



STADT LICHTENSTEIN/SA.

ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 BAUGESETZBUCH FÜR DAS
FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN
„AM SCHUBERTGRUND“

BEGRÜNDUNG

PLANER: ARC ARCHITEKTUR CONCEPT PFAFFHAUSEN & STAUDTE GBR
DIPL. ING. SYLVIA STAUDTE



LICHTENSTEIN/SA. /ZWICKAU 16.08.2023

Inhalt

Teil I Planungsrechtliche Grundlagen	4
1. Ziel und Zweck der Satzung	4
1.1 Beschlusslage	4
1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
2.1 Planungsrecht	4
2.2 Verfahren.....	4
3. Lage im Raum, Größe, Nutzung	5
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung	5
3.2 Geltungsbereich.....	5
3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung.....	6
3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.....	6
3.5 Eigentumsverhältnisse	6
3.6 Erschließungssituation.....	6
4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen	8
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	8
4.2 Regionalplan (RP)	8
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept –INSEK-, II. Fortschreibung 2017.....	10
4.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	10
5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes	11
5.1 Schutzgebiete	11
5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung.....	11
5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit.....	11
5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	11
5.2.3 Boden und Fläche	12
5.2.4 Wasser / Grundwasser	14
5.2.5 Klima / Luft.....	14
5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum.....	14

BEGRÜNDUNG

5.2.7	Kultur- und Sachgüter	15
5.3	Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung.....	15
5.3.1	Mensch, menschliche Gesundheit.....	15
5.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	15
5.3.3	Boden und Fläche	15
5.3.4	Wasser / Grundwasser	15
5.3.5	Klima / Luft.....	15
5.3.6	Landschaftsbild / Naturraum	15
5.3.7	Kultur- und Sachgüter	15
5.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.4.1	Mensch, menschliche Gesundheit.....	16
5.4.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	16
5.4.3	Boden und Fläche	16
5.4.4	Wasser / Grundwasser	16
5.4.5	Klima / Luft.....	16
5.4.6	Landschaftsbild / Naturraum	16
5.4.7	Kultur- und Sachgüter	16
5.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen.....	16
Teil II Städtebauliche Planung		17
6.1	Begründung der Festsetzungen	17
Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung		19

Teil I Planungsrechtliche Grundlagen

1. Ziel und Zweck der Satzung

1.1 Beschlusslage

Die Stadt Lichtenstein/ Sa. fasste am 30.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Bebauung einer Fläche auf dem Flurstück 1054/7 der Gemarkung Lichtenstein.

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung

Mit der Satzung wird beabsichtigt, einen bisher unbebauten Teil der Ortslage in den bebauten Zusammenhang einzubeziehen. Es sollen maximal 2 Wohngebäude entstehen und die notwendigen Ausgleichsflächen im Satzungsgebiet realisiert werden.

Anlass ist die Anfrage des Grundstücksbesitzers zur Errichtung eines Wohngebäudes in diesem Bereich. Aufgrund der Lage im planerischen Außenbereich wurde die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Planungsrecht

§ 35 Abs. 1 BauGB führt die Bedingungen aus, unter denen die Errichtung von Bauwerken im Außenbereich zulässig sind. Diese treffen für diesen Fall nicht zu. Um eine Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die Zulässigkeit zu begründen, wird eine Satzung gem. § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2.2 Verfahren

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN
„AM SCHUBERTGRUND“
BEGRÜNDUNG



Plangebiet mit Darstellung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils (rot hinterlegt). Das Plangebiet ist im Südosten und Nordosten vorwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Nach § 34, Absatz 5 Nr. 1 muss die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier der Fall. Das Grundstück ist im Osten durch die öffentliche Straße „Am Schubertgrund“ mit der notwendigen technischen Infrastruktur erschlossen (s.a. Punkt 3.6).

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

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

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

3. Lage im Raum, Größe, Nutzung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Landkreis Zwickau im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Lichtenstein/Sa. . Die Stadt Lichtenstein/Sa. liegt zwischen den Städten Chemnitz und Zwickau nördlich des Westerzgebirges. Die Fläche des Satzungsgebietes befindet sich an der südöstlichen Talflanke des durch eine Teichkette bestimmten Schubertgrundes, einem geschützten Landschaftsbestandteil.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 2864 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 1054/7 und 1086/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 1081/3 und 1084/13 der Gemarkung Lichtenstein.

BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flurstücke Nr. 1055/a und 1080/6, im Westen durch die Flurstücke Nr. 1053 und 1055/a, im Süden durch die Flurstücke Nr. 1054/6 und 1086/4 und im Osten durch die Straße „Am Schubertgrund“ (Flurstück Nr. 1091/c).

3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung

Das Gebiet ist Richtung Nordwest geneigt und weist insgesamt einen Höhenunterschied von 2-5 m zwischen der Straße „Am Schubertgrund“ und der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf. Das Flurstück 1054/7 ist mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut. Der Großteil des Grundstücks wird als Garten genutzt.

3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Das umgebende Siedlungsgebiet als Teil der Stadt Lichtenstein/Sa. wird durch die Straße „Am Schubertgrund“ erschlossen und besteht im südlichen Teil aus 2-geschossigen Ein- u. Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Sattel- oder Walmdach aus den 30er Jahren. Direkt nordöstlich des Plangebietes liegen Geschosswohnungsbauten aus den 60er bzw. 80er Jahren. Trotz der Vielfalt an Bauformen dominiert als Dachform das Sattel- und Walmdach in unterschiedlichen Neigungen und Eindeckungen. Die Wohngebäude sind meist parallel zur Erschließungsstraße eingeordnet, wobei die Traufständigkeit dominiert. Die Gebäude werden vorwiegend zum Wohnen genutzt. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind eher selten.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich bis auf das Flurstück Nr. 1081/3 in privatem Eigentum.

3.6 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Verkehrerschließung: Im Osten ist das Gebiet durch die Straße „Am Schubertgrund“ erschlossen.

Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung liegt eine Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau vor.

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 1054/7 kann über einen Zweitanschluss an der Versorgungsleitung in der Straße „Am Schubertgrund“ trinkwasserseitig erschlossen werden.

Abwasser:

Für die Abwasserentsorgung liegt eine Stellungnahme der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft vor. Die Schmutzwasserableitung der zusätzlichen Bebauung auf dem Flurstück 1054/7 kann über den Mischwasserkanal DN 300 PP in der Straße „Am Schubertgrund“ erfolgen. Die schmutzwasserseitige Entsorgung der geplanten Wohnhäuser kann bei vorgesehener Ausgliederung der Baugrundstücke aus dem Flurstück 1054/7, nur beim Zustandekommen privatrechtlicher Vereinbarungen zur Querung

BEGRÜNDUNG

Grundstücke Dritter (Eintragung von Dienstbarkeiten über die dienenden Grundstücke bis zum Einleitpunkt in den öffentlichen Mischwasserkanal Am Schubertgrund/Schacht 3401123005) dauerhaft gesichert ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern.

Löschwasser/ Zugänglichkeit Feuerwehr u. Rettungsdienst:

Für die Löschwasserversorgung liegt eine Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau vor.

Die Grundversorgung von 48 m³/h über 2 h kann über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Am Schubertgrund“ bereitgestellt werden.

Bei der Objektplanung der zu errichtenden Häuser und deren Außenanlagen sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Werden im Verlauf von Feuerwehzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.

Elektroversorgung:

Die geplante zusätzliche Bebauung auf Flst. Nr. 1054/7 kann über die in der Straße „Am Schubertgrund“ vorhandenen Versorgungsleitungen mit Elektroenergie versorgt werden.

Abfallentsorgung:

Die Müllbehälterstellplätze sind auf den für die geplante zusätzliche Bebauung auf Flst. Nr. 1054/7 vorgesehenen Grundstücksflächen vorgesehen. Die Müllbehälter werden am Abholtag in den öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Schubertgrund“ verbracht.

4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

Die Stadt Lichtenstein/Sa. bildet ein Mittelzentrum im zentralörtlichen Verbund mit Hohenstein-Ernstthal und Oberlungwitz an der Entwicklungsachse Crimmitschau-Chemnitz. Die Stadt befindet sich im Verdichtungsraum Zwickau-Chemnitz (Karte 1, Raumstruktur).

Die Stadt hatte mit Stand 30.09.2020 11.144 Einwohner (Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen).

Mit dem Ausbau der B 173 (Umgehungsstraße) und der kurzen Anbindung an die A 72 sowie der Bahnanbindung an Stollberg/St. Egidien und somit an das Chemnitzer Modell bestehen tatsächlich starke funktionale Verflechtungen zu diesen beiden Oberzentren und zu den umgebenden Mittelzentren. In Lichtenstein/Sa. konnten sich, auch aufgrund dieser Situation, sowie der Bildung des Zweckverbandes Gewerbegebiete „Am Auersberg/Achat“, in dem die Stadt Mitglied ist, zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Gebiet „Am Auersberg“) ansiedeln.

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

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

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

Mit der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit für die Errichtung von bis zu zwei Wohngebäuden in erschlossener Lage erfolgen. Mit diesem geringen Umfang wird kein signifikantes Ungleichgewicht in der baulichen Entwicklung im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung geschaffen.

4.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Lichtenstein/Sa. befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge. Gültiger Planungsstand ist die am 31.07.2008 in Kraft getretene Fassung. Vom 10.07.2008, genehmigt mit Bescheid des SMI vom 28.05.2008, geändert am 17.07.2008.

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

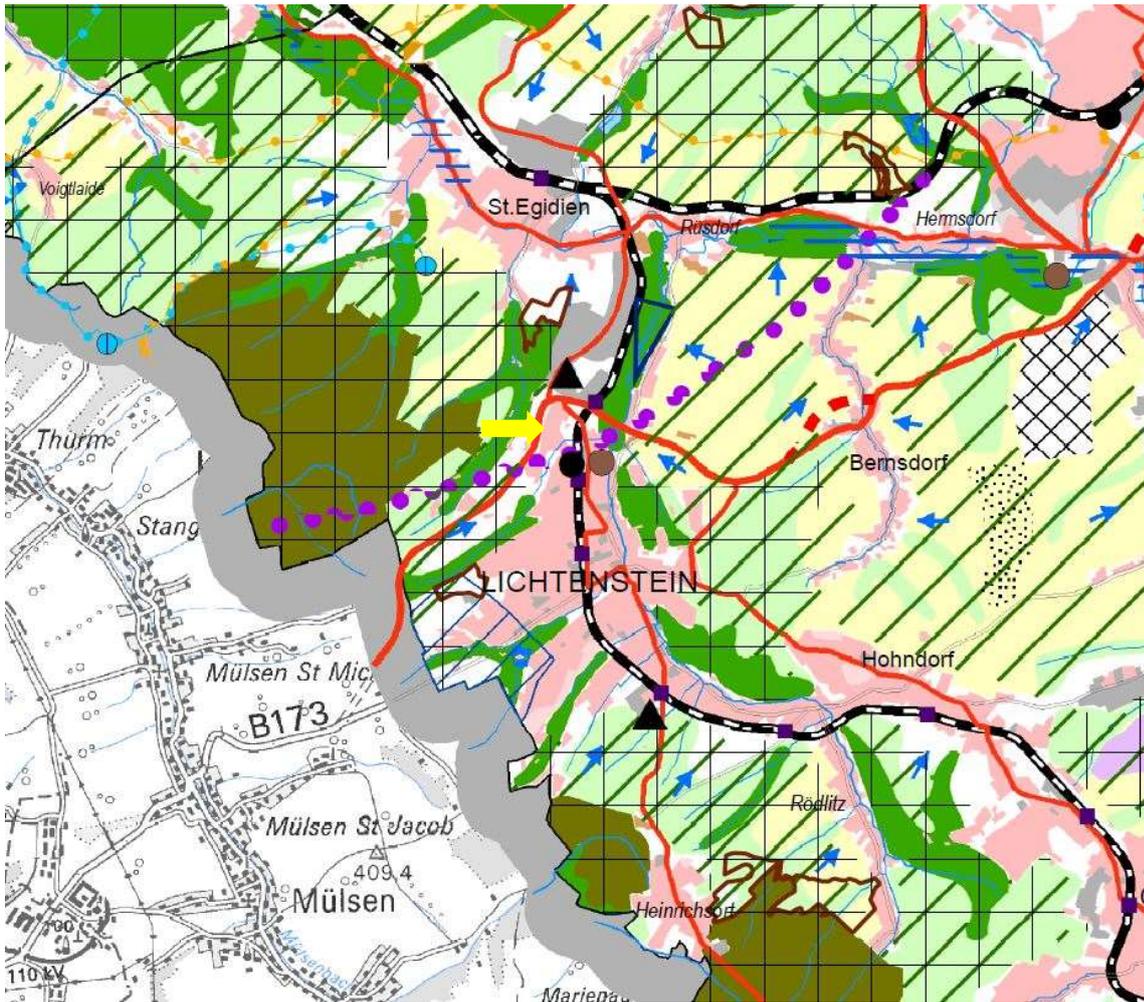
Unter Punkt 2.3 des Regionalplans, Zentrale Orte und Verbünde, wird unter Grundsatz (G) 2.3.1 unter Mittelzentren auf die Ziele des LEP hingewiesen.

In der Karte 1 des Regionalplans, Siedlungsentwicklung, wird die Stadt Lichtenstein/Sa. im Verbund mit Hohenstein-Ernstthal und Oberlungwitz als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Mittelzentren nehmen überörtliche Funktionen der Daseinsvorsorge für Bildung und Betreuung, Medizin, Kultur, Dienstleistungen, Wirtschaft und Handel wahr.

Die unter „Landesentwicklungsplan“ befindlichen Ausführungen gelten analog.

Der Regionalplan wird derzeit überarbeitet und befindet sich in der Auslegung.

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN
„AM SCHUBERTGRUND“
BEGRÜNDUNG



Karte der Raumnutzung (Lage Satzungsgebiet – gelber Pfeil)

Das Satzungsgebiet ist grau - bebautes Gebiet – und als Vorranggebiet Natur und Landschaft (grün) hinterlegt.

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN
„AM SCHUBERTGRUND“
BEGRÜNDUNG



Plangebiet (schwarz) und Baugrenze (blau)
Stand 2. Entwurf mit Darstellung des
Vorranggebietes Natur und Landschaft
(hellgrau) und der Plangebietsgrenze
(dunkelgrau) Stand Entwurf

Bildgrundlage: Stellungnahme Regionaler
Planungsverband Region Chemnitz zum
Entwurf

Die Darstellung zeigt, dass nur im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine geringfügige Überschneidung mit Gebietsfestsetzungen des Regionalplanes besteht. Die Funktion des Gebietes werden durch diese Überschneidung nicht beeinträchtigt.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept –INSEK–, II. Fortschreibung 2017

Das INSEK formuliert als einen Teil des Leitbildes für die Stadtentwicklung, dass sich die Stadt Lichtenstein/Sa. künftig als „attraktiver Wohnstandort in landschaftlich herausragender Lage und mit familienfreundlichen Angeboten“ darstellen will.

Dem entspricht die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung geplante geringfügige Ergänzung eines vorhandenen Baugebietes in attraktiver Lage. Auch dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ aus dem INSEK wird hier entsprochen.

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Lichtenstein/Sa. ist Teil des Städteverbundes „Sachsenring“ im Landkreis Zwickau mit einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gebiet der vorliegenden Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Weitere übergeordnete Planungen, die das Verfahren berühren würden, existieren nicht.

5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes

5.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Nördöstlich des Satzungsgebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Schubertgrund“.

Im unmittelbaren Umfeld und im Satzungsgebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Am Rümpfwald Glauchau“ und ist ca. 5 km Luftlinie entfernt. Es besteht kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit diesem Gebiet.

5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung

5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Erholungseignung / Zugang zur Landschaft

Das Gebiet dient nicht der wohnungsnahen Erholung und nicht dem Zugang zur Landschaft.

Radon

Es liegen keine Erkenntnisse über erhöhte natürliche Radioaktivität im Plangebiet vor. In der Karte des Freistaates Sachsen zur Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft wird für das großräumige Gebiet eine Konzentration von $< 20 \text{ kBq/m}^3$ ausgewiesen.

5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Tiere

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

Es ist aufgrund der Eigenart des Gebietes jedoch davon auszugehen, dass der Bereich Lebensraum von Fledermausarten sein könnte.

Im geschützten Landschaftsbestandteil „Schubertgrund“ wurden im Jahr 2017 bei einer Bestandsaufnahme insgesamt 36 Vogelarten erfasst. Darunter waren die streng geschützten Arten Eisvogel, Grünspecht, Mäusebussard und Waldkauz. An Amphibienarten wurden der Grasfrosch und die Erdkröte nachgewiesen. In den zahlreichen Teichen wird auch das Vorkommen von Teichmolch und Bergmolch erwartet.

Pflanzen

Die natürliche Vegetation für diesen Standort, d.h. wenn es keine menschliche Beeinflussung gäbe, wäre ein Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald bodensaurer und mäßig nährstoffversorgter Standorte.

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes wird als Erholungsgarten genutzt. Dabei wechseln sich Gehölzinseln und Rasenflächen ab.

5.2.3 Boden und Fläche

Boden/Geologie

Boden

Für das Gebiet sind in der Bodenkarte des Freistaates Sachsen für das Umfeld der Teichkette im Schubertgrund Auengley, für den nordwestlichen Teil des Satzungsgebietes Normbraunerde und für den südöstlichen Teil Normregosol ausgewiesen. Das Satzungsgebiet wird in den Einzelkarten als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit, mittlerem Wasserspeichervermögen und hoher Erodierbarkeit angegeben. Die Filter- und Pufferwirkung gegen Schadstoffeintrag ist als mittel bis hoch ausgewiesen.

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

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

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

Hohlräume

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

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Geologie

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Änderungssatzung folgende Angaben zur Geologie gemacht:

„Im Plangebiet sind unter geringmächtigen Bodenbildungen und zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen insbesondere im westlichen Bereich Schluffe, Sande und Kiese der kleineren Bäche, welche auch über pleistozänen Schuttdecken liegen können, zu erwarten. Im nicht durch Auesedimente bedeckten Bereich des Plangebietes treten vermutlich nahezu flächendeckend geringmächtige pleistozäne Schluffe auf.“

BEGRÜNDUNG

Im Liegenden schließen sich gradierte matrixgestützte Konglomerate und Fanglomerate mit wechselnd körnigen Sand- bis Schluffsteinen der Mülsen-Formation an. Die Festgesteine und deren Zersatz- bzw. Verwitterungsbildungen können in weiten Teilen des Plangebietes oberflächennah oder auch direkt an der Oberfläche anstehen. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [5], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.“

Hydrogeologie

Zur Hydrogeologie hat das Sächsische Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Änderungssatzung folgende Angaben gemacht:

„Die in der Talau zu erwartenden rolligen Sedimente (Sande, Kiese) bilden einen lokal begrenzten oberflächennahen Grundwasserleiter (lokale Druckentlastungszone). Hier ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont zu erwarten. Im Auenbereich sind oberflächennahe Grundwasseranschnitte und je nach lehmiger Überdeckung gespannte Grundwasserverhältnisse möglich. In den angrenzenden Flächen ist das Auftreten oberflächennahen Grundwassers aus dem Zwischenabfluss im Hangschutt und/oder den rolligen Bereichen der Verwitterungszone zu erwarten. Die genannten Abflusskomponenten unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Phasen zu erwarten.

Im Bereich der anstehenden Rotliegend-Gesteine ist die Wasserführung überwiegend an hydraulisch wirksame Trennflächen (z. B. Klüfte, Störungen) gebunden. Der Gesteinsverband im Bereich Lichtenstein ist stark tektonisch zerblockt. Dominierende Störungselemente sind NW-SO sowie NO-SW bis NNO-SSW gerichtete blockbegrenzende Störungen. Im Bereich von Störungszonen sind gespannte bis artesische Grundwasserverhältnisse möglich.

Im Rahmen zu planenden Baugrunduntersuchungen sollten auch ortskonkrete Informationen zu den hydrogeologischen Verhältnissen und Grundwasserflurabständen ermittelt werden.

Fläche

Das Gebiet ist nicht Teil zusammenhängender Bebauung des Ortsteils. Bisher wird nur ein kleiner Teil baulich in Anspruch genommen.

5.2.4 Wasser / Grundwasser

An das Satzungsgebiet angrenzend liegt die Teichkette im Schubertgrund. Natürliche Vorflut ist der die Teiche im Schubertgrund durchfließende Zufluss des Rödlitzbaches. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Im Gebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

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

5.2.5 Klima / Luft

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

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

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

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine aktuellen Daten vor.

Der nordwestlich des Satzungsgebietes liegende Schubertgrund hat aufgrund des Großgrünbestandes nur eine geringe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn.

Emissionen werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr verursacht. Die Lärmausbreitungskarte im sächsischen Geodatenportal (iDA) zeigt, dass für das Umfeld des Satzungsgebietes noch keine Daten vorliegen. Weitere Emissionen können von der Landwirtschaft (temporär Geruch und Staub) ausgehen.

5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum

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

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

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

5.3 Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung

5.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Bei Durchführung der Planung würden sich kaum Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben.

Für die menschliche Gesundheit besitzt insbesondere das kleinräumige Klima Bedeutung. Aufgrund der lockeren baulichen Struktur ist mit einer guten Durchlüftung zu rechnen. Hitze- oder Kältestaus bzw. -inseln sind nicht zu befürchten.

5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Durchführung der Planung hat eine bauzeitliche Störung der vorkommenden Tierarten und insgesamt eine quantitative und qualitative Beeinträchtigung des Lebensraumangebotes zur Folge. Gleichzeitig erhöht sich das Störungspotential durch permanente menschliche Tätigkeit.

5.3.3 Boden und Fläche

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

5.3.4 Wasser / Grundwasser

Mit der Durchführung der Planung ist aufgrund des geringen Umfangs keine messbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten.

5.3.5 Klima / Luft

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

5.3.6 Landschaftsbild / Naturraum

Das Landschaftsbild wird, da das Gebiet stark begrünt und kaum einsehbar ist, nur geringfügig beeinträchtigt.

5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Mit dem Neubau von maximal 2 Wohngebäuden werden neue Sachgüter geschaffen. Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ist nicht zu erwarten.

5.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

5.4.1 Mensch, menschliche Gesundheit

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

5.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Falle gleichbleibender Bewirtschaftung der gesamte Bereich des Satzungsgebietes weiter als Garten genutzt und als Lebensraum erhalten bleiben. Der Lebensraum der unterschiedlichen Arten würde nicht eingeschränkt.

5.4.3 Boden und Fläche

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der gesamte fruchtbare Boden erhalten bleiben und die Bodenentwicklung im Satzungsgebiet nicht zum Teil unterbrochen werden. Die Flächeninanspruchnahme würde sich nicht ändern, das Siedlungsgebiet bleibt gleich.

5.4.4 Wasser / Grundwasser

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

5.4.5 Klima / Luft

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status quo erhalten.

5.4.6 Landschaftsbild / Naturraum

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der jetzige Zustand des Landschaftsbildes erhalten.

5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status quo erhalten.

5.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen

siehe auch Teil III- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Vermeidungsmaßnahmen:

Vor Abbruch von Nebengebäuden und der Fällung von Bäumen sind diese auf Besatz von Vögeln, ggf. Fledermäusen zu kontrollieren. Baumfällungen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums muss ein Befreiungsantrag gestellt werden. Der

Abbruch des Nebengebäudes muss erfolgen, bevor Fledermäuse in Winterruhe gehen (bis Oktober) ansonsten sind wirksame Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Bäume, die erhalten werden, sind vor Schäden in Krone, Stamm und Wurzelraum, insbesondere während der Bauphase entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu schützen. Mutterboden ist im Baufeld abzutragen, gesondert zu lagern und zu schützen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Minderungsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme der baulichen Eingriffe wird die Pflanzung von 4 hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen alter Sorten auf bestehender Grünfläche (Rasenfläche), 1 x Süßkirsche - Prunus „Große Schwarze Knorpelkirsche“, 1 x Birne - Pyrus „Gute Luise“, 1 x Apfel - Malus „Kaiser Wilhelm“, 1 x Pflaume - Prunus „Hauszwetsche“, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12, Höhe 200-300 cm auf dem Flurstück 1081/23 der Gemarkung Lichtenstein festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen verbessert das Stadtklima und die Blüten dienen als Bienenweide.

Teil II Städtebauliche Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden unmittelbar an die bestehende inhomogene Bebauung angrenzende Flächen des Flurstücks 1054/7 in den Innenbereich einbezogen. Maßstabbildend und entscheidend für die geplante Nutzung ist dabei die südöstlich des Satzungsgebietes bestehende Bebauung.

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

Die sanft geneigte Fläche des Satzungsgebietes ist im östlichen Teil an die öffentliche Straße „Am Schubertgrund“ angeschlossen. Hier befindet sich auch die stadtechnische Erschließung.

Die Bebauung wird parallel zur bereits entlang der Straße vorhandenen Bebauung angeordnet, so dass der Anschluss an den bebauten Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt wird 1 Baufeld für maximal 2 Bauplätze geplant.

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

6.1 Begründung der Festsetzungen

- Festsetzung von Baugrenzen für die geplanten Gebäude: Das Satzungsgebiet ist relativ groß. Mit der Festsetzung eines Baufensters und dessen Orientierung an der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Trasse der Versorgungsleitungen soll eine flächensparende Erschließung von den öffentlichen Straßen aus erreicht werden und eine zusammenhängende Gartenfläche erhalten bleiben. Das Baufenster liegt mit einem Abstand von 26,0 m zur nördöstlichen Grundstücksgrenze. Dieser Abstand wurde nach Aussage des Grundstückseigentümers Flst. 1054/7 mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Hierzu erfolgte ebenfalls eine Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Lichtenstein/Sa. und der Unteren

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN

„AM SCHUBERTGRUND“

BEGRÜNDUNG

Forstbehörde. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche über die Grundflächenzahl von 0,125 ergibt sich anhand folgender Daten:

Gesamtfläche Flst. Nr. 1054/7	6.278 m ²
überbaubare Fläche 6278 m ² x 0,125	785 m ²
vorhandene Bebauung inkl. Nebenanlagen	- 300 m ²
<u>Zufahrt</u>	<u>-180 m²</u>
verfügbare überbaubare Fläche	305 m ² .

Die verfügbare überbaubare Grundstücksfläche von 305 m² lässt die Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden einschl. Nebenanlagen zu.

- Die Festsetzung von Einzelhäusern reflektiert die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung.
- Festsetzung von Geh- und Fahrrechten: Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte sichern die Zufahrt und die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Wohngebäude und des Flurstücks 1055/a.
- Festsetzung von Leitungsrechten: Für die vorhandene Gasleitungstrassen mit Steuerkabel und das Steuerkabel Elf auf dem Flurstück 1054/7 werden zur Sicherung dieser Trassen Leitungsrechte festgesetzt. Für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplanten Wohngebäude wird ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.
- Nebenanlagen: entsprechend der Eigenart der Umgebung sollen in den Gartenbereichen Nebenanlagen zur Garten- und Freizeitnutzung, wie Lauben, Pools etc. zulässig sein.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Erhaltung von Bepflanzungen: Die Festsetzung dient der Erhaltung des Großgrünbestandes entlang der Plangebietsgrenze im Südosten des Plangebietes.
- Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich
Zum Ausgleich der baulichen Eingriffe wird die Pflanzung von 4 hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen alter Sorten auf bestehender Grünfläche (Rasenfläche), 1 x Süßkirsche - Prunus „Große Schwarze Knorpelkirsche“, 1 x Birne - Pyrus „Gute Luise“, 1 x Apfel - Malus „Kaiser Wilhelm“, 1 x Pflaume - Prunus „Hauszwetsche“, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12, Höhe 200-300 cm auf dem Flurstück 1081/23 der Gemarkung Lichtenstein festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen verbessert das Stadtklima und die Blüten dienen als Bienenweide.
- Festsetzungen zum Artenschutz: Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Eingriffstatbestände im Zuge der Umsetzung der Planung.
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung für Wege, Stellplätze und die Zufahrt : Die Festsetzung dient der Vermeidung von Eingriffen in die Bodenfunktionen und der Versickerung von Regenwasser.

Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

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

Bilanzierung Eingriff-Ausgleich

Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Ausgangszustandes

Ausgangs-(IST-)Zustand				
Biotoptypen	Code	Biotopwert Bestand	Fläche [m ²]	Ausgleichbarkeit
Wohngebiet, städtisch geprägt	11.01.200	7	300	A
Straße, Weg, wasserd. befestigt	11.04.100	3	180	A
Straße, Weg, vollversiegelt	11.04.100	0	34	A
Garten- und Grabeland	11.03.700	10	2.350	A
		Gesamt:	2.864	

Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Zielzustandes

Ziel-(SOLL-)Zustand			
Biotoptypen	Code	Planungswert	Fläche [m ²]
Wohngebiet, städtisch geprägt	11.01.200	7	600
Straße, Weg, wasserd. befestigt	11.04.100	3	180
Straße, Weg, vollversiegelt	11.04.100	0	34
Garten- und Grabeland	11.03.700	10	2.050
		Gesamt:	2.864

Quantitative Eingriffsbewertung

Ausgangs-(IST-)Zustand			
Biotoptypen	Biotopwert	Fläche [m ²]	Wertpunkte
Wohngebiet, städtisch geprägt	7	300	2.100
Straße, Weg, wasserd. befestigt	3	180	540
Straße, Weg, vollversiegelt	0	34	0
Garten- und Grabeland	10	2.350	23.500
	Gesamt:	2.864	26.140

Ziel-(SOLL-)Zustand			
Biotoptypen	Planungswert	Fläche [m ²]	Wertpunkte
Wohngebiet, städtisch geprägt	7	600	4.200
Straße, Weg, wasserd. befestigt	3	180	540
Straße, Weg, vollversiegelt	0	34	0
Garten- und Grabeland	10	2.050	20.500
	Gesamt:	2.864	25.240

	Wertpunkte
Ausgangs-(IST-)Zustand	26.140
Ziel-(SOLL-)Zustand	25.240
Ausgangs-(IST-)Zustand > Ziel-(SOLL-)Zustand	

Differenz: - 900

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

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 1054/7 DER GEMARKUNG LICHTENSTEIN
„AM SCHUBERTGRUND“
BEGRÜNDUNG

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

Ersatzmaßnahme auf Flst. 1081/23, Gemarkung Lichtenstein

- Pflanzung von 4 hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen alter Sorten auf bestehender Grünfläche (Rasenfläche),
- 1 x Süßkirsche - Prunus „Große Schwarze Knorpelkirsche“, 1 x Birne - Pyrus „Gute Luise“ , 1 x Apfel - Malus „Kaiser Wilhelm“, 1 x Pflaume - Prunus „Hauszweitsche“, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12, Höhe 200-300 cm.



Flurstück 1081/23, Gemarkung Lichtenstein, Stadt Lichtenstein

Quantitative Bewertung
Ersatzmaßnahme

Ausgangs-(IST-)Zustand			
Biototypen	Biotopwert	Fläche [m ²]	Wertpunkte
Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	1.928	19.280
	Gesamt:	1.928	19.280

Ziel-(SOLL-)Zustand			
Biototypen	Planungswert	Fläche [m ²]	Wertpunkte
Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	1.848	18.480
Einzelbaum, Solitär, Baumgruppe (4 x Kronen Ø 5 m » 4 x 20 m ² Kronenfläche)	22	80	1.760
	Gesamt:	1.928	20.240

	Wertpunkte
Ausgangs-(IST-)Zustand	19.280
Ziel-(SOLL-)Zustand	20.240
Ausgangs-(IST-)Zustand > Ziel-(SOLL-)Zustand	

Differenz: 960

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

Für die geplante Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 1081/23 (Bepflanzung mit 4 Obstbäumen) ist zu beachten:

Auf dem Grundstück befinden sich öffentliche Abwasserkanäle der WAD GmbH, u. a. ein Kanal im Abstand von ca. 8 m parallel zum Weg entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Kanal-Trassen sind von größerem Bewuchs freizuhalten. Die Zugängigkeit der Schächte ist zu gewährleisten und ein Wurzeleinwuchs in die Kanalisation ist auszuschließen.

Die Bepflanzung hat in Abstimmung mit der WAD GmbH zu erfolgen.