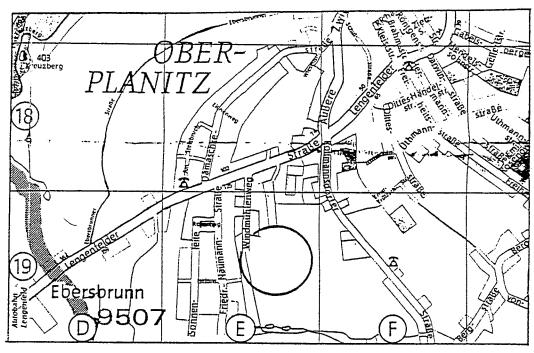
BEGRÜNDUNG

STADT ZWICKAU GEBIET OBERPLANITZ





Vorhaben- und Erschließungsplan 052 "Am Windmühlenweg"



Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 052 der Stadt Zwickau für das Gebiet Oberplanitz "Am Windmühlenweg"

01. Allgemeine planerische Voraussetzungen

Die Grundabsicht der konzipierten Planung beruht auf dem Wunsch, den Siedlungsbereich zwischen der Rottmannsdorfer Straße und der Lengenfelder Straße städtebaulich neu zu ordnen.

Dies entspricht auch der Aussage des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau, der für diesen Bereich der Gemarkung Oberplanitz Wohnnutzung vorsieht. Den Forderungen nach einer Grünverbindung zum Freibereich im Süden wird auch auf der Basis der konkreten Bauleitplanung entsprochen.

Die Größe des überplanten Bereiches beträgt rund 5,5 ha.

Teilflächen folgender Flurstücke werden von der Planung betroffen: 272, 284/1, 298/3, 299/3 sowie 443/3 (Rottmannsdorfer Straße) der Gemarkung Oberplanitz.

Die Begrenzung läßt sich wie folgt vornehmen:

Im Norden: - die Anschlußbebauung der Lengenfelder Straße bzw. des Windmühlenweges

Eine Erweiterung in Richtung Rottmannsdorfer Straße sowie Friedrich-Naumann-Straße ist durch planerisch gesicherte Anbindeoptionen vorgehalten und kann bei Bedarf "aktiviert" werden.

Im Rahmen dieser Erweiterungsoption ist dem Gestaltaspekt der Grünachse besonderes Augenmerk zu schenken, denn die jetzt zu realisierende Planung kann primär die erste Hälfte der Gesamtkaltluftschneise planerisch sichern (siehe auch den Entwurf des FNP).

02. Städtebauliche Konzeption:

Auf dem Standort "Am Windmühlenweg" ist die Entstehung eines typen-vielfältigen Wohnraumangebotes vorgesehen. Im Rahmen dieser Planung sollen rd. 171 Wohneinheiten für ca. 380 Einwohner entstehen. Die Wohneinheiten verteilen sich auf 3 Einzelhäuser, 10 Doppelhäuser sowie 148 Reihenhäuser. Die nicht absehbare Notwendigkeit von Eigentumswohnungen macht die variable Nutzung einiger Baufenster notwendig. Die mit einem Stern gekennzeichneten Bauflächen sind somit ausnahmsweise für Geschoßwohnungsbau zulässig, der sich jedoch an die Vorgaben zur überbaubaren Fläche sowie zur Geschossigkeit halten muß. Die Zustimmung zur Umnutzung ist durch die Stadt Zwickau im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.

Das Angebot der Reihenhäuser soll sich aus ca. 7 verschiedenen Typen unterschiedlicher Größe und Zuschnitte entwickeln. Dem Geländeprofil entsprechend werden einige Reihenhäuser PkW-Garagen im Gebäude erhalten.

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung zur Schaffung von Wohnraum ist die Herstellung des erforderlichen Baurechts unabdingbar.

Aufgrund des wachsenden Siedlungsdrucks aus der eigentlichen Stadtlage Zwickau nach grünorientiertem Wohnen in Randbereichen wurde durch die Stadt Zwickau zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Bereich der Gemarkung Oberplanitz als Rechtsform der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnG) gewählt.

Somit werden im Planungsstadium der konkrete Planungsumfang sowie die daraus resultierenden Erschließungsmaßnahmen konzipiert und durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Investor - der SÜBA Bauen und Wohnen GmbH Niederlassung Zwickau - und der Stadt Zwickau finanziell abgesichert (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnG "Durchführungsvertrag").

Die Festsetzungen der kommunalen Satzung sind folgerichtig weiterführend als diejenigen eines Bebauungsplanes.
Über die allgemeine Festsetzung einer Gebietscharakteristik (WA für
Allgemeines Wohngebiet) hinaus werden konkrete Aussagen zur Gebäudetypik und zur Gesamtanzahl getroffen, die die Auslegungsgrenzen im
Bauantragsverfahren eng fassen.

Um einer siedlungsstrukturellen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz) sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für unzulässig erklärt.

03. Flächenbilanz:

Gesamtgröße:	55.000 qm	(100 %)
Straßenfläche:	8.900 qm	(16,2%)
Öffentl. Grünflächen:	7.750 qm	(14,1%)
Bauland:	38.350 qm	(69,7%)

04. Erschließungsgrundkonzeption:

- Verkehrsanbindung:

Die Hauptanbindung des Gesamtbereiches erfolgt über einen Durchstich zur Rottmannsdorfer Straße (im Segregationsprinzip).

Die zweite mögliche Feuerwehrzufahrt erfolgt ab der Lengenfelder Straße über den Windmühlenweg, welcher zum Baugebiet über einen Poller abzutrennen ist.

Die innere Erschließung erfährt eine Abstufung von Anliegerstraßen bis hin zu Wohnwegen (verkehrliche Mischflächen).

Die Wendeanlagen am Ende der Planstraßen "E" und "G" werden gemäß EAE '85 nach den Mindestanforderungen bemessen, um die versiegelte Fläche zu minimieren. Die maximale Länge von 50 m ab Straßenkante der Haupterschließung erlaubt den Verzicht auf die

Bemessung nach dem größtmöglichen Entsorgungsfahrzeug.

In diesem Zusammenhang wurden Querschnittsvorschläge erarbeitet, die die Aufgliederung des Gesamtstraßenraumes nach den jeweiligen Funktionen verdeutlichen.

Fuß- und Radwegeverbindungen entstehen einerseits innerhalb des Baugebietes im Bereich der Grünverbindung, aber auch zur bestehenden Ortslage.

- ÖPNV:

Die Anbindung des Standortes an das Netz des ÖPNV ist über die Linien 16 und 19 des SVZ GmbH sowie der Linien T - 143, - 144 und - 147 der RVW GmbH gesichert.

- Ruhender Verkehr:

Die Parkierung läßt sich grundlegend splitten. Einerseits erfolgt der Nachweis privater Parkierungsanlagen in Form von Garagen (67 Stk., konkret ausgewiesen / teilweise innerhalb der Gebäude) oder offenen Stellplätzen (67 Stk., direkt ausgewiesen) direkt auf den Grundstücken oder in zugeordneten Gemeinschaftsanlagen in unmittelbarer Hausnähe.

Die Regelungsdichte zu Stellplätzen und Garagen ermöglicht die variable Ausgestaltung des PKW-Abstellplatzes, was der Vorgabe nach Spielräumen für den Bauherren entspricht (Pkt. 1.1.4 c. der schriftlichen Festsetzungen).

Die Errichtung von maximal 171 Wohnungseinheiten bedingt gemäß § 49 SächsBO i.V.m der VwVSächsBO mindestens 171 PKW - Abstellplätze. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden rund 290 Abstellmöglichkeiten in der oben erwähnten Form erstellt, was die gesetzliche Forderung erfüllt.

Ergänzt werden die privaten Stellplätze durch etwa 51 öffentliche Parkplätze, die, in Form von Längs- bzw. Senkrechtparkern geeignet sind, den Besucherverkehr abzudecken.

Bilanz der Gesamtsituation der Parkierung:

_	· Nutzung:	171 WE		
	ausgewiesene Garagen: (Stauraum vor der Garag	e ent-	67	
	spricht einem offenen		67	
-	Nach Maßgabe der Festse Sächs.BO zu erbringende			
	Stellplätze:		104	
_	Öffentliche Parkierung:		45	
	Summe:		283	Unterstellmöglich- keiten für Pkw. (Faktor 1,65)
		•		(1 4 4 5 4 6 6 4 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6

- Ver- und Entsorgung: Die Versorgung des Bereiches mit Gas, Wasser, Elektro, sowie Anlagen der Telekom erfolgt über den Anschluß an die bestehenden Trassensysteme der Gemeinde. - Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird konzeptionell im südlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und mittels eines Pumpbauwerkes in Richtung Lengenfelder Straße (über den Windmühlenweg) gepumpt. Dort erfolgt die Einbindung in das Abwassernetz des Ortes.

- Regenwasser:

Der anstehende Baugrund im Baugebiet ist in allen Bereichen schluffig und tonig bis in eine Tiefe von 5-6 m.

Gemäß Aussage des Baugrundgutachtens liegt der Durchlässigkeitsbeiwert K in allen Bereichen unter 10-6/m/s, so daß eine Versickerung entsprechend ATV - A 138 nicht möglich ist.

Die starke Hanglage läßt zudem die wirtschaftliche Anordnung von Zwischenspeichern oder eines Mulden-Rigolen-Systems kaum zu.

Deshalb wird die Regenrückhaltung im Kanalnetz im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Somit ergibt sich eine dosierte Abgabe in den vorhandenen Ableitungskanal DN 250 von der Kläranlage an der Friedrich-Naumann-Straße, der in den Plotzbach mündet.

- Müllentsorgung:

Die Müllbeseitigung erfolgt nach dem Prinzip der getrennten Erfassung von Hausmüll und Wertstoffen. Folgerichtig erhält jeder Haushalt eine Abstellfäche auf dem Grundstück zur Unterbringung der Müllsammelbehälter. Die Einordnung einer Wertstoffsammelstelle sichert den Anspruch nach frühzeitiger Wertstofferfassung.

05. Verkehrslärm:

Ausgehend von der zu erwartenden ungünstigsten Situation im Zu-fahrtsbereich von der Rottmannsdorfer Straße - Planstraße "A" wurde die Verkehrslärmbelastung für die am meisten betroffenen Baufenster ermittelt.

Die Berechnung und umfassende Auswertung erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme. Innerhalb der Begründung erfolgt eine Kurzzusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse:

- die rechnerisch ermittelten Lärmbelastungswerte betragen für die gewählten Aufpunkte 55 bzw. 53 dB(A) tags und 46 bzw. 44 dB(A) nachts. Der Vergleich mit den Orientierungswerten für "reine Wohngebiete" (DIN 18005) mit 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts zeigt, daß diese an der der Straße zugewandten Seite nicht einzuhalten sind. (Überschreitung von 1 dB im festgesetzten WA)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschirm bzw. Wall) scheiden aus (Hauszugänge, Zufahrten, usw.), so daß passiver Schallschutz (am Gebäude) vorzusehen ist.

Nach DIN 4109 liegen die betroffenen Bereiche im Lärmpegelbereich II. Für die relevanten Lärmpegelbereiche sieht die genannte DIN für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB vor. Dies wird durch statische bzw. wärmeschutztechnische Vorgaben für Außenbauteile bzw. Fenster eingehalten. Besondere Schallschutzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich (Detailbericht siehe Gutachten).

06. Grünplanung:

Die Gesamtkonzeption geht von einer starken Durchgrünung der Einzelgrundstücke aus, so daß der insgesamt zu erwartende Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden kann (rd. 50 %).

Ergänzt werden diese privaten Grünbereiche durch eine, das Plangebiet von Nord nach Süd durchziehende Grünverbindung, die teilweise öffentlich gewidmet wird, um sie für eine breite Personengruppe erlebbar zu machen.

Aus diesem Grunde wird eine Fußwegeverbindung planerisch gesichert und gestalterisch eingefügt.

Diese Wegeverbindung erschließt den konzipierten Kinderspielplatz, der durch seine Lage im Grüngürtel leicht erreichbar, aber doch geschützt vor dem Straßenverkehr ist. Die Spielmöglichkeiten für 0 - 6-jährige ergeben sich auf dem jeweiligen Eigenheimgrundstück. Die Konzeption des öffentlichen Spielplatzes sieht die Eignung für 6 - 12-jährige vor.

Die Gesamtplanung verfolgt den Anspruch einer umfeld- und umweltgerechten Siedlungsplanung mit Synergieeffekten für beide Seiten.

Die Einordnung von Steinlesehaufen und Nistmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Grünflächen sichert der heimischen Flora und Fauna einen adäquaten Lebensraum (siehe auch Begründung zum GOP). Die Stadt Zwickau kann innerhalb der öffentlichen Grünverbindung bzw. der Fußdurchwegung die Möglichkeit einräumen, Kunst im Baugebiet unter dem Stichwort "Kunst im öffentlichen Raum" als kulturellen Bezugspunkt aufzustellen.

Zwickau, 18.04.1995

Vorhabenträger

Stad**t/**planungsamt

Zu 06. Stadtökologische Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 052 (Grünordnungsplan) der Stadt Zwickau für das Gebiet Oberplanitz "Am Windmühlenweg"

06.1. PROBLEMSTELLUNG

Zur städtebaulichen Neuordnung des Siedlungbereiches zwischen der Rottmannsdorfer Straße und der Lengenfelder Straße sowie zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes hat die Stadt Zwickau beschlossen, das Gebiet als typenvielfältiges Wohngebiet auszuweisen und einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Dies entspricht der Aussage zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau.

Die geplanten Maßnahmen bedingen Eingriffe in die Landschaft, die sich in vielfacher Hinsicht auf den Naturhaushalt auswirken.

Die rechtlichen Erfordernisse zur Bewertung des Eingriffes und dessen Ausgleiches gem. § 8a BNatSchG sind daher gegeben.

06.2. BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfaßt eine Gesamtfläche von 55.000 qm. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Anschlußbebauung der Lengenfelder Straße
- im Osten durch die Bebauungskante entlang der Rottmannsdorfer Straße
- im Süden durch die Verlängerung der Nordgrenze der Kläranlage an der F. Naumann Straße
- im Westen durch die Flurstücke 264. 265, 266, 267, 268.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt; Großbäume und geschützte Landschaftsteile nach dem SächsNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind im näheren Landschaftsraum häufig vertreten, sodaß das Gebiet aus Gründen der Seltenheit des Biotoptypes nicht als schützenswert einzustufen ist. Es sind deshalb keine grundsätzlichen Einwände gegen eine sinnvolle Umwandlung der Flächen in ein Neubaugebiet zu erheben.

Hervorzuheben ist, daß das Planungsgebiet Randflächen eines Kaltluftentstehungsgebietes beansprucht.

06.3. NUTZUNGSKONFLIKTE

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen nachfolgende Konflikte:

3.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird das Ortsbild abgerundet und ein harmonischer Übergang in die anschließende Landschaft geschaffen.

06. 3.2 Landwirtschaft

Durch die geplante Bebauung entfällt landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Umwandlung intensiv genutzter Landschaftsflächen in eine sinnvolle und gut grünstrukturierte Wohnbebauung kann nicht als nachteilig angesehen werden.

06.3.3 Versiegelung und Frischluftentstehung

Mit der geplanten Bebauung ist eine anlagebedingte, strukturbezogene und dauerhafte Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, welche das Frischluft-Entstehungspotential verringert.

Durch gezielte Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung (max. 40%) und durch Ausweisung eines natumahen Grünzuges als Teil der geplanten Kaltluftschneise Zwickau-Oberplanitz (gem. FNP), werden die entstehenden Konflikte teilweise kompensiert.

06 3.4 Flora und Fauna

Durch die geplante Maßnahme werden Lebensräume für Insekten, Kleinsäugetiere, Bodenbrüter und Pflanzenarten der Ackerkraut- und Wiesenflora zerstört. Die entsprechende naturnahe Bepflanzung der großzügig ausgewiesenen Grünflächen schafft neue Lebens- und Rückzugsräume für Flora und Fauna.

06.4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

06. 4.1 Grünordnerische Maßnahmen

Entsprechend den funktionalen Erfordemissen und unter Vermeidung bzw. Minimierung anlagebedingter Konflikte wird das Wohngebiet in das vorh. Landschafts- bzw. Ortsbild ein- bzw. hinzugefügt.

Das gesamte Baugebiet wird stark durchgrünt. In Nord-Süd-Richtung ergänzt ein öffentlicher Grünzug, naturnah gestaltet, die privaten Grünflächen.

Eine höhenabgestufte Feldgehölzhecke schafft den Übergang vom Baugebiet zur offenen Landschaft.

Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen, verbunden mit umfangreichen Baumpflanzungen, gewährleistet eine optimale Durchgrünung und damit eine Klimaverbesserung des Baugebietes. Zur Verbesserung der ökologischen Siedlungsstruktur und zum Ausgleich des erforderlichen Eingriffes sind zahlreiche nachfolgend genannte Maßnahmen vorgesehen bzw. als grünordnerische Festsetzungen festgesetzt:

- Minimierung der versiegelten Flächen (40 %)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Gehwegen, Stellplätzen, Zufahrten etc. wie Ökopflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.;
- Je 5 Pkw-Stellplätze sind mit 1 Baum zu überstellen;
- Mindestens 15% der Fassadenflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen zu begrünen, entsprechende Rankhilfen sind hierbei vorzusehen; fenstenose Fassaden bei Garagen sind grundsätzlich zu begrünen

- Flachdächer von Garagen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten;
- Je 300qm Grundstücksfläche bzw. je Grundstück ist 1 Baum II. Ordnung, heimischer bzw. standortgerechter Art gem. Pflanzliste Ziff. 5.1 zu pflanzen. Regionaltypische Obstsorten sind zu bevorzugen;
- In den privaten und öffentlichen Grünflächen sind Nisthilfen (Brutkästen etc.) vorzusehen;
- Sofem Stützmauem notwendig sind und dies konstruktiv möglich ist, sind diese Mauem als Trockenmauem aus Naturstein auszubauen:
- An südexponierten Lagen sind Lesesteinhaufen einzubauen;
- Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Bäumen (je 250 qm 1 Baum I. Ordnung) und Gehölzen gem. Artenliste Ziff. 5.1 zu bepflanzen;
- Die Wegeflächen in öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken auszubauen.
- Entlang der Straßen sind großkronige Bäume I. Ordnung gem. Artenliste Ziff. 5.1 zu pflanzen. Je Straßenbaum ist eine bepflanzte Baumscheibe von mind. 6qm vorzusehen.
- . Die im Plan dargestellten Baumstandorte können je nach Erfordemis bei Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. bei der Pflanzung geringfügig seitlich verschoben werden.

06. 4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt nach den grünordnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den Grünordnerischen Maßnahmen (Ziff. 4.1) und nach der Pflanzenliste (Ziff. 5).

Für die jeweiligen Baugesuche sind grundsätzlich Eingrünungspläne vorzulegen.

06. 5. PFLANZENAUSWAHL

Alle ausgewiesenen Pflanzenflächen bzw. Baumstandorte sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchem der natürlichen potentiellen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Innenbereich des Planungsgebietes (Hausgärten) wird die potentielle natürliche Vegetation zum Teil durch standortgerechte, schon seit längerem eingeführte, jedoch nicht heimische Arten ergänzt.

Die in der Pflanzenliste aufgeführten Bäume und Sträucher sind vorzugsweise zu verwenden. Das Anpflanzen von nicht heimischen Nadelgehölzen ist zu unterlassen.

Die als Straßenbäume gekennzeichneten Baumarten sind aufgrund ihrer Wuchsform und Wuchshöhe, sowie wegen ihrer Ansprüche an die Bodenverhältnisse zur Anwendung im Straßenraum besonders geeignet.

06.5.1 Bäume I. Ordnung

Hochstämme Stammumfang 16/18 cm

Acer pseudo-platanus¹ Bergahom

Aesculus 'Baumannii' Nichtfruchtende Kastanie

Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche

Prunus avium Wildkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche

Tilia cordata¹ Winterlinde
Ulmus laevis Flatterulme

Bäume II. Ordnung

Hochstämme Stammumfang 14/16 cm

Acer campestre Feldahom
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna¹ Rotdom
Alnus glutinosa Schwarzerle

¹ Als Strassenbäume zu verwenden

Malus sylvestris Holzapfel

Prunus padus Traubenkirsche

Sorbus aucuparia¹ Eberesche
Sorbus intermedia¹ Mehlbeere
Sorbus torminalis Elsbeere
Sorbus domestica Speierling
Pyrus communis Wildbirne

Zusätzlich im Innenbereich

Acer 'Globosum' Kugelahom

Malus in Sorten Zier-Apfel Zuchtformen

Prunus in Sorten Zier-Kirschen dto.

Obstbäume (Baumhöhe 1,60m) (regionaltypische Sorten!)

Apfel, Birne,

Pflaume, Kirsche,

Walnuß, Quitte, Speierling

Gehölze 2xv. 60/100 cm

Berberis vulgare Gemeine Berberitze

Comus sanguinea Hartriegel
Comus mas Komelkirsche

Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdom

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (nicht im Bereich des

Kinderspielplatzes)

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Salix Weiden in versch. Arten

Rosa Wildrosen in versch. Arten

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich im Innenbereich

Hausgärten

Amelanchier lamarckii

Forsythia x intermedia Kolkwitzia amabilis

Jasminum nudiflorum

Ribes

Rosa in Sorten

Syringa vulgaris

Weigela

Kanadische Felsenbirne

Forsythie

Kolkwitzie

Winterjasmin

Johannisbeere

Rosen in Sorten

Flieder

Weigelie

Bodendecker

Cotoneaster in Sorten

Hedera helix

Lonicera pileata

Vinca minor

Symphoricarpos chenaultii

Wildstauden

Zwergmispel

Efeu

Niedere Heckenkirsche

Immergrün

Niedere Korallenbeere

Kletterpflanzen

Clematis in Sorten

Hedera helix

Parthenocissus tricuspidata

Hydrangea petiolaris

Humulus lupulus

Jasminum nudiflorum

Lonicera caprifolium

Lonicera henryi

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Waldrebe

Efeu

Wilder Wein

Kletterhortensie

Hopfen

Winterjasmin

Jelängerjelieber

Geißblatt

Knöterich

Glycinie

06. 6. BODENSCHUTZ

Bei den weitergehenden Planungen zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 'Am Windmühlenweg' sind nachfolgende Vorgaben und Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten:

- Sparsamer Landschafts- und Flächenverbrauch;
- Sicherung und Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens;
- Wiederverwendung des anfallenden Unterbodens z.B. f
 ür Sch
 üttungen bzw.
 Gel
 ändemodellierungen;
- Minimierung der zu versiegelnden Flächen.

06. 7. EINGRIFF

AUSGLEICH

06. 7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Oberstes Gebot der Eingriffsregelung ist die Vermeidung:

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ' (BNatSchG § 8 [2])

Dies besagt nicht, daß das Vorhaben selbst zu unterbinden ist, wohl aber die bei seiner Durchführung stattfindenden, voraussichtlich nicht notwendigen Beeinträchtigungen. Die Planung sollte darauf abzielen, daß vermeidbare Beeinträchtigungen erst gar nicht vorkommen.

0.6 7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Sollten Beeinträchtigungen unvermeidbar sein, so hat der Verursacher diese

'innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht oder neu gestaltet ist. ' (BNatSchG § 8 [2]; SächsNatG § 9)

Der Ausgleich ist erst erreicht, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mehr vorliegen und verbleibende Beeinträchtigungen nicht mehr nachhaltig wirken.

Im Sinne des Naturschutzgesetzes hat bei lang andauernden Eingriffen der Verursacher auch vorübergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindem.

Ausgleichsmaßnahmen müssen gleiche Funktionen und Werte wiederherstellen und in funktionalem Zusammenhang mit dem beeinträchtigten Landschaftsraum stehen. Der Ausgleich ist nur gewährleistet, wenn die dazu erforderlichen Maßnahmen spätestens bei Beendigung des Eingriffsvorhabens realisiert und kurzfristig funktionsfähig sind, also die Beeinträchtigung zeitnah behoben ist.

06.7.3 Ersatzmaßnahmen

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so hat der Verursacher die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes, sind auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindem.' (BNatSchG § 8 a [1])

Ersatzmaßnahmen können keinen Ausgleich schaffen, d.h. keine gleichen Funktionen und Werte wie bei Ausgleichsmaßnahmen. Der Verursacher ist aber verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung an die voraussichtlich verlustigen Funktionen und Werte zu erreichen.

Auch hier muß das Kompensationsziel so schnell wie möglich erreicht werden und im funktionellen Zusammenhang zum betroffenen Raum stehen.

06.7.4 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Für die quantitative Bewertung des Eingriffes und der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde der Entwurf der Rechtsverordnung zur Eingriffsregelegung (ERVO) zugrundegelegt.

Zur qualitativen Bewertung des Eingriffes und dessen Ausgleiches wird der vorhandene Biotopbestand gem. Tabelle (Anhang 1) bewertet und gegenüber den geplanten Maßnahmen bilanziert. Die Bilanzierung stellt fest, ob der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann oder ob zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Ebenso hat eine Abwägung zwischen dem vorhandenen Biotop-Potential und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz - SächsAufbauG) vom 04.07.1994 verfügt im Artikel 4 zur Änderung des Sächsischen Naturschutzgesetzes die folgende Änderung des § 65 SächsNatSchG:

"... Bis zum 30.04.1998 ist § 8a Abs. 1 BNatSchG auf Bauleitpläne und auf Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 Maßnahmengesetz zum BauGB für Baugebiete nach §§ 3, 4, 4a BauNVO und für Gebiete für den Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO nicht anzuwenden."

Diese Gesetzesnovelle enthebt die Bauleitplanung bei Erfüllung o.g. Bedingungen von Kompensationsnachweisen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Ohnenhin fordert der § 8a BNaSchG nicht die Vollkompensation, vielmehr stellt er die Naturschutzbelange unter Berücksichtigung von § 1 des Baugesetzbuches als abwägungsfähigen Tatbestand dar. Die Belanges des Naturschutzes müssen demnach nicht Planungleitgedanke sein. Überwiegen im Gegenteil andere öffentliche oder private Belange in der Phase der Abwägung, kann zu deren Gunsten enstschieden werden (§ 8a Abs. 1 (1) BNatSchG).

Nichtsdestotrotz sieht sich der Investor im konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan in der moralischen Pflicht, die Auseinandersetzung mit der Absicht der Eingriffsminimierung zu dokumentieren.

Einzig dazu soll das anschließende Berechnungsmodell dienen. Es ist nicht als Basis für Nachforderungen in ökologischer Hinsicht anzuwenden (siehe Artikel 4 SächsAufbauG).

06. 7.5 Eingriffs - Ausgleichsberechnung

Die Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Ausgleichsabgabe erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes der Rechtsverordnung zur Eingriffsregelung (ERVO).

Flächenbilanz:

Eingriffsfla	ächen (Gesamt)	5,5 ha	=	100%
Straßenflä	ichen	0,89 ha	=	ca. 16,2 %
öffentliche Grünflächen		0,78 ha	=	ca. 14,1 %
Bruttobaul	and	3,84 ha	=	ca. 69,7 %
Hiervon:	Gebäudeflächen	1,10 ha	=	(ca. 20 %)
	Private Gärten	2,74 ha	=	(ca 49,8 %)

Versiegelungsgrad:

versiegelte Fläche

Straßenfläche 0,89 ha Gebäudefläche <u>1,10 ha</u> 1,99 ha 36 % unversiegelte Grünflächen öffentl. Grünflächen = 0,78 ha private Grünflächen =_ 2,74 ha 3,52 ha 64 % 5,51 ha 100 %

Zustand vor dem Eingriff	Kategorie	Wertzahi	Punkte
5,43 ha Acker / Wiese (intensiv bewirtschaftet)	A 3, B 5	0,5	27.150
0,07 ha Feldweg (geschottert)	A 1	0,1	70
Summe			27.220

Zustand nach dem Eingriff mit Ausgleichsmaßnahmen	Kategorie	Wertzahl	Punkte
l. Öffentliche Flächen (1,67 ha)			
0,5 ha versiegelte Straßenflächen	ΑO	0.0	
0,39 ha Gehwege, Parkplätze (Rasengitter und Pflasterflächen)	A 1	0,0	3
0,15 ha öffentliche Grünflächen	A 4	0,4	
31 Straßenbäume à 50 qm Kronenfläche	A 8	0,8	6 1.2
0,63 ha Strukturreicher und naturnaher Grünzug mit Feldgehölzen und Einzelbäumen (Neuanlage mit	A8+B5	0,8	5.04
Verbindung zur offenen Landschaft)			
Summe			7.27
II. Private Flächen (3,84 ha)			
1,10 ha Überbaute Flächen	A 0		
0,22 ha Einfahrten, Terrassen, Park- plätze (Rasengittersteine, Pflasterflächen) (20 %)	A 1	0,1	220
0,3 ha Dach- und Fassadenbegrünung	A 1	0,1	
2,52 ha Private Hausgärten	A 4	0,4	300
171 Private Bäume II. Ordnung (lt.Pflanzbindung à 25 qm Kronenfläche)	A 8	0,8	10.800 3.420
Summe			
Gesamt (öffentlich + privat)			14.740 22.010

06. 7.6 Abwägung des Eingriffes hinsichtlich des Ausgleiches

Das Bauvorhaben greift in monostrukturierte intensive Landwirtschaftsflächen ein.

Ziel der geplanten Maßnahmen ist, die nicht überbauten Grundstücksflächen ökologisch aufzuwerten. Dies erfolgt durch die grünordnerischen Maßnahmen (s.Ziff. 4) und durch

umfangreiche Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchem und der großzügigen Ausweisung von Grünflächen.

Neben der vorgesehenen Erhöhung des Biotop-Potentials auf den Flächen des Bauvorhabens wird auch dem ökologischen Ausgleich des entstehenden Eingriffes durch die Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Die umfangreichen natürlichen Grünanpflanzungen werden unter Einbeziehung des vorhandenen landwirtschaftlichen Umfeldes das Baugebiet optimal in das Landschafts- und Ortsbild eingliedern.

Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, den entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen.

06.8. KOSTEN UND REALISIERUNG

06.8.1 Kostenschätzung Öffentliche Grünflächen

Pos.1	Bodenbea	rbeitung und -verbes	serung			
	ca. 6.500	qm	je qm DM	3,00	DM	19.500,00
Pos.2	Herstellen	von Wildwiesen				
	ca.3.5000	qm	je qm DM	4,00	DM	14.000,00
Pos.3	Feldgehölz	thecken liefern und p	flanzen			
	ca. 3.000	qm	je qm DM	30,00	DM	90.000,00
Pos.4	Bäume I. C	ordnung liefem und p	flanzen			
	ca. 30	Stck.	je St.DM	700,00	DM	21.000,00
Pos.5	Straßenbäu	ıme liefem und pflan	zen			
	ca. 22	Stck.	je St. DM 1	.500,00	DM	33.000,00
			Übertrag		DM	177.500,00

Vorläufi	ge Herstellungskosten	DM	355.000,00
***************************************	ca. 3 %	DM	10.500,00
	Für Unvorhergesehenes und zum Ausgleich		
Pos.8	Entwicklungs- und Garantiepflege für 3 Jahre ca. 5.000 qm je qm DM 15,00	DM	75.000,00
Pos.7	Herstellen der öffentlichen Kinderspielplätze ca. 500 qm je qm DM 120,00	DM	60.000,00
Pos.6	ca. 800 qm je qm DM 40,00	DM	32.000,00
	Übertrag	DM	177.500,00

06. 8.2 Realisierung

Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im 1. Jahr nach der Errichtung der Baukörper und nach Fertigstellung der Straßenverkehrsflächen durchzuführen und abzuschließen.

Aufgestellt und bearbeitet: 18.04.1995

Grünordnungsplan

Gerd Reinwald Freier Landschaftsarchitekt BDLA Kronenstraße 2

68259 Mannheim

V + E Plan

SÜBA-CONSULT

Gesellschaft für Bauplanung mbH

Neustadter Straße 5 - 7

6876 Hockenheim

FRITA

Vorhabenträger

Stadtplanungsamt