

Begründung

Bebauungsplan Nr. 029

für das Gebiet Zwickau Eckersbach „Trillerstraße / Finkenweg“, Wohnungsbau mit integrierter Grünordnungsplanung der Stadt Zwickau

(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Auftraggeber: ZIMRS GmbH
Blumentalstr. 25
72336 Balingen

Bearbeiter: Architekturbüro Aretz –ABA-
Dipl. Ing. Architekt Mark Aretz
August Bebel Straße 58
04275 Leipzig

Grünordnung: Matthias Lanzendorf
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Kochstr. 132
04277 Leipzig

Stand: 04.07.2019



INHALT / GLIEDERUNG

A EINLEITUNG	4
1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und -erfordernis	4
3 Ziele und Zwecke der Planung	5
4 Verfahren	5
B GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.2 Altlastenverdachtsflächen	7
5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	7
5.5 Technische Infrastruktur	8
6 Planerische und rechtliche Grundlagen (Vorgaben übergeordneter Planungen)	9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1 Begründung Bedarf und Durchführung eines vorzeitigen Bebauungsplans	9
6.1.2 Ziele der Raumordnung - Regionalplan / Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung	11
6.1.3 Flächennutzungsplan	13
6.1.4 Landschaftsplan	13
6.1.5 Schutzgebiete	13
6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
6.2 Sonstige Planungen	14
7 Städtebauliches Konzept	15
7.1 Gliederung des Gebietes	15
7.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept	15
7.3 Erschließungskonzept	16
7.4 Grünkonzept	16
7.5 Waldflächen	16
C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	18
8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	18
9 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	18
9.1 Art der baulichen Nutzung	18
9.2 Maß der baulichen Nutzung	19
9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	19

9.4	Bauweise	20
9.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
9.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
9.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	21
9.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
9.9	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	23
9.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
	Grünordnerische Festsetzungen	24
9.11	Grünflächen	24
9.11.1	Private Grünflächen	24
9.11.2	Öffentliche Grünflächen	24
9.12	Wald	24
9.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
9.13.1	Erhaltung von Zauneidechsen-Habitaten (Artenschutzmaßnahme)	25
9.13.2	Schaffung von Zauneidechsen-Habitaten im Geltungsbereich des B-Planes (Artenschutzmaßnahme – CEF / "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme")	25
9.13.3	Schaffung von Zauneidechsen-Habitaten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (Artenschutzmaßnahme - CEF)	27
9.13.4	Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
9.14	Einfriedungen	29
9.15	Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen	30
9.16	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
9.17	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	31
9.18	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	32
10.	Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	33
10.1.	Sicherung der Planung	33
10.2.	Bodenordnung	33
10.3.	Ver- und Entsorgungsanlagen	33
10.4	Immissionsschutzgesetz	34
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	34
11.	Flächenbilanz	34
12.	Literaturverzeichnis	34
	Anhang I - Pflanzempfehlungen	36
	Anlagen, Gutachten, Umweltbericht	37

A EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Zwickau auf einem leicht Richtung Südwesten abfallenden Plateau. Es liegt unmittelbar nordöstlich an den Kellergrundbach angrenzend. Die durchschnittliche Entfernung zum zentralen Dom St. Marien beträgt Luftlinie ca. 1350 m.

Die Größe beträgt ca. 5 ha bei einer maximalen Längenausdehnung von Süd nach Nord von ca. 320 m und einer maximalen Breite von Ost nach West von ca. 300 m.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Trillerstraße
- im Nordwesten durch die Höfe der Bebauung der Trillerstraße
- im Nordosten durch die südwestlich des Finkenweges gelegene EFH-Bebauung
- im Südwesten, etwa durch den Kellergrundbach bzw. den in dessen Richtung verlaufenden Graben
- im Südosten durch Wiesenflächen

Bedeutung hat das Gebiet als Entwicklungsfläche zur weiteren Erweiterung des Angebotes an Bauflächen insbesondere für individuelle und selbstgenutzte Wohnformen (Eigenheime und Doppelhäuser) in der Stadt Zwickau.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Das Vorhaben liegt im Bereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 029 Zwickau Eckersbach (Trillerstraße/Finkenweg). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 029 wurde am 12.12.1991 gefasst. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erging am 16.01.1997. Aufgrund der Nichterfüllung von Auflagen des ehemaligen Regierungspräsidiums Chemnitz ruht das Verfahren seit 1997. Die von der Vorhabenträgerin vorgesehene Bebauung entspricht nicht mehr der des ursprünglichen Satzungsplanes. Der Satzungsbeschluss vom 16.01.1997 wurde daher mit Beschluss vom 24.04.2014 aufgehoben. Nunmehr ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan Nr. 029 entsprechend geändert wird.



Abbildung: Satzungsplan aus dem Jahr 1997

Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt ist der Vorhabenträgerin die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Erstellung des Bebauungsplanes auf Basis eines städtebaulichen Vertrages übertragen worden.

Der Gesellschafter der Vorhabenträgerin – der ZIMRS GmbH, Blumentalstr. 25, 72336 Balingen - Frau Margot Schlegel hatte die zum Plangebiet gehörenden Flächen gemeinsam mit Partnern vor rund zwanzig Jahren erworben, um das Grundstück zu entwickeln. Die seinerzeitigen Planungen kamen nicht zum Abschluss, weil einzelne Auflagen für die Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans nicht erfüllt wurden. Anschließend ging einer der beteiligten Parteien in die Insolvenz. Wegen der daraus resultierenden komplizierten Eigentumsverhältnisse gelang es Herrn Schlegel erst im Jahr 2014 sämtliche Anteile der früheren Partner zu erwerben und das Projekt neu anzustoßen. Wegen zwischenzeitlich veränderten Planungsvorgaben und örtlichen Bedingungen insbesondere durch zunehmenden Bewuchs jedoch in völlig veränderter und stark reduzierter Form.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 24.04.2014 durch den Stadtrat der Stadt Zwickau die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Es ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der Trillerstraße und von Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Der notwendige Ausgleich und Ersatz soll vorrangig im Gebiet abgedeckt werden. Der durch Sukzession entstandene Wald ist zu erhalten. Der vorhandene öffentliche Weg entlang der südlichen Gebietsgrenze ist einzubeziehen und zu erhalten.

Änderung:

- Überarbeitung der inneren verkehrlichen Erschließung
- Überarbeitung des Systems der Oberflächenentwässerung
- Verringerung des Anteils der Mehrfamilienhäuser an der Bebauung
- Aktualisierung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse

Sonstiges

Eine Flächenveränderung des Plangebiets in geringem Umfang entsteht an der Südostgrenze dadurch, dass die Anbindung an den Finkenweg verbreitert wird um den Mindestanforderungen des Tiefbauamtes für eine öffentliche Widmung der inneren Erschließungsstraße zu genügen. Dazu erfolgt ein Grundstückstausch mit den Eigentümern des Finkenwegs Nr. 10 Flurstück 2619q von dem ein Teil der Zufahrt zugeschlagen wird und im Gegenzug die als privat gekennzeichnete, bislang im Besitz der Vorhabenträgerin befindliche, Grünfläche südwestlich des Flurstücks 2619q diesem zugeschlagen.

Desweiteren erfolgt ein Grundstücksverkauf durch den Eigentümern des Finkenwegs Nr. 8 Flurstück 2619r von dem ein Teil der Anbindung an den Finkenweg zugeschlagen wird.

4 Verfahren

Da Festsetzungen entsprechend dem Punkt 9 erfolgen und im Bereich der Einfamilienhausbebauung auch Grundstücke frei an Bauherren (ohne vorherige Errichtung der Häuser durch den Vorhabenträger) verkauft werden sollen, ist die Möglichkeiten zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeschlossen.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Planunterlage

Als Plangrundlage diente ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau vom 18.06.2014.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 308m NN. Die maximale Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 19 m. Dabei liegt der tiefste Punkt bei ca. 294 m NN im Bereich des Kellergrundes im Südwesten, der höchste Punkt bei ca. 313 m NN im Osten. Das Gebiet ist durch ein relativ gleichmäßiges Gefälle von Ost nach Nordwest geprägt. Zum Kellergrundbach am Südwestrand des Plangebietes fällt das Gelände insbesondere im Bereich des Waldstückes zunehmend steiler ab. Der Kellergrund ist ein tief eingeschnittenes Erosionstal mit steil abfallenden Hanglagen.

"Oberflächenwasser"

An der südwestlichen Grenze zum Plangebiet befindet sich der Kellergrundbach.

"Baugrund, geologisch- hydrogeologische Verhältnisse"

Regionalgeologisch befindet sich das Bebauungsplangebiet im Raum des Chemnitz-Beckens, eines intramontanen, fossilen Sedimentbeckens, das im Karbon und Perm nördlich des variskisch konsolidierten „Ur-Erzgebirges“ entstanden ist. Es enthält diskontinuierlich Ablagerungen des höchsten Unterkarbons bis zur Mülsen- Formation des Rotliegenden.

Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine der Mülsen- Formation des Rotliegenden gebildet. Pleistozäne Kies- und Sandablagerungen sind vor allem im Bereich der Talbildungen und Flüsse zu finden.

Zur Charakteristik der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung des Geowissenschaftlichen Büros Dr. Heimbucher GmbH vom 22.02.1993 zwölf Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 2 m unter Oberkante Gelände abgeteuft. Die Sondierungsbohrungen wurden so platziert, dass das Grundstück möglichst flächendeckend erfasst wurde.

Im Ergebnis findet sich in den oberen 0,4 – 0,75m eine humose, tonig-schluffige, grauschwarz gefärbte Mutterbodenschicht. Unter dem Mutterboden folgt überwiegend ein rotbrauner toniger Schluff in den nach unten hin zunehmend Feinsande und Kiese eingelagert sind.

Eine weitere Erkundung fand im nordöstlichen Grundstücksteil im Zuge der Versickerungsuntersuchung – Hydrogeologisches Gutachten durch das Planungsbüro G.U.B. Ingenieur AG vom 22.01.2016 statt.

Hier fanden sich bis 30 cm Tiefe Wurzelschicht und Mutterboden, darunter ca. 25 cm steifer bis halbfester Lößlehm, gefolgt von kiesigem Schluff bis in eine Tiefe von ca. 90 cm. Bis 2,40m Tiefe dann stark schluffiger Kies mit Steineinlagerungen und im Anschluss 55 cm gemischtkörniger Rotliegendzersatz und 35 cm bindiger Rotliegendzersatz steifer bis halbfester Konsistenz. Bei 3.30m unter Geländeoberkante wurde Rotliegend angetroffen.

Grundwasser wurde bei den Sondierungen nicht angetroffen.

Entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten zur Versickerung der G.U.B. Ingenieur AG vom 25.01.2016 liegen aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden schluffigen Kiessandes die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht vor.

5.2 Altlastenverdachtsflächen

Die im südwestlichen Plangebiet durch Signatur kenntlich gemachte Fläche wird im Altlastenkataster unter der Kennziffer 67000108 geführt. Gemäß Altlastengutachten vom 24.06.2015 setzen sich die Altablagerungen aus Erdaushub, Hausmüll, Sperrmüll und Bauschutt zusammen, haben eine Ausdehnung von ca. 160 m Länge, 10-25 m Breite und 1-3 m Mächtigkeit. Das Gutachten enthält zusammenfassend die Feststellung, dass auf Grundlage der Untersuchungen für den Nutzungstyp „Park- und Freizeitanlagen“, „Wohngebiete“ sowie „Ackerflächen/Nutzgarten“ gemäß BBodSchV keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen und eine Gefährdung Der Schutzgüter Boden, Mensch und Nutzpflanze ausgeschlossen werden kann.

Das Umweltamt des Landratsamtes Zwickau, Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz sieht nach Prüfung des vorgenannten Untersuchungsberichtes ebenfalls keine Gefahrenlage und stuft die Altlastenfläche im SALKA mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ ein (Schreiben vom 14.07.2015 siehe Anlage 1).

5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet sind keine Bauungen vorhanden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche wird seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet.

Nordwestlich des Planbereiches wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 026 2. Änderung „Trillerberg“ ein Eigenheimstandort entwickelt, dessen Kapazitäten aber mittlerweile erschöpft sind.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind durch Ein- und Mehrfamilienwohngebäude geprägt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Weite Teile des Satzungsgebietes sind heute von einer Grünstruktur aus Gehölzbeständen, dichten Gebüsch und Ruderalflur geprägt, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche in natürlicher Sukzession entstanden sind (ca. 2,9 ha). Im westlichen Teil des Geltungsbereiches – ausgehend vom Taleinschnitt des Kellergrundbaches - ist eine geschlossene Waldfläche etabliert (Wald i.S.d. §2 SächsWaldG, ca. 1,2 ha), die in die offeneren Sukzessionsbestände übergeht.

Entlang der westlichen und der östlichen Gebietsgrenze sind durch Aneignung aus den benachbarten Grundstücken schmale Streifen mit gewisser gärtnerischer oder anderer anthropogener Nutzung entstanden. Im Bereich des Zugangs zum Finkenweg, im südwestlichen Anschluss an das Flst. Nr. 2619q, wird eine ca. 270 qm große Fläche als Garten genutzt. Reste ehemaliger Kleingartenstrukturen existieren auch am südöstlichen Ausgang des Kellergrundbach-Tals.

Im Süden und Südosten des Grundstücks ist eine Teilfläche als Dauergrünland (ca. 1,0 ha) weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ausgehend vom Finkenweg ein Feld- bzw. Wiesenweg entlang der privat genutzten Gartenfläche und weiter an der Flurstücksgrenze, von der Trillerstraße kommend, mündet ein weiterer Weg ein. An der Südspitze des Geltungsbereiches treffen die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung entstandenen Wege auf weitere Feldwege, die in Richtung Eulenweg, Knappengrund, Hans-Sachs-Straße führen. Die Wege bieten ein von den Straßen unabhängige Möglichkeit der Fortbewegung im östlichen Stadtgebiet und werden von Radfahrern und Spaziergängern genutzt.

Zu weiteren umweltrelevanten Grundlagen: siehe Umweltbericht.

5.5 Technische Infrastruktur

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit einer Buslinie des ÖPNV, die über die Trillerstraße verläuft, indirekt an das Stadtzentrum erschlossen. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebietes an der Trillerstraße. Die maximale Wegeentfernung von den Baugrundstücken am südlichen Gebietsrand beträgt ca. 270 m.

Motorisierter Individual- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die Trillerstraße und den Finkenweg an welche die innere Erschließungsstraße angeschlossen wird, direkt mit dem motorisierten Individual- und Radverkehr erreichbar.

Fußgänger

Fußgänger erreichen das Plangebiet über die Gehwege der Trillerstraße und des Finkenweges.

Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird über die von der Trillerstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 180 PE und die im Finkenweg verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 GG versorgt. Für jedes Baugrundstück ist ein separater Hausanschluss für Trinkwasser herzustellen.

Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung. Der nutzbare Hydrant befindet sich in der Nähe der Trillerstraße 41 auf der Versorgungsleitung 180 PE.

Schmutzwasser / Regenwasser

Die vorhandene angrenzende Bebauung wird im Mischsystem entwässert. Eine Anschlussmöglichkeit besteht sowohl an den Mischwasserkanal in der Trillerstraße als auch an den im Finkenweg. Der derzeitige Mischwasserkanal (DN300) in der Trillerstraße wird zwischen Carl-Wolf-Str. und Talstraße in diesem Jahr ausgewechselt und teilweise bis auf 700DN vergrößert.

Das Bebauungsgebiet soll jedoch im Trennsystem entwässert werden. Für jedes Baugrundstück ist ein Grundstücksentwässerungsanschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser herzustellen.

Als Vorfluter für die Abführung des im Plangebiet anfallenden, nicht versickerungsfähigen Regenwassers steht in unmittelbarer Nähe der Kellergrundbach zur Verfügung.

Elektroenergie / Straßenbeleuchtung

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes kann über die Leitungen in der Trillerstraße und dem Finkenweg erfolgen. Es bestehen allerdings keine ausreichenden Reserven aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz, so dass die Anordnung einer neuen Trafostation erforderlich wird.

Fernwärmeversorgung

Anlagen zur Fernwärmeversorgung sind im und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Leitungen in der Trillerstraße und dem Finkenweg.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann gasseitig aus Richtung Trillerstraße erschlossen werden. Anbindepunkt ist die dort verlaufende Mitteldruckleitung.

6 Planerische und rechtliche Grundlagen (Vorgaben übergeordneter Planungen)

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Begründung Bedarf und Durchführung eines vorzeitigen Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan erfolgen eine Abrundung und eine maßvolle Siedlungserweiterung. Bisher war im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 02/2013) nur die Abrundung durch eine mehrgeschossige Bebauung entlang der vorhandenen Trillerstraße enthalten. Im Entwurf des FNP wurde in der Begründung unter Punkt 4 auf die Entwicklung der Wohnbauflächen eingegangen. Der Bebauungsplan Nr. 029 war mit 117 Wohneinheiten bei den angegebenen Standorten enthalten. Reserven zum damaligen Zeitpunkt waren vor allem in den Bebauungsplänen Nr. 026.2 Trillerberg, Nr. 050 westlich Lilienweg (nur MFH), Nr. 068.1 Kreuzberg, Nr. 076 Weißenborn, südl. Crimmitschauer Straße und Nr. 312 Wohn- und Gewerbegebiet Crossen vorhanden. In Summe handelte es sich um eine Reserve von 257 WE in bestehenden Bebauungsplangebietes. Diese Reserve ist mittlerweile trotz eines neu hinzugekommenen Bebauungsplangebietes und neuer Satzungsgebiete nach § 34 BauGB auf nur noch 79 freie Baugrundstücke geschrumpft.

Im Kontext der bisher stattgefundenen und weiterhin auch im geringeren Umfang stattfindenden Schrumpfung der Bevölkerung der Stadt Zwickau und dem sich trotzdem nach wie vor abzeichnenden Bedarf bei den Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern wurde eine Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose in Auftrag gegeben. Diese soll die Grundlage für die weiteren Planungen der Stadt im Bereich Wohnungsneubau und auch -rückbau bilden und Basis für die Fortschreibung des INSEK und die Überarbeitung des Punktes Entwicklung der Wohnbauflächen bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplanes sein. Beim FNP sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB) für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes in den Focus zu nehmen. In der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose vom 20.12.2017 werden Szenarien und Strategien zur Marktentwicklung und u. a. die Handlungsfelder „Ein- und Zweifamilienhausbereich“ und „Mehrfamilienhausbereich und Umgang mit dem Leerstand“ betrachtet. Grundlage für die prognostizierte Entwicklung bildet die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 - Variante 1 und die bisherigen Entwicklungen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Mehrfamilienhausbereich angesichts des aktuellen und auch zukünftig vorhandenen Überangebots von Wohnungen eine quantitative Prognose nicht sinnvoll ist. Es wird aus qualitativen Gründen aber auch weiterhin Neubau stattfinden, da sich der vorhandene Wohnungsbestand in einzelnen Segmenten wie z. B. den 1960er Neubauten mit dem entsprechenden Grundrisstyp massiert. Der vorhandene Wohnungsbestand kann nicht in allen Segmenten der aktuellen Nachfrage gerecht werden. Insbesondere werden in den Stadtteilen des Stadtbezirks Mitte aufgrund der dort immer noch steigenden Einwohnerzahl aus nachfrageorientierten Gründen neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Sinne einer qualitativen Ergänzung von Wohnraumqualitäten, Grundrisstrukturen oder energetischen Standards als notwendig angesehen. Auch barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, die sich nicht im Bestand schaffen lassen, sind erforderlich. Da im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Trillerstraße überwiegend Eigentumswohnungen geplant sind, wird die Erhöhung der Eigentumsquote der Zwickauer Bevölkerung in diesem Bereich unterstützt.

Detaillierter wird in der Prognose das Handlungsfeld „Ein- und Zweifamilienhausbereich“ untersucht. Für die zukünftige Nachfrage wurde die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zu Grunde gelegt, weil diese der entscheidende Träger der Eigentumbildung ist. Dabei wurden 3 Varianten – Anstieg, Trend und Rückgang betrachtet. Für den Betrachtungszeitraum 2017 bis 2030 wurde ein Nachfragevolumen von 915 WE bei der Variante Anstieg und 825 WE bei der Variante Trend ermittelt. Dabei ist bis 2021 noch mit einem leichten Anstieg des Bedarfs auf 68 bzw. 62 WE/Jahr und danach mit einem stetigen Rückgang bis auf 63 bzw. 53 WE/Jahr in 2030 zu rechnen.

Die Wohnbauflächenangebote und potentiale – Reserven (unbebaute Grundstücke) in den bestehenden Bebauungsplangebietes und Satzungen nach § 34 BauGB betragen 79 Baugrundstücke, in den laufenden Planverfahren entsprechend dem derzeitigen Planungsstand 111 Baugrundstücke und in den im Entwurf des FNP (Stand 02/2013) dargestellten noch freien Neuausweisungen ca. 129 Baugrundstücke (in der Summe 322). Weitere Potentiale bestehen in Baulücken, entsprechend den Erfahrungen mit anderen Gemeinden wurden hier näherungsweise 600 WE angenommen, von denen sich im Betrachtungszeitraum 300 WE mobilisieren lassen.

Entsprechend ergibt sich folgende Rechnung:

Bedarf:	915
abzgl. Baulücken:	300
abzgl. Reserven in vorhandenen Gebieten:	79
abzgl. laufende Planverfahren:	111
abzgl. Reserven noch verfügbare Neuausweisungen FNP-Entwurf (Stand 02/2013):	129
noch vorhandener zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen im 2. Entwurf FNP:	296

Bei der Reserve von ca. 79 WE in Bebauungsplan- und Satzungsgebieten wurde der Bebauungsplan Nr. 076 mit 16 geplanten WE mit eingerechnet, da das Gebiet z. Z. erschlossen wird. Außerdem wurde für den Bebauungsplan Nr. 312 wieder eine Reserve angenommen, da nun doch der Mischgebietsteil in einem gewissen Umfang für EFH vermarktet werden soll. Zu den laufenden Planverfahren zählen die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 029 Zwickau-Eckersbach, Trillerstraße/Finkenweg (30 EFH), Nr. 109 Zwickau-Mosel, Schlunziger Straße „Am Rittergut“ (25 EFH), Nr. 112 Zwickau-Cainsdorf, An der Feldstraße (16 EFH) und Nr. 113 Zwickau-Marienthal, Wohnbebauung südlich Hoferstraße (40 EFH). Im Ergebnis der Auslegung des Entwurfs des FNP wird in der weiteren Planung Abstand von dem geplanten Standort am Kirchsteig im Stadtteil Mosel genommen.

Dies ist die grundsätzliche stadtweite Aussage, die in der Prognose getroffen wird und bei der Erstellung des 2. Entwurfs des FNP bei einem Planungshorizont bis 2030 zu berücksichtigen ist.

Kurz- bis mittelfristig ist jedoch auch schon ein Bedarf für die Gesamtstadt und auch für den Stadtbezirk Ost erkennbar, was wie folgt begründet ist.

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurden in der Prognose alle dem mittelfristigen Zeitraum (2021 - 2025) zugeordnet, da noch kein Planverfahren abgeschlossen ist und mit einer vollständigen Bebauung der Standorte im kurzfristigen Zeitraum (2017 - 2019) nicht zu rechnen ist.

Erkennbar ist aber bei dieser Aufteilung in Zeiträume auch bei Berücksichtigung der Reserven (79 WE) und der angenommenen Baulücken (ca. 100 WE), dass dadurch die Nachfrage im kurzfristigen Bereich (bei der Variante Anstieg: 255 WE) nicht gedeckt werden kann.

Den Bedarf sieht man auch in der seit Jahren anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und durch das in der letzten Zeit geringere Angebot auch in den steigenden Preisen für noch verfügbare Flächen. Bisher konnte diese Nachfrage noch aus der bestehenden Reserve wie den großen Neubaugebieten Trillerberg und Kreuzberg gedeckt werden. Diese Standorte haben sich aber schneller gefüllt als prognostiziert, auch weil kaum Doppelhäuser sondern überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden. Um die sich abzeichnende Flächenknappheit und damit eine dann erfolgende Abwanderung in die Nachbarkommunen zu verhindern, ist die kurzfristige und nicht nur eine mittelfristige Entwicklung weiterer Standorte dringend erforderlich. Nur so kann ein Angebotsdefizit vermieden werden. Bei den Reserven handelt es sich meistens um Einzelgrundstücke in den vorhandenen Bebauungsplangebieten, so dass hier eine Auswahl nicht wirklich gegeben ist. Die in letzter Zeit neu erschlossenen Standorte (B-Plan Nr. 107 ist vermarktet/ bereits überwiegend bebaut und Nr. 076 kurz vor Ende der Erschließungsarbeiten und ebenfalls in der Vermarktung) mit insgesamt 29 Baugrundstücken decken gerade mal den Bedarf von 1 Jahr (bei Mitnutzung von Baulücken, wie in der Prognose angenommen) und beheben das Problem nicht wirklich. Im Stadtbezirk Ost stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, nachdem der Bebauungsplan Nr. 026.2 Trillerberg vermarktet ist.

Aus dem vorgenannten ist ersichtlich, dass dringend und zeitnah weitere Standorte entwickelt werden müssen, um den Markt an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu entspannen. Auf das Ende des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan kann dabei nicht gewartet werden, da dieses Verfahren aufgrund der notwendigen Ausweisung von neuen zusätzlichen Baugebieten und der damit

verbundenen Umweltprüfung noch einen gewissen Zeitraum dauert, der Bedarf aber jetzt gedeckt werden muss. Dafür bietet sich der Bebauungsplan Nr. 029 an, da dieser im Planverfahren am weitesten fortgeschritten ist.

Aufgrund des dringlichen Bedarfs ist für den Bebauungsplan Nr. 029 die Nutzung der Möglichkeit des § 8 Abs. 4 BauGB - der vorzeitige Bebauungsplan.

6.1.2 Ziele der Raumordnung - Regionalplan / Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung

Die regionalen Zielsetzungen für das Oberzentrum Zwickau sind im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) Sachsen, welcher am 31.08.2013 in Kraft getreten ist, definiert:

An folgenden Vorgaben und Grundlagen des LEP hat sich der Bebauungsplan zu orientieren:

- Der Verdichtungsraum ist als leistungsfähiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner zentralen Orte weiter zu entwickeln.

- In den Gemeinden soll eine eigenständige bauliche Entwicklung möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen gemäß den im Kapitel 2.4 genannten Rahmenbedingungen und der Begriffsdefinition zulässig.

Eigenentwicklung ist gemäß LEP die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, welche sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und –gebiete ist zu begründen. Dies soll durch integrierte Entwicklungskonzepte oder durch entsprechende Teilentwicklungskonzepte erfolgen.

- Die Siedlungsentwicklung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen in erster Linie in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das und Fußwegenetz (und soweit vorhanden Radwegenetz) angeschlossen werden.

- Niederschlagswasserabflüsse sind durch Versickerung und Reduktion versiegelter Flächen zu reduzieren. Nicht oder wenig verunreinigtes Niederschlagswasser ist, nötigenfalls verzögert, direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

- Böden sind in ihren natürlichen Funktionen (Filterfunktion, Speicherfunktion, Produktionsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Freiflächenfunktion) nachhaltig zu sichern, in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern bzw. nötigenfalls wiederherzustellen. Dazu muss die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und minimiert erfolgen.

Es sind auch die Ziele und Prinzipien des Regionalplanes Südwestsachsen vom 27.12.2002 - zuletzt geändert durch die erste Gesamtfortschreibung vom 10.07.2008 - betroffen, dessen regionalplanerischen Ordnungs- und Entwicklungsprämissen die Planung ebenfalls gerecht werden muss. Folgende Vorgaben und Prämissen des Regionalplanes Südwestsachsen hat der Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Als Ziel der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen „Wohnen / Arbeiten / Versorgen / Erholen“ so zu verbinden, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. geschaffen werden, räumlich bedingter Verkehrsaufwand begrenzt und einem Fortschreiten der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Dazu soll die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten vorrangig mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des schienen- und straßengebundenen ÖPNV vollzogen werden.

Die Entwicklung von Baugebieten in den Kommunen ist bezüglich der Dimensionen und der Schwerpunktsetzung so zu steuern, dass Wohngebiete, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf zu strukturieren sind, um der Bevölkerungsentwicklung angemessen Rechnung zu tragen

Grund- und Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt nötige Maß zu begrenzen. Durch Maßnahmen wie Flächen schonende Bauweisen, Beseitigung nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen und Verwendung versickerungsfähiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Natur und Landschaft

Der rechtsgültige Regionalplan Südwestsachsen (Erste Gesamtfortschreibung, 2008) und der Regionalplan-Entwurf für den Planungsverband Region Chemnitz (2015) weisen für das Satzungsgebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder Wald/Waldmehrung aus (vgl. Regionalplan 2008, Karte 1 – Raumnutzung und Regionalplan-Entwurf 2015, Karte 1.2 – Raumnutzung).

Das Satzungsgebiet gehört nicht zur regionalen ökologischen Verbundkulisse oder zu Maßnahmeschwerpunkten des Arten- und Biotopschutzes (vgl. Regionalplan 2008, Karte A1-5 – Ökologischer Verbund und regionale Maßnahmeschwerpunkte und Regionalplan-Entwurf 2015, Karte A: Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbunds.)

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Kulturlandschaft, Boden/Landwirtschaft, Wasser, Klima/Luft werden keine konkreten flächenbezogenen Aussagen (Schwerpunktbereiche etc.) ausgewiesen (vgl. Regionalplan 2008, Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen).

Grundwasser und Bodenfunktionen

In Bezug auf den Grundwasserschutz wird das Satzungsgebiet zu einem großräumigen Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Regionalplan 2008, Karte 5: Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen) bzw. einem Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung (Regionalplan-Entwurf 2015, Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) zugeordnet, der das Stadtgebiet Zwickaus und umliegende Städte und Gemeinden umfasst. Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist diese Zuordnung insbesondere mit der verbunden mit der Zielstellung zu verbinden, Maßnahmen zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen aus diffusen Quellen (vgl. Regionalplan-Entwurf 2015, Ziel 2.2.1.1) in der Planung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus weist der Regionalplan-Entwurf 2015 für das Satzungsgebiet Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie mit besonderer Filter- und Pufferfunktion aus (vgl. Regionalplan-Entwurf 2015: Karte 10: Besondere Bodenfunktionen). In solchen Gebieten erfüllt der Boden gewichtige oder vielfältige Funktionen - zum Schutz des Bodens vor Versiegelung, Abgrabung, Erosion, Verdichtung und stofflicher Belastung werden hier daher räumliche Schwerpunkte gesetzt (vgl. Regionalplan-Entwurf 2015, Ziel 2.1.5).

6.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zwickau verfügt bisher noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf mit Stand 02/2013 vor.

Dort ist entlang der Trillerstraße ein ca. 50 m tiefer Streifen als Wohnbaufläche dargestellt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Waldflächen dargestellt. Seitens der Stadt ist eine Überarbeitung des Entwurfs und eine weitere Auslegung des 2. Entwurfs vorgesehen. Seit 2013 gab und gibt es im Bereich des Wohnungsbaus eine dynamische Entwicklung. Aufgrund dessen ist für den Bereich eine Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplans auf der Basis der Planung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Wegen der Absicht des Abschlusses der Umsetzung des Planungsinhaltes kommt somit ein vorzeitiger Bebauungsplan gem. §8 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

Gründe hierfür sind:

- der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich und
- der Bebauungsplan wird der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

6.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Zwickau wurde als Fachplan zum damaligen 3. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet und ist von 1997. Er stellt den Kellergrund als 'LB1 - schützenswerter Landschaftsbestandteil' dar. Der Bereich ist ein Erosionstal mit Schluchtwald-Elementen. Er soll als gliedernendes und belebendes Element im Landschafts- und Stadtbild, das für Grünverbund, Stadtklima und als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen erforderlich ist, erhalten bleiben. In Verlängerung des Kellergrundes wird eine extensive Wiesenfläche (mit offenem Gewässerlauf) dargestellt.

Unter Entwicklungsziel 8/3 ist in der Begründung zum LP die Bedeutung des gesamten Raumes für den Grünverbund dargelegt, der in seiner Ausdehnung erhalten, gepflegt und geschützt werden soll. Insbesondere sind der Prallhang und die Schluchtwälder am Ostufer der Mulde - hier der Kellergrund, einschließlich der oberhalb des Grundes befindlichen Wiesenfläche - zu schützen. Für den Kellergrundbach ist auf ca. 900 Metern eine Renaturierung vorgeschlagen. Ein zeitweises Trockenfallen ist laut LP möglich. Betroffen von den Aussagen im Landschaftsplan ist der südwestliche Rand des Plangebietes.

6.1.5 Schutzgebiete

Das Vorhaben berührt keine naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebiete sowie keine gemäß § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotop. Auch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht nicht vorhanden. Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und Gebiete nach EG-Vogelschutzrichtlinie (SPA) (Europäisches ökologisches Netz "NATURA 2000" - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) sind nicht von der Planung betroffen (vgl. rechtskräftiger Regionalplan Südwestsachsen, Erste Gesamtfortschreibung, 2008, Karte A 1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie Regionalplan-Entwurf für den Planungsverband Region Chemnitz, 2015, Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption).

Das Satzungsgebiet gehört nicht zur regionalen ökologischen Verbundkulisse oder zu Maßnahmen-schwerpunkten des Arten- und Biotopschutzes (vgl. Regionalplan 2008, Karte A1-5 – Ökologischer Verbund und regionale Maßnahmen-schwerpunkte und Regionalplan-Entwurf 2015, Karte A: Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbunds.)

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sind auf Basis der Planungsziele Festsetzungen erforderlich zu:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen
- lokale Verkehrsflächen

Damit ergibt sich die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

6.2 Sonstige Planungen

Wegen der spezifischen Verhältnisse des Standortes und daraus abgeleiteter besonderer Erfordernisse und fachspezifischer Zielstellungen, wie zu

- Ableitung des Niederschlagswassers,
- Altlastenverdachtsflächen

wurden folgende Gutachten angefertigt:

- Entwässerungskonzept mit Bemessung der erforderlichen Größe regenrückhaltender Einrichtungen bei der Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen und privaten Flächen.
Letzter Stand vom 03.08.2018
- Hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung durch das Planungsbüro G.U.B. Ingenieur AG vom 22.01.2016
- Hydraulische Nachweise Kellergrundbach durch das Planungsbüro G.U.B. Ingenieur AG vom 17.05.2016
- Altlastenuntersuchung durch das Planungsbüro G.U.B. Ingenieur AG vom 24.06.2015

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Gliederung des Gebietes

An der Nordgrenze des Plangebietes ist vorgesehen, straßenbegleitend an der Trillerstraße in offener Bauweise Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Die vier westlichen Gebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Penthouse-Flachdachgeschoss auf. In den Erdgeschossen sind straßenseitig PKW-Garagenriegel integriert, rückseitig nach Süden ist den dortigen EG Wohnungen jeweils ein Privatgartenanteil zugeordnet.

Das östlich an der Ecke Finkenweg zu errichtende MFH weist zwei Vollgeschosse und ein Penthouse-Flachdachgeschoss auf.

Südlich des westlich der Einmündung der inneren Erschließungsstraße gelegenen Mehrfamilienhauses sind zusätzlich freistehende Garagen angeordnet. Diese haben eine eigene Zufahrt von der inneren Erschließungsstraße aus.

Beidseitig der inneren Erschließungsstraße - und von dieser aus versorgungs- und erschließungstechnisch erschlossen - sind Baugrundstücke angeordnet.

Dabei sind im nördlichen Abschnitt der inneren Erschließungsstraße Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowohl als Einzel- als auch als Doppelhäuser zulässig.

Im übrigen Bereich der inneren Erschließungsstraße bis zum Finkenweg sind Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss oder mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss als Einzelhäuser zulässig.

Eine Vorgabe für Dachformen oder eventuelle Firstrichtungen erfolgt bewusst nicht, um keine unnötigen Einschränkungen für private Bauherren zu schaffen.

Die städtebauliche Funktion der Bebauung der Trillerstraße ist es, die weiter westlich und nördlich gegenüber an der Straße bereits bestehende offene mehrgeschossige straßenbegleitende Mehrfamilienhausbebauung an der Südseite der Trillerstraße Richtung Osten fortzuführen und zu ergänzen.

Diese Gebäudereihe läuft zur Ecke Trillerstraße – Finkenweg mit einem niedriger werdenden Mehrfamilienhaus aus und schafft so einen vermittelnden Übergang zur Einfamilienhausbebauung des Finkenweges.

Gleichzeitig erfüllt die Mehrfamilienhausreihe die Funktion das Baugebiet nach Norden zu fassen und gegen die Trillerstraße abzugrenzen.

Die Garagen am nordwestlichen Ende der inneren Erschließungsstraße bilden ihrerseits noch einmal eine Trennung zwischen den Mehrfamilienhäusern im Norden des Plangebietes und den Doppel- bzw. Einfamilienhäusern.

7.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die Fläche ist im jetzigen Zustand weder öffentlich zu erholungs- noch privat zu landwirtschaftlichen Zwecken sinnvoll nutzbar und weitgehend von Wohnbebauung umschlossen.

Vorteil der Nutzung des Plangebietes für eine individuelle Bebauung ist, dass dadurch kein Auswuchern an den Rändern der Stadt Zwickau in die Landschaft befördert wird.

Es handelt sich vielmehr um eine bisher ungenutzte Reservefläche in Nähe zum Zentrum mit allen sich daraus ergebenden Vorzügen wie kurze Wege, Nutzung der bestehenden Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Durch die Zuwegung zum Spielplatz kann der im westlichen Plangebiet gelegene kleine Wald für die örtliche Bevölkerung zugänglich und damit nutzbar gemacht werden.

Die zukünftigen Baugrundstücke sowie alle weiteren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit in Privateigentum der Vorhabenträgerin und werden später einzeln veräußert.

Ausnahme ist die Anbindung an den Finkenweg, die sich teilweise in städtischem Besitz befindet und

auch bleiben wird. Für die erforderlichen Flächen zur Erweiterung der Zufahrtstraße, die derzeit im Eigentum der Nachbarn (Grundstücke Finkenweg 8 und 10) sind, wird die Vorhabenträgerin Verträge abschließen mit denen die derzeitigen Eigentümer die betroffenen Flächen durch Verkauf- bzw. Grundstückstausch der Stadt Zwickau übereignen. Die Kosten dafür trägt die Vorhabenträgerin. Ebenfalls im Eigentum der Stadt befindet sich das Flurstück 1916/2 der Gemarkung Zwickau mit dem vorhandenen öffentlichen Weg.

Sämtliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und Grünflächen wie Wald, Spielplatz, innere Erschließungsstraße, der Spielplatz und seine Zuwegung, ein Teil des Weges am Südostrand des Plangebietes, die Flächen für Löschwasser, werden von der Vorhabenträgerin nach Genehmigung des Bauungsplanes der Stadt Zwickau kostenfrei übereignet. Die Flächen für den Trafo und das Regenrückhaltebecken werden den Versorgungsträgern übertragen.

7.3 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine U-förmig geschwungene innere Erschließungsstraße von der Trillerstraße - beginnend gegenüber der Höhe der Einbindung des Hans-Ackermann-Weges – zum Finkenweg führend in welchen sie zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 8 und 10 einmündet. Die Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 5m und einseitig einen 2 m breiten Gehweg. Auf der gegenüberliegenden gehweglosen Seite wird ein Sicherheitsbereich von 0,5m zu den Privatgrundstücken eingehalten.

Radverkehr - Ein gesonderter Radweg entlang der inneren Erschließungsstraße ist nicht geplant.

Fußgänger - Fußgänger erreichen das Plangebiet über die Gehwege der Trillerstraße und des Finkenweges, an welche der Gehweg der inneren Erschließungsstraße angeschlossen ist.

"Ruhender Verkehr" - Die Breite der inneren Erschließungsstraße gestattet das einseitige Abstellen von Fahrzeugen gem. der STVO. Eine Kennzeichnung als öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr erfolgt nicht.

7.4 Grünkonzept

Neben der als Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG eingestuften Fläche sollen insbesondere an den Rändern der Bauflächen Grünstrukturen erhalten, angelegt und gepflegt werden, die als Lebensraum für verschiedene, darunter streng geschützte Tierarten dienen. Diese privaten Grünflächen sollen mit differenzierten Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen so ausgestaltet werden, dass sie den Anforderungen an den speziellen Artenschutz – insbesondere für die Zauneidechse und verschiedene Vogelarten – gerecht werden.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher auf den Bauflächen eine gewisse Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet, die die zu erwartende Einrichtung von Gartenland in den Ein- und Mehrfamilienhaus-Grundstücken ergänzt.

7.5 Waldflächen

Die untere Forstbehörde hat am 21.10.2013 eine Feststellung der Waldeigenschaft und eine Abgrenzung der Waldfläche vorgenommen. Die im B-Plan ausgewiesene Waldfläche weicht von dieser ab.

Die geplante bauliche Nutzung erfordert eine dauerhafte Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart.

Die Gesamtfläche von 1210m², welche dauerhaft umgewandelt werden soll, erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 135/4 Gemarkung Eckersbach und 1907/1 der Gemarkung Zwickau.

Umwandlungsflächen:

Fläche 1 von ca. 703m² liegt nordöstlich des Waldgebietes auf dem Flurstück 1907/1. Die Fläche ist

überwiegend mit Bergahorn, vereinzelt Eschen und Holunder (H 6-8m) und einer Birke (D= 35cm) bestockt. Die Waldfläche soll in eine private Grünfläche umgewandelt werden, um den erforderlichen Waldabstand zur geplanten Bebauung einhalten zu können.

Die Fläche 2 mit 507m² befindet sich ebenfalls auf dem Flurstück 1907/1 und mit einem Teil auf dem Flurstück 135/4 am nördlichen Waldgebiet. Die Fläche ist überwiegend mit Bergahorn, vereinzelt Eschen, Vogelkirschen, Winterlinden und Eichen bestockt. Die Waldfläche soll als öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgewandelt werden.

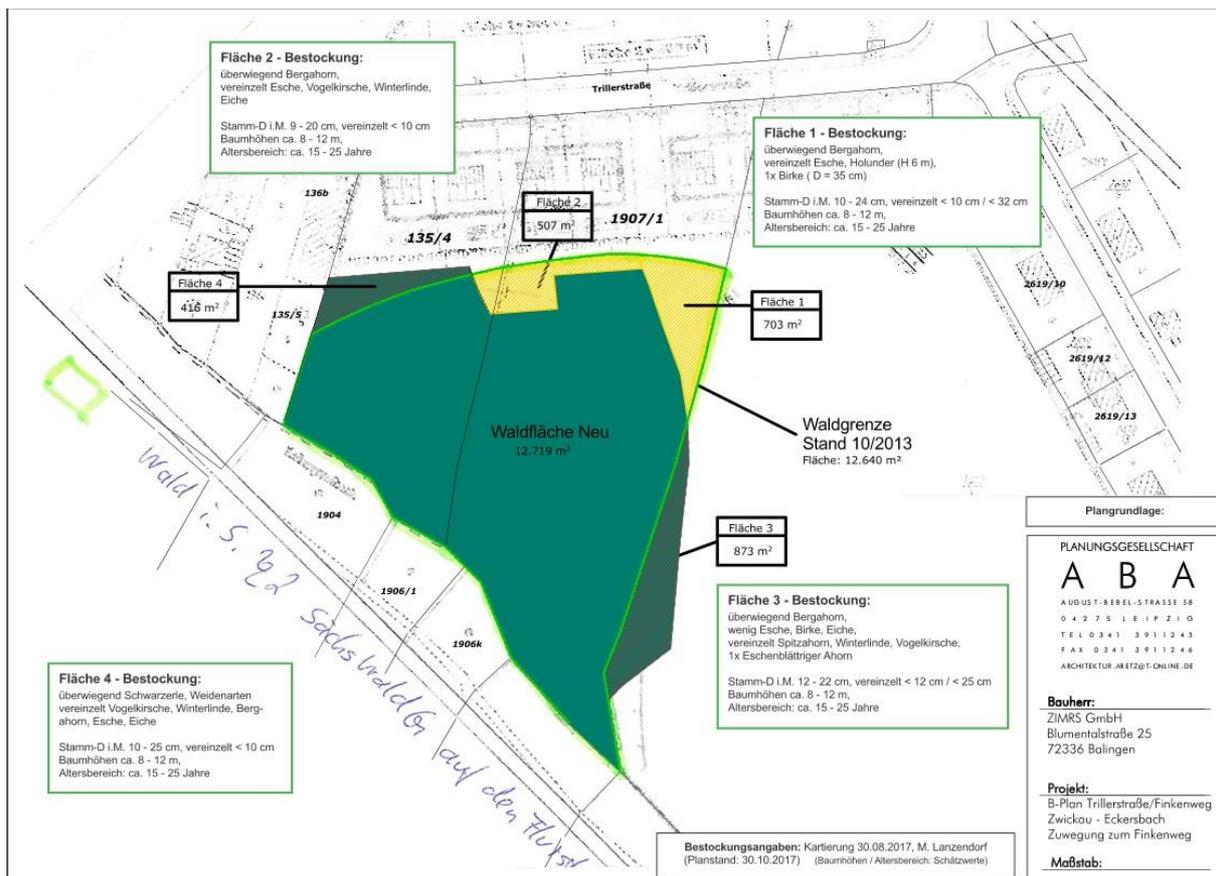
Als Ausgleich ist eine Ersatzpflanzung in einer Gesamtfläche von 1289m² auf Teilflächen der Flurstücke 135/4 der Gemarkung Eckersbach und 2619/1 der Gemarkung Zwickau zur Vergrößerung der vorhandenen Waldfläche vorgesehen.

Die Fläche 3 mit ca. 873m² liegt südöstlich auf dem Flurstück 2619/1 im B-Plan Gebiet und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Fläche 4 nordwestlich auf dem Flurstück 135/4 mit ca. 416m² und befindet sich ebenfalls im B-Plan Gebiet und im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flächen sind bereits mit lockerem Baumbewuchs bepflanzt, sodass diese Maßnahmen nicht als Neuaufforstungen sondern als sonstige Gestaltungsmaßnahmen zu sehen sind.

Die Waldfläche gemäß Abgrenzung der unteren Fortbehörde vom 21.10.2013 beträgt ca. 12.640m², die in der Planzeichnung ausgewiesene Waldfläche beträgt nun 12.719m².



Plan Waldumwandlung mit Bestockungsbeschreibung vom 30.10.2017

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücksnummer 135/4 (Gemarkung Eckersbach) sowie 1907/1, 2619/1, 1916/2; teilweise 2619/21, 2619q und 2619r (Gemarkung Zwickau)

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flurstücke an:

Flurstücksnummer 222/3, 135/5, 136b (Gemarkung Eckersbach) sowie 2619/3, 2619/10, 2619/12, 2619/13, 2619 r, 2619 q, 1916/3, 1915 1910, 1909, 1906 k, 1906/1, 1904 (Gemarkung Zwickau):

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der räumliche Geltungsbereich auf den Umfang beschränkt, für den das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht.

9 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als zulässige Nutzungsarten sind gem. § 4 BauNVO

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften und
- die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

sind im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Das Plangebiet soll auf Grund seiner Zweckbestimmung als ruhige Mehrfamilienhaus- und Eigenheim-siedlung vorwiegend dem Wohnen dienen, da auch die Umgebungsbebauung aus reiner Wohnbebau-ung besteht.

Benötigte Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes für die zukünftigen Bewohner des Plan-gebietes sowie andere, im Plangebiet nicht zulässige Anlagen sind in der Umgebung vorhanden und sind auch für den Wohnungszuwachs als ausreichend zu bewerten.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften ist angemessen und erforder-lich, da der damit verbunden Zielverkehr und der ruhende Verkehr für das kleine Plangebiet mit nur einer Durchfahrtstraße eine nicht hinnehmbare Belastung darstellen würde.

Auch würde der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften die Nachbarschaft unverhältnismäßig stören.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 und 21a BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- die Zahl der Vollgeschosse Z und
- die Firsthöhe FH und deren Bezugspunkt

Die Festsetzung ist nötig um die beabsichtigte städtebauliche Einfügung zu erzielen und mit der geplanten Höhenentwicklung der Gebäude eine Abstufung zu dem südlich angrenzenden unbebauten Landschaftsraum zu erreichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sie sich automatisch aus GRZ und Z ergibt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was den maximal zulässigen Wert nach § 17 BauNVO darstellt.

Begründung:

Für die Grundstücke entlang der Trillerstraße und im zentralen Einfahrtsbereich des Baugebietes soll eine dichtere Bebauung aus gestalterischen Gründen zugelassen werden. Im Wohngebiet WA 2.3 soll die Möglichkeit der Realisierung von Wohngebäuden mit (nur) einer Ebene eingeräumt werden. Diese benötigen wegen ihrer Eingeschossigkeit i.d.R. mehr Grundfläche, was auch hier eine GFZ von 0,4 rechtfertigt.

Spezielle städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen bestehen im Plangebiet nicht.

Zahl der Vollgeschosse; Traufhöhe

Entlang der Trillerstraße WA 1.1 und 1.2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier und die maximale Firsthöhe auf 14,0 m über OK Gelände festgesetzt. Dies ermöglicht für die Bebauung entlang der Trillerstraße die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Maximale Firsthöhe ergibt sich aus einer Geschosshöhe von ca. 3,5 m. Wobei das oberste Geschoß als zurückgesetztes Attikageschoss ausgeführt wird.

Für das Baufeld WA 1.3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 und eine Firsthöhe von 12 m über OK Gelände festgesetzt, damit soll eine gestalterische Angleichung der Gebäudehöhen an die vorhandene Bebauung geschaffen werden.

Im Innenbereich des Planungsgebietes WA 2.1 und 2.2 sollen zweigeschossige Gebäude realisiert werden können. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 und die zulässige maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit bestehen, zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern oder mit Zeltdach (ohne Dachgeschossausbau) zu errichten.

Im südlichen Wohngebiet WA 2.3 sollen ein- bis zweigeschossige Gebäude realisiert werden können. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse zwischen 1 und 2 festgesetzt. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt dort 7,0 m. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Möglichkeit das Kellergeschoss 1m über Gelände herauszuheben und das Erdgeschoss mit ca. 3 m Geschosshöhe zuzüglich Dach zu realisieren. Vom Erscheinungsbild wird sich dadurch eine Eingeschossigkeit ergeben, wobei das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum untergebracht werden kann.

9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. So soll die Möglichkeit zu individueller Gebäudeanordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb des städtebaulich erwünschten Rahmens ermöglicht werden.

Baugrenzen dürfen dabei von untergeordneten Bauteilen bis zu einer Tiefe 1,00 m überschritten werden, weil diese sich nur unwesentlich auf die städtebauliche Ordnung auswirken.

Die nicht überbaubaren und die nicht bebauten Teile des Grundstücks sind gärtnerisch/grünordnerisch anzulegen.

9.4 Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

Bauweise / Hausformen

Für alle Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, was der städtebaulichen Struktur einer Eigenheimsiedlung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht und auch in der Umgebung bei der vorhandenen Bebauung angewendet wurde. Dazu werden bei der Mehrfamilienhausbebauung an der Trillerstraße die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Für die Einfamilienhäuser werden entsprechend der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung im WA 2.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. In den Gebieten WA 2.1 und 2.3 werden als Schnittpunkt zum Übergang in die unbebaute Landschaft nur Einzelhäuser zugelassen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die engen Vorgaben für die Mehrfamilienhausbebauung dienen der städtebaulich gewollten Ordnung zur Blockrandschließung an der Trillerstraße.

Im Inneren Bereich des Pangebietes sind aus städtebaulichen Gründen über die Bauvolumina hinaus keine Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen zu Dachformen und Hauptfirstrichtungen erforderlich, weil es sich um eine eigenständige Fläche handelt ohne dass es städtebaulich wahrnehmbare Übergänge zur gewachsenen Umgebungsbebauung gibt.

9.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 10m² zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

In den Gebieten WA 2.1, 2.2 und 2.3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1.2 wurde eine Fläche für Garagen außerhalb der bebaubaren Fläche festgesetzt.

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung zu kleinen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, auch kleine Garten oder Gerätehäuschen zu errichten. Die Größenbegrenzung auf 10m² verhindert dabei eine zu starke Überbauung.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO sollen die benötigten Bauwerke zur Elektro-Gas- und Löschwasserversorgung berücksichtigt werden.

Mit der Festsetzung, demnach Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soll einer aufgelockerten Bebauung als auch einem nicht ausgedehntem Überbauungsgrad nachgekommen werden.

9.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine U-förmig geschwungene innere Erschließungsstraße von der Trillerstraße - beginnend gegenüber der Höhe der Einbindung des Hans- Ackermann-Weges – zum Finkenweg führend in welchen sie zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 8 und 10 einmündet.

Die Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 5 m und einseitig einen 2 m breiten Gehweg mit einem 0,25 m Freihaltstreifen für Rückenstütze Bord. Auf der gegenüberliegenden gehweglosen Seite wird ein

Sicherheitsbereich von 0,5 m (inkl. Fahrbahnbegrenzungsbord, Tiefbord mit Rückenstütze aus Granitpflaster in Beton) zu den Privatgrundstücken eingehalten.

Die Breite der inneren Erschließungsstraße gestattet das einseitige Abstellen von Fahrzeugen gem. der STVO. Eine Kennzeichnung als öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr erfolgt nicht. Der Straßenquerschnitt deckt den Begegnungsfall „parkendes Fahrzeug“ und „vorbeifahrender LKW“ gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Da es sich um eine Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelegung handelt wird der Straßenquerschnitt als ausreichend angesehen. Ausweichmöglichkeiten bieten die zu den Grundstücken führenden Zufahrten, die von parkenden Fahrzeugen freizuhalten sind.

Die innere Erschließungsstraße wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und in das Eigentum der Stadt Zwickau übergeben.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als öffentlich gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um den bestehenden und zu erhaltenden Fußweg und Radweg am Südostende des Plangebietes sowie um die Zuwegung von der Trillerstraße zum Waldspielplatz am Nordwestende des Plangebietes. Der Fußweg wird entsprechend den Verkehrsflächen nach Fertigstellung der inneren Erschließungsstraße der Stadt Zwickau übereignet.

Gesonderte Parkplätze für Behinderte wurden nicht festgesetzt, da jedes Privatgrundstück über ausreichend große Stellflächen verfügt.

Innerhalb des Plangebietes werden an der inneren Erschließungsstraße keine Radwege benötigt und könnten auch nicht angeschlossen werden, da entsprechende Radwege an Trillerstraße und Finkenweg fehlen. Der Radverkehr läuft im Plangebiet im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr. Kinder bis zum bis zum vollendeten 10. Lebensjahr dürfen auf dem Gehweg der inneren Erschließungsstraßen Rad fahren.

9.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Schmutzwasser:

Der im Plan eingetragenen Schmutzwasserkanal (SW) dienen der Entwässerung des Baugebietes und soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Trillerstr. angeschlossen werden.

Niederschlagswasser:

öffentlich: Eine im Straßenraum eingetragene Regenwasserleitung (RW) dient der Straßenentwässerung sowie der Aufnahme der Oberflächenwässer der anliegenden Grundstücke.

privat: Das von den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser in jedem Grundstück ist dem jeweiligen Regenwasserkanal zuzuführen.

Regenrückhaltebecken:

Es wird ein Regenrückhaltebecken zur Vergleichmäßigung und Drosselung der Abführung des anfallenden Regenwassers in den Kellergrundbach errichtet. Die Fläche wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

Begründung:

Das Bebauungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das auf den Wohngebiets- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal mit Nennweite DN 300 und DN 400, gesammelt und gedrosselt in den Kellergrundbach als Vorfluter eingeleitet. Wegen dessen reduzierter Aufnahmekapazität sind Rückhaltemaßnahmen nötig.

Eine Versickerung von Regenwasser im Bebauungsgebiet ist aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Voraussetzungen nicht möglich.

Der Sammelkanal verläuft in der Trasse der Erschließungsstraße gen Norden und knickt südlich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung nach Westen ab. Hier wird am nordwestlichen Rand des Bauungsgebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet, in dem das Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal gespeichert und gedrosselt auf 10 l/s begrenzt in den Kellergrundbach eingeleitet wird. Die Aufnahmekapazität des Kellergrundbaches ist dazu gemäß o.g. Gutachten nachgewiesen worden. Die Bauweise des Regenrückhaltebeckens wird noch geprüft und im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt.

Abfallentsorgung:

privat: Flächen für die Abfallentsorgung sind in ausreichendem Umfang auf den Privatgrundstücken herzustellen. Straßen- und nachbarseitig sind die Anlagen mit einem dauerhaften lückenlosen baulichen oder immergrünen pflanzlichen, blickdichten Sichtschutz in voller Höhe zu versehen. Die Vorschriften der Müllentsorgungsbetriebe sind einzuhalten.

Löschwasserbehälter:

Für den Löschwasserbehälter am östlichen Ende der inneren Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Begründung:

Derzeit steht dem Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem bestehenden Leitungsnetz zur Verfügung. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich. Die Bereitstellung der übrigen Löschwassermenge von weiteren 48 m³/h für 2 Stunden wird durch Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters im östlichen Bereich der Erschließungsstraße realisiert.

Trafostation:

Für die Trafostation am östlichen Ende der inneren Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

Begründung:

Im Zuge der Herstellung der Inneren Erschließungsstraße sind entsprechende Elektroversorgungsleitungen noch herzustellen. Diese sind an die vorhandenen Elektroversorgungsleitungen des Finkenwegs anzubinden und die Grundstücksanbindungen sind noch herzustellen. Da das vorhandene Niederspannungsnetz keine ausreichenden Reserven hat, ist der Bau einer neuen Trafo-Station im östlichen Bereich an der Erschließungsstraße notwendig.

9.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden gemäß Planeintrag Geh- und Leitungsrechte festgesetzt.

Begründung:

Zur Sicherung von Rechten Dritter sind für die technischen Versorgungsleitungen Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt, um den Betrieb und die Wartung der Anlagen zu sichern.

Die vorhandenen im östlichen und südöstlichen Teil der Plangebietes entlang des vorhandenen Weges im Abstand von ca. 1-3 m von der Grenze der Flurstücke 2619/1 und 1916/2 sowie partiell auch auf dem Flurstück 1916/2 befindlichen Kabel der Zwickauer Energieversorgung GmbH wurden nachrichtlich übernommen. Diese dürfen nicht überbaut, freigelegt oder in Ihrer Lage verändert werden. Baumpflanzungen sind nur in einem Abstand von mindestens 2,5 m zur äußeren Abgrenzung der Versorgungsstrasse zugelassen. Parallel zum Stromkabel auf dem Flurstück 2619/1 befindet sich noch ein

Kommunikationskabel der ZEV. Dieses Kupferkabel ist laut Auskunft der Zwickauer Energieversorgung GmbH außer Betrieb und wird nicht mehr benötigt.

Für die Führung der Regenwasserleitung zum Regenrückhaltebecken wird ein Leitungsrecht „Lr1“ festgesetzt. Parallel dazu soll ebenfalls eine Schmutzwasserleitung verlegt werden, welche dann zwischen dem WA 1.1 und WA1.2 führt und dort in den Kanal in der Trillerstraße eingebunden wird.

Für die Führung des Regenwassers vom Regenrückhaltebecken in den Kellergrundbach entlang der nordöstlichen Grenze am Waldrand wird ein Leitungsrecht für den Regenwasserkanal festgesetzt.

Als zweite fußläufige Anbindung des Spielplatzes an die Planstraße wird ein Gehrecht „gr 1“ zu Gunsten der Allgemeinheit im WA 1.2 festgesetzt.

Zur Revision und Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und dessen Anlagen wurde zu Gunsten der Wasserwerke Zwickau GmbH ein Gehrecht „gr 2“ mit einer Breite von 3m an der östlichen Grundstücksgrenze im WA 1.1 von der Trillerstraße zur Versorgungsfläche des Regenrückhaltebeckens (RBB) festgesetzt.

9.9 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Gebiet vorhandene Altablagerung am Rand des süd-südwestlichen Plangebietes wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und ist als Grünfläche festgesetzt, so dass eine Überbauung ausgeschlossen ist.

Begründung:

Die im Plangebiet durch Signatur kenntlich gemachte Fläche der Altablagerung Kellergrund wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 67000108 geführt und mit einem Handlungsbedarf „Belassen“ registriert.

Die vorliegenden Ergebnisse (Aufschlüsse und Oberbodenuntersuchungen) im Rahmen einer Altlastenuntersuchung (Untersuchungsbericht vom 24.06.2015 – Autor: G.U.B. Ingenieur AG) wurden hinsichtlich der Wirkungspfade unter Beachtung der aktuellen bzw. zukünftig geplanten Nutzung insgesamt keine Gefahrenlage erkannt.

9.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform: Es sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD)- auch als versetzte Pultdächer, Flachdächer (FD), Pyramidendächer (PyD) und Walmdächer (WD) entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone) zulässig.

Einfriedung: Die Höhe der Einfriedung darf 1,40m nicht überschreiten. Gabionenwände und Mauern als Einfriedung sind ausgeschlossen.
Zur Einfriedungen privater Grünflächen sind sichtdichte Einfriedungen und der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich bis 0,50 m über Oberkante Gelände unzulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung muss mindestens 0,20 m betragen.

Begründung:

Enge Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Dachdeckung) erfolgen nicht.

Im Inneren Bereich des Plangebietes sind aus städtebaulichen Gründen keine strengen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung erforderlich, weil es sich um eine eigenständige Fläche handelt ohne dass es städtebaulich wahrnehmbare Übergänge zur gewachsenen Umgebungsbebauung gibt. Damit werden die privaten Belange zur individuellen Gestaltung berücksichtigt und Spielräume offen gehalten.

Grünordnerische Festsetzungen

9.11 Grünflächen

9.11.1 Private Grünflächen

Bereiche zwischen den Bauflächen und den Grenzen des Geltungsbereiches bzw. zwischen den Bauflächen und den Waldflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

Begründung:

Teile der im Plangebiet vorhandenen, heute durch Sukzessionsstrukturen geprägten Freiflächen sollen auch künftig von einer baulichen Nutzung freigehalten und in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden.

Die nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Teilflächen der privaten Grünflächen schließen dabei an vorhandene Wald- und Feldgehölzstrukturen an und tragen zur Erhaltung vergleichsweise großflächig zusammenhängender Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches bei. Eine Teilfläche an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wird nach Plandurchführung inmitten baulich genutzter Strukturen liegen und soll als inselartige Rückzugsmöglichkeit die Habitatsignung des Satzungsgebietes stärken.

Entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches nehmen die privaten Grünflächen zu erhaltende und neu zu schaffenden Habitatstrukturen für die im Vorhabengebiet vorhandene Zauneidechse als streng geschützter Tierart auf.

Die Differenzierung der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen zur Sicherstellung bestimmter ökologischer Funktionen erfolgt durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im südwestlichen Anschluss an das Flst. Nr. 2619q Gemarkung Zwickau wird eine im Bestand als Garten genutzte Fläche als private Grünfläche aufgenommen.

9.11.2 öffentliche Grünflächen

Am nördlichen Waldrand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dort ist der öffentliche Spielplatz zu errichten und nach Fertigstellung der Stadt Zwickau zu übereignen.

Begründung:

Das Plangebiet soll insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktives Umfeld bieten. Daher ist der Bau eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

9.12 Wald

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB]

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Wald festgesetzt.

Begründung:

Die als Wald festgesetzte Fläche entspricht im Umfang der vorhandenen, von der Unteren Forstbehörde als Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG eingestuft Fläche, und soll dauerhaft in dieser Funktion erhalten werden.

Die Waldflächen sind Teil des Lebensraumes vor Ort lebender (z.T. geschützter) Tierarten und ergänzen die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltenden Brut- und Nahrungshabitate.

Durch die vorgesehene Zuwegung zur Waldfläche wird darüber hinaus eine Erholungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere erhalten.

9.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.13.1 Erhaltung von Zauneidechsen-Habitaten (Artenschutzmaßnahme)

In den mit Z1 bezeichneten Teilflächen der privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Die in diesen Flächen vorhandenen Habitatstrukturen für die Zauneidechse sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist die Entstehung geschlossener Gehölzbestände durch geeignete Pflegemaßnahmen zu verhindern.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Bäume können bei Erreichen einer Wuchshöhe von 8,00 m auf den Stock gesetzt werden, Sträucher bei Erreichen einer Wuchshöhe von 3,50 m. Das gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG bestehende Verbot, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, ist einzuhalten.
- Ruderale Staudenfluren sind im fünfjährigen Turnus zu mähen. Die Mahd ist außerhalb der Vegetationszeit - vor dem 1. März oder nach dem 30. September - auszuführen.
- In einem Jahr sind maximal 50% des Bestandes an Gehölzen und Ruderalflur in zusammenhängenden Teilflächen von maximal 200 m² zu pflegen.
- Wiesenflächen sind 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen. Der frühestmögliche Mahdtermin ist der 15. Juli.
- Anfallendes Stamm- und Astmaterial ist abschnittsweise als Versteckmöglichkeit in der Fläche zu belassen und mit einer Höhe von 1 m aufzuschichten. Das übrige Schnittgut soll zu maximal 25% als Streu auf der Fläche verbleiben.
- Offenen Flächen (sandige, kiesige oder steinige Böden) sind zu erhalten.
- Auf Tierhaltung und den Einsatz von Pflanzenschutz- und anderen chemischen Mitteln ist zu verzichten.

Begründung:

Mit der Festsetzung und inhaltlichen Ausgestaltung dieser Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll der vorhandene Bestand an Habitatstrukturen für die auf diesen Flächen nachgewiesene Zauneidechse als streng geschützte Art dauerhaft gesichert werden.

Die Maßnahme steht in engem qualitativen und räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen Z2 und Z3.

Die künftige Pflege der Flächen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Diese verpflichtet den Vorhabenträger die Pflegeverpflichtung, auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Übertragung ist Gegenstand der künftigen Grundstücksverkaufsverträge und wird grundbuchrechtlich abgesichert.

9.13.2 Schaffung von Zauneidechsen-Habitaten im Geltungsbereich des B-Planes (Artenschutzmaßnahme – CEF / "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme")

In den mit Z2 bezeichneten Teilflächen der privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

In einem ca. 7 Meter breiten Streifen entlang des Geh-/Radweges an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist im direkten Verbund mit dem bestehenden Feldrain und Gehölzsaum an der süd-

westlichen Grenze des Geltungsbereiches auf ca. 1.000 m² Gesamtfläche eine Saumstruktur aus Feldrain und Sträuchern mit Steinhäufen, Eiablageplätzen und Winterquartier als Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu schaffen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die zu schaffenden Habitatstrukturen müssen vor Beginn der Eingriffe in den bestehenden Lebensraum der Zauneidechse etabliert und voll funktionsfähig sein.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Im Bereich der Maßnahme­fläche ist Mineralboden zur Minderung des Pflegeaufwandes und zur langfristigen Gewährleistung einer überwiegend mittel­hohen und relativ lichten Vegetation aufzu­bringen.
- In gleichmäßiger Verteilung über die gesamte Maßnahme­fläche sind insgesamt 10 Sträucher der Art Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna* zu pflanzen. Der Mindestabstand der Gehölze untereinander beträgt 15 m. Als Mindestqualität sind Solitäre, 3 x ver­pflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 150 - 200 cm (Sol 3xv mDb 150-200) zu verwenden.

In gleichmäßiger Verteilung über die gesamte Maßnahme­fläche sind insgesamt 10 Eidechsenstein­häufen zu errichten. Die Eidechsensteinhäufen sind auf 30 cm Sand zu gründen und zunächst aus vorwiegend mittelgroßen Steinen (Kantenlängen 10 cm bis 30 cm) so aufzuschichten, dass ge­nügend Spalten und Hohlräume für die Zauneidechsen entstehen. Anschließend ist gewaschener Sand (Korngröße 0-2 mm) locker so aufzufüllen, dass ein Teil der Hohlräume mit diesem Substrat gefüllt wird, jedoch ausreichend Hohlräume unterschiedlicher Größe erhalten bleiben.

Nach Aufschichtung muss der Eidechsensteinhäufen eine Endhöhe von mindestens 1,5 m errei­chen.

Die Eidechsensteinhäufen können auf der Nordseite im Kontakt zu Gebüsch­en stehen, müssen jedoch unbeschattet sein.

- In gleichmäßiger Verteilung über die gesamte Maßnahme­fläche sind insgesamt 3 Eiablageplätze zu integrieren.

Die Eiablageplätze sind als Gruben auf ca. 2 - 3 m² Grundfläche und mit einer Tiefe von 1 m unter OK Gelände anzulegen. In der unteren Hälfte der Grube ist eine Auffüllung aus gewaschenem Sand (Korngröße 0-2 mm) zu verwenden, in der oberen Hälfte der Grube ein Gemisch aus ca. 75% ge­waschenem Sand (Korngröße 0-2 mm) und ca. 25% Holzhackschnitzeln.

- Auf der Maßnahme­fläche ist ein Zauneidechsen-Winterquartier einzubauen.

Das Winterquartier ist als Grube auf ca. 1 m x 1,5 m Grundfläche und mit einer Tiefe von 1 bis 1,5 m unter OK Gelände anzulegen. Die Grube ist mit Holzstücken, Baumstammabschnitten, Laub und Grassoden locker bis 0,5 m über OK Gelände aufzufüllen und mit Natursteinplatten (ca. 50 cm bis 80 cm Größe) so abzudecken, dass genügend kleine Hohlräume für die Zauneidechse entstehen, um in das Winterquartier zu gelangen.

- Bei Rodungen von Gehölzen im Plangebiet anfallende Wurzelstöcke und Astmaterial sind als Versteckmöglichkeiten im Randbereich des Eidechsensteinhäufens oder im Kontakt zu Sträuchern in die Gestaltung des Eidechsenhabitates zu integrieren. Die Wurzelstöcke sind abschnittsweise bis zu einer Höhe von 1 m bis 1,5 m über Gelände aufzustapeln. Das Astmaterial ist abschnittsweise in einer Höhe von 1 m aufzuschichten.

- Auf den außerhalb von Eidechsensteinhäufen, Eiablageplätzen und Winterquartier freibleibenden Mineralboden-Flächen ist durch Ansaat einer geeigneten Saatmischung Magerrasen zu entwickeln.

Nach Etablierung sind die Wiesenflächen 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen. Der frühestmögliche Mahdtermin ist der 15. Juli.

- Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und anderen chemischen Mitteln ist zu verzichten.

Bei der Auswahl und Einordnung der Gehölze ist die Einhaltung gültiger Grenz- und Leitungsabstände zu beachten.

Begründung:

Mit der Festsetzung und inhaltlichen Ausgestaltung dieser Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen zum Ausgleich für verlorengelassene Teile des bestehenden Lebensraumes neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse als streng geschützte Art geschaffen werden.

Die Maßnahme muss dabei als "CEF-Maßnahme" bzw. "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme" die Funktion der betroffenen Lebensstätte ohne zeitliche Unterbrechung qualitativ aufrechterhalten und zum Zeitpunkt des Eintretens der Beeinträchtigung ihre Funktion erfüllen, um eine Verbotverletzung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sollen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur lokalen Population befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können.

Dies soll bauseitig bei Beginn von Rodungs- und Baumaßnahmen durch eine systematische Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Bau Feld in die zuvor vorbereiteten Ersatzlebensräume unterstützt werden. Ggf. kann ein flankierendes Abfangen und Umsetzen erfolgen.

Die Maßnahme steht in engem qualitativen und räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen Z1 und Z3.

Die Schaffung der neuen Habitatstrukturen für die Zauneidechse wird vom Vorhabenträger übernommen. Die Pflege der Fläche Z2 entlang des Weges soll durch die Eigentümergemeinschaft eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser übernommen werden. Dazu soll eine grundbuchliche Belastung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt erfolgen. Mit der Pflege sind Fachfirmen zu beauftragen.

9.13.3 Schaffung von Zauneidechsen-Habitaten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (Artenschutzmaßnahme - CEF)

Auf den mit Z3 bezeichneten, an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 1915 der Gemarkung Zwickau sowie Nr. 618/1 der Gemarkung Eckersbach werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Im Bereich der nordöstlichen Böschung der Flurstücke Nr. 1915 und Nr. 618/1 sind im direkten Verbund mit dem bestehenden Feldrain und Gehölzsaum an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches auf ca. 2.000 m² Gesamtfläche ein lineares Eidechsenhabitat von ca. 5 - 10 m Breite mit Strauchbestand, Trockenmauer, Winterquartier, Totholzwall und Eiablageplätzen als Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu schaffen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Die steilsten Bereiche der Böschung sind auf einer Länge von insgesamt mindestens 20 m durch eine vorgesezte Trockenmauer (ohne statische Funktion) aus Naturstein (Steingröße 20 bis 40 cm) zu gestalten.

Alternativ können an gleicher Stelle auf einer Länge von insgesamt mindestens 40 m Gabionen mit einer Füllung aus Naturstein eingesetzt werden.

Auf der Rückseite der Trockenmauer (oder der Gabionen) ist der Kontakt der Steine zum Erdreich zu gewährleisten – zur Hinterfüllung ist ein Gemisch aus ca. 75% gewaschenem Sand (Korngröße 0-2 mm) und ca. 25% Holzhackschnitzeln einzubauen.

- An der Unterkante der Böschung ist auf gesamter Länge ein durchgehender Totholzwall aus Baumstammstücken und Ästen als geschützter Wanderkorridor für die Zauneidechse mit einer Höhe von 1 m aufzuschichten.

Bei Rodungs- und Fällmaßnahmen im Plangebiet anfallendes Stammmaterial kann hierfür verwendet werden

- In gleichmäßiger Verteilung über die flacheren Abschnitte der Böschung sind mindestens 4 Eiablageplätze zu integrieren.

Die Eiablageplätze sind als Gruben auf ca. 2 - 3 m² Grundfläche und mit einer Tiefe von 1 m unter OK Gelände anzulegen. In der unteren Hälfte der Grube ist eine Auffüllung aus gewaschenem Sand

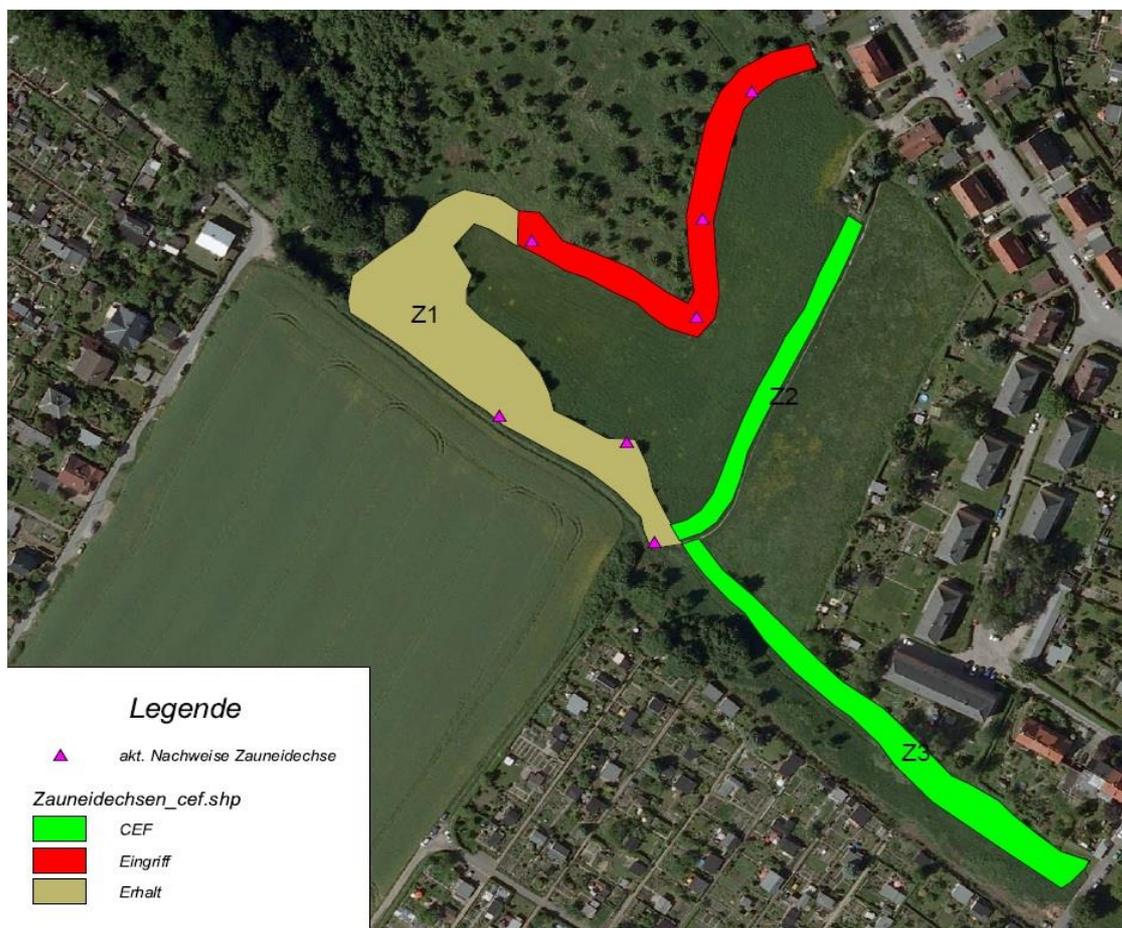
(Korngröße 0-2 mm) zu verwenden, in der oberen Hälfte der Grube ein Gemisch aus ca. 75% gewaschenem Sand (Korngröße 0-2 mm) und ca. 25% Holzhackschnitzeln.

- Auf halber Länge der Maßnahmefläche ist ein Zauneidechsen-Winterquartier einzubauen. Das Winterquartier ist als Grube auf ca. 1 m x 1,5 m Grundfläche und mit einer Tiefe von 1 bis 1,5 m unter OK Gelände anzulegen. Die Grube ist mit Holzstücken, Baumstammabschnitten, Laub und Grassoden locker bis 0,5 m über OK Gelände aufzufüllen und mit Natursteinplatten (ca. 50 cm bis 80 cm Größe) so abzudecken, dass genügend kleine Hohlräume für die Zauneidechse entstehen, um in das Winterquartier zu gelangen.
- In der Maßnahmenfläche vorhandene Sträucher bleiben erhalten.
- Die vorhandene Hochgrasvegetation bleibt auf ca. 50% der Böschungslänge erhalten.

Die Wiesenflächen sind 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen. Der frühestmögliche Mahdtermin ist der 15. Juli.

- Auf den außerhalb der Trockenmauer (oder Gabionen) einschl. Hinterfüllung, Totholzwall, Eiablageplätzen, Winterquartier, Strauchbestand und zu erhaltenden Anteilen der Hochgrasvegetation liegenden Flächen sind Grasnarbe und Humusschicht abzuschleifen und Magerbodenbereiche durch Aufbringung von kiesigem Sand in einer Schichtdicke von 30 cm zu entwickeln.

Diese Magerbodenbereiche werden der Selbstbegrünung überlassen.



Begründung:

Mit der Festsetzung und inhaltlichen Ausgestaltung dieser Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen zum Ausgleich für verlorengehende Teile des bestehenden Lebensraumes neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse als streng geschützte Art geschaffen werden.

Die Maßnahme muss dabei als "CEF-Maßnahme" bzw. "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme" die Funktion der betroffenen Lebensstätte ohne zeitliche Unterbrechung qualitativ aufrecht erhalten und zum

Zeitpunkt des Eintretens der Beeinträchtigung ihre Funktion erfüllen, um eine Verbotsverletzung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sollen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur lokalen Population befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können.

Dies soll bauseitig bei Beginn von Rodungs- und Baumaßnahmen durch eine systematische Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Bau Feld in die zuvor vorbereiteten Ersatzlebensräume unterstützt werden. Ggf. kann ein flankierendes Abfangen und Umsetzen erfolgen.

Die Maßnahme steht in engem qualitativen und räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen Z1 und Z2.

Die Schaffung der neuen Habitatstrukturen für die Zauneidechse wird vom Vorhabenträger übernommen. Die künftige Pflege der Fläche Z3 übernimmt die Stadt Zwickau. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln und grundbuchrechtlich abzusichern. Mit der Pflege sind Fachfirmen zu beauftragen.

9.13.4 Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den mit **E1** bezeichneten Teilflächen der privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Die in diesen Flächen vorhandenen Grünstrukturen aus Bäumen, Baum- und Strauchgruppen und Ruderalflur sind dauerhaft zu erhalten.

Die Entstehung geschlossener Gehölzbestände ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu verhindern.

Bäume sind bei Erreichen einer Wuchshöhe von 8,00 m auf den Stock zu setzen, Sträucher bei Erreichen einer Wuchshöhe von 3,50 m. Das gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG bestehende Verbot, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, ist einzuhalten.

Ruderal Staudenfluren sind im fünfjährigen Turnus zu mähen. Die Mahd ist außerhalb der Vegetationszeit – vor dem 1. März oder nach dem 30. September – auszuführen.

In einem Jahr sind maximal 50% des Bestandes in zusammenhängenden Teilflächen von maximal 500 m² zu pflegen. Das Schnittgut soll zu maximal 25% als Totholz oder Streu auf der Fläche verbleiben.

Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und anderen chemischen Mitteln ist zu verzichten.

Begründung:

Mit der Vorgabe konkreter Pflegemaßnahmen soll insbesondere der Erhalt von Habitatstrukturen für Vogelarten mit herausgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung gewährleistet werden, die in der Kombination von Baumbeständen, Gebüschvegetation, Ruderalflur und Grünland eine geeignete Revierausstattung im Plangebiet vorfinden.

9.14 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Zur Einfriedungen privater Grünflächen sind sichtdichte Einfriedungen und der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich bis 0,50 m über Oberkante Gelände unzulässig.

Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung muss mindestens 0,20 m betragen.

Begründung:

Einfriedungen der privaten Grünflächen können zur Eingrenzung und zum Schutz der Grundstücke vor äußeren Eingriffen errichtet werden. Weite Teile der privaten Grünflächen sind jedoch auch mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Bindungen

für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert und übernehmen in ihrer Gesamtheit wichtige naturräumliche Funktionen. Die Zerschneidungswirkung möglicher Einfriedungen soll daher minimiert werden.

Die Einfriedung darf nicht sichtdicht ausgeführt werden, um die visuelle Durchgängigkeit der Grünstrukturen so weit wie möglich zu erhalten.

Durch den festgesetzten Abstand von 0,20 m im bodennahen Bereich soll gewährleistet werden, dass für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien keine Barrierewirkung entsteht. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig, um wandernde Tierarten nicht zu gefährden.

9.15 Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen

Bauweise und Befestigung

- des Gehweges entlang der südöstlichen Grenze des Satzungsgebietes sowie
- befestigte Flächen untergeordneter Nutzung

sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.

Begründung:

Die Anlage von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise und/oder mit geeigneter Bankettgestaltung erhält die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen. Damit können negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung verringert und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet werden. Weiterhin wird eine Entlastung der Abwassersysteme erreicht.

9.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.16.1

Auf den gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 ist pro angefangene 150 Quadratmeter bebauter oder befestigter Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) ein heimischer, standortgerechter Baum (nach Pflanzempfehlung/Pflanzenliste – vgl. Anhang I) zu pflanzen. Als Mindestqualität ist Stammumfang 12-14 cm bzw. Hochstamm bei Obstbäumen zu verwenden. Die Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume beträgt zwei.

Angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes für Bäume sollen ein Ausgleich für die durch die zulässig werdende bauliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewährleistet und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet, die Lebensräume für unterschiedliche Tierarten bieten, vermehrt und dauerhaft gesichert werden.

9.16.2

Auf den gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und Flächen mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Mindestgröße der gem. dieser Festsetzung zu begrünenden Flächen beträgt:

- für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.2: 1.250 m²
- für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 und 1.3: 220 m²

Pro angefangene 75 Quadratmeter Mindestgröße der zu begrünenden Flächen ist ein heimischer, standortgerechter Baum (nach Pflanzempfehlung/Pflanzenliste – vgl. Anhang I) zu pflanzen. Als Mindestqualität ist Stammumfang 12-14 cm bzw. Hochstamm bei Obstbäumen zu verwenden.

Darüber hinaus sind pro angefangene 75 Quadratmeter Mindestgröße der zu begrünenden Flächen heimische, standortgerechte Sträucher (nach Pflanzempfehlung/Pflanzenliste – vgl. zu pflanzen Anhang I) auf einer Fläche von mindestens 30 Quadratmetern anzupflanzen. Als Mindestqualität ist STR 3XV HOE 60-80 bei einer Stückzahl von durchschnittlich 3 je Quadratmeter zu verwenden.

Bei der Auswahl und Einordnung der Gehölze ist die Einhaltung gültiger Grenz- und Leitungsabstände zu beachten.

Angepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile der zu begrünenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher sollen ein Ausgleich für die durch die zulässig werdende bauliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewährleistet und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet, die Lebensräume für unterschiedliche Tierarten bieten, vermehrt und dauerhaft gesichert werden.

9.16.3

Entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1.2 ist eine Reihe von sechs Bäumen gem. Planzeichnung anzupflanzen.

Die zu pflanzende Baumart ist *Crataegus laevigata* ‚Paul's Scarlet‘. Als Mindestqualität ist HSt 3xv, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Baumreihe soll ein Rücksprung in der Bebauung entlang der Trillerstraße gestalterisch akzentuiert und eine vorgesehene Zufahrt zur Bebauung des WA 1.2 räumlich von der Trillerstraße getrennt werden.

9.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.17.1

In den mit **E1** bezeichneten Teilflächen der privaten Grünflächen werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die in diesen Flächen vorhandenen Grünstrukturen aus Bäumen, Baum- und Strauchgruppen und Ruderalflur sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichert den Bestand ökologisch wirksamer Strukturen und dient der Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Die für die Erhaltung des Bestandes ökologisch wirksamer Strukturen erforderlichen Pflegevorgaben sind in der textlichen Festsetzung 11.2.3 festgesetzt und unter Punkt 9.13.4 der Begründung erläutert.

9.18 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen:

Die vorhandenen Hauptleitungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind nachrichtlich übernommen.

Die vorhandenen Kabel der Zwickauer Energieversorgung GmbH wurden nachrichtlich übernommen.

Die Altlastenfläche wurde aus dem Gutachten der GUB Ingenieurgesellschaft übernommen.

Hinweise:

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Text Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verhalten bei Kampfmittelfunden
- Geodätische Festpunkte
- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Erneuerbare Energie
- Erdbebenzone Zwickau
- Pflanzabständen zu Versorgungsleitungen und Straßen
- Nachbarrecht
- Archäologie
- Radonschutz

Weitergehende Hinweise/ Erläuterungen:

Radonschutz

Seit dem 31.12.2018 gelten erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Gesetzliche Grundlagen hierfür sind die §§ 121 - 132 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) vom 27.6.2017 und die §§ 153 - 158 der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) vom 29.11.2018. Für die Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Innenraumluft von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen gilt ein Referenzwert von 300 Becquerel je Kubikmeter (Bq/m³). Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neu errichtet oder ein Bestandsgebäude saniert, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Bis zum 31.12.2020 werden durch das Land Sachsen Gebiete ausgewiesen, in denen mit dem erhöhten Auftreten von Radon zu rechnen ist (Gebiete i. S. §§ 121 StrlSchG und 153 StrlSchV). In diesen Radonvorsorgegebieten werden dann zusätzliche Maßnahmen für den Radonschutz in Neubauten und eine Messpflicht umzusetzen sein. Ob das Gebiet der Stadt Zwickau hiervon betroffen ist, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Auswirkungen Altbergbau

Nach den dem Oberbergamt bekannten Unterlagen sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Südwestlich des Vorhabens sind einige, durch den Steinkohlebergbau hervorgerufene Erdrisse bekannt geworden. Derartige Erdrisse können auch für den Bereich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssigere Konsistenz zu verfüllen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des

Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen. Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach den Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001 sowie der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Aufnahme von Gebäuden und Änderung der Nutzung eines Flurstücks in das Liegenschaftskataster

Es wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes hingewiesen.

10. Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

10.1. Sicherung der Planung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Zwickau geschlossen worden, der die erforderlichen Regelungen enthält.

10.2. Bodenordnung

Die Umsetzung der Planungsgedanken bedarf der grundbuchmäßigen Regelung zur Inanspruchnahme der im Plangebiet noch ungenutzten Flächen für:

- Baugrundstücke
- Verkehrsflächen
- Versorgungsflächen und
- Grünflächen
- Wald

Während die Baugrundstücke einzeln veräußert werden, werden die Verkehrsflächen, die Versorgungsflächen und die öffentliche Grünfläche – mit der Zweckbestimmung Spielplatz – und der Wald der Stadt Zwickau bzw. den Versorgungsträgern kostenneutral übereignet.

10.3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird über die in der Trillerstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 180 PE und die im Finkenweg verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 GG versorgt. Die Leitungsführung im Plangebiet erfolgt als Ringschluss der beiden vorgenannten Versorgungsleitungen im Zuge der Erstellung der U-förmigen inneren Erschießungsstraße. Von dieser gehen dann die Hausanschlüsse für die einzelnen Baugrundstücke ab.

Schmutzwasserableitung

Im Zuge der Herstellung der inneren Erschließungsstraße sind entsprechende Schmutzwasserleitungen, Schächte und Hausanschlüsse für jedes Baugrundstück noch herzustellen. Das Schmutzwasser wird über einen Sammelkanal DN 250, in Richtung Trillerstraße geleitet und an den dort verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 Steinzeug angeschlossen.

Fernwärmeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Leitungen in der Trillerstraße und im Finkenweg.

Gasversorgung

Das Plangebiet wird gasseitig aus Richtung Trillerstraße erschlossen. Anbindepunkt ist die dort verlaufende Mitteldruckleitung.

10.4 Immissionsschutzgesetz

Eine Immissionsprognose wurde nicht vorgenommen, da das Plangebiet von Grünfläche bzw. einem bestehenden Wohngebiet umgeben ist und die Umgebung keine stark frequentierten Straßen oder immissionsträchtigen Betriebe aufweist, die nachteilige Auswirkungen auf die neu zu planenden schutzbedürftigen Wohnbereiche ausüben können.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

11. Flächenbilanz

Bruttofläche

(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches): **56.000 m²** **100%**

davon:

Bauflächen (rot): 27.344 m² 49%

Verkehrsflächen (Ocker): 3.579 m² 6%

Versorgungsflächen (Gelb): 770 m² 1%

Grünflächen (Grün): 11.877 m² 21%

Wald (dunkelgrün): 12.719 m² 23%

12. Literaturverzeichnis

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT (1997): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Regionalplan Südwestsachsen

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen

STADT ZWICKAU: Entwurf Flächennutzungsplan Stand 02/2013

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S.3465)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND BODENPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.Oktober 2019 (BGBl. I S. 706)

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IM FREISTAAT SACHSEN (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVPg) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Anhang I - Pflanzempfehlungen

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Malus floribunda – Vielblütiger Apfel
Malus sylvestris – Wildapfel
Malus-Kulturformen: Apfel-Hochstämme in Sorten
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Pyrus-Kulturformen: Birnen-Hochstämme in Sorten
Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus torminalis – Elsbeere
Tilia cordata – Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes uva-crispa subsp. uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Rosa multiflora – Vielblütige Rose
Rubus idaeus – Gemeine Himbeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Anlagen/ Gutachten

1. Umweltbericht vom 04.07.2019

Erstellt durch: Matthias Lanzendorf
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Kochstraße 132 / Werk II
04277 Leipzig

2. Entwässerungskonzept vom 03.08.2018

Erstellt durch: G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

3. Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung vom 22.1.2016

Erstellt durch: G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

4. Hydraulischer Nachweis Kellergrundbach vom 17.05.2016

Erstellt durch: G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

5. Altlastenuntersuchungsbericht vom 24.06.2015

Erstellt durch: G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau