



Ergänzungssatzung Nr. 010

nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

„Weischlitzer Straße“

Begründung

Stadt Plauen

FB Bau und Umwelt

FG Stadtplanung und Umwelt

Bauleitplanung

Stand 26.07.2016

Satzungsbeschluss

INHALT

1. Grundlagen	1
1.1. Anlass.....	1
1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen	1
1.3. Planungsrechtliche Situation	2
1.4. Städtebauliches Ziel	2
1.5. Übergeordnete Planungen.....	3
1.6. Umweltprüfung	3
1.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
1.8. Erschließung	4
1.9. Kampfmittelbelastung	5
1.10. Immissionsschutz.....	6
2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	7
2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB	7
2.2. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	7
2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	7
2.4. Umgrenzung für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	8
3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	9
3.1. Öffentliche Verkehrsfläche	9
3.2. Gebietswanderweg.....	9
4. Hinweis	10

1. Grundlagen

1.1. Anlass

Die Bereitstellung von Bauflächen im Gemeindegebiet gehört zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge einer Kommune. Während die Stadt Plauen bei Wohnraum eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen hat, kann sie den ständigen Nachfragen und dem steigenden Bedarf an Bauflächen im Innenbereich derzeit nicht entsprechen. Daher ist die Stadt Plauen bestrebt, im Rahmen der Innenentwicklung weitestgehend erschlossene Flächen bereitzustellen. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Das Satzungsgebiet an der Weischlitzer Straße hat das Potential sich zu einem individuellen attraktiven Standort für Wohnen und nicht störende Handwerksbetriebe zu entwickeln. Es vereint die Nähe zur Stadt und die Möglichkeit der ÖPNV-Nutzung mit dem Reiz des Wohnens im Grünen am Rande des Elstertales.

1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich des Stadtzentrums und bildet den Abschluss des bebauten Areals zwischen Weischlitzer und Meßbacher Straße. Es stellt sich derzeit als eine nahezu unbebaute Fläche inmitten der überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebung dar. Es ist derzeit größtenteils zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Zusätzlich befinden sich im nördlichen Teil des Flurstückes 5 private Pachtgaragen, die von der Weischlitzer Straße aus angefahren werden. Dieser Bereich wird gleichzeitig von den Bewohnern der östlich angrenzenden Reihenhausbauung entlang der Weischlitzer Straße 9 bis 27 als Zufahrt genutzt. Im östlichsten Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche von ca. 300 m² zur gärtnerischen Nutzung verpachtet. Auf dieser Fläche befindet sich ein Gartenhäuschen.

Das Areal schließt sich unmittelbar an die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Weischlitzer Straße an und ist von dieser aus zu erschließen. In südlicher Richtung, jedoch auf Grund ausgeprägter Höhenunterschiede topografisch in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Satzungsgebiet, erstrecken sich auf der Fläche der ehemaligen „Sandgrube Lorenz/DS“ (Altlastenverdachtsfläche laut Sächsischer Altlastenverdachtskartei, AKZ: 66001114) einige Pachtgärten und Garagen, bevor sich die 3 bis 4-geschossige geschlossene Bebauung entlang der Meßbacher Straße anschließt. Im Osten befindet sich das Betriebsgrundstück eines gewerblichen Unternehmens. Westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Erschließung für die sich westlich erstreckenden Grundstücke (Gärten und Landwirtschaftsflächen) erfolgt über den vorhandenen unbefestigten Weg an der Westseite des Plangebietes. Er ist Teil der Pirker Straße, die lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen der Weischlitzer Straße im Norden mit der Meßbacher Straße im Süden darstellt, jedoch nicht durchgängig befahrbar ist. Dieser Wegabschnitt der Pirker Straße ist auch Teil des Gebietswanderweges vom Waldhaus Reusa zum Hammerpark.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 5.000 m² und umfasst folgende stadteigene Flurstücke der Gemarkung Plauen: Flurstück 2317/5 und Teil des Flurstückes 2320c.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Entlang der Weischlitzer Straße befindet sich aufgelockerte Wohnnutzung in 2-geschossiger offener Bauweise mit gestalteten Grün- und Freiflächen. Das Plangebiet liegt in deren Verlängerung und erfährt dadurch seine Hauptprägung. Ebenso finden sich neben einer gewerblichen Nutzung auch Flächen der kleingärtnerischen Nutzung und Garagen als Zwischennutzung, so dass von einer inhomogenen Struktur mit gemischten Nutzungen gesprochen werden kann, wobei die Wohnnutzung überwiegt und prägt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umgebung ist von baulicher Nutzung so geprägt, dass sich auch auf Grund der vorhandenen Erschließung und unter Beachtung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, eine Abrundung des Gebietes anbietet. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung der Satzung erfolgt eine Abrundung bzw. Ergänzung des faktischen Innenbereiches entlang der Weischlitzer Straße. Auf eine Feststellung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges wird auf Grund der klaren örtlichen Verhältnisse verzichtet.

Die vorhandene Bebauungsstruktur ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und kann als Beurteilungskriterium für das Einfügungsgebot herangezogen werden. Als Übergang zur freien Landschaft bietet sich die Entwicklung als Wohnstandort, auch ergänzt mit nicht störendem Gewerbe an. Die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von weiteren Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu schaffen, ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erforderlich. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1.4. Städtebauliches Ziel

Der Fokus bei der Baulandbereitstellung hat sich von der Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich verlagert auf die Innenentwicklung und Verdichtung bestehender Strukturen. Dabei soll einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt, dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen und vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden. Die im Geltungsbereich der Satzung befindliche Fläche erfüllt diese Voraussetzungen. Sie liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und ist über die Weischlitzer Straße erschlossen.

Das derzeit unbebaute Grundstück ist auch zur Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet. Die Ergänzungssatzung dient dazu, den Innenbereich um das eingebettete, aber im derzeitigen Außenbereich liegende Grundstück zu ergänzen.

Bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist auf der Grundlage von § 34 BauGB unter Beachtung des Einfügungsgebotes und der weiteren Festsetzungen der Satzung zu entscheiden.

1.5. Übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) der am 31. August 2013 in Kraft getreten ist, wird unter Z 1.3.6 der Stadt Plauen die Funktion als Oberzentrum zugewiesen und sie ist als solches weiter zu entwickeln. Entsprechend den Zielen Z 2.2.1.3 und Z 2.2.1.4 sind neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen, vorzugsweise innerhalb der Ortsteile und in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Gebiete festzusetzen. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll damit vermieden werden (Z 2.2.1.9).

Bis zur Neuaufstellung des Regionalplanes der Region Chemnitz, derzeit erfolgt die Ausarbeitung des Planentwurfes, gilt die am 06.10.2011 bekannt gemachte erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011) weiter.

Unter dem Punkt 1.1 Regionale Siedlungsentwicklung werden wiederholt die Grundsätze formuliert, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken und auf eine flächensparende, kompakte und nutzungsgemischte Siedlungsentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Es besteht das Ziel, die Entwicklung der Siedlungstätigkeit auf die Einzugsbereiche des ÖPNV zu orientieren.

Flächennutzungsplan der Stadt Plauen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es bildet den Abschluss einer sich aus Richtung Stadtzentrum in westliche Richtung erstreckenden Wohn- bzw. Mischbaufläche zwischen der Meßbacher Straße und der Weischlitzer Straße. Andere Entwicklungsabsichten gibt es für das Gebiet nicht.

Stadtkonzept Plauen 2022, Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Das Stadtkonzept Plauen 2022 beschreibt in seinem Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege den Westen des Stadtteilraumes Süd- und Ostvorstadt, in dem das Plangebiet liegt, als eine Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzung. Es werden die Ziele formuliert, die Wohnnutzung zu stabilisieren, die ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum zu sichern und durch Fußwegeverbindungen zu ergänzen. Die nachgefragten Wohnformen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln.

Entwicklungsflächenkataster

Im Entwicklungsflächenkataster (ALB) der Stadt Plauen wird das Flurstück unter der Kennziffer 14523320-0506-0064 und der Bezeichnung „Weischlitzer Straße – Garagenstandort“ mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche geführt.

Die Satzung entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LEP 2013, Regionalplan Südwestsachsen 2008) als auch den kommunalen städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

1.6. Umweltprüfung

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht für diese Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt. Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Voraussetzung für die Anwendung dieser Satzung, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird. Weiterhin werden weder die Erhaltungsziele noch der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt. Im vorherigen Punkt 1.4 wurde begründet, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

1.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Durch die Planung werden Vorhaben ermöglicht, die einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Es sind die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und die Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Mit dem Vorhaben ergibt sich infolge der einhergehenden Versiegelung durch Gebäude und Erschließung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine Störung der Funktionen im Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Wiederherstellung gleichartiger oder möglichst ähnlicher Funktionen im betroffenen Natur- und Landschaftsraum ist das Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dafür werden im Satzungsgebiet Flächen zum Anpflanzen (Punkt 2.3) und extern Flächen für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Punkt 2.4) festgesetzt.

1.8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die als Ortsstraße gewidmete Weischlitzer Straße. Die vorhandene Erschließungsfunktion der als beschränkt öffentlicher Weg gewidmeten Pirker Straße ist zu gewährleisten. Sie kann, entsprechend noch zu treffender vertraglicher Vereinbarungen, zum Zwecke einer internen Erschließung entsprechend ausgebaut werden. Dabei ist darauf zu achten, dass dies nur auf dem Flurstück 2317/5 erfolgt. Es ist möglich, dass der vorhandene Verlauf teilweise die Nachbarflurstücke tangiert.

Die Pirker Straße bildet die – in Abschnitten nur fußläufige - Verbindung zwischen der Weischlitzer Straße im Norden und die Meßbacher Straße im Süden und erschließt die westlich vorhandenen Gärten und landwirtschaftlichen Flächen. Dies muss auch zukünftig gewährleistet werden.

Der Gebietswanderweg vom Waldhaus Reusa zum Hammerpark verläuft über die Pirker Straße.

Für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln können bis zur Südinsel Straßenbahn und Stadtbus genutzt werden. Die Entfernung von den möglichen Haltestellen Hofer Straße/Bickelstraße bis zum Plangebiet beträgt ca. 650 bis 800 m.

Die Anschlusspunkte an die Trinkwasserversorgung und an das Kanalnetz (Mischsystem) befinden sich jeweils am Ende der Weischlitzer Straße (ZWAV vom 16.08.2013). Der Anschlusspunkt für das Abwasser ist als Hinweis im Plan vermerkt.

Voraussetzung für die spätere Betreibung neu zu errichtender Leitungen ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband für Wasser und Abwasser Vogtland.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird als Richtwert für allgemeine Wohngebiete 48 m³/h angegeben.

Nach Angaben des örtlichen Versorgungsträgers können zur Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz 24 m³/h entnommen werden.

Zur Erstbrandbekämpfung steht weiterhin das auf den Lösch- und Sonderfahrzeugen mitgeführte Löschwasser (im ersten Abmarsch ca. 7 m³) zur Verfügung. Unter Berücksichtigung, dass sich das Satzungsgebiet in einem bereits bebauten Gebiet befindet, muss die Löschwasserversorgung in der gleichen Art und Weise, wie für dieses Gebiet sichergestellt werden. Ggfs. sind weitere Löschwasserführende Fahrzeuge der Ortsfeuerwehren zu alarmieren. Ein Fahrzeugpendelbetrieb bzw. eine Löschwasserversorgung über lange Wegestrecken ist erforderlich.

Im Brandfall muss die Trinkwasserversorgung im Versorgungsgebiet hinter der Löschwasserversorgung zurückstehen.

Die sich an die Weischlitzer Straße anschließende Pirker Straße ist durch Abfallsammelfahrzeuge nicht befahrbar. Die Sammelstelle für Abfallbehälter und Gelbe Säcke/Tonnen befindet sich an dem Flurstück 2317/4 an der Weischlitzer Straße.

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

1.9. Kampfmittelbelastung

Die Stadt Plauen wurde während des II. Weltkrieges von 14 Bombenangriffen heimgesucht. Das gesamte Gebiet der Stadt Plauen wird grundsätzlich als Bombenabwurfgebiet betrachtet.

Die zu beurteilenden Flächen liegen in einem extrem stark bombardierten Gebiet/Bereich. Der Bombardierungskorridor verlief damals über die Südvorstadt/Unterer Bahnhof zum Oberen Bahnhof und Bahnhofsvorstadt schräg über das Stadtgebiet bzw. in der Nähe von Bahnlinien oder anderen damals relevanten Objekten/Zielen. Der Untere Bahnhof ist ca. 300 Meter Luftlinie entfernt, die ehemalige VOMAG als das relevante Ziel der Alliierten war vom zu beurteilenden Flurstück ca. 1000 Meter Luftlinie entfernt.

Aus den der Stadt Plauen vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der Bereich so stark bombardiert wurde, dass unzählige Bombentrichter (allein ca. sechs auf dem Flurstück 2317/5) und daraus resultierende Zerstörungen z. B. an Gebäuden erkennbar sind. Unterstützt wird diese Erkenntnis durch die Auswertung der alliierten Kriegsflugbilder KLB 275A_43144 vom 10.04.1945.

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist deshalb nicht auszuschließen. Aufgrund der Vielzahl und Art der Bombardierung Plauens im II. Weltkrieg kann von einer latenten Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung durch Kampfmittel im Stadtgebiet ausgegangen werden. Das Auffinden von Kampfmitteln oder Teilen von Kampfmitteln erscheint daher möglich. Daher ergehen folgende Hinweise:

Vor Beginn von Bauausführungen ist die Stadt Plauen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung über die geplanten Arbeiten zu informieren.

Für erdeingreifende Tätigkeiten bzw. für die Errichtung von Gebäuden wird vorab dringend ein Bodengrundgutachten in Form einer Bodenuntersuchung zur Gefahrenvorsorge durch ein gewerbliches Kampfmittelräumunternehmen empfohlen.

In den Bereichen, in denen bereits nachweislich nach dem zweiten Weltkrieg in den Boden eingegriffen wurde, kann von einer geringeren Gefahr bis in die Tiefen der damaligen Baumaßnahmen durch noch vorhandene Kampfmittel ausgegangen werden. Zu bisherigen Vorsorgeuntersuchungen, in Bezug auf Kampfmittel im Satzungsgebiet, ist nichts bekannt. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Sollten bei den Arbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft zu Tage treten oder eindeutige Hinweise auf das Vorhandensein bestehen, sind Sie verpflichtet diesen Fund oder den Verdacht darauf unverzüglich dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung, dem Polizeirevier Plauen oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist gemäß § 4 Kampfmittelverordnung verboten.

1.10. Immissionsschutz

Nördlich und südlich vom Satzungsgebiet befinden sich vorrangig Wohnbebauungen, östlich der Geltungsbereichsgrenze an Meßbacher Straße befindet sich das Betriebsgrundstück eines gewerblichen Unternehmens zur Produktion umwelttechnischer Anlagen.

Die Firma betreibt eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung von Edelstahlbauteilen. Neben geräuschrelevanten Montagetätigkeiten, Schweißarbeiten und Reinigungsarbeiten in der Produktionshalle ist auch mit Geräuschimmissionen durch Tätigkeiten auf dem Freigelände sowie den anlagenbezogenen Fahrverkehr außerhalb der Halle auf dem Betriebsgrundstück zu rechnen. In speziellen Fällen ist nicht auszuschließen, dass im Zwei-Schichtbetrieb oder auch an Wochenenden gearbeitet werden muss.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung wurde von dem Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU ein Schalltechnisches Gutachten (Datum 23.05.2016) erstellt. Ziel war die Ermittlung von Geräuschbelastungen am Rande des Geltungsbereiches der Satzung durch den östlich vorhandenen Gewerbebetrieb (Geräuschquelle). Gleichzeitig wurde begutachtet, ob zukünftig entstehende schutzbedürftige Vorhaben zu einer Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen führen könnten.

Ausgangssituation: Die nördlich der Geräuschquelle an der Weischlitzer Straße vorhandene schützenswerte Wohnbebauung (WA) weist einen Mindestabstand von 10 m, und die westlich angrenzende Wohnbebauung (WA) einen Abstand von ca. 15 m zur Betriebsgrundstücksgrenze auf. An diesen vorhandenen Wohngebäuden muss der Anlagenbetrieb die Richtwerteinhaltung nach TA Lärm [WA/tags 55 db(A)/nachts 40 db(A)] auch jetzt bereits sicherstellen. In einer Modellrechnung wurde der maximal mögliche Flächenschalleistungspegel dementsprechend ermittelt.

Ergebnis der Berechnung der Immissionsbelastung im Satzungsgebiet:

Bei der Ermittlung der max. möglichen Immissionsbelastungen für das Satzungsgebiet wurde festgestellt, dass es, bei Ausschöpfung der Baugenehmigung des Gewerbebetriebes, lediglich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches auf ca. 300 m², das entspricht einem Bereich von bis zu ca. 12 m ab der östlichen Satzungsgrenze, zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von reichlich 3 db(A) kommt. Die Richtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet werden auch im unmittelbar an den Betrieb angrenzenden Bereich eingehalten.

Fazit:

Es wird empfohlen, mögliche Wohnnutzungen im Abstand von ca. 12 m ab östlicher Geltungsbereichsgrenze einzuordnen. Eine Einschränkung der genehmigten gewerblichen Nutzung entsteht durch die Satzung nicht.

Maßnahme:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen wird von 3 m auf 6 m vergrößert. (siehe 2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen ...).

2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich über die stadteigenen Flurstücke 2317/5 und 2320c (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 5.160 m².

Wie bereits unter *1.2 Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen* beschrieben, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches neben den Pachtgaragen auch eine Fläche von ca. 300 m², die als Garten verpachtet wurde.

2.2. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Zufahrt, die von den Anwohnern der östlich angrenzenden Reihenhausbebauung Weischlitzer Straße 9 bis 27A genutzt wird. Bisher ist diese Überfahrt geduldet worden, eine grundbuchmäßige Sicherung liegt nicht vor.

Im Rahmen der Planung wird für die vorhandene Zufahrt eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden kann, um für Anwohner und Rettungsdienste eine Zufahrt bis zu den Hauseingängen zu sichern. Aufgrund der höhenmäßigen Einordnung der Wohngebäude Weischlitzer Straße Nr. 9 bis 27A sind die Hauseingänge direkt von der Weischlitzer Straße aus nur fußläufig erreichbar.

2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie dienen zugleich der Eingrünung des Wohnstandortes und der Ausbildung einer Ortsrandbegrenzung und -begrünung nach Westen hin. Im östlichen Bereich wird aus Gründen des Immissionsschutzes ein Pflanzstreifen von ca. 6 m als Abgrenzung zur anschließenden gewerblichen Nutzung festgesetzt. Im schaltechnischen Gutachten (siehe unter 1.10) wurde festgestellt, dass in einem Bereich von 8 – 12 m ab östlicher Geltungsbereichsgrenze die Immissionsrichtwerte für ein WA knapp überschritten, für ein MI aber eingehalten werden.

Die Pflanzungen sind 12 Monate nach erfolgtem Eingriff abzuschließen. Für die Pflanzungen sind heimische Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.4. Umgrenzung für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es werden die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und die Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Neben den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Punkt 2.3) innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Im Verlaufe des Planverfahrens wurden zwei Alternativen geprüft. Als Ergebnis dessen erfolgt die Festsetzung über die Zuordnung einer Fläche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf dem stadteigenen Flurstück 2271a Gemarkung Plauen an der Hofer Landstraße (ehem. Fläche 2).

„Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen Streuobstwiese an der Hofer Landstraße“

Auf der Streuobstwiese (§21 SächsNatSchG in Ergänzung zu § 30 BNatSchG) an der Hofer Landstraße auf dem Flst. 2271 a Gemarkung Plauen (5.500 m²) sind weiterführende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die zu einer Verbesserung des Biotopzustandes führen sollen.

Die Fläche entlang des Milmesbaches liegt im gleichen Stadtteilraum, in dem auch der Eingriff stattfinden soll. Als Ziele für die Umwelt sind im o. g. Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege die Erweiterung und die naturnahe Gestaltung des Grünzuges entlang der B 173 und des Milmesbaches formuliert. Die städtische Obstwiese wurde vor ca. 6 Jahren von der Stadt Plauen erworben und erste Pflegemaßnahmen zum Erhalt (Ausschneiden, Fällen von Bäumen sowie Neupflanzung von Bäumen) durchgeführt.

Im speziellen Fall handelt es sich jedoch um eine Fläche, die in weiten Bereichen noch zu nährstoffreich ist, so dass die eigentlich typische Artenverteilung in der Wiese keine oder kaum Kennarten für nährstoffarme Standorte aufweist. Die Streuobstwiese erfordert intensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Artenvielfalt streuobstwiesentypischer Kennarten (Ausmagerung durch intensiveres Mähen und das Ausbringen nährstoffarmer Kennarten). Der mangelhafte Zustand und die relativ geringe Artenvielfalt wurden bei einer Begutachtung der Fläche durch den Landschaftspflegeverband Oberes Vogtland mit Vertretern der Stadt Plauen 2014 festgestellt.

Zur Entwicklung des Standortes von einem mehrheitlich nährstoffreichen zur einem nährstoffarmen Standort müssen die betreffenden Flächen mind. 3 x jährlich gemäht werden (Abtransport Mahdgut). Dies ist über mehrere Jahre durchzuführen. Ggf. können auch gewünschte Arten angesät werden, dies funktioniert jedoch erst dann wirklich, wenn eine gewisse Aushagerung erfolgt ist, da sonst der Konkurrenzdruck der Pflanzen, die nährstoffreiche Standorte bevorzugen zu groß ist. Diese einzelnen Pflegeschritte werden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem Pflege- und Entwicklungsplan festgeschrieben.

Durch den deutlich erhöhten Pflegeaufwand kann eine Verbesserung der Habitatqualität auf der Streuobstwiese erreicht werden.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird der konkret zu erwartende Eingriff ermittelt und mit dem Verursacher eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB zur Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen, die auch die Finanzierung der Maßnahmen mit umfasst. Die Ermittlung der Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes bzw. der des Landschaftsbildes erfolgt nach den Festlegungen in §§ 4 und 5 der NatSchAVO.

Übergeordnete Planungen für den Bereich der Fläche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen ist die Streuobstwiese Bestandteil eines sich entlang des Milmesbachtals erstreckenden geplanten Bereiches für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Im Landschaftsplan ist die Fläche dargestellt als geplantes Naturschutzgebiet der II. Priorität mit der Bezeichnung „Milmesbach mit Schwarzem Holz“.

- Stadtkonzept Plauen 2022, Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Erweiterung und naturnahe Gestaltung des Grünzuges entlang der B 173 und des Milmesbaches

- Schutzgebietsplanung/-sicherstellung:

Die Streuobstwiese liegt weiterhin innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Taltitz-Unterlosaer Kuppenland“ (SächsGVBl Nr. 13/2014).

Die festgesetzte Fläche befindet sich in einem sichergestellten Schutzgebiet und ist zur Fortführung bereits begonnener Maßnahmen mit dem Ziel zur weiteren Aufwertung des Biotopzustandes geeignet. Dem entgegen stehende Belange wurden im Verfahrensverlauf nicht ermittelt.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Öffentliche Verkehrsfläche

An der Westseite des Geltungsbereiches verläuft die Pirker Straße, die als „Beschränkt öffentlicher Weg“ gewidmet ist und sich in unbefestigtem Zustand befindet. Die Pirker Straße ist auf Grund der bestehenden Erschließungsfunktion für die westlich angrenzenden Flächen und wegen der bereits existierenden Bedeutung auch als fußläufige Wegeverbindung zwischen der Weischlitzer und der Meßbacher Straße innerhalb des Flurstückes 2317/5 mindestens zu erhalten bzw. bedarfsgerecht auszubauen.

Im Planteil ist die Pirker Straße als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.2. Gebietswanderweg

Entlang der Pirker Straße verläuft der Gebietswanderweg der Stadt Plauen „Waldhaus Reusa zum Hammerpark“ (Wanderwegekataster). Er verläuft vom Waldhaus Reusa über die südlich der Stadt verlaufende Route vorbei am Kemmler und weiter entlang des Milmesgrundes bis zum Hammerpark.

4. Weitere Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Erdbebenzone 1.

Das Plangebiet liegt nach bisherigen Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren jedoch keine gesetzlichen Regelungen mit verbindlichen Grenzwerten zu Radon in Gebäuden. Zum vorsorgenden Schutz wird empfohlen, bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation abklären zu lassen.