

Gemeinde Niederwiesa

Landkreis Mittelsachsen

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ergänzungssatzung

„Wohnbebauung Harrasallee in Niederwiesa OT Braunsdorf“



STAND

ENTWURF 01.07.2019

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Harrasallee in Niederwiesa OT Braunsdorf“

Stand: **Entwurf 01.07.2019**

Kommune: Gemeinde Niederwiesa

Landkreis: Landkreis Mittelsachsen

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000,
- textlichen Festsetzungen und
- Begründung.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juli 2019

Urheberrecht

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Plangrundlage	2
2	Rechtsgrundlagen	2
2.1	Bundesrecht	2
2.2	Landesrecht	2
3	Lagebeziehungen und örtliche Situation	3
3.1	Plangebiet	3
3.2	Wohnbaubedarf	4
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Raumstruktur, Raumnutzung und Kulturlandschaft	6
4.2	Boden und Grundwasser	7
5	Voraussetzungen und Ziele der Satzung	9
6	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	Stadttechnische Erschließung	10
7	Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.5 und 6 BauGB	12
8	Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	12
9	Ausgleich und Ersatz nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	13
9.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	13
9.2	Schutzgüter Fläche und Boden.....	13
9.3	Schutzgüter Luft und Klima	15
9.4	Schutzgut Wasser	15
9.5	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	16
9.6	Landschaft und Landschaftsbild.....	16
9.7	Pflanzmaßnahmen	16
9.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	17
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
10.1	Auswirkungen auf die Planbetroffenen	19
10.2	Auswirkungen auf den Verkehr	19
10.3	Immissionsschutz	19
10.4	Zusammenfassende Wirkung.....	19
11	Verzeichnisse	20

1 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Mittelsachsen, Gemeinde Niederwiesa.

Die Satzung wird im Maßstab 1:1000 ausgefertigt.

2 Rechtsgrundlagen

Auf die Beachtlichkeit weiterer als im Folgenden genannter Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2.1 Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

2.2 Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zu-letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) ge-ändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

3 Lagebeziehungen und örtliche Situation

3.1 Plangebiet

Die Gemeinde Niederwiesa liegt an der nordwestlichen Stadtgrenze der kreisfreien Stadt Chemnitz und im Westen des Landkreises Mittelsachsen. Nachbarkommunen sind neben Chemnitz (SW) die Stadt Frankenberg (NO) und die Stadt Flöha (SO). Die Bundesstraße 173 führt aus Westen von Chemnitz kommend durch Niederwiesa und weiter nach Osten über Flöha und Oederan nach Freiberg. Die Gemeinde gliedert sich in die vier Ortsteile Niederwiesa, Oberwiesa, Lichtenwalde und Braunsdorf.

Der Ortsteil Braunsdorf im Osten des Gemeindegebietes wird von der Zschopau bogenförmig umschlossen. Hauptanschlussstelle an den ÖPNV ist der Bahnhof Braunsdorf-Lichtenwalde (Zug 15 Chemnitz-Hainichen und CB 80075 City-Bahn Chemnitz).

Das Satzungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil von Braunsdorf an der Harrasallee oberhalb (östlich) der Straße „Am Wasserturm“. Das Satzungsgebiet ist von zwei Seiten von Wohngebiet umgeben. Das Wohngebiet ist durch Einzelhausbebauung geprägt. Dabei grenzt im Nordwesten die Harrasallee als Erschließungsstraße direkt an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Einzelhäuser. Im Westen grenzen die Nachbargrundstücke direkt an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 106/90 sowie das Flurstück 106/5, Gemarkung Braunsdorf.

Die betroffenen Teile des Flurstücks 106/90 werden derzeit als Gartenanlage (nicht im Sinne des BKleinG) genutzt. Auf Flurstück 106/5 erfolgt derzeit keine konkrete Nutzung. Die Fläche wird durch den Eigentümer lediglich durch regelmäßige Mahd gepflegt.

Der Geltungsbereich grenzt sich wie folgt ab (alle Flurstücke Gemarkung Braunsdorf):

- NW: Flurstück 105/1,
- SW: Flurstücke 105/s, 105/8, 105/9,
- SO: Flurstück 106/85,
- NO: weitere Teilfläche des Flurstücks 106/90.

Die Wohnbebauung der Umgebung ist folgendermaßen geprägt:

- Einzelhäuser mit meist zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen
- Vielfalt an Dachformen ohne dominierende Firstrichtung
- verschiedene Farbtöne der Dächer, rotbraun bis anthrazit/schiefergrau

Die Ergänzungsfläche ist ca. 0,4 ha groß und räumlich der öffentlichen Erschließungsstraße Harrasallee zugeordnet. Der gesamte Geltungsbereich ist ca. 0,6 ha groß. Aktuell ist die Fläche in der Hauptsache durch Kleingartennutzung geprägt oder wird als Grünfläche gepflegt. Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz. Das Satzungsgebiet soll zum Zwecke einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dabei entsteht planungsrechtlich Raum für drei Einfamilienhäuser.

3.2 Wohnbaubedarf

Grundlage für den Wohnbaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung. In der Vergangenheit zeichnete sich bereits eine landkreistypischer Bevölkerungsrückgang ab (Tabelle 1). Der Bevölkerungsverlust beträgt zwischen 2011 und 2017 3,47% für Niederwiesa und 3,72% für den Landkreis Mittelsachsen. Der Bevölkerungsanteil von Niederwiesa an der Gesamtbevölkerung des Landkreises beträgt relativ konstant rund 1,6%.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2017.

Bevölkerung am 31.12.			
Jahr	Niederwiesa	Mittelsachsen	Anteil Niederwiesa [%]
2011	5.046	320.062	1,58
2012	4.990	317.204	1,57
2013	4.950	314.591	1,57
2014	4.914	312.711	1,57
2015	4.909	312.450	1,57
2016	4.910	310.505	1,58
2017	4.871	308.153	1,58

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2019 (statistik.sachsen.de/genonline)

In der Vergangenheit konzentrierte sich die Neubautätigkeit im Sektor Wohnungsbau auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 2).

Tabelle 2: Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an neuen Wohnungen.

Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den neuen Wohnungen						
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
[%]	100	100	100	45,2	25	100
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2018. © 2018 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

Dies wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Wohnungsmarktprognose des BBSR sieht auch in der Zukunft den Neubaubedarf konzentriert im Ein- und Zweifamilienhaussektor (Tabelle 3). Daten stehen nur bis zur Auflösung der Landkreise zur Verfügung.

Tabelle 3: Prognose des Neubaubedarfs in Mittelsachsen.

Mittelsachsen	Prognose Neubaubedarf/10.000 EW			Prognose EW	Neubaubedarf EFH, ZFH	
	Jahr	insgesamt	EFH,ZWH			MFH
	2020	13	13	0	299.000	389
	2021	13	13	0	296.500	385
	2022	12	12	0	294.100	353
	2023	12	12	0	291.600	350
	2024	11	11	0	289.100	318
	2025	10	10	0	286.600	287
	2026	10	10	0	284.100	284
	2027	9	9	0	281.600	253

Mittelsachsen	Prognose Neubaubedarf/10.000 EW			Prognose EW	Neubaubedarf EFH, ZFH	
	Jahr	insgesamt	EFH,ZWH			MFH
	2028	9	9	0	279.100	251
	2029	8	8	0	276.600	221
	2030	8	8	0	274.100	219

Quellen:

- Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2018. © 2018 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

- 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030 stellt für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern keine Daten bereit. Berechnet wird deshalb der Neubaubedarf auf Landkreisebene. Als Betrachtungszeitraum wird 2020 bis 2030 gewählt. Für den Landkreis Mittelsachsen ergibt sich ein Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern von 3.311 WE.

Ausgehend davon, dass die Bevölkerungsentwicklungen von Mittelsachsen und Niederwiesa auch im nächsten Jahrzehnt weiterhin in etwa parallel verlaufen und folglich der Bevölkerungsanteil von Niederwiesa im Landkreis Mittelsachsen rund 1,6% beträgt ergibt sich für Niederwiesa:

$$1,6\% * 3.311 \text{ WE} = 53 \text{ WE.}$$

Dabei ist dieser Wert als Größenordnung zu verstehen.

Die Gemeinde hat derzeit die in Tabelle 4 dargestellten Flächenreserven¹.

Tabelle 4: Wohnbauflächenreserven der Gemeinde Niederwiesa.

Flächenreserve	Verfügbarkeit von WE		Bemerkung
	sofort	langfristig	
BBP „Am Zapfenbach“	0	6	1,0/4,0 ha unerschlossen
BBP „Dresdner Straße/Feldstraße“	0	8	0,7/2,0 ha unerschlossen
BBP „An der Alten Schäferei“	4	0	
Innenentwicklung OT Niederwiesa	10		
Innenentwicklung OT Lichtenwalde	5		
Innenentwicklung OT Braunsdorf	5		

In der Summe hat die Gemeinde insgesamt 38 Wohneinheiten in Reserve. Die Differenz aus abgeschätztem Bedarf bis 2030 und Flächenreserve beträgt nach in diesem Abschnitt geführten Überlegungen 15 Wohneinheiten. Dem Bedarf nach zusätzlichem Baurecht für 15 Wohneinheiten möchte die Gemeinde Niederwiesa mit dieser Ergänzungssatzung mit einem Angebot von drei Wohneinheiten begegnen.

¹ Mitteilung der Gemeinde Niederwiesa, Bauflächenreserve im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, ermittelt durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

4 Übergeordnete Planungen

Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) zu berücksichtigen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Damit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Satzungsgebiet aus folgenden Raumordnungsplänen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013² (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge³ (im Folgenden **RP CE**) und
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz⁴ (im Folgenden **RP-E RC**).

Der LEP wird also im RP CE und im RP-E RC konkretisiert.

4.1 Raumstruktur, Raumnutzung und Kulturlandschaft

Die Gemeinde Niederwiesa ist der Raumkategorie **Verdichtungsraum** (RP CE und RP-E RC) zugeordnet. Sie verfügt weder über Zentralörtlichkeit noch über eine besondere Gemeindefunktion im raumordnerischen Sinn. Niederwiesa gehört zum **Mittelbereich des Oberzentrums Chemnitz** bzw. zum **grundzentralen Verflechtungsbereich von Flöha und Frankenberg** (RP CE).

Die Ergänzungssatzung steht der regionalplanerisch angestrebten Raumstruktur nicht entgegen. Es handelt sich um eine kleinflächige Erweiterung des Innenbereichs für den gemeindlichen Eigenbedarf.

Während im RP CE ein **Regionaler Grünzug** großflächig über mehrere umgebende Gemarkungen und Gemeinden dargestellt ist und damit auch das Satzungsgebiet betrifft, wird dieser im RP-E RC soweit verfeinert, dass der Siedlungskörper von Braunsdorf und einige angrenzende Flächen ausgenommen sind. Das Satzungsgebiet liegt im RP-E RC **nicht mehr innerhalb der Darstellung eines Regionalen Grünzuges**.

Z 3.5.4 RP CE: „Die Regionalen Grünzüge (...) sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen“.

Die Ergänzungssatzung steht den regionalplanerischen Zielen des Regionalen Grünzugs im RP CE nicht entgegen. Im RP-E RC liegt das Satzungsgebiet nicht innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Durch Pflanzungen erfolgt ein Abschluss des Siedlungskörpers hin zur offenen Landschaft. Durch die Anlage einer Randeingrünung sowie durch die Ausgleichsmaßnahme A3 wird der Regionale Grünzug durch die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene am Siedlungsrand ausgeformt.

² Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

³ Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, beschlossen durch Sitzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

⁴ Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren, Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015

Im RP-E RC wird der Bereich zum **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz** aufgewertet. Nach RP-E RC ist das Satzungsgebiet Teil einer **Historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart**. Es handelt sich um das **Zschopautal um Lichtenwalde** (Steckbrief Nr.47, Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen in Anlage 1).

G 3.2.13 RP CE: „Siedlungsränder sollen in landschaftsgemäßer Form erhalten bzw. entsprechend gestaltet werden“.

G 2.1.2.1 RP-E RC: „Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den (...) Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, in den (...) ausgewiesenen kulturlandschaftlich bedeutsamen Bereichen sowie in den siedlungsnahen Freiräumen“.

Z 2.1.2.2 RP-E RC: „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden“.

Im Zuge der Ergänzungssatzung verschiebt sich der Siedlungsrand rund 40 Meter in die offene Landschaft hinein. Im Zusammenhang mit der weiteren Umgebung fällt dies nur unwesentlich ins Gewicht. Der Siedlungsrand wird landschaftsgemäß ausgestaltet und verändert sich in seiner Charakteristik nicht. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Nutzungs- oder Landschaftsbildkonflikte treten in Bezug auf die Kulturlandschaft nicht auf. Die zu erwartende Entwicklung des Satzungsgebietes fügt sich in die charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente der Kulturlandschaft ein.

4.2 Boden und Grundwasser

Der RP CE stellt den Satzungsgebiet innerhalb eines **Gebietes mit besonderer potentieller Erosionsgefährdung** dar. Der RP-E RC übernimmt diese Darstellung als **Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens**. Der Satzungsgebiet liegt nach RP-E RC innerhalb eines Gebietes von **Böden mit besonderer Infiltrations- und Speicherfähigkeit** und innerhalb eines **Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche Bodenveränderungen**.

G 2.1.5.2 RP-E RC: „Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden“.

Z 3.3.2 RP CE/Z 2.1.5.3 RP-E RC: „Es ist darauf hinzuwirken, dass (...) bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird“.

G 2.1.5.5 RP-E RC: „In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersu-

chungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden“.

Den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Fachthema Boden wird durch folgende Hinweise entsprochen:

„Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.“

„Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.“

„Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.“

Nach RP CE handelt es sich um ein **Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung**. Der RP-E RC stellt einen **Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** und einen **Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung dar**.

Z 2.2.1.4 RP-E RC: „In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen“.

Z 2.2.1.1 RP-E RC: „In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen“.

In Folge der Ergänzungssatzung ist keine wesentliche Veränderung des Grundwasserkörpers, weder qualitativ noch quantitativ, zu erwarten.

5 Voraussetzungen und Ziele der Satzung

Für die Gemeinde Niederwiesa liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für das gesamte Gemeindegebiet wurde ein erster Entwurf eines Flächennutzungsplanes im Mai 1999 erstellt, der mit Stand November 2010 überarbeitet wurde. Derzeit wird erneut ein Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans durchgeführt. Vorgesehen ist, das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auszuweisen

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehenden Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, ist erfüllt. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Wohnnutzung in Form von Einzelhausbebauung grenzt im Norden (gegenüberliegende Straßenseite) und im Westen (direkt) an.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Errichtung neuer baulicher Anlagen. Es wird Baurecht für voraussichtlich drei Einfamilienhäuser geschaffen. Es wird Angebot zur Wohnnutzung im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs der Gemeinde geschaffen. Die Fläche stellt im Ortsteil Braunsdorf noch eine realisierbare Erweiterungsmöglichkeit dar, welche durch abschließende Auslastung der Erschließungsanlagen und Nachverdichtung den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entspricht.

Durch die Abrundung und Einbeziehung der Fläche in die vorhandene Siedlungsstruktur kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Vorhaben werden sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Mit dem Heranziehen des Siedlungskörpers an die Landschaftsschutzgebietsgrenze erfolgt an dieser Stelle eine abschließende städtebauliche Entwicklung.

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

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

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

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

6 Erschließung

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

6.1 Verkehrserschließung

Die Ergänzungssatzung grenzt an die öffentliche Straße „Harrasallee“ und ist verkehrlich über diese erschlossen.

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

6.2 Stadttechnische Erschließung

6.2.1 Trink- und Löschwasser

Zuständiger Versorgungsträger ist der Zweckverband Fernwasser Südsachsen. Die Grundstücke sind trinkwasserseitig erschließbar.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert⁵. In rund 100 m Entfernung befindet sich der Unterflurhydrant Harrasallee/Ecke Am Wasserturm mit einer Ergiebigkeit von 800 Litern pro Minute über zwei Stunden. Die Zufahrt für die Feuerwehr bis zur Harrasallee ist gesichert. Zusätzliche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nicht zusätzlich erforderlich.

Weitere Aussagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgen auf Grundlage der förmlichen Trägerbeteiligung.

6.2.2 Abwasser

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

Zuständiger Entsorgungsträger ist der Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland.

Weitere Aussagen zur Abwasserentsorgung erfolgen auf Grundlage der förmlichen Trägerbeteiligung.

6.2.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bzw. die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG.

Weitere Aussagen zur Versorgung mit elektrischem Strom erfolgen auf Grundlage der förmlichen Trägerbeteiligung.

6.2.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet unterliegt der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG.

⁵ Angaben zur Löschwasserversorgung stammen aus der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Niederwiesa – Bauantrag: 02/2018, vom 21.01.2018.

Weitere Aussagen zur Versorgung des Gebietes mit Gas erfolgen auf Grundlage der förmlichen Trägerbeteiligung.

6.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann von der Harrasallee her erfolgen.

Die in Anlage 8 beigefügten allgemeinen Hinweise zum Abfallrecht des Landratsamtes Mittelsachsen sind zu beachten.

Weitere Aussagen zur Abfallentsorgung erfolgen auf Grundlage der förmlichen Trägerbeteiligung.

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

An das Satzungsgebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lichtenwalde“. Das Satzungsgebiet überschneidet das LSG jedoch nicht. Die LSG-Grenze wird nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung übernommen.

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

8 Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Wie oben (Abschnitt 0) dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB treffen. § 9 Abs. 6 BauGB und die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

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

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

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

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

Flächenergänzungen für Wohnbau finden auf einer Fläche von rund 0,4 ha statt. Weitere 0,2 ha des Geltungsbereiches dienen dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Genauere Angaben (m²) erfolgen in Abschnitt 9. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 5.646,5 m².

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

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

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

9.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Gartenstrukturen bieten insbesondere Insekten Lebensraum, dienen aber wahrscheinlich auch Vögeln als Nahrungshabitat. Offenlandarten sind aufgrund der angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Nahrungsgäste zu erwarten. Da auch die umgebende Siedlungsstruktur von Braunsdorf durch Hausgärten geprägt wird sind aber Ausweichhabitate, auch während der Bauphase vorhanden. Vertikalstrukturen (Obstbäume, Laubbäume) könnten Vögeln ebenso als Aufenthaltsort oder zur Brut dienen. Erfolgen Eingriffe aber außerhalb der Brutzeit, sind keine Sachverhalte und Tatbestände im Sinne des § 21 SächsNatSchG oder der §§ 30 und 44 BNatSchG zu erkennen. Als besonders wertvoll einzustufende oder naturschutzrechtlich relevante Arten, Biotop- oder Lebensraumtypen sind nicht bekannt.

Der Bereich der Grünfläche wird als weniger wertvoll eingeschätzt, da hier keine Vertikalstrukturen vorhanden sind. Die Strukturarme Fläche wird im Zuge der Wohnnutzung und der damit verbundenen Gartenstruktur, insbesondere für Kulturfolger, aufgewertet.

Durch Umgestaltung und teilweise Versiegelung von Flächen gehen insbesondere im Bereich der Kleingärten Habitate verloren und können an selbiger Stelle nicht gleichwertig ersetzt werden. Durch die Maßnahmen im Bereich der Fläche A3 wird jedoch Ausgleich geschaffen. Durch die Anlage von Heckenstrukturen wird ebenso ein wertvoller Nahrungs- und Aufenthaltsraum geschaffen.

Für die Baumreihe entlang der Harrasallee wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt, sodass der Wert für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt an dieser Stelle nicht wesentlich beeinflusst wird.

Zum Schutz der einheimischen biologischen Vielfalt soll nach den aufgeführten Artenlisten gepflanzt werden. Grundlage bilden die in den Anlagen 2 und 3 beigefügten Listen des Landratsamtes Mittelsachsen zu ausgewählten einheimischen Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl und zu alten Obstsorten für den Streuobstanbau.

Bei den im Zuge von Bauvorhaben notwendigen Gehölzbeseitigungen soll das in Anlage 6 beigefügte Merkblatt des Landratsamtes Mittelsachsen beachtet werden.

9.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Fläche ist aktuell überwiegend unversiegelt und wird zu rund zwei Dritteln gärtnerisch genutzt. Lediglich die Flächen der Gartenlauben und wenige, kleine Terrassenflächen stellen Vollversiegelung dar. Der Verbindungsweg von der Harrasallee zu den

Gärten sowie einige Wege innerhalb der Gärten stellen Teilversiegelungen dar. Insgesamt wird der Anteil der Voll- und Teilversiegelung im Bereich der Gartenanlage auf nicht mehr als 5 bis 10% geschätzt (Abschätzung nach CIR-Orthophoto, Abbildung 1, und Vor-Ort-Begehung). Alle weiteren Bereiche im Plangebiet, abgesehen von der Straßenfläche der Harrasallee, welche im Zuge der Planung unverändert bleibt, sind unversiegelt.

Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden Flächen neu voll- und teilversiegelt. Einschränkung und teilweiser Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Infiltrationsfähigkeit, gehen damit einher.

Das Gebot des Flächensparens wird durch die Nutzung einer anthropogen überprägten Fläche am Siedlungsrand beachtet. Dem Verlust von Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit wird durch die Festsetzung (wasser-)durchlässiger Wege und Zufahrten entgegengewirkt. Darüber hinaus werden Hinweise zum Bodenschutz im Zuge von Baumaßnahmen gegeben.

Die in Anlage 7 beigefügten allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz des Landratsamtes Mittelsachsen sind zu berücksichtigen.

Hinweise zu einem sachgerechten Umgang mit Boden werden gegeben:

- „Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.“
- „Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.“
- „Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.“



9.3 Schutzgüter Luft und Klima

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

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

Dem Verlust von klimatischen Funktionen wird durch die erneute Anpflanzung von Bäumen und der teilweisen gärtnerischen Nutzung des Wohngebietes entgegengewirkt.

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

9.4 Schutzgut Wasser

Das Gelände ist derzeit weitgehend unversiegelt (siehe Abschnitt zu Fläche und Boden). Gewässer gibt es nicht.

Durch den zu erwartenden Eingriff wird die gärtnerische Nutzung reduziert und der Versiegelungsgrad erhöht. Die Folge sind ein vermindertes Infiltrationsvermögen mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere Infiltration und Verdunstung. Es kommt zu erhöhten Abflussraten bei Niederschlagsereignissen.

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

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

9.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

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

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

9.6 Landschaft und Landschaftsbild

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

In Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft erfolgt die Anlage einer Hecke am der offenen Landschaft zugewandten Rand des Geltungsbereiches.

9.7 Pflanzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen. Dabei hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² versiegelter Bodenoberfläche einen Laub- oder ein Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage einer Hecke mit anschließendem Saumkraut. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung A3 erfolgt die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen durchzuführen. Dabei sind ergänzend die in den Anlagen 2 bis 5 beigefügten Listen des Landratsamtes Mittelsachsen zu ausgewählten einheimischen Gehölzarten und alten Obstsorten sowie die Merkblätter zu deren Verwendung zu beachten.

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

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

9.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die quantitative Einschätzung des Maßes von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Anlehnung an die *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*⁶.

Die vollversiegelte Straßenfläche der Harrasallee hat keinen Biotopwert und ist keine Trägerin von besonderen Funktionen. Sie erhält deshalb den Wert 0, sowohl als Biotopwert als auch in allen relevanten Funktionskategorien.

Flächen mit Vegetationsbestand werden entsprechend der daraus resultierenden Funktionen mit funktionsbezogenen Wertfaktoren versehen. Flächen mit Vertikalstrukturen werden dabei hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion höher gewertet (Aufenthalts- und Nistraum) als Flächen ohne Vertikalstrukturen, welche hauptsächlich als Nahrungshabitate dienen. Vertikale, dichte Strukturen erhalten zudem einen Wert für ihre Immissionsschutzfunktion, insbesondere in Abgrenzung des Siedlungskörpers zur Angrenzenden Landwirtschaft (Lärm, Staub). Ein Wert für Biotische Ertragsfunktion wird lediglich Flächen zugeordnet, auf welchen sich Erträge in einem direkten, streng anthropozentrischen Sinne erzielen lassen (Nahrung). Die Retentionsfunktion wird umso höher bewertet, je mehr Strukturen zur Verfügung stehen, welche Niederschlag zurückhalten, die Verdunstung fördern oder den Abfluss in Geschwindigkeit und Menge reduzieren. Die Grundwasserschutzfunktion resultiert insbesondere aus der Bepflanzung von Flächen. Pflanzen tragen zu einer verbesserten Puffer- und Filterfunktion des Bodens und der Bodenschicht bei. Eine bioklimatische Ausgleichfunktion haben insbesondere vegetationsbedeckte Flächen mit hoher Verdunstungsleistung oder mit Schattenwurf. Die ästhetische Funktion resultiert insbesondere aus Strukturen, welche zu einem kulturräumangemessenen und geordneten Übergang zwischen Siedlungsraum und Offenlandschaft beitragen.

Die Ergebnisse der Überlegungen finden sich in Tabelle 5.

Der Eingriff kann innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

⁶ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

Tabelle 5: Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

	BTLNK	Bezeichnung	A [m ²]	Wertfaktoren (WF)									ΣWF	A*ΣWF	Σ
				biotopb.		funktionsbezogen									
				BW	PW	LR	IS	BE	RT	GW	BK	ÄS			
Bestand	95 100	Straße, vollversiegelt (Harrasallee)	250,7	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	77.484
	62 000	Baumreihe (B1)	187,4	20,0		1,0	1,0	0,0	1,0	1,0	1,5	1,0	26,5	4.966	
	94 400	Kleingartenanlage	3.618,3	10,0		1,0	0,0	0,5	1,0	1,0	1,5	1,0	16,0	57.893	
	94 000	Grünfläche	924,5	8,0		0,5	0,0	0,0	0,5	1,0	1,0	0,5	11,5	10.632	
	81 000	Intensivacker	665,6	5,0		0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3.994	
Planung	95 100	Straße (Harrasallee)	250,7	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	91.113	
	62 000	Baumreihe (B1)	187,4	20,0		1,0	1,0	0,0	1,0	1,0	1,5	1,0	26,5		4.966
	91 200	Wohngebiet, ländlich geprägt	2.867,8	7,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0		20.075
	65 300	Hecke (A1)	368,3	20,0		1,0	1,0	0,0	2,0	1,0	1,0	1,5	27,5		10.128
	65 300	Hecke (A2)	266,3	20,0		1,0	1,0	0,0	2,0	1,0	1,0	1,5	27,5		7.323
	67 000	Streuobstwiese (A3)	1.706,0	22,0		1,0	0,0	0,5	1,0	1,0	1,5	1,5	28,5	48.621	
Differenz aus Σ (Planung) und Σ (Bestand)												13.629			

Erläuterung zur Tabelle	Wertfaktoren (WF) nach Handlungsempfehlung
Zeilen	biotop. biotopbezogene Wertfaktoren
Wertermittlung im Bestand	BW Biotopwert
Wertermittlung der Planung	PW Planwert
Spalten	funktionsbez. Funktionsbezogene Wertfaktoren
BTLNK CIR-BTLNK-Schlüssel 2005	LR Lebensraumfunktion
Bezeichnung nach Handlungsempfehlung	IS Immissionsschutzfunktion
A [m²] Flächengröße	BE Biotische Ertragsfunktion
ΣWF Summe der Wertfaktoren	RT Retentionsfunktion
A*ΣWF Einzelflächenbewertung	GW Grundwasserschutzfunktion
Σ Gesamtflächenbewertung	BK Bioklimatische Ausgleichsfunktion
	ÄS Ästhetische Funktion

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen

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

Mit der Ergänzungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um rund 0,6 ha erweitert. Jedoch entfallen dabei rund 0,2 ha auf den Eingriffsausgleich und stehen nicht zur Bebauung zur Verfügung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen.

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

10.2 Auswirkungen auf den Verkehr

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

10.3 Immissionsschutz

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

10.4 Zusammenfassende Wirkung

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung

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

11 Verzeichnisse

Quellen

Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren, Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015

Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030. Kamenz, 2016.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik Sachsen.

Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2018.

Abbildungen und Tabellen

TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011 BIS 2017.....	4
TABELLE 2: ANTEIL WOHNUNGEN IN EIN-UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN AN NEUEN WOHNUNGEN.	4
TABELLE 3: PROGNOSE DES NEUBAUBEDARFS IN MITTELSACHSEN.	4
TABELLE 4: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN DER GEMEINDE NIEDERWIESA.....	5
TABELLE 5: EINGRIFF-AUSGLEICH-BILANZIERUNG NACH HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN.	18
ABBILDUNG 1: AKTUELLE FLÄCHENVERSIEGELUNG IM SATZUNGSGEBIET.	14

Anlage 1

Steckbrief der historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart Nr. 47

„Zschopautal bei Lichtenwalde“

(Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen)

Autor:

Technische Universität Dresden (2014)

Fakultät Architektur der TU Dresden

Institut für Landschaftsarchitektur

Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung

Prof. Dr. Catrin Schmidt

Herausgeber:

Planungsverband Region Chemnitz

Verbandsgeschäftsstelle

Anlage 2

Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl

(Stand Februar 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat 23.7 Umweltfachaufgaben

Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Anlage 3

Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau (Stand Februar 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat 23.7 Umweltfachaufgaben

Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Anlage 4

Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft (Stand Februar 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat 23.7 Umweltfachaufgaben

Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Anlage 5

Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese (Stand Februar 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat 23.7 Umweltfachaufgaben

Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Anlage 6

Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei
der Bestimmung der Zulässigkeit von Gehölz-
beseitigungen zu beachten sind

(Stand Juli 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat 23.4 Naturschutz und Landwirtschaft

Anlage 7

Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz (Stand Juli 2015)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat Abfallrecht und Bodenschutz

Anlage 8

Allgemeine Hinweise zum Abfallrecht (Stand Dezember 2016)

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen

Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft

Referat Abfallrecht und Bodenschutz