

Satzung
der Stadt Plauen
zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 b BauGB
(Ausgleichs- und Gebührensatzung - AusGS)

Vermerke	Beschluß	Ausfertigung	Bekanntmachung	Inkrafttreten
Satzung	16.12.1999	23.12.1999	Mitteilungsblatt 06.01.2000	07.01.2000

Auf Grund von § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345) erläßt die Stadt Plauen folgende Satzung:

§ 1 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben (in der Folge nur Ausgleichsmaßnahmen genannt).

§ 2 Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

Zugeordnet werden können insbesondere Ausgleichsmaßnahmen auf

- festgesetzten Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans;
- festgesetzten Ausgleichsflächen in einem anderen Bebauungsplan (Ausgleichsbauungsplan);
- Ausgleichsflächen, die von der Stadt Plauen bereitgestellt werden und im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind. Hierzu gehören auch der Wert der von der Stadt Plauen aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung (Verkehrswert).

2. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den in der Anlage dargestellten Grundsätzen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Der Bebauungsplan kann im Einzelfall von den in der Anlage beschriebenen Grundsätzen Abweichungen vorsehen. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3 Ermittlung erstattungsfähiger Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4 Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach § § 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt.

Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt dies entsprechend.

§ 5 Anforderung von Vorauszahlungen

Die Stadt Plauen kann für die Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6 Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderungen fällig. Für Vorauszahlungen gilt dies entsprechend.

§ 7 Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zu § 2 Abs. 3 der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" nach §§ 135 a - 135 c BauGB (Ausgleichs- und Gebührensatzung - AusGS)

I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Anpflanzung / Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern
 - 1.1. Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916
 - Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
 - Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
 - 1.2. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
 - Anpflanzung von
 - . Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
 - . Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18,
 - Heistern 150/175 hoch und
 - . zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
 - Je 100 qm je ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
 - Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
 - 1.3. Anlage standortgerechter Wälder
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
 - Aufforstung mit standortgerechten Arten
 - 3500 Stück je ha, Pflanzen 3 - 5jährig, Höhe 80 - 120 cm
 - Erstellung von Schutzeinrichtungen
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
 - 1.4. Schaffung von Streuobstwiesen
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
 - Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
 - je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12

- Einsaat Gras-/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- .- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

1.5. Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem Saatgut
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

2. Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen

2.1. Herstellung von Stillgewässern

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens
- ggf. Abdichtung des Untergrundes
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

2.2. Renaturierung von Still- und Fließgewässern

- Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen
- Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Vorgaben
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Entschlammung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

3. Begrünung von baulichen Anlagen

3.1. Fassadenbegrünung

- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen
- Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen
 - eine Pflanze je 2 laufende Meter.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

3.2. Dachbegrünung

- intensive Begrünung von Dachflächen
- extensive Begrünung von Dachflächen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

4. Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

4.1. Entsiegelung befestigter Flächen

- Ausbau und Abfuhr wasserundurchlässiger Beläge
- Aufreißen wasserdurchlässiger Unterbauschichten
- Einbau wasserdurchlässiger Deckschichten
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

4.2. Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

- Schaffung von Gräben und Mulden zur Regenwasserversickerung

- Rückbau / Anstau von Entwässerungsgräben, Verschließen von Drainagen
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr
5. Maßnahmen zur Extensivierung
- 5.1. Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache
- Nutzungsaufgabe
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr
- 5.2. Umwandlung von Acker in Ruderalflur
- ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr
- 5.3. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland
- Bodenvorbereitung ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
 - Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- 5.4. Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland
- Nutzungsreduzierung
 - Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts
 - bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

II. Grundsätze zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Richtlinie regelt die Bewertung des Umfangs von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 9 SächsNatSchG auf der Grundlage des Prinzips der Verursachung.
- (2) Verursacher sind Träger von Vorhaben, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes, Bebauungs-, Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie sonstiger städtebaulicher Verträge Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) **Ausgleichsmaßnahmen** sind alle Maßnahmen, die unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbilds in funktional gleichartiger Weise so ausgleichen, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Zustand vor Beginn des Eingriffs mit dem Endzustand vergleichend beurteilt. In die Beurteilung werden alle Flächen einbezogen, in denen der Eingriff sich auswirkt.

Vergleichskriterien sind:

1. die auf Wasser, Boden und Klima bezogenen Funktionen des Naturhaushaltes;
2. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume und deren ökologische Wertigkeit sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Als Endzustand gilt der Zustand, der nach drei Vegetationsperioden bei Beendigung des Eingriffs bei fachgerechter Pflege

angestrebt wird.

Die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds einerseits sowie die geplanten Wirkungen des funktionalen Ausgleichs von Eingriffsfolgen andererseits sind naturschutzrechtlich zu bilanzieren und darzustellen.

(2) Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 SächsNatSchG sind anzuordnen, wenn und soweit unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht in funktional gleichartiger Weise nach § 2 Abs. 1 ausgeglichen werden können.

Ersatzmaßnahmen können auf mehrere Flächen verteilt und verschiedenartig ausgestaltet sein. Der naturräumliche Bezug zum Eingriffsort ist hierbei durch eine Bevorzugung von funktional abhängigen gegenüber funktional unabhängigen Standorten zu verwirklichen.

Ersatzmaßnahmen sind insbesondere:

1. die Beseitigung bestehender Landschaftsschäden, die von einem Dritten nicht oder nicht mehr verlangt werden kann;
2. Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung oder Regeneration des Landschaftsteiles führen
3. Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds.

Ersatzmaßnahmen müssen die Festsetzung insbesondere von Landschafts- oder Grünordnungsplänen für das betroffene Gebiet berücksichtigen.

§ 3 Verfahren

(1) Umfang und Art von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Grünordnungs-, landschaftspflegerischen Begleit- bzw. gleichgearteten Fachplänen ausgewiesen und wie nachstehend ermittelt.

1. Die durch den Eingriff beeinträchtigten Flächen sowie die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind zu erfassen und als Gesamtfläche festzustellen.
2. Die Gesamtfläche ist nach ihren Teilflächen und Flächennutzungstypen gemäß Anlage Punkt III Katalog der Flächennutzungstypen (A) und Flächenfunktionen (B) zuzuordnen.
3. Für jede Teilfläche ist die Wertigkeit durch Summenbildung der Wertzahl des Flächennutzungstyps gemäß Anlage (A) und einer oder mehrerer Wertzahlen der Flächenfunktionen gemäß Anlage (B) festzustellen.
4. Für jede Teilfläche ist die jeweilige Wertigkeit mit der Flächengröße in Quadratmetern zu multiplizieren. Das Produkt stellt den Teilflächenwert dar.
5. Für die Gesamtfläche ist die Summe der Teilflächenwerte als Gesamtflächenwert vor dem Eingriff zu berechnen.
6. Die Schritte 2. bis 5. sind zur Ermittlung des Gesamtflächenwertes für den Endzustand nach § 2 Abs. 2 Satz 4 erneut durchzuführen.

Tritt als Folgen der Endzustandsermittlung keine Differenz auf, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

(2) Grundlage für die finanzielle Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Umlage auf den Verursacher ist das auf der Grundlage einer Ausschreibung ermittelte Angebot.

(3) Die Umlage erfolgt entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB (Ausgleichs- und Gebührensatzung - AusGS) der Stadt Plauen vom 16. Dezember 1999.

III. Katalog der Flächennutzungstypen (A) und Flächenfunktionen (B)

		Wertzahl
A0:	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen (etwa Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, Betonbecken, unbegrünte Deponien)	0,0
A1	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (etwa Schotter-, Pflaster- und Rasengitterflächen, begrünte Deponien, übererdete Tiefgaragen, Rasensaatungen)	0,1
A2	begrünte Flächen (Grünanlagen) in der Nähe von Bauwerken, Dachbegrünung, Straßen, oder Eisenbahnen, zum Teil isoliert, ohne Vernetzungen	0,2
A3	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweilige Ackerbrachen)	0,3
A4	Sonstige Flächen mit intensiver Landnutzung (etwa Gärten, Obstplantagen, Baumschulen, Intensivweingarten, Intensivgrünland oder Grünanlagen ohne alten Baumbestand mit Vernetzungen)	0,4
A5	strukturarme Fließ- oder Stillgewässer einschließlich Ufervegetation (etwa begradigte oder künstlich befestigte Fließgewässer, Staugewässer mit gering ausgeprägter Flachwasser- und Ufervegetation)	0,5
A6	Waldflächen mit naturferner Baumartenzusammensetzung	0,6
A7	Flächen mit extensiver Landnutzung (etwa Extensivgrünland, Extensivweingarten, langfristig extensiv zu bewirtschaftende Äcker) oder Sukzessionsflächen	0,7
A8	Waldflächen mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, Waldflächen bis 100 ha in waldarmen Landschaften, Gehölze in der freien Landschaft, Grünanlagen mit altem Baumbestand, Parks, Alleen, Einzelbäume	0,8
A9	struktureiche Fließ- und Stillgewässer einschließlich Ufervegetation	0,9
A10	Biotope im Sinne von § 26 SächsNatSchG	1,0
		Wertzahl

B1	landschaftsbildprägende Flächen und Objekte sowie naturraumprägende Landschaftselemente (etwa Grünlandflächen in Flußbauen, Teichlandschaften in Urstromtälern)	0,2
B2	Flächen mit geringer Repräsentanz im betroffenen Naturraum / Verinselung (etwa Waldinseln in ausgeräumten Agrarlandschaften, Kalkstandorte in großräumigen Silikatgesteinsvorkommen)	0,2
B3	Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz einschließlich funktionaler Beziehungen zu Schutzgebieten im Sinne der §§ 16 bis 22 SächsNatSchG	0,2
B4	Biotope, die zu ihrer Entwicklung mehr als 30 Jahre benötigt haben	0,2
B5	Flächen mit hoher Bedeutung für den lokalen und regionalen Klimaschutz (etwa Luftaustauschbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete) oder für den Schutz von natürlichen Ressourcen (z. B. Oberflächenwasser, Grundwasser, Boden)	0,2
B6	kulturhistorisch bedeutsame Flächen und Objekte (etwa Nieder- und Mittelwälder)	0,2
B7	Dachbegrünung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB	0,2

Bei besonders schwerwiegenden Eingriffe, insbesondere in nach §§ 16, 17, 18 und 21 SächsNatSchG besonders geschützte Gebiete, können die in der Anlage aufgeführten Wertzahlen bis zum Zweifachen erhöht werden.

Wenn die Flächenfunktionen B1 bis B6 drei Vegetationsperioden nach Beendigung des Eingriffs noch nicht wieder voll gewährleistet sind, so ist statt 0,2 eine Wertzahl von 0,1 für die Bewertung des geplanten Zustandes nach dem Eingriff zu verwenden.