaus eine Totalversiegelung von ca. 140 m² (EFH, Garage / Carport) und eine Teilversiegelung von ca. 60 m² (ebenerdige Terrasse, Zufahrt, Stellplatz und Weg) zu erwarten. Durch diese Versiegelung kommt es insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, da auf den überbauten Flächen keinerlei Bodenfunktion und Speicherfähigkeit mehr gegeben ist.

Weiterhin kommt es durch die Bebauung und Umnutzung des Grundstückes zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Wegen der Grundstücksgröße ist es möglich, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Satzungsfläche festzusetzen. Am Ort des Eingriffs, d. h. auf den jeweiligen Baugrundstücken, wird durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. Obsthochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste eine ökologische Aufwertung der bisher intensiv genutzten Gärten für alle Schutzgüter teilweise erreicht. Diese Maßnahme kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

10. Grünordnerische Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe

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

Zufahrten, Stellplätze, Wege sowie ebenerdige Terrassen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB):

Den Eingriffen auf dem Gebiet der Ergänzungssatzung 07/22 "Wasserschloß" werden 200m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung festgesetzte Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und die textlich festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zugeordnet

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die auf dem Grundstück vorhandenen Nadelbäume an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Auf dem Baugrundstück sind als Ausgleich für die Neuversiegelung drei einheimische, standortgerechte Laubbäume bzw. Obsthochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste einheimischer, standortgerechter Laubbäume und Obstgehölze:

| | |
|------------------|------------------------------|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Kirsche, Pflaume | Prunus in Sorten - Hochstamm |
| Apfel | Malus in Sorten - Hochstamm |
| Birne | Pyrus in Sorten - Hochstamm |

11. Übersicht zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bei den einzelnen Schutzgütern den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und verbal bewertet.

| Schutzgut | Eingriff | Bewer- tung Eingriff | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Verbleib- ende Beeinträchti- gung |
|---------------------------|---|-------------------------------------|---|--|
| Klima und Luft | Verringerung der klimatisch wirksamen Vegetationsfläche um ca. 200 m ² | gering | zum Teil Erhalt vorhandener Gehölze, Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück zur Schaffung kleinklimatisch wirksamer Vegetationsbestände | keine |
| Boden | Neuersiegelung von Boden durch Gebäude um ca. 140 m ² , Teilversiegelung von ca. 60 m ² | mittel | zum Teil Erhalt vorhandener Gehölze, Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück zur Regeneration des Bodens, | gering |
| Wasserhaushalt | Verringerung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung von Boden durch Gebäude um ca. 140 m ² , Teilversiegelung von ca. 60 m ² | mittel | zum Teil Erhalt vorhandener Gehölze, Minderung der Versickerungsmöglichkeit durch Versieglungsbeschränkung (wasserdurchlässigen Ausbau) der Zufahrt, Stellplätze, Wege sowie ebenerdigen Terrasse, Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück zur Verbesserung der Wasserspeicherkapazität des Bodens und der Erhöhung der Verdunstungsrate | keine |
| Arten und Biotope | Verlust von ca. 200 m ² unversiegeltem Gelände als Lebensraum für Tiere und Pflanzen | gering | zum Teil Erhalt vorhandener Gehölze, Pflanzung einheimischer Gehölze auf dem Grundstück zum Ersatz des Lebensraumverlustes | keine |
| Orts- und Landschaftsbild | Veränderung des orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung des Geländes | gering | Erhalt vorhandener Gehölze und Pflanzung weiterer Bäume | keine |

Gesamtbilanz der Eingriffsregelung

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind städtebaulich begründet. Mit der festgesetzten Pflanzung von einheimischen Bäumen auf dem Baugrundstück werden ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Ort des Eingriffes durchgeführt und eine Einbindung der Bebauung in das Ortsbild erreicht.

Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden kann für alle anderen Schutzgüter bei Beachtung bzw. nach Realisierung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer Kompensation des Eingriffes ausgegangen werden.

Daraus resultiert das Erfordernis der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1 und § 9 Abs. 1 BauGB. Den Eingriffen der Ergänzungssatzung werden die festgesetzte 200 m² große Teilfläche des Flurstücks 412/2, Gemarkung Klaffenbach, sowie die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Auf der 200 m² großen Teilfläche wird eine Streuobstwiese zur ökologischen Aufwertung angelegt. Dadurch wird eine wesentliche Verbesserung der bisherigen Bodenbeschaffenheit erreicht. Des Weiteren entsteht auf extensiv bewirtschafteten Streuobstwiesen je nach Artenzusammensetzung, Standortfaktoren und Zweitnutzung (Weide, Wiese) eine artenreiche Tierwelt (Fauna).

Bei kleinen Obstwiesen, die ohnehin manuell gepflegt werden, kann man sich aus landschaftsästhetischen Gründen auch für eine unregelmäßige Pflanzung mit variablen Abständen entscheiden. Dies schafft eine kleinräumige Vielfalt (Feuchtigkeit, Besonnung, Beschattung), die nicht nur attraktiv wirken, sondern auch verschiedene Nischen für Pflanzen und Tiere schaffen kann.

Die minimalen Pflanzabstände müssen immer berücksichtigt werden. Sie hängen von der Obstart ab und sollen bei Apfel und Birne 12 m, bei Kirschen und Walnüssen 15 m und bei Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen 8 m nicht unterschreiten.

Insbesondere wird mit dem Verzicht auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden das Bodenleben verbessert und durch die schonendere Bewirtschaftung der Fläche der Entstehung von Bodenverdichtungen und Bodenerosion entgegengewirkt.

12. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Verantwortlich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher gemäß § 135a BauGB. Zur Realisierung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen hat der Eingriffsverursacher bei dem konkreten Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Chemnitz, vertreten durch das Umweltamt, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Ausgleichsvertrag) abzuschließen.

Auf der Grundlage der Zuordnungsfestsetzung und dem Ausgleichsvertrag gemäß § 11 sind der Eingriffsverursacher und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Maßnahmen zu realisieren sowie die Ausgleichsflächen dauerhaft und fachgerecht zu erhalten.

13. Hinweise

Der Bauanzeige ist ein Freiflächenplan mit Nachweis der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen.