

GEMEINDE SCHÖNWÖLKAU



Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ Ortsteil Badrina gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

24.04.2020

Inhalt:

Begründung mit Anlagen 1 bis 4
Satzungstext
Planzeichnung

Planbearbeitung:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240; 0341 4290301
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	3
1.	Anlass	3
2.	Satzungsgebiet	3
3.	Infrastruktur	3
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	4
5.	Verfahren	4
6.	Umweltbelange	5
7.	Ergebnisse der Beteiligungen	6
7.1.	Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes	6
7.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf und Benachrichtigung über dessen öffentliche Auslegung	6
8.	Inhalte der Ergänzungssatzung	6
8.1.	Festsetzungen	6
8.1.1.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]	6
8.1.1.1.	Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen	6
8.1.1.2.	Regenwasserbewirtschaftung	6
8.1.1.3.	Anpflanzen von Bäumen	7
8.1.1.4.	Erhalten von Bäumen	8
8.1.1.5.	Pflanzempfehlungen	8
Anhang 1:	Lage des Satzungsgebietes „Leipziger Straße“	9
Anhang 2:	Gestaltungsvorschlag	10
Anhang 3:	Empfehlungen für die Baumanpflanzungen	11
Anhang 4:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
II.	Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“, Ortsteil Badrina der Gemeinde Schönwölkau vom ___2020 über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil [§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB]	14

I. Begründung

1. Anlass

Für ein ca. 5.600 m² großes Territorium, das sich im Ortsteil Badrina der Gemeinde Schönwölkau befindet, ist eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen, um die Einbeziehung der darin vorhandenen und weitgehend unbebauten Gartengrundstücke in den Innenbereich zu ermöglichen. Damit kann die betroffene Fläche künftig grundsätzlich gemäß den Bedingungen des § 34 BauGB bebaut werden.

Die Lage des Standortes im südlichen Bereich des Ortsteiles an der östlichen Seite der Leipziger Straße, klassifiziert als Kreisstraße K 7449 prädestiniert ihn zur Ansiedlung von einigen Wohnbauten in einer ortsverträglichen städtebaulichen Struktur.

2. Satzungsgebiet

Die Lage des Satzungsgebietes ist in dem im Anhang 1 dargestellten Kartenausschnitt gekennzeichnet. Damit können die sich innerhalb des Satzungsgebietes befindlichen Flächen der nachstehenden Liegenschaften bebaut werden:

- Flurstück 72/7 (vollständig) Gemarkung Badrina, Flur 1,
- Flurstück 73/2 (vollständig) Gemarkung Badrina, Flur 1,
- Flurstück 73/3 (vollständig) Gemarkung Badrina, Flur 1,
- Flurstück 176/75 (teilweise) Gemarkung Badrina, Flur 1,
- Flurstück 177/75 (vollständig) Gemarkung Badrina, Flur 1.

Während es sich bei den Flurstücken 73/2 und 73/3 sowie dem teilweise einbezogenen Flurstück 176/75 um teilweise nicht mehr genutzte Gartengrundstücke handelt, sind die Flurstücke 72/7 und 177/75, die der Gemeinde gehören, als Wegeverbindung zu den östlich gelegenen Liegenschaften auch zukünftig nicht bebaubar. Alle einbezogenen Flächen weisen nach gegenwärtigem Stand keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG auf und sind demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

3. Infrastruktur

Neben der vorhandenen straßenseitigen Erschließung über die Leipziger Straße als Kreisstraße K 7449 ist das Satzungsgebiet auch hinsichtlich der elektroenergetischen Versorgung und häuslichen Abwasserentsorgung sowie Trinkwasserversorgung als erschlossen einzustufen. So stehen die entsprechenden öffentlichen Netze in der Leipziger Straße zur medienseitigen Ver- und Entsorgung für die künftigen Baugrundstücke zur Verfügung.

Übergangslösungen sind nicht erforderlich. Einer dezentralen Schmutzwasserentwässerung stimmt der dafür zuständige AZV Unteres Leinetal nicht zu. Nicht zuständig ist dieser AZV für die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers. Es muss deshalb auf den Grundstücken verbleiben. Deshalb ist es zweckmäßig die zu entsorgende Niederschlagswassermenge zu reduzieren, was durch die Festsetzungen Nr. 1.1. und Nr. 1.2. im § 2 der Satzung der Gemeinde Schönwölkau vom ___2020 über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Badrina, Leipziger Straße, Gemarkung Badrina, Flur 1 [§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB] erreicht werden soll.

Damit wird außerdem ein wirksamer Beitrag zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden auf den Baugrundstücken geleistet. Ergebnis der Festsetzung ist, dass das Niederschlagswasser zur zeitversetzten Verwendung auf vielfältige Weise zwischenzeitlich grundstücksbezogen zurückgehalten wird. Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit den Bauvorhaben einzuplanen, z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder

anderen Anlagen der Regenrückhaltung¹.

Die Vorratshaltung mit anschließender Nutzung des Niederschlagswassers ist insbesondere für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sind Versorgungsleitungen von der bestehenden Trinkwasserleitung in der Leipziger Straße und die Hausanschlüsse neu zu errichten. Bei bereits bestehenden Grundstücksanschlüssen ist zu prüfen, ob sie hinsichtlich ihrer Nennweite bzw. Durchmessers einer beabsichtigten anderen Grundstücksnutzung genügen. Der Löschwassergrundschutz von 48 m³/h kann gesichert werden.

Der jeweilige Bauherr hat – soweit für das Grundstück noch nicht vorhanden - zur Trinkwasserversorgung einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung, Bitterfelder Str. 80, 04509 Delitzsch (DERAWA) abzuschließen sowie für jedes Eigenheim einen Antrag auf Versorgung zu stellen².

Ebenso ist der elektroenergetische Bedarf für das jeweilige Baugrundstück im Satzungsgebiet bei der envia Mitteldeutsche Energie AG durch einen Antrag auf diesbezügliche Versorgung anzumelden. Der Antrag bewirkt, dass es zu einem Angebot des Versorgungsunternehmens für die vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten für die Herstellung des Stromanschlusses für die Liegenschaft kommt.

4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Mit der Einbeziehung des Satzungsgebietes in den Innenbereich wird das derzeit weitgehend unbebaute Areal in eine bebaubare Fläche gewandelt. Diese Planungsabsicht entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Dort ist das Satzungsgebiet Bestandteil einer gemischten Baufläche in Form eines Dorfgebietes. Mit Hilfe weniger zusätzlich festgelegter städtebaulicher Prämissen, die nachfolgend aufgeführt und begründet werden, wird die Bebauung die benachbarte örtliche Situation weitgehend berücksichtigen.

Infolge einer deshalb festgesetzten offenen Bebauung für die Hauptbaukörper begrenzt sich deren Zahl auf vier Neubauten. Diese Größenordnung überfordert die Leipziger Straße als Erschließungsstraße verkehrsmäßig nicht. In der Anlage 2 ist ein darauf aufbauender Bebauungsvorschlag in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt.

5. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht wird der erforderliche Verlauf des Aufstellungsverfahrens für die Ergänzungssatzung chronologisch geordnet aufgeführt.

Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 72/7 (vollständig), 73/2 (vollständig), 73/3 (vollständig), 176/75 (teilweise), 177/75 (vollständig) der Gemeinde Schönwölkau, Ortsteil Badrina, Gemarkung Badrina, Flur 1.	___..2019
Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit seiner Begründung	___..2020 bis ___..2020
Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am Satzungsentwurf und Benachrichtigung über dessen öffentliche Auslegung (Anschreiben vom ___..2020)	___..2020 bis ___..2020
Satzungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen.	___..2020

Die fehlenden Daten werden im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt. Im Kap. 7 erfolgt dann die Darlegung der Resultate der vorgenommenen Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.

1 Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird.

2 Antrag auf Versorgung - siehe Homepage www.zv-derawa.de.

6. Umweltbelange

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Auswirkungen auf diese und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht zu befürchten. Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten³ werden durch die Ergänzungssatzung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht betroffen.

Zudem besteht durch die Planung auch kein Anhaltspunkt für eine Störfallrelevanz mit Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso sind durch sie Belange gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, FFH) für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel 6 (Gebietsschutz) und Artikel 12, 13, 16 (Artenschutz) und Europäische Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG, nicht berührt.

Durch die Satzung werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 16 bis 19 und 21 SächsNatSchG betroffen. Oberflächengewässer sind vom Satzungsgebiet nicht tangiert. Demzufolge berühren es auch keine Überschwemmungsgebiete.

Durch die Einbeziehung der jetzigen Außenbereichsfläche zum Innenbereich und damit die Schaffung von Baurecht wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend den zugehörigen Regelungen des BauGB und Naturschutzrechtes auszugleichen ist. Die entstehende Bodenversiegelung stellt die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Satzungsgebietes dar.

Ein Ersatz von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden. Allerdings wird sich die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen durch die geringe Empfindlichkeit wegen seiner zu erwartenden schlechten Durchlässigkeit kaum auswirken. Da entsiegelnde Maßnahmen außer den in den Grundstücken des Satzungsgebiet teilweise vorhandenen und abzubrechenden Nebengebäuden eingriffsnah nicht zur Verfügung stehen, werden als Kompensation des Bodenverlustes Gehölzanzpflanzungen vorgesehen, mit denen eine Verbesserung der Bodenstrukturen am Pflanzort angestrebt wird. Durch die entstehende Verschattung kann das Bodenleben aktiviert werden. Die Durchwurzelung verbessert zudem den Wasserhaushalt des Bodens.

In den durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) infolge baubedingter Aktivitäten kann es zu einer Verdichtung des Oberbodens mit starker Störung des Gas- und Wasserhaushaltes kommen. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, ist hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung auszugehen, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tieflockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann.

Letztlich verhindert nur die konsequente Begrenzung der Bodenversiegelung in den Grundstücken auf das individuell notwendige Maß erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Naturbestandteil Boden und trägt zur Erhaltung des Bodenwertes bei.

Nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 kann für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung festgestellt werden, dass es sich um einen „Einfachfall“ nach der dortigen Tabelle 1 handelt, der als Merkmal eine geringe Komplexität der Eingriffsfolgenbewältigung aufweist. Aus diesem Grund wird auf eine vertiefende gutachtliche Untersuchung und Darlegung verzichtet.

Zum Ausgleich für den Eingriff dienen insbesondere die im Kap. 8 beschriebenen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke. Die dafür ausgewählten Baumarten wurden entsprechend den Standortbedingungen und den vorkommenden Arten festgelegt. Die so entstehende Baumbepflanzung erfüllt im begrenzten Maße auch eine Lebensraumfunktion für Tiere. Entsprechend der in der Anlage 4 aufgeführten Bilanzierung der durch die Ergänzungssatzung

³ Siehe hierzu §§ 39 und 44 BNatSchG i.V.m. § 24 SächsNatSchG.

möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit den textlich und zeichnerisch festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der nach § 9 SächsNatSchG notwendige Ausgleich herbeigeführt.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

7.1. Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes

Wird im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.

7.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf und Benachrichtigung über dessen öffentliche Auslegung

Wird im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.

8. Inhalte der Ergänzungssatzung

8.1. Festsetzungen

Im Folgenden werden für die in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt worden.

8.1.1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

8.1.1.1. Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen

Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen etc.). Die Begründung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und dadurch die Ableitung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Durch das Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird zudem flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Außerdem trägt das in der oberen belebten Bodenzone immer gegebene langsame Versickern des Oberflächenwassers dazu bei, Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, wie auch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.

Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

8.1.1.2. Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Aufgabe dieser Festsetzung ist es, auf den Baugrundstücken und hier insbesondere auch in der Summe der Baugrundstücke einen flächenwirksamen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten. Ergebnis dieser Festsetzung ist, dass das Niederschlagswasser auf vielfältige Weise dezentral versickert wird, auch unter zwischenzeitlicher, grundstücksbezogener Rückhaltung bzw. zeitversetzter Verwendung.

Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen,

Rückhalteteichen oder anderen Anlagen der Regenrückhaltung einzuplanen. Bevorratetes Niederschlagswasser ist für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

Bezüglich der konkreten Bodenbeschaffenheiten wird eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

8.1.1.3. Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Baugrundstücke sind die nachfolgend aufgeführten Flächenanteile wie folgt zu bepflanzen:

Flurstück 73/2:

Auf insgesamt mindestens 295 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens zehn einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 1a BauGB]

Flurstück 73/3:

Auf insgesamt mindestens 240 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens neun einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 1a BauGB]

Flurstück 176/75:

Auf insgesamt mindestens 150 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens sechs einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 1a BauGB]

Begründung:

Die vorgegebene Gestaltung dieser Pflanzflächen resultiert aus den konkreten Ergebnissen der im Anhang 4 vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und sichert die Kompensation des mit der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken.

Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Satzungsgebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna. Die Artenauswahl entsprechend der im Anhang 3 empfohlenen Pflanzliste orientiert sich grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Gemeindegebiet.

Im Rahmen dieser Festsetzung wurden die Arten der anzupflanzenden Bäume nicht explizit vorgegeben. Das erfolgte, um den Gestaltungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Somit können die Pflanzmaßnahmen individuell derart ausgeführt werden, dass eine Beschattung geeigneter Flächen bzw. eine besonders geartete Flächenstrukturierung auf dem Baugrundstück entsteht.

Die in Folge dieser Festsetzung vorzunehmenden Baumpflanzungen innerhalb der mit der Satzung möglichen Ergänzung des Siedlungsensembles vervollständigen zudem den durchgrünten Charakter des Ortsteiles Badrina.

Die Neupflanzungen zur Sicherung der Einbettung der möglichen Gebäude in das grüne Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur in Badrina benötigen zum Gedeihen eine mindestens dreijährige Anwuchspflege und anschließend eine wenigstens fünfjährige Unterhaltungspflege. Insbesondere während dieser Zeit können abgestorbene Gehölze nicht ausgeschlossen werden, die dann durch neue zu ersetzen sind.

Hinweis: Die Abstände der Pflanzungen zu Nachbarn sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu wählen

8.1.1.4. Erhalten von Bäumen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei deren Abgang ist durch Neuanpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) innerhalb dieser Vegetationsflächen Ersatz zu schaffen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB, § 1 Abs. 3 BauGB]

Begründung:

Auch diese Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen der im Anhang 4 vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der damit gesicherte Erhalt trägt i.V.m. mit den Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich des mit der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft bei. Zudem bleiben innerhalb der künftigen Baugrundstücke wesentliche Teile des ortsbildprägenden Baumbestandes am östlichen Rand des Satzungsgebietes erhalten und werden als gewachsene Strukturen in die Gestaltung der neuen Innenbereichsfläche integriert.

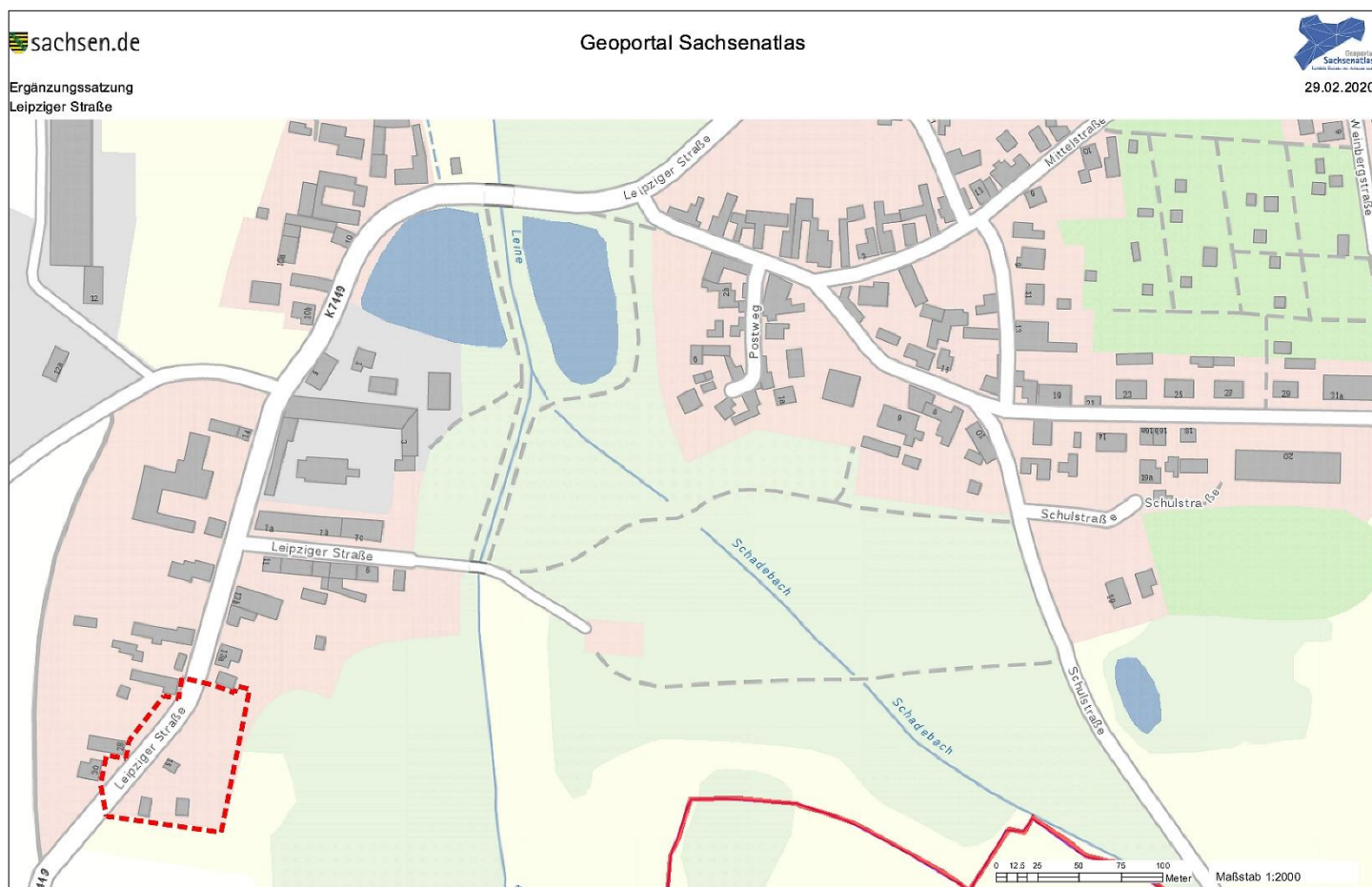
Auch werden mit dem Erhalt der Bäume bereits bestehende positive stadtgestalterische Aspekte genutzt und erhalten. So verstärkt der Baumbestand am südlichen und östlichen Satzungsrand die vorhandenen rahmenbildenden Gehölzstrukturen.

8.1.1.5. Pflanzempfehlungen

Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden Pflanzempfehlungen zur Orientierung empfohlen. Sie sind Bestandteil der Ergänzungssatzung⁴ und im Anhang 3 dieser Begründung aufgeführt. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

4 Siehe Kap. II dieser Begründung und den Entwurf der Planzeichnung zur Satzung.

Anhang 1: **Lage des Satzungsgebietes „Leipziger Straße“**



Anhang 2: **Gestaltungsvorschlag**



Anhang 3: **Empfehlungen für die Baumanpflanzungen**

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Folgende Obstsorten werden zur Anpflanzung empfohlen (Auswahl):

Apfelsorten:

Berlepsch
Cox Orange
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
Roter Boskoop
Glockenapfel
Gloster
Holsteiner Cox
Weißer Klarapfel

Birnensorten:

Bosc´s Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Vereinsdehandts

Pflaumen-/Zwetschgensorten u.ä.:

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaudé
Hauszwetschge

Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe
Dönissens Gelbe Knorpel
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schattenmorelle

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 18 cm - 20 cm Stammumfang

Anhang 4: **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die nachfolgende Bilanzierung ist das Resultat der auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vorgenommenen Einzelbewertung

- des jetzigen Zustandes der vorgesehenen künftigen Baugrundstücke im Satzungsgebiet, und
- der vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung.

Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurstücke 72/7 (vollständig), 73/2 (vollständig), 73/3 (vollständig), 176/75 (teilweise), 177/75 (vollständig) der Gemarkung Badrina, Flur 1 in der Gemeinde Schönwölkau, Ortsteil Badrina					
Flurstück 72/7					
Bestand					
Biotoptyp	CIR-Code	Nr. nach Erfassung 1994 (soweit vorhanden)	Fläche (m ²)	Biotopwert	Wertpunkte
Unbefestigte Verkehrsfläche (sonstige vegetationsarme Fläche)	-	09530	113	10	1.130
Gesamt:			113		1.130
Planung					
Unveränderter Bestand	-	09530	113	10	1.130
Gesamt:			113		1.130
Defizit:					± 0
Flurstück 73/2					
Bestand					
Gartenland mit Laubbaumgruppen	9 4 800	11370	580	10	5.800
	-	02230	600	23	13.800
Gesamt:			1.180		19.800
Planung					
Einzelhausbebauung mit Garten und verbleibender Laubbaumgruppe	9 1 300	11160	420	7	2.940
	-	02230	465	23	10.695
Laubbaumgruppen neu als Eingriffsausgleich	-	02230	295	21	6.195
Gesamt:			1.180		19.830
Defizit:					+ 30
Flurstück 73/3					
Bestand					
Gartenland mit Laubbaumgruppe	9 4 800	11370	1.112	10	11.120
	-	02230	557	23	12.811
Gesamt:			1.669		23.931
Planung					
Einzelhausbebauung mit Garten und verbleibender Laubbaumgruppe	9 1 300	11160	872	7	6.104
	-	02230	557	23	12.811
Baumgruppen neu als Eingriffsausgleich	-	02230	240	21	5.040
Gesamt:			1.669		23.955
Defizit:					+ 24
Flurstück 176/75					
Bestand					
Gartenland mit Laubbaumgruppe	9 4 800	11370	684	10	6.840
	-	02230	285	23	6.555
Gesamt:			969		13.395
Planung					
Einzelhausbebauung mit Garten und verbleibender Laubbaumgruppe	9 1 300	11160	534	7	3.738
	-	02230	285	23	6.555
Baumgruppen neu als Eingriffsausgleich	-	02230	150	21	3.150
Gesamt:			969		13.443
Defizit:					+ 48

Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurstücke 72/7 (vollständig), 73/2 (vollständig), 73/3 (vollständig), 176/75 (teilweise), 177/75 (vollständig) der Gemarkung Badrina, Flur 1 in der Gemeinde Schönwölkau, Ortsteil Badrina					
Flurstück 177/75					
Bestand					
Biototyp	CIR-Code	Nr. nach Erfassung 1994 (soweit vorhanden)	Fläche (m ²)	Biotopwert	Wertpunkte
Unbefestigte Verkehrsfläche (sonstige vegetationsarme Fläche)	-	09530	104	10	1.040
Gesamt:			104		1.040
Planung					
Unveränderter Bestand	-	09530	104	10	1.040
Gesamt:			104		1.040
Defizit:					± 0
ZUSAMMENSTELLUNG					
Gesamt Bestand:			4.035		59.296
Gesamt Planung:			4.035		59.398
Defizit:					+ 102

Verbal-argumentative Bewertung

Die Eingriffsbilanzierung ergibt keine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der mit der Ergänzungssatzung möglichen Bebauung. Dieses Ergebnis begründet sich insbesondere durch den vorgesehenen weitgehenden Erhalt der das Gebiet der Ergänzungssatzung prägenden Gehölzgruppen. Aber auch die Beachtung des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades, der aus der im § 34 Abs. 1 BauGB verlangten Beachtung des Erfordernisses eines geplanten Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche resultiert.

Das verursacht gegenüber dem Boden des Satzungsgebietes nur einen relativ geringen Eingriff. Der Eingriff kann somit in der Summe durch dazu vorgesehene grünordnerische Pflanzmaßnahmen innerhalb der künftigen Baugrundstücke kompensiert werden. In diesen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumgruppenpflanzungen, die die bestehenden zugleich ergänzen, in den dafür hinreichend großen Grundstücken einordenbar, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht in Frage kommen.

Zur Sicherung der internen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechende Festsetzungen in die Satzung eingearbeitet. Die Pflanzenliste (§ 2 der Ergänzungssatzung) empfiehlt für die Ausgleichsmaßnahmen geeignete Baumarten. Die Einzelheiten der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Gemeinde Schönwölkau und den Eigentümern der künftigen Baugrundstücke bzw. den Bauherren im Zusammenhang mit den Bauanträgen vertraglich geregelt.

II. Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“, Ortsteil Badrina der Gemeinde Schönwölkau vom __.__.2020 über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil [§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB]

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017. Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), i.V.m. § 4 der SächsGemO in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat Schönwölkau seiner Sitzung am __.__.2020 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Die in der Planzeichnung rot schraffierte Fläche kennzeichnet das Gebiet der Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Gemarkung Badrina des Ortsteiles Badrina der Gemeinde Schönwölkau.

§ 2

Für das Gebiet nach § 1 werden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festlegungen in Anlehnung an § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

1.1. Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen etc.). Die Begrünung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB]

1.2. Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.3. Innerhalb der Baugrundstücke sind die nachfolgend aufgeführten Flächenanteile wie folgt zu bepflanzen:

Flurstück 73/2:

Auf insgesamt mindestens 295 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens zehn einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 1a BauGB]

Flurstück 73/3:

Auf insgesamt mindestens 240 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens neun einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB und Abs. 1a BauGB]

Flurstück 176/75:

Auf insgesamt mindestens 150 m² Grundstücksfläche sind nach zugehöriger Pflanzvorbereitung wenigstens sechs einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) in Form von Baumgruppen zu pflanzen und anschließend einer mindestens dreijährigen Anwuchspflege und danach einer wenigstens fünfjährigen Unterhaltungspflege zu unterziehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB und Abs. 1a BauGB]

- 1.4. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei deren Abgang ist durch Neuanpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18 cm bis 20 cm) innerhalb dieser Vegetationsflächen Ersatz zu schaffen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB, § 1 Abs. 3 BauGB]

Die nachfolgend angeführte Pflanzenliste empfiehlt für die Baumpflanzungen geeignete Arten.

Empfehlungen für die Baumanpflanzungen

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Folgende Obstsorten werden zur Anpflanzung empfohlen (Auswahl):

Apfelsorten:

Berlepsch
Cox Orange
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
Roter Boskoop
Glockenapfel
Gloster
Holsteiner Cox
Weißer Klarapfel

Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Vereinsdechants

Pflaumen-/Zwetschgensorten u.ä.:

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaud
Hauszwetschge

Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe
Dönissens Gelbe Knorpel
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schattenmorelle

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 18 cm - 20 cm Stammumfang

§ 3

Die Planzeichnung vom 03.06.2020 ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Diese Satzung tritt am __. __ 2020 in Kraft.

Schönwölkau, den __, __ 2020

Volker Tiefensee
Bürgermeister

Siegel