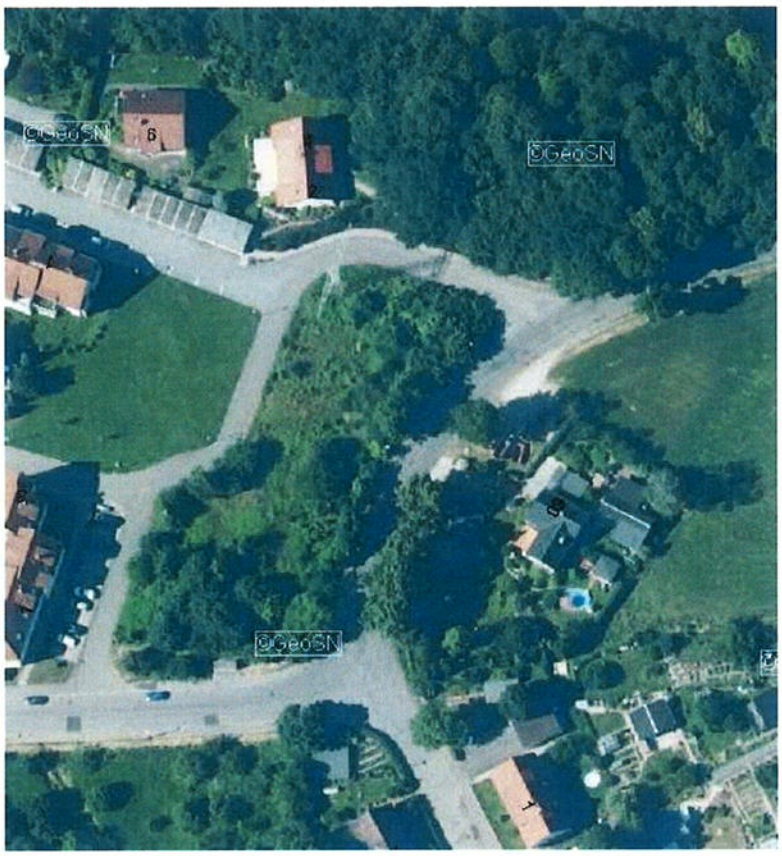
BEBAUUNGSPLAN

Stadt Zwickau
Bebauungsplan Nr. 114, Zwickau -Trillerstraße, Teilbereich Hans-Ackermann-Weg
auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

SATZUNG



Quelle: www.zwickau.de/2016

Auftraggeber: Dachteam Pampel GmbH
Schulstraße 18 c
08134 Langenweißbach

Planer: Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR
Scheringerstraße 3
08056 Zwickau
Dipl. Ing. Sylvia Staudte

Zwickau , 08.Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	**ALLGEMEINES**	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Planerfordernis	4
1.4	Planungsziele	5
1.5	Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch	5
1.6	Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen	5
2.	**PLANERISCHE VORGABEN**	7
2.1	Planungsrechtliche Situation	7
2.2	Planerische Vorgaben	7
2.3	Begründung des Bedarfes für die Ausweisung eines Wohngebietes	9
3.	**BESTAND**	11
3.1	Planunterlage	11
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	11
3.3	Eigentumsverhältnisse	11
3.4	Entwicklung im und am Planbereich	11
3.5	Topographie	11
3.6	Bebauung und deren Nutzung	11
3.7	Verkehrsanlagen	12
3.8	Ver- und Entsorgungsanlagen	12
3.9	ÖPNV	14
3.10	Denkmalschutz und Archäologie	14
3.11	Umweltverhältnisse	14
4.	**PLANUNGSERGEBNIS**	18
4.1	Grundzüge der Planung	18
4.2	geplante Bebauung	18
4.3	Konzept der Grünordnung	20
4.4	Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft	21
4.5	Verkehrsanlagen	24
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	25
4.7	Abfallentsorgung	27
5.	**BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**	27
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	27
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	30
5.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	31
5.5	Hinweise zur Planung	31
6.	**FLÄCHENBILANZ**	31
7.	**RECHTSGRUNDLAGEN**	32
8.	**ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**	33

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Zwickau im Stadtteil Eckersbach.

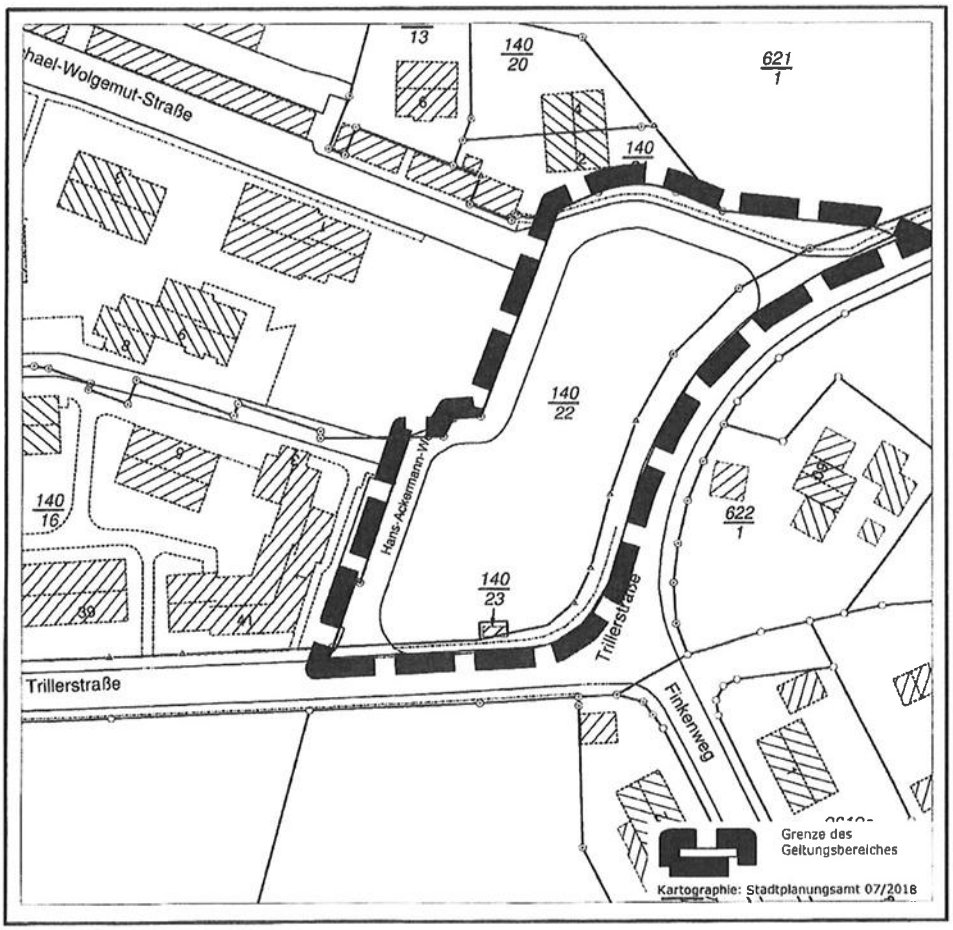
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114, Zwickau-Trillerstraße, Teilbereich Hans-Ackermann-Weg, im Folgenden Bebauungsplan Nr. 114 genannt, wird im Westen durch die mehrgeschossige Bebauung der Hans-Ackermann-Straße, im Norden durch offene, stark durchgrünte Einzelhausbebauung zum Tal des Eckersbacher Baches, im Süden durch die Trillerstraße an die sich eine große unbebaute Fläche anschließt, die wiederum von Bebauung der Vogelsiedlung umgeben ist. Im Osten schließt sich offene Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung und Landwirtschaftsfläche an. Das Gebiet wird durch die Trillerstraße, den Hans-Ackermann-Weg und die Michael-Wolgemut-Straße von allen Seiten erschlossen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.367 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 140/22, 140/23 und 222/3 (alle Gemarkung Eckersbach).
An den Geltungsbereich grenzen folgende Flurstücke an: 621/1; 140/21; 140/14; 140/16 (ebenfalls Gemarkung Eckersbach).

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



Räumlicher Geltungsbereich - Aufstellungsbeschluss

1.2 Planungsanlass

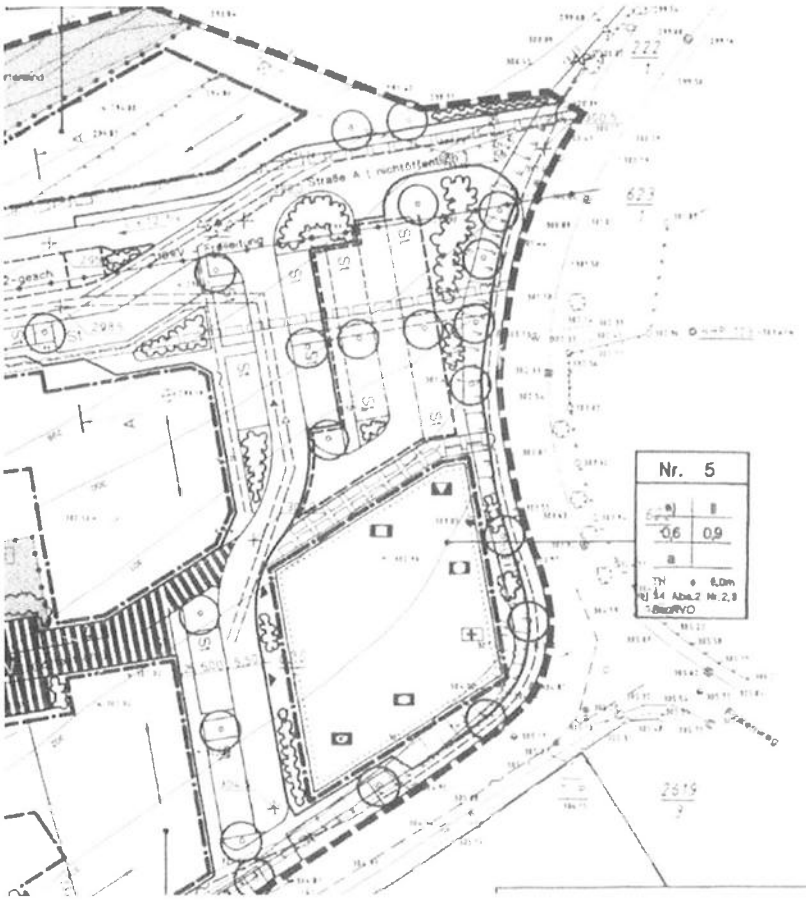
Die Fa. Dachteam Pampel GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Frau Maritta Pampel und Herrn Carsten Pampel, plant auf der sich in ihrem Eigentum befindlichen Fläche Eigenheime in Form von Reihenhäusern zu errichten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens, zu der das Bebauungsplanverfahren der erste Schritt ist, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.
Der Bedarf ist, wie Anfragen an Antragsteller und Stadt zeigen, vorhanden.

1.3 Planerfordernis

Bauleitpläne sind durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Das Plangebiet ist Teil des seit 14.09.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.023 der Stadt Zwickau. Dieser ist im Wesentlichen umgesetzt, nur der Bereich des Plangebietes wurde nicht bebaut. Für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 114 wurden im Bebauungsplan Nr. 023 „Am Trillerberg" folgende Nutzungen festgesetzt:

1. Südlicher Teil (Teilbereich Nr.5): Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie ambulante Einrichtungen, Post)
2. Mittlerer Teil: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
3. Nördlicher Teil: Stellplätze gem.§ 9, Abs.1, Nr. 22 BauGB, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.



Ausschnitt B Plan Nr. 023 „Am Trillerberg" Quelle: www. Zwickau.de

Die Art der im Bebauungsplan Nr. 023 festgesetzten baulichen Nutzung wird durch den jetzigen Bauherren nicht mehr verfolgt, sondern es ist die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 114 aus dem Umgriff der ursprünglichen Planung ausgegliedert und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt. Mit der Errichtung des Eigenheimstandortes ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Erweiterung der Siedlungsstruktur und Erschließungsstruktur
- Erhöhung der Bodenversiegelung/Verbrauch von Fläche
- Auswirkungen auf das Ortsbild

Somit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens begründet. Planverfahren s. Pkt. 1.6

1.4 Planungsziele

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens, des Baus von Eigenheimen, geschaffen werden. Damit verbunden sind folgende Planungsziele:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung

1.5 Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB. Die erforderlichen Angaben in der Begründung richten sich nach den Bestimmungen des § 2 a Ziff. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält folgende Angaben für die Regelung der geordneten Entwicklung:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

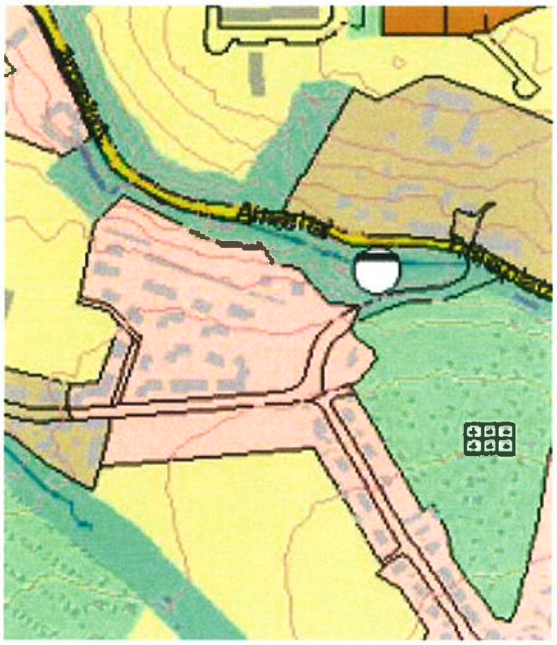
1.6 Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2018 wurde auch die Anwendung der § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Verfahren beschlossen.
Die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) begründet sich aus der Lage des Gebietes, es handelt sich hier um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Die zulässige Grundfläche beträgt 2.717 m², womit die Fläche nach § 13, Nr. 1 Ziffer 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt. Gebiete, die in einem engen räumlichen, sachlichen **und** zeitlichen Zusammenhang mittels Bebauungsplan entwickelt werden, sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 023 wurde zum Großteil bereits vor weit mehr als 10 Jahren durch einen anderen Bauträger entwickelt, so dass hier höchstens ein räumlicher Zusammenhang zutrifft, nicht aber alle drei Kriterien.

Bebauungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Stadt Zwickau besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann die Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Gem. § 13 a, Abs. 2 Ziffer 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden....". Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Eigenart der baulichen Umgebung, der bereits teilweise erfolgten Erschließung und der geringen Größe der Fläche nicht erkennbar.



Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan-Stand 2013

Die Stadt Zwickau überarbeitet derzeit den Entwurf des Flächennutzungsplans von 2013 und plant, diesen zur Rechtskraft zu bringen.
Der komplexe Prozess der Überarbeitung wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen, da die vorhandenen Planungen den heutigen rechtlichen und sachlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen.
Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Stadt Zwickau ist in den letzten Jahren angestiegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2018 bekräftigt die Stadt, dass der Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nichts entgegensteht.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, für die die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG) oder nach Landesrecht vorliegt.
Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Ab. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura -2000- Gebieten gem. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) genannten Schutzgüter vor.
Im beschleunigten Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB) abgesehen.
Eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie eine Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Da der Bebauungsplan im Bereich eines

rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, handelt es sich um planungsrechtlichen Innenbereich. Damit liegt nach § 9, Abs., 1 Ziffer 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.
Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 023 dargestellte Überbauung bzw. das Verhältnis von versiegelten Flächen zu unversiegelten (Grün-)flächen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 114 als Obergrenze für die Versiegelung angenommen. Aus der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 023 resultierende Ausgleichsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 114 (s. Karte Punkt 1.3).

Grünordnungsplan

Als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung haben die Gemeinden gem. § 6 Abs.3 SächsNatSchG Grünordnungspläne aufzustellen. Der Grünordnungsplan wird als in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan aufgestellt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Zwickau, Gemarkung Eckersbach an der Trillerstraße. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 023 „Am Trillerberg", im Folgenden Bebauungsplan Nr. 023 genannt. Dieser ist zum Großteil umgesetzt. Mit der Änderung des Planungsziels (Allgemeines Wohngebiet, der Versorgung des Gebietes dienende Funktionen und Stellplätze für das Gebiet) wird für die verbleibende Restfläche ein neuer Bebauungsplan (Reines Wohngebiet) aufgestellt.

2.2 Planerische Vorgaben

Ziele der Raumordnung

Die mit Vollzug des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen (Reines Wohngebiet-WR) fallen nicht unter Vorhaben gem. § 1 Raumordnungsverordnung. Ein Raumordnungsverfahren (ROV) ist somit nicht erforderlich.
Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Landesentwicklungsplan (LEP), Regionalplan

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten aktuell der am 12.07.2013 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan 2013 (LEP2013) und die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008).

Folgende Ziele und Grundsätze aus Landes- und Regionalplanung sind für die Planung insbesondere relevant:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Effiziente Flächennutzung und Bodenfunktionsschutz

Es soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Zudem sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken sowie die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz vor Neubau auf der „grünen Wiese" (Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf der Grundlage durchzuführender Ermittlungen) zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das

notwendige Maß zu begrenzen. Die Inanspruchnahme ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
Unter anderem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs.2 Satz 1, 2. Halbsatz und Satz 2 BauGB).

Ziele der Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP), in Kraft getreten am 14. August 2013, wird das gesamträumliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept des Freistaates Sachsen formuliert. Als zusammenfassender, landesweiter und fachübergreifender Raumordnungsplan legt der LEP 2013 die angestrebte räumliche und strukturelle Gesamtentwicklung des Landes durch raumordnerische Ziele und Grundsätze fest. Aufgrund seiner Stellung in der Planungshierarchie besteht eine unmittelbare Bindungswirkung des LEP für die Regionalpläne, die aus dem LEP zu entwickeln sind (§ 8 Absatz 2 Raumordnungsgesetz ROG).
Im Ziel Z 1.3.6 des LEP 2013 wird die Stadt Zwickau als Oberzentrum festgeschrieben. „Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln" (LEP 2013, Z 1.3.6).

Im Ziel 2.2.16 des LEP wird formuliert, dass „eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung [...] zulässig"

Die Stadt Zwickau als Oberzentrum und viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen ist wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum der Region. Die Stadt steht im Wettbewerb mit angrenzenden Kommunen um Ansiedlungen, sowie der Bindung und Akquise von Arbeitskräften für die Stärkung und Entwicklung der einheimischen Wirtschaft. Die Ansiedlung von großen Produktions- und Logistikunternehmen und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen führt letztlich zu einem erhöhten Bedarf an attraktiven Wohnbaustandorten – besonders an Standorten für Eigenheimwohnungsbau.
Die stabil hohe Zahl an Bauanträgen belegt, dass der Bedarf und die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten vorhanden sind und kurzfristig verfügbare Standorte nicht ausreichend in günstiger Lage im Angebot sind. In der Bedarfsdeckung liegt ein wichtiges Potenzial für eine positive Entwicklung der Stadt Zwickau als lebenswerter Arbeits-, Wohn- und Lebensstandort.

Es ist auch die Aufgabe eines Oberzentrums, ein angemessenes Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsarten und Eigentumsformen zu befördern.

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Zwickau befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Südwestsachsen. Gültiger Planungsstand ist die 1. Gesamtfortschreibung vom 10.07.2008, genehmigt mit Bescheid des SMI vom 28.05.2008, geändert am 17.07.2008.
Auch hier ist Zwickau als Oberzentrum ausgewiesen. Unter Nr. 1 des Textteil des Regionalplans, Siedlungsstruktur, wird mit dem Ziel Z 1.1.3 festgelegt, dass darauf hinzuwirken ist, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung und bzw. in den zentralen Orten unter Beachtung der Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt. Grundsätzlich soll Siedlungsentwicklung flächensparend und kompakt erfolgen.
Im Ziel Z 1.1.5 wird formuliert, dass die „Funktionsfähigkeit der Städte als tragendes Element der Region zu sichern und zu verbessern ist." Dazu gehört auch ein qualitativ und quantitativ angemessenes Angebot an zeitgemäßem Wohnungsbau.
Die Entwicklung von Baugebieten in den Kommunen wird mit Ziel Z 1.1.7 konkretisiert: u.a. Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Mit der vorliegenden Planung, die die Ergänzung eines vorhandenen Wohngebietes im bebauten Zusammenhang auf voll erschlossener Fläche vorsieht, wird diesen Zielen entsprochen.

2.3 Begründung des Bedarfes für die Ausweisung eines Wohngebietes

Durch den Vollzug des Bebauungsplans erfolgen eine Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlung und eine geringfügige Siedlungserweiterung.
Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 02/2013) ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 023, zu dem das Gebiet zu dieser Zeit noch gehörte, waren hier 2-geschossige Bebauung mit dem Wohngebiet dienenden Funktionen und private Stellplätze für die Anwohner vorgesehen. Das Gebiet war bis auf die Restfläche des heutigen Bebauungsplan Nr. 114 bereits umgesetzt. Bezüglich des Entwurfs des FNP wurde in der vorliegenden Begründung unter Punkt 4 auf die Entwicklung der Wohnbauflächen eingegangen. Hier war der kleine Standort nicht enthalten, da der Bebauungsplan im Wesentlichen umgesetzt war und zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes des FNP eine Bebauung der Restfläche nicht vorgesehen war.
Im Hinblick auf den immer noch erfolgenden, wenn auch verlangsamten Bevölkerungsrückgang, und der sich trotz dieser Entwicklung auf hohem Niveau bewegenden Nachfrage an Eigenheimgrundstücken, gab die Stadt Zwickau eine Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose in Auftrag (TIMOUROU WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE: Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau vom 20. Dezember 2017). Die Ergebnisse der Prognose fließen u.a. in die Flächenausweisungen des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt ein und dienen der Verplausibilisierung des Flächenbedarfs auf Bebauungsplanebene.
In der Prognose wurden Szenarien und Entwicklungsstrategien für die Stadt in den Marktsektoren Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung entwickelt.
Die Prognose wurde am 05.03.2018 im Bau- und Verkehrsausschuss sowie am 14.03.2018 im Wirtschafts-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt (BRV/002/2018). Unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Rahmenbedingungen sind neue Standorte in einem Umfang von 365 bis 465 Wohneinheiten im Prognosezeitraum bis 2030 erforderlich.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass der, vordergründig durch demografische Faktoren anhaltende, leichte Schrumpfungsprozess zwar zur Verringerung der Einwohnerzahlen führt, aber erst mittelfristig (bis 2030) zur Verringerung der Haushalte um etwa 5 % (6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen, Var. 1). Dieser Umstand ist in veränderten Altersstrukturen und vermehrten Singlehaushalten (verringerte Haushaltgröße) begründet. Nach der Prognose werden Einfamilienhausbebauungen auch in Zukunft für die Stadt die dominierende Rolle im Wohnungsbau spielen:
" Je nach Variante der Wohnungsbauentwicklungsprognose wird von der Entstehung von 730 bis 915 Wohnungen im Zeitraum von 2017 bis 2030 ausgegangen. Dieser Nachfrage steht bis 2030 ein Angebot von rd. 720 Wohnungen gegenüber, inklusive Baulücken." (Zitat Prognose)
Damit wird deutlich, dass unabhängig von der zugrundeliegenden Variante, schon bald, nämlich ab 2021 (lt. Prognose) ein Defizit an baureifen Wohnbauflächen entsteht.
Aufgrund der aktuellen demografischen Verhältnisse und des Bedarfes der regionalen Wirtschaft muss es aber Grundanliegen sein, möglichst viele Menschen in der Stadt zu halten und neue Einwohner hinzuzugewinnen. Damit ist eine zügige Ausweisung von Wohnbauflächen in allen Marktsegmenten essentiell, auch um der drohenden Abwanderung in Nachbarkommunen zu begegnen.
Der Bedarf an Wohnbauland wird auch aus der seit Jahren anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und durch den, durch das verknappte Flächenangebot zu verzeichnenden Preisanstieg für Bauland begründet. Die großen Eigenheimgebiete Trillerberg (B 026.2) und Kreuzberg, die vor einigen Jahren noch erhebliche Flächenreserven besaßen, haben sich schneller als gedacht gefüllt, zumal hier im wesentlichen Einzelhausbebauung umgesetzt wurde.
Zurzeit befinden sich die Standorte Eckersbach Trillerstraße/Finkenweg (Bebauungsplan Nr. 029, 30 Einfamilienhäuser und 60 Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser), Cainsdorf „An der Feldstraße"

(Bebauungsplan Nr. 112, 17 Einfamilienhäuser) und der Bebauungsplan Nr. 115 „Südlich Werdauer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 115, 25 Einfamilienhäuser) in Planung.
Aktuell übersteigt der Bedarf an Flächen jedoch das Angebot. In den Bebauungsplangebieten und den Satzungsgebieten stehen derzeit zwar ca. 30 Baugrundstücke zur Verfügung, aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen stehen derzeit nicht alle Bauplätze für eine Vermarktung zur Verfügung (Angaben: Stadtplanungsamt Zwickau).
Insgesamt kam es in den letzten Jahren zunehmend zu einer (gewollten) Verdichtung im Innenstadtbereich (Bebauung Neumarkt, Gardeko) so dass auch hier eine Flächenverknappung erfolgt. Zudem weist das Stadtgebiet in zahlreichen Bereichen Restriktionen für eine Bebauung auf, sei es durch festgesetzte Überschwemmungsgebiete, überflutungsgefährdete Bereiche, Gebiet mit Bergbaufolgelandschaften, wie Steinkohlehalden und Kiestagebaue oder Industrie- und bergbaubedingte Altlastenflächen und Brachen, deren Aktivierung als Bauflächen nur langfristig oder gar nicht möglich, bzw. als Freiflächenreserve im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung auch nicht sinnvoll ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 befindet sich im Stadtbezirk Ost. Hier stehen aktuell nur Grundstücke im Bereich des Bebauungsplan Nr. 029 Trillerberg/Finkenweg zur Verfügung. Dieses Gebiet unterscheidet sich in seiner Größe und der unterschiedlichen Bebauungsformen deutlich von dem in dieser Planung vorliegendem kleinen Standort.
Der Standort Trillerberg (Bebauungsplan Nr. 114) ist vollständig erschlossen. Mit der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes, zu welchem der Standort ursprünglich gehörte, erfolgte auch die Erschließung dieser Fläche. Bedingt durch die das Gebiet querende Starkstrom-Freileitung ist das Flächenpotential auf insgesamt 5 Wohnhäuser beschränkt.
Bei dem Standort des Bebauungsplans Nr. 114 handelt es sich um die Abrundung eines vorhandenen Standortes. Hier sollen lediglich 5 Eigenheime als eine Hausgruppe mit Reihenhäusern entstehen. Bedingt durch einen, der Bauweise (Hausgruppe) geschuldeten, relativ geringen Flächenbedarf wird die Bebauung eher dem mittleren bis unterem Marktsegment zuzuordnen sein.

Die beanspruchte Fläche befindet sich im bebauten Zusammenhang, ist von Erschließungsstraßen umgeben und ist weder wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche noch stadtklimatisch oder im Biotopverbund wirksam. Bisher hatte sie im Wesentlichen die Wirkung einer Abstandsfläche zur Bebauung Trillerstraße.

Auch unter Beachtung des Faktes, dass die Bebauung eine Abrundung mittlerweile etablierter Wohnungsbaustrukturen darstellt, sich in relativer Nähe zur Innenstadt befindet und durch den ÖPNV gut erschlossen ist, wird die Lage als geeignet für eine Ergänzung der baulichen Strukturen ohne extensive Flächeninanspruchnahme im Außenbereich eingeschätzt. Auch für den Individualverkehr ist die relative Nähe der B 93 günstig. Schulen und Kindergärten stehen im Stadtzentrum und in Eckersbach, jeweils mit ÖPNV-Anbindung zur Verfügung.

3. Bestand

3.1 Planunterlage

Flurkarte, digitalisiert, Karte und Luftbild aus dem GIS der Stadt Zwickau zur Richtigstellung des Straßenverlaufs Trillerstraße, Leitungsbestand Versorgungsträger

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Zwickau, Stadtteil Ost, an der Westseite der Trillerstraße. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 4.367 m².

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes steht zum Großteil im Eigentum des Auftraggebers. Fußweg und Grünstreifen an der Trillerstraße stehen im Eigentum der Stadt Zwickau. Die Erschließungsstraßen zum Wohngebiet (Hans-Ackermann-Weg, Michael-Wolgemut-Straße) sind in privatem Eigentum Dritter.

3.4 Entwicklung im und am Planbereich

Der Trillerberg, so genannt nach dem Trillergut nordwestlich des Plangebietes, war ursprünglich eine vorstädtische, landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Fläche auf einem Hügel zwischen Muldeprallhang und Eckersbacher Bach mit einzelnen Gehöften. Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden im Anschluss an die Brauerei entlang der Trillerstraße, später auch auf dem sogenannten „Kohlrabihügel" (Gebiet Dürerstraße) Mehrfamilienhausbebauung und großflächige Kleingartenanlagen.
Mit der Erbauung der Vogelsiedlung in den 30er Jahren rückte die städtische Bebauung von Südosten her an das Gebiet. Erst nach 1990 begann die allmähliche und etappenweise großflächigere Bebauung u.a. einer früheren, aufgelassenen Gärtnerei und Ziegelei mit vorwiegend Eigenheimen. Das Gebiet Hans-Ackermann-Weg / Michael-Wolgemut-Straße wurde in den 1990er Jahren mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Auch an der Riemenschneiderstraße entstanden neue Eigenheime.

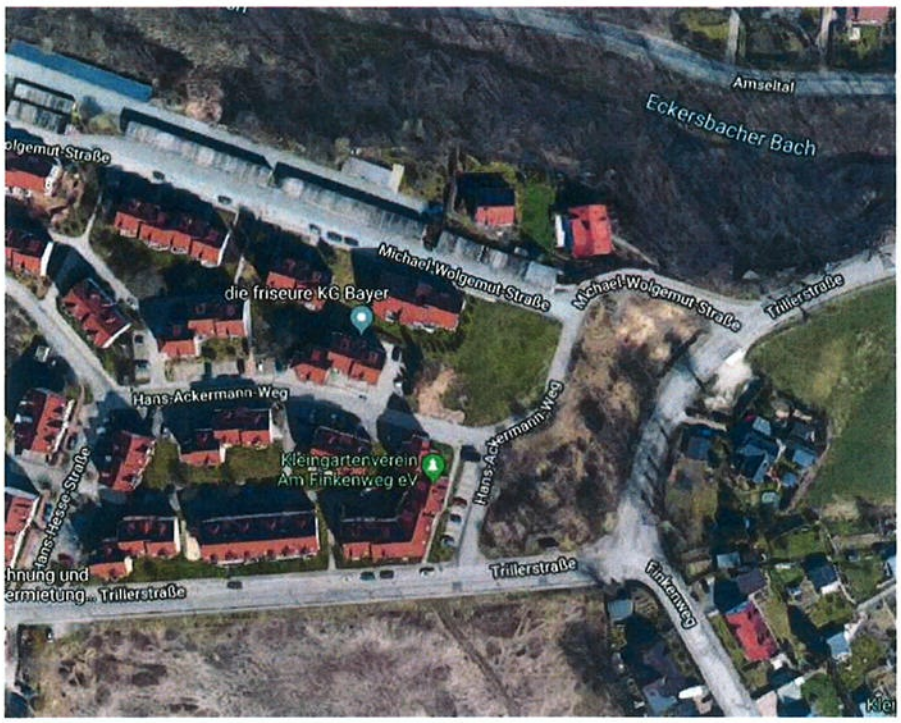
3.5 Topographie

Das Plangebiet ist, bedingt durch die angrenzend errichteten Bauten anthropogen überformt. Die Fläche fällt nach Südwesten und schließt mit einer Böschung an den Straßenbereich an. Sie befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 305 m ü. NHN.

3.6 Bebauung und deren Nutzung

Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zurzeit im Wesentlichen ungenutzt. Es befinden sich lediglich Versorgungsanlagen auf der Fläche, und sie wird durch eine 110 kV Freileitung gequert.



Quelle: Google maps

Nutzung der angrenzenden Flächen

Östlich an das Plangebiet grenzen Wohngebäude und landwirtschaftliche Nutzfläche und nördlich grenzt der Schluchtenwald des Tals des Eckerbacher Baches an. Westlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern aus den 1990er Jahren, südlich eine ungenutzte und unbebaute Ruderalfläche.

3.7 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird durch die gut ausgebaute Trillerstraße (öffentliche Verkehrsfläche), durch den Hans-Ackermann-Weg und die Michael-Wolgemuth-Straße (beide privat) erschlossen.

3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser, Löschwasser und Abwasser (Stellungnahme Wasserwerke Zwickau GmbH -WWZ - von 16. April 2019)

- Trinkwasser

In der Trillerstraße und der Michael-Wolgemut-Straße befinden sich Trinkwasserleitungen der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ). Die Trinkwasserversorgung mit einem Versorgungsdruck von 5 bar kann von diesen Leitungen (d 180/d 150 PE) aus erfolgen.

- Löschwasser

Löschwasser kann durch die WWZ im Umfang von 48 m²/h über 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Der Hydrant befindet sich an der Kreuzung Hans-Hesse-Straße/Trillerstraße auf einer Leitung DN 150 PE in einer Entfernung von ca. 120 m.

Entwässerung

- Schmutzwasser

Das Flurstück ist im Trennsystem erschlossen. Schmutzwasserleitungen befinden sich in der Michael-Wolgemut-Straße und im Hans-Ackermann-Weg. Der Anschluss an den Schacht S 1804S00924011/ Anschlusskanal DN 200 PVC, der WWZ ist möglich.

- *Niederschlagswasser*

Die Ableitung des bisher im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann über den im Grundstück befindlichen Regenwasserkanal DN 200 PVC erfolgen.

- *Elektroenergie*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Elektroanlagen.
Das Gebiet wird im Nordteil durch die 110 kV – Freileitung Silberstraße-Zwickau/Zentrum-Zwickau/ Eckersbach-Crossen-Schlunzig-Glauchau-Meerane/Ost-Gößnitz, Abzweig Zwickau-Eckersbach, (Mastfeld M 13/E-M14/E-M15/E) überquert. Die Eigentümerin der Anlage, die envia Mitteldeutsche Energie AG (nachfolgend enviaM genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen und abzugeben und macht folgende, den Bebauungsplan betreffende Einschränkungen für den störungsfreien Betrieb der Anlagen und die Sicherheit geltend (Stellungnahme vom 07.05.2019 und 12.12.2019):

- Der Freileitungs-Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der 110-kV-Freileitungsschutzstreifen ist in den Bebauungsplan Nr. 114 aufzunehmen und die Beschränkungsfläche in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen zu integrieren.
- Bestand, Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben
- Einschränkung bei Mindestabständen von Bebauung, Verkehrsanlagen, Pflanzungen, Erholungsflächen etc. gelten gem. (DIN EN 50341-2-4 VDE 0210).

- Maststandorte sind in einem Radius von 15 m von jeder weiteren Bebauung frei zu halten. Im Umkreis von bis zu 30 m befinden sich Masterdungsanlagen. Der Zugang ist jederzeit frei zu halten.
- Der Leitungsschutzstreifen außerhalb des Schutzbereiches Mast beträgt im Plangebiet mind. 15 m von der Leitungsachse.

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH.

Kontakt: envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle
Tel.: 0341 120 585

- *Zwickauer Energieversorgung*

Die Zwickauer Energieversorgung mbH (ZEV) besitzt keine Kabel im Grundstück
(Stellungnahme von 18.04.2019 mit Verweis auf untenstehende Elektroanlage).
Lediglich sind in den tangierenden Fußwegen Kabelanlagen vorhanden (Hausanschlusskabel und 1 kV Kabel Flurstück 222/3). Die Versorgung ist für den derzeitigen Bestand ausreichend. Erweiterungen (Neubebauungen) sind aus der Trafostation Finkenweg möglich.

Am Südrand des Grundstücks verläuft ein 10 kV-Kabel der Energieanlagen Lippoldsruh Verwaltungs GmbH.

- *Gasversorgung*

(Stellungnahme ZEV, s.o.)

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine Druckreglerstation der ZEV. Die Versorgung mit Erdgas ist aus der Trillerstraße möglich.

- Fernwärme

(Stellungnahme ZEV, s.o.)

Im Gebiet und der näheren Umgebung existieren keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

3.9 ÖPNV

Das Gebiet wird durch die Buslinie 24 (Städtische Verkehrsbetriebe Zwickau SVZ) angedient. Die Linie verbindet den Stadtteil Eckersbach via Trillerstraße mit dem Umsteigepunkt am Neumarkt und via Stadtzentrum mit dem Stadtteil Pöhlau.

3.10 Denkmalschutz und Archäologie

Im oder am Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Das Plangebiet liegt am Rand der ehemaligen Dorflage Eckersbach als archäologischem Relevanzbereich (Bodendenkmale).
Daher ist das Landesamt für Archäologie vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren und es sind die Ansprechpartner (Bauherr, Bauleiter) zu benennen.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Erschließungsträger wird gemäß § 14 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) an den Grabungskosten beteiligt und die Beteiligung vertraglich mit dem Landesamt für Archäologie gesichert.

Zudem ist aufgrund des gegenüberliegenden Kulturdenkmals Trillerstraße 60 (Häuslerhaus aus der Mitte des 18. Jahrhunderts) für die Errichtung, Änderung und Beseitigung von baulichen, garten- oder landschaftsgestalterischer Anlagen im Plangebiet eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3.11 Umweltverhältnisse

Zum Zeitpunkt des Beginns der Planung war das Plangebiet völlig von höherem Bewuchs beräumt. Es befand sich lediglich Rasen in unterschiedlichen Deckungsgrad und Erdablagerungen auf der Fläche. Gemäß der Stellungnahme des Umweltbüros vor Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2017 und Luftbild von 2016 (Geodatenportal Stadt Zwickau) befanden sich auf der Fläche offensichtlich Gehölze. Das Umweltbüro der Stadt Zwickau forderte zu diesem Zeitpunkt, dass die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Pflanzgebote mit neuen Standorten umgesetzt werden müssen. Zudem wurde auf die Genehmigungspflicht der mittlerweile hochgewachsenen Bäumen gem. der Gehölzschutzsatzung der Stadt Zwickau hingewiesen. Der Hinweis auf die möglicherweise avifaunistische Bedeutung der Flächen ist mit der bereits erfolgten Rodung hinfällig. In Abstimmung mit dem Umweltbüro der Stadt Zwickau wird darauf abgestellt, dass der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad der rechtskräftigen Planung im neuen Planverfahren nicht überschritten werden darf und die Pflanzgebote, bezogen auf

die neue Planung, umgesetzt werden müssen. Begrenzend wirken hier die Einschränkungen im Bereich der Freileitung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht beachtet wurden. Hier sind keine Baumpflanzungen und nur eingeschränkte Strauchpflanzungen zulässig.

3.11.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG „ Röhrensteg". Es liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km südwestlich des Plangebietes an der Mulde. Die LSG „Muldetal" zwischen Zwickau und Wolkenburg sowie „ Weißenborner Wald" und „Paradiesgrund" liegen mehr als 4 km vom Plangebiet entfernt. Teile der Fläche des LSG „Muldetal" sind Bestandteil des FFH-Gebietes „Mittleres Zwickauer Muldetal", Teilfläche Mulde südlich Glauchau (FFH-Fauna-Flora-Habitat europäischen Schutz-Gebietsnetzwerkes Natura 2000). Das Gebiet befindet sich in ca. 4,8 km Entfernung vom Plangebiet.

3.11.2 Naturraum/Landschaftsbild

Das Stadtgebiet Zwickau wird großräumlich der Naturraumeinheit Erzgebirgsbecken zugeordnet. Die Landschaftstypik wird durch den breiten Talraum der Zwickauer Mulde mit den westlich des Plangebiets erkennbaren, teilweise sehr steilen Prallhängen und einem flach ansteigendem Westufer geprägt. Oberhalb der Prallhänge entwickelt sich eine flachkuppige Lößlandschaft, die durch tief eingeschnittene Bach(kerb)täler, hier der Eckersbacher Bach, geprägt ist. Die erosionsgefährdeten Steilhänge zur Mulde und der Bachtäler sind zu einem großen Teil mit Wald bestockt und prägen das Landschaftsbild in diesem Teil der Stadt maßgeblich. Der sogenannte Trillerberg, auf dem sich das Plangebiet befindet war ursprünglich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt und wurde nach und nach mit Wohnsiedlungen und Kleingärten bebaut, zwischen denen sich aber immer noch größere unbebaute , landwirtschaftlich genutzte oder ungenutzte Flächen befinden. Damit wird der Eindruck einer durchgrünten Stadtrandlage vermittelt, obwohl das Plangebiet nur in ca. 1km Entfernung Luftlinie zum Stadtgebiet liegt.

3.11.3 Klima

Die Stadt Zwickau liegt im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das gemäßigte, schwach kontinentale Klima der unteren Lagen (collin) ist gekennzeichnet durch durchschnittlich ca. 730 mm Niederschlag/Jahr und ein langjähriges Monatsmittel der Jahrestemperatur von 8,2 ° Celsius (Quelle REKIS).
Sporadisch auftretende Inversions- und Föhnwetterlagen im Winterhalbjahr sind für das Vorgebirgsklima kennzeichnend.
Hauptwindrichtung ist Südwest (35%) gefolgt von Nordosten, Süden und Nordwesten mit je 11% sowie Südwesten und Westen mit je 9%. Aus Norden kommt der Wind mit 7% und aus Osten mit 4% Häufigkeit. Windstille ist mit 3% vertreten. Das Plangebiet ist durch seine Lage und die höhenmäßige Einordnung als mäßig exponiert einzuschätzen.

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine aktuellen Daten vor. Der klimatische Status der Stadt wurde 1993 durch die Fa. Spacetec Freiburg erfasst und analysiert. Zu diesem Zeitpunkt war das benachbarte Eckersbach (Plattenbau) aber noch komplett bebaut und ein klimatischer Hotspot. Der Bereich Trillerberg wurde jedoch erst in den letzten 20 Jahren allmählich bebaut und der südliche Bereich des Großwohngebietes Eckersbach zu einem großen Teil rückgebaut, so dass sich die klimatischen Verhältnisse komplett verändert haben. Aufgrund des noch hohen Durchgrünungsgrades

und des hohen Anteils unbebauter Flächen kann man kleinklimatisch wahrscheinlich von einem Übergangsbereich von mäßig warmen Stadtklima zu mäßig kühlem Stadtrandklima ausgehen. Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Ventilationsbahnen sind in diesem Bereich nicht zu vermuten, der Luftaustausch bzw. der Zustrom kühler Luft kann aus der Geländemorphologie heraus am ehesten im Tal des Eckersbacher Baches erfolgen.

Für die geplante Wohnnutzung besitzt insbesondere das kleinräumige Klima Bedeutung. Aufgrund der lockeren baulichen Struktur und der großen offenen Flächen ist mit einer guten Durchlüftung zu rechnen. Hitze- oder Kältestaus bzw. -inseln sind nicht zu befürchten.

3.11.4 Vegetation

Im jetzigen Zustand ist der ökologische Wert der Fläche aufgrund fehlender Strukturen gering.
Nördlich der Michael-Wolgemuth-Straße beginnt ein Waldsteifen (Ausweisung im Entwurf FNP als Wald) als Teil des Hangwaldes zum Tal des Eckersbacher Baches. Der nach Norden und auf einem extrem steilen Hang stockende Wald besteht zu einem wesentlichen Teil aus dem für eher kühle Schluchtenwälder typischen Bergahorn und aus Spitzahorn. In den eher trockenen Randbereichen sind große Stiel-Eichen, Gemeine Esche und Winterlinde anzutreffen. Der Waldsaum ist durch Aufwuchs von Berg- und Spitzahorn sowie Esche, vereinzelten Haseln, Erlenaufwuchs, Holunder, Weißdorn und Brombeere relativ geschlossen. Der Wald besitzt im Inneren des Bestandes eine nur mäßig ausgeprägte Strauch- und Krautschicht.
Obwohl an befahrenen Straßen und an Bebauung gelegen, ist der Waldstreifen aufgrund der Topografie vergleichsweise schwer zugänglich.
An der gegenüberliegenden Straßenseite der Trillerstraße befinden sich eine Zeile alter Linden und eine Esche. Die benachbarte Wohnanlage besitzt eine durchschnittliche Ausstattung von ca. 20 Jahre altem Wohngrün mit hohem Anteil artenarmen Rasens und Ziergehölzen sowie einigen Bäumen.
Südlich des Gebiets befinden sich eine Ruderalfläche mit teilweise schon höherem, vorwaldartigem Aufwuchs und südöstlich Doppelhäuser mit Gärten und eine Kleingartenanlage (Am Finkenweg).
Die natürliche potentielle Vegetation (ohne anthropogene Beeinflussung) im und am Plangebiet ist im Wesentlichen als Zittergrasseggen/Eichen-Buchenwald mäßig versorgter Standorte anzusprechen (Quelle iDA-Umweltportal Sachsen) zu charakterisieren.

3.11.5 Faunistischer Bestand

Standortscharfe faunistische Erhebungen für das Gebiet lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Es ist aufgrund der Eigenart des Gebietes davon auszugehen, dass das Plangebiet selbst nur eine geringe Habitatbedeutung besitzt, der Wald im Norden des Gebietes, sowie die südlich der Trillerstraße befindlichen Ruderal- und Vorwaldflächen jedoch hohe Bedeutung. Insbesondere im Waldbestand sind aufgrund des vergleichsweise hohen Alters der Bäume und sichtbarer Baumhöhlen mit dem Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen zu rechnen. Der gemischte Laubwald ist aufgrund seiner Eigenschaften zudem ein gut strukturierter Lebensraum für baumbrütende Vögel.

3.11.6 Boden und Geologie

Geologie

Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet des Chemnitz-Beckens.
Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine der Mülsen-Formation des Rotliegenden gebildet. Im Hangenden dieser Materialien stehen Hangsedimente als Hanglehme und lockere Hangschuttmaterialien an. Diese werden durch den Oberboden überlagert (Büro für Baugrund und Geologie Chemnitz, Geotechnischer Bericht, Zwickau-Hans-Ackermann-Weg, 14.06.2018).

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und gehört zur Untergrundklasse R (DIN-EN 1998-1/NA:2011-01). Natürliche Vorflut ist der Eckersbacher Bach.
Vertiefende Baugrunduntersuchungen entsprechend DIN 4020 und DIN EN 1997 erfolgen mit der konkreten Objektplanung.

Hohlräume

Das Plangebiet ist im sächsischen Geodatenportal (iDA) als ein Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gekennzeichnet.
Hier wurde früher Steinkohle in einer Tiefe von 840 m bis 870 m abgebaut. Die abbaubedingten Bodensenkungen waren bereits im Jahre 1986 abgeklungen. Allerdings können unter Umständen Erdrisse auftreten. Hier wird empfohlen, den Baugrund fachkundig und gezielt durch Geologen oder Baugrundingenieure untersuchen zu lassen.

Altlasten

Laut Sächsischem Altlastenkataster SALKA ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Natürliche Radioaktivität

Es liegen keine Erkenntnisse über erhöhte natürliche Radioaktivität im Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt aber in einem Areal in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde mit dem 2017 verabschiedeten neuen Strahlenschutzgesetz erstmalig ein Referenzwert für Radon – 222- Aktivitätskonzentrationen in der Luft von 300 Bq/m^3 festgelegt. Der Referenzwert trat am 31. Dezember 2018 in Kraft. Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet, wie es hier geplant ist, sind grundsätzlich Maßnahmen zu ergreifen, die den Zutritt von Radon aus dem Baugrund unterbinden. Dies gilt als erfüllt, wenn die allgemein anerkannten technischen Regeln für Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Grundsätzlich wird empfohlen, auch bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen bzw. ein kompetentes Ingenieurbüro in der Planungsphase hinzu zu ziehen.

Kontakt zur Radonberatung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle-
Tel.: 0371 46124 221
Fax: 0371 46124 299
eMail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
Beratungen sind jeden Werktag per Telefon oder mail möglich.
Beratungsstellen stehen nach individueller Vereinbarungen in Bad Schlema (Rathaus)
Juliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Dienstag von 9.00 Uhr bis 11.30 Uhr und von 12.30 Uhr bis 16.30 Uhr und in Chemnitz, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183 in 09131 Chemnitz zur Verfügung.

Geogefahren

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

Boden

Der Boden im Plangebiet wurde durch Bau- und Rodungsmaßnahmen sowie durch Aufschüttungen verändert. Unbeeinflusste Böden in diesem Bereich wären als stauwasserbeeinflusste Hangschuttböden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit anzusprechen. (Quelle iDA)

3.11.7 Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden Straßen sind nur mäßig frequentiert und in der Lärmkartierung der Stadt Zwickau nicht erfasst (keine Pflicht- u. Zusatzstraßen). Die durch die 110 kV Leitung erzeugten Emissionen erfüllten die Bestimmungen der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchVO) zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage (Stellungnahme MITNETZ vom 23.04.2019). Die durch den Betrieb des Stadions in Eckersbach erzeugten Lärmimmissionen sind für das Plangebiet ohne Bedeutung (Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan 104, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster Wolgast, 04.02.2013). Weitere Einschränkungen sind aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Vom Plangebiet selbst sind keine, die gesetzlichen Vorschriften überschreitenden Lärm- oder sonstigen Emissionen zu erwarten.

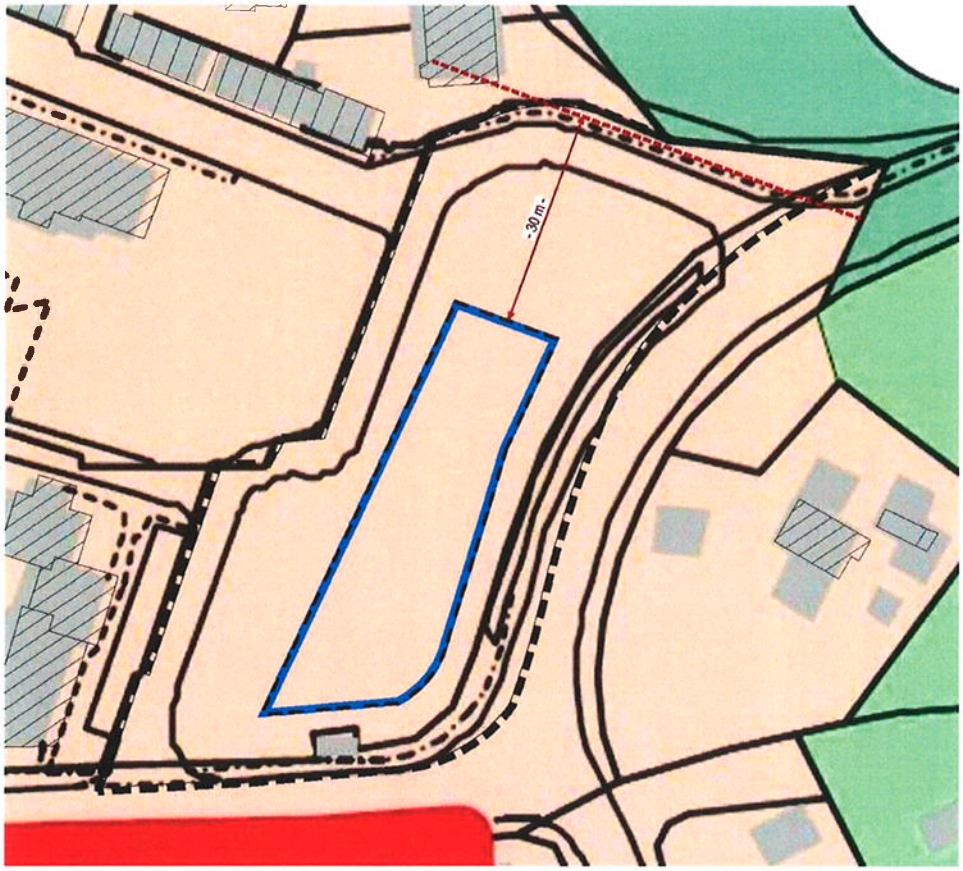
4. Planungsergebnis

4.1 Grundzüge der Planung

Nördlich und westlich der Trillerstraße, östlich anschließend an das vorhandene Baugebiet „Am Trillerberg" soll die planungsrechtliche Möglichkeit für die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern als geschlossene Hausgruppe geschaffen werden. Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Zwickau von 2013 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des Charakters und der Umgebungsbebauung und der vergleichsweise geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten (WE) wird das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
Die notwendige stadttechnische Erschließung erfolgt durch den Anschluss an die im oder unmittelbar am Gebiet bereits vorhandenen Erschließungsanlagen. Hierzu wurden die Stellungnahmen der entsprechenden Versorgungsträger eingeholt.
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Trillerstraße bzw. im südlichen Bereich über den Hans-Ackermann-Weg. Grund ist die schlechte Einsehbarkeit der Trillerstraße aufgrund der fast rechtwinkligen Biegung der Trillerstraße in diesem Bereich. Zwischen Trillerstraße und dem Grundstück des Antragstellers befindet sich noch ein schmaler, keilförmiger Streifen öffentlichen Grüns.
Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde nicht erstellt, sondern es wurde auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 023 in diesem Bereich abgestellt, die mit der Planung annähernd adäquat umgesetzt werden sollen.

4.2 geplante Bebauung

Es ist geplant, an der Westseite der Trillerstraße straßenbegleitend eine geschlossene Hausgruppe zu errichten. Die Hausgruppe soll aus 5 Reihenhäusern mit dazwischen gelegenen Garagen bestehen.
Die zu bebauende Fläche wird durch die Freihaltezone des Masten der 110 kV Leitung und der Leitung selbst sowie durch den Waldabstand des nördlich bestehenden Waldstreifens von 30 m (§ 25, Abs.3 Sächsisches Waldgesetz-SächsWaldG) eingeschränkt.



Einhaltung des Abstandes der Baugrenze zum Waldrand gem. SächsWaldG, Darstellung der Waldgrenze auf Basis des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Zwickau

Es ist vorgesehen, die Gebäude als einheitliche Wohnanlage mit 5 Reihenhäusern durch den Antragsteller selbst bzw. einem Bauträger oder eine Bauherrengemeinschaft zu errichten. Eine höhenmäßige Gliederung der Bebauung soll mit der festgesetzten Geschossigkeit von 2-3 Vollgeschossen möglich sein. Die Geschossigkeit bemisst sich auch nach der Geschossigkeit der Nachbarbebauung (2 Geschosse + Dachgeschoss im Satteldach oder Staffelgeschoß). Die Baugrenze lässt auch eine lagemäßige, das Höhenprofil des Plangebietes aufnehmende Verschiebung und damit eine interessante Gliederung der Hausgruppe zu. Die Dachform wird bis auf den Ausschluss von Walm- und Tonnendächern offen gelassen, wobei alle Häuser der Hausgruppe zwingend die gleiche Dachform mit einheitlicher Firstrichtung parallel zur Trillerstraße haben müssen und in einheitlicher Form- und Materialsprache errichtet werden sollen. In diesen Zusammenhang ist die Ausführung der Hausgruppe mit Flachdächern ebenfalls möglich. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit in der Kubatur und auch in der Gestaltung gewährleistet werden. Mit der kompakten Bebauung und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 einschließlich des Freihaltebereiches unter der 110 kV Freileitung soll ein räumlicher Abschluss der vorhandenen Mehrfamilienhauswohnanlage entstehen, allerdings mit Reihenhäusern, die als Eigenheime genutzt werden. Die Gebäude sollen im einen Mindestabstand zwischen Straße und öffentlicher Grünfläche von 5 m errichtet werden. Die Zufahrten erfolgen zum Teil über die öffentliche Grünfläche. Hier sind noch die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Tiefbauamt und dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Zwickau zu treffen.
Die Fläche unter der Freileitung und im Waldabstand bildet ein grünes Pendant zur kompakten Baufläche und besitzt neben einem Wert für Freiheit und Ökologie auch kleinklimatische Bedeutung, insbesondere in der Vernetzung mit den umgebenen unbebauten Flächen. Mit dem Prinzip kompakte Bebauung/kompakte Freiflächen und der Nutzung erschlossener Restflächen wird auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4.3 Konzept der Grünordnung

Aufgrund der bereits beschriebenen Situation des Plangebietes sollen die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 023 festgesetzten Pflanzungen adäquat an anderen Standorten in die Planung integriert werden. Aufgrund der Freileitung sind ca. 27% der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht bebaubar, aber auch nicht im erforderlichen Maße bepflanzbar. Für diese Fläche (A) wurden vergleichsweise klein bleibende Strauchpflanzungen (Endwuchshöhe 3m nach Forderung der enviaM) und gärtnerische Bewirtschaftung sowie private Stellplätze zugelassen.
Um das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche zu ermitteln, wurden die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen herangezogen und die daraus ermittelte überbaubare Grundfläche von der Fläche des Plangebiets in Abzug gebracht. Ebenfalls in Abzug gebracht wurden Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 023 liegt lediglich als PDF – Datei vor, der Plan ist noch handgezeichnet. Für die Flächenermittlung wurde versucht, eine höchstmögliche Kongruenz herzustellen.
Das Verhältnis bebaute Fläche zu Grünfläche stellt sich für den Teil des Bebauungsplans Nr. 023 und den Bebauungsplan Nr. 114 wie folg dar

Bebauungsplan	überbaubare Fläche m^2	nicht überbaubare Fläche m^2
Bebauungsplan Nr. 023	1.703	2.584
Bebauungsplan Nr. 114	1.135	3.152

Aus der Aufstellung geht hervor, dass die mögliche Überbauung nach Festsetzung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 023 568 m^2 größer war, als die jetzt angestrebte Bebauung. Damit kann davon ausgegangen werden, auch wenn in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche noch Wege, Stellplätze, Terrassen etc. zulässig sind, dass der zulässige Versiegelungsgrad der vorliegenden Planung deutlich unter dem der ursprünglichen Planung liegt.

Im Bebauungsplan Nr. 023 wurden im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 114 13 Bäume vorgesehen, wobei sich davon 3 im unmittelbaren Freileitungsbereich und damit nach jetzigen Maßgaben dort nicht mehr positionierbar, und 10 Bäume außerhalb befanden. Für das Baufeld 5 ist zudem Fassadenbegrünung für Loggien und Erker festgesetzt, wobei die vorgesehene Nutzung mit Versorgungseinrichtungen für das Gebiet und einer wesentlich gröberen und kompakteren Baustruktur hier sicher den Grund bildete. Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gibt es keine Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 023. Die außerhalb des Freileitungsbereiches der 110 kV Leitung zu ersetzenden 10 Bäume werden, um eine einheitliche Baumreihe zu erzielen, entlang der Straßen in einem Abstand geplant, der die langfristige Einhaltung des Lichtraumprofils der Straßen ermöglicht. Aufgrund der geringen Breite der zur Verfügung stehenden Fläche wurden kleinkronige, stadtklimaverträgliche Bäume festgesetzt. Das sind z.B. Feldahorn in Sorten, Hahnendorn, Apfeldorn, Rotdorn, Zieräpfel und Zierkirschen in Sorten, Stadtbirne, Eberesche u.a. Die Baumpflanzungen wurden straßenbegleitend im öffentlichen Verkehrsgrün an der Trillerstraße und in den privaten Grundstücken vorgesehen. Mit der Pflanzung von Bäumen wird die räumliche Fassung der Straßen gestärkt. Baumpflanzungen wirken kleinklimatisch (Verdunstung) und lufthygienisch(Staub- und CO2-Fixierung). Zudem entwickeln sie sich zu Lebensräumen und Trittsteinbiotopen für Kleintiere, Insekten und Vögel.

4.4 Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung bei Umsetzung auf Umwelt, Natur und Landwirtschaft kurz beschrieben und bezüglich Ihrer Erheblichkeit eingeschätzt.

A Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte:

- Gesundheit und Wohlbefinden
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungs- und Freizeitfunktion

Vorbelastung:
Immissionen durch 110 kV-Leitungen - diese sind durch das Bundesimmissionsschutzgesetz gedeckt, also zulässig. Die Fläche besitzt weder Wohnumfeld- noch Erholungsfunktion.

Auswirkungen:
Temporär: Bauzeitliche Störungen durch temporäre Lärm- und Staubentwicklung sind möglich.
Sie werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Mit der Umsetzung wird Boden versiegelt, allerdings ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine signifikante Wirkung auf das Kleinklima zu erwarten. Mit dem Bau von 5 Haussegmenten ist auch keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, also der Lärm und Feinstaubentwicklung. Insofern hat die Umsetzung des Vorhabens **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.

B Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vorbelastung:
Im jetzt vorliegenden Zustand weist die Fläche eine hohe Vorbelastung bzgl. seiner Lebensraumeigenschaften aus. Die Fläche ist von jedem höheren Bewuchs beräumt und besitzt lediglich eine lückige Grasnarbe. Sie weist nur eine sehr geringe Lebensraumeignung auf.

Auswirkungen:
Temporär: Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Die zu erwartenden Emissionen werden sich im Plangebiet aufgrund der geringen Lebensraumqualität nicht und im angrenzenden Waldgebiet nur in geringem Maße auswirken, da hier ein relativ großer Abstand besteht.
Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Überbauungsgrad definiert, der eine Durchgrünung des Plangebietes zulässt. Insbesondere die nicht bebaubaren Flächen bieten Ansätze zur Verbesserung der Lebensraumqualität durch Erhöhung der Vielfalt und Vernetzung von Biotopstrukturen, durch Trittsteinbiotope. In Hinblick auf die Vorbelastung ist eine positive Wirkung auf das Schutzgut zu erwarten.
Die Auswirkungen der Planung werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

C Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Vorbelastung:
Im Plangebiet ist eine leichte Vorbelastung des Schutzgutes vorhanden, da es sich um einen Standort am Rand eines bereits vorhandenen Wohngebietes handelt, Flächenversiegelungen für Erschließungsflächen sind bereits vorhanden.

Auswirkungen:

Temporär: Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem sind die bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase per Festsetzung zu begrünen.
Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Es wird eine innerhalb der bebauten Ortslage liegende Restfläche in Anspruch genommen. Damit wird extensivem Flächenwachstum der Stadt vorgebeugt und die vorhandenen Erschließungsanlagen werden effizient genutzt.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

D Schutzgut Boden

Vorbelastung:
Im Plangebiet ist eine mittlere Vorbelastung des Schutzgutes vorhanden, da es sich um teilweise aufgefüllte Flächen und Flächen, die während der Errichtung des benachbarten Baugebietes in Anspruch genommen wurden, handelt. Der Boden ist damit stark anthropogen überprägt und die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Auswirkungen:

Temporär: Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Der vorhandene Oberboden ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu behandeln und wieder einzubauen oder zu verwerten. Außerdem sind die bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase per Festsetzung zu begrünen.
Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Es wird bleibend Fläche versiegelt und produktiver Boden entzogen. Allerdings wird eine innerhalb der bebauten Ortslage liegende Restfläche in Anspruch genommen. Damit wird extensivem Bodenentzug, z.B. landwirtschaftlicher Nutzfläche, für Bebauung und Erschließung vorgebeugt.
Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

E Schutzgut Wasser

Vorbelastung:
Es ist keine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser bekannt.

Auswirkungen:

Temporär: Während der Bauphase kann es durch die Bautätigkeit zur Verdichtung und somit zu einer noch verringerten Grundwasserneubildung und erhöhtem Oberflächenwasserabfluss kommen. Der Umgang mit wasserschädigenden Materialien und Substanzen ist gesetzlich geregelt, und es ist von einer Einhaltung der Regelungen auszugehen.
Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Es wird bleibend Fläche versiegelt und damit in Teilbereichen die Grundwasserneubildung verringert. Mit der Festsetzung der breitflächigen Versickerung soll diesem Effekt entgegengewirkt werden. Die Abführung des Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt geordnet über die vorhandenen öffentlichen Kanäle der WWZ.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

F Schutzgut Luft und Klima

Vorbelastung:

Zur Luftqualität liegen keine Daten vor, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Belastung der Luftqualität bestehen. Kleinräumige Klimadaten liegen nicht vor, es ist aber davon auszugehen, dass in Bezug auf das Stadtklima keine kritischen Vorbelastungen bestehen.

Auswirkungen:

Temporär: Baubedingte Immissionen durch Baumaschinen sind möglich. Gegebenenfalls kommt es temporär zu einer vermehrten Staubbildung, die jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. unterbunden werden kann.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Es sind nur geringe kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten, da das Maß der Versiegelung gering gehalten wird. Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet mit kleinklimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzen aufgewertet, die mittelfristig positive Wirkung enthalten.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

G Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

Vorbelastung:

Aufgrund der Qualität und Ausprägung des Plangebietes ist die Vorbelastung des Schutzgutes als erheblich einzuschätzen.

Auswirkungen:

Temporär: Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem sind die bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase per Festsetzung zu begrünen.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: Mit der Bebauung des Plangebietes wird ein vorhandenes Wohngebiet in vorstädtischer Lage abgerundet. Zum Landschaftsbild prägenden Waldbestand wird ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten und diese Fläche wird unter Nutzung einheimischer Gehölze begrünt und gärtnerisch genutzt. Dies trifft auch für die einzelnen Grundstücke zu. Damit entspricht das damit verbundene Landschaftsbild dem der vorstädtischen Umgebung.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

H Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist bis auf die Freileitung und die Gasstation unbebaut, Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sachgüter sind jedoch auch die umgebenden Straßen und die vorhandenen unterirdischen Versorgungsanlagen.

Vorbelastung:

Mit den Festlegungen der enviaM bzw. (Stellungnahme MITNETZ) zum Schutz ihrer Anlagen (110 kV Freileitung) besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes.

Auswirkungen:

Temporär: Bei der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahme sind die Vorgaben der Versorgungsträger und der Stadt Zwickau zu beachten. Beim Auftreten von Bodenfunden ist die Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

Bleibend: es sind bei Umsetzung der Planung keine bleibenden Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen werden als **nicht** erheblich eingeschätzt.

I Wechselwirkung der Schutzgüter

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Die Wechselwirkungen sowie Auswirkungen auf Wechselwirkungen wurden in die Betrachtung der Schutzgüter integriert. Hervorzuheben ist die Wechselwirkung Versiegelung-Kleinklima-Mensch und Durchgrünung-Kleinklima-Mensch, da diese für die Wohnqualität besonders wichtig sind. Da innerhalb des Plangebiets keine hochwertigen Schutzgüter liegen und die Empfindlichkeit durch die teilweise bestehende Vorbelastung herabgesetzt ist, sind darüber hinaus gehende Wechselwirkungen für das Plangebiet nicht relevant.
Zusammenfassend werden die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkung als **nicht** erheblich eingeschätzt.

4.5 Verkehrsanlagen

Die Hausgruppe wird im nördlichen Teil über die Trillerstraße und im südlichen Teil über den Hans-Ackermann-Weg erschlossen. Grund dafür ist der Verlauf der Trillerstraße mit einer scharfen, schlecht einsehbaren Kurve. Der Hans Ackermann-Weg ist eine Privatstraße und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Über den Hans-Ackermann-Weg sollen lediglich die 2 südlichen Grundstücke erschlossen werden. Diese Regelung erfolgte in Absprache und auf Forderung des Tiefbauamtes.
Ggf. sind hier Absprachen zu einer vertraglichen/rechtlichen Sicherung mit den einzelnen Eigentümern zu führen. Ebenso sind die Überfahrten über den öffentlichen Fußweg mit dem Tiefbauamt der Stadt Zwickau abzustimmen und die Überfahrt über die öffentliche Grünfläche mit dem Garten- und Friedhofsamt vertraglich zu regeln. In diesem Zusammenhang wird auf die Straßenreinigungs- und Winterdienstpflicht bezüglich der Trillerstraße, die den zukünftigen Grundstückseigentümern obliegt, hingewiesen.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Punkt 3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Netze der einzelnen Versorgungsunternehmen beschrieben. Eine Erschließung ist damit gesichert. Bedingt durch die Situation des Gebietes als verbliebenes „Reststück", eines durch einen Bauträger entwickelten Grundstücks und Teil des ehemaligen Gesamtkonzepts liegen Ver- und Entsorgungsanlagen aller Art im und am Rand des Plangebietes vor, die der Versorgung des westlich befindlichen Baugebietes dienen und an die angeschlossen werden muss. Hier wurden jeweils Leitungsrechte für den jeweiligen Versorgungsträger gekennzeichnet. Alle Gebäude erhalten separate Anschlüsse aller Medienträger. Alle neu zu verlegenden Trassen sollten grundbuchlich gesichert werden, soweit es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, die über die jeweils eigenen Grundstücke geführt werden.
In der Erschließungsplanung sind folgende Aspekte zu beachten:

Allgemein: Die Erschließungsplanung ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Vor Baubeginn, spätestens aber 14 Tage vorher, ist eine Aufgrabeerlaubnis (Schachtschein) durch den Baubetrieb beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen und es erfolgt eine Einweisung durch diesen auf der Baustelle. Die gesetzlichen Vorschriften für die Verlegung von Versorgungsleitungen und die Vorschriften und Bestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger sind sowohl im Umgang mit dem Bestand der jeweiligen Versorgungsträger als auch bei Kreuzungen, Näherungen, Parallelverlegungen etc. zu beachten. Notwendige Umverlegungen bzw. Veränderungen bestehender Versorgungsanlagen sind rechtzeitig schriftlich zu beantragen und der Verfahrensweg abzustimmen.
Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend der jeweiligen rechtlichen Regelungen.

Besondere Regelungen für den Bereich der 110 kV-Freileitungstrasse der enviaM:

- Die Abstände gem. DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) zur 110 kV-Leitung sind einzuhalten.
- Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und die DGUV Vorschrift 38 zu beachten.
- Sollten sich zwischen der Hochspannungsleitung und einem geplanten Bauwerk nach dessen Errichtung Beeinflussungen ergeben, so sind durch den Eigentümer des Bauwerkes eigenständig Schutzvorkehrungen zur Abwendung der Beeinflussung zu treffen.
- Baufirmen werden nachdrücklich auf ihre Anzeigepflicht (Leitungsauskunft/Schachterlaubnis) mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten hingewiesen. Das Ende der Arbeiten ist ebenfalls anzuzeigen.
- Pauschal gilt eine Arbeitshöhe von 3,0 m ab Geländeoberkante (GOK) im Schutzstreifen der Freileitung, die nicht überschritten werden darf. Dies gilt auch für eventuelle Fehlbedienungen/Fehlfunktionen. Jegliche leitungsgefährdende Verrichtungen, ober- oder unterirdisch müssen unterbreiten.
- Das Ein-/und/oder Ausschwenken von Kranauslegern oder ähnlichen mechanischen Geräten ist nicht erlaubt.
- Eine Beurteilung höherer Mechanisierungsgeräte erfolgt im Rahmen der Grundeinweisung. Zur Beurteilung werden die vorgesehenen Kranhöhen, Schwenkradien, Auslegerlängen sowie geplanter Schwenkbereichbegrenzungen (mechanisch-optische Begrenzung) benötigt.
- **Unmittelbar vor Beginn von Arbeiten im Freileitungsschutzstreifenbereich ist eine Grundeinweisung erforderlich.** Die Mitarbeiter des Unternehmens sind berechtigt, das Vorhandensein eines entsprechenden Grundeinweisungsprotokolls zu kontrollieren.
  Die Auflagen der enviaM (Stellungnahme MITNETZ STROM) in Bezug auf Arbeiten unter und in der Nähe von Hochspannungsleitungen sind den Bauausführenden vor Ort nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
- Eventuelle zeitlich begrenzte Unterbauungen für Sicherungsmaßnahmen (z.B. Gerüste) werden nur nach Vorlage einer detaillierten Bebauungskonzeption und Prüfung der Sicherheitsabstände zur Freileitung zugelassen.

- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.
- Bei der Realisierung der „Landschaftspflegerische Maßnahmen" u./o.ä. ist zu berücksichtigen, dass die Anpflanzung von Gehölzen, im Besonderen von Bäumen, im Bereich des Freileitungsschutzstreifens nicht gestattet wird. Auf Antrag und Prüfung des Sachstandes gestatten wir niedrig wachsende Gehölze mit einer maximalen natürlichen Endwuchshöhe von 3 m.
- Bei Bestockung außerhalb des Leitungsschutzstreifens ist zu beachten, dass die Endwuchshöhe der Gehölze bei einem gegebenen Umbruch die Freileitungstrasse nicht gefährdet. Hier ist im Besonderen in der Endwuchshöhe der zu erwartende Kronendurchmesser zu beachten. (Mindestabstand von der Trassenachse Leitungsschutzstreifen + 0,5 x Kronendurchmesser).
- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bereich des Leitungsschutzstreifens einer Hochspannungsfreileitung ist gesondert zur Stellungnahme und Genehmigung beim Netzbetreiber einzureichen.
- Im Leitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen die Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) des Netzbetreibers nicht behindert werden.
- Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

Des Weiteren ist ein Abstand der Bebauung von mindestens 15 m vom Mastfundament vorzusehen. Dieser Mastumkreis ist von Bebauung und von Stellplätzen frei zu halten.

Kontakt: Servicecenter in 09366 Stollberg, Hohensteiner Straße 43

Niederschlagswasser:

Durch die unter 5.2.1 Teil B textliche Festsetzungen festgesetzte breitflächige Versickerung dürfen Grundstücke Dritter, insbesondere von Unterliegern, nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung möglicherweise wild abfließenden Wassers und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Unterlieger sind gem. § 37 Abs. 1 WHG zu treffen.
Gemäß DIN 1986-100 ist für die einzelnen Grundstücke ein Überflutungsnachweis zu führen. Der Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Wasserwerke Zwickau (WWZ) müssen diese unter Festlegung der zulässigen Einleitmenge zustimmen. Die Einleitmenge ist der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Zwickau zu übergeben.
Mögliche erforderliche abwassertechnische Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind gem. § 55 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) genehmigungspflichtig. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltgesetz (WHG) notwendig. Beides ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau zu beantragen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, den bei der WWZ vorliegenden Bescheid für die Einleitmenge auf das Vorhandensein der für das Gebiet notwendigen Reserven zu prüfen. Ist diese nicht vorhanden, ist durch die WWZ ein neues wasserrechtliches Verfahren für die Einleitung der Niederschlagsmengen des Gebietes in den Eckersbacher Bach zu führen.
Zur Verringerung der anfallenden Menge an Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen, die gleichzeitig für die Gartenbewässerung etc. genutzt werden können und somit auch dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser dienen. Auch die breitflächige Versickerung und die Verwendung von teilversickerungsfähigen Belägen von Wegen, Terrassen usw. in den Grundstücken, dienen diesem Zweck.
In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht im Umgang mit Gewässern gem. § 5 WHG hingewiesen. Diese umfasst vor allem die Verpflichtung, nachteilige Veränderung der Gewässer und den sparsamen Umgang mit Wasser sicher zu stellen, sowie die Leistungsfähigkeit des

Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Grundwasser

Gem. § 49 WHG ist, wenn bei den Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, dies unverzüglich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Wasserhaltung (Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen) bedarf einer befristeten wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Elektroenergieversorgung (Zwickauer Energieversorgung ZEV)

Niederspannung: die Erschließung des Flurstückes 140/22 kann, bei Errichtung eines Kabelverteilers im Bereich der Einmündung des Hans-Ackermann-Weges in die Trillerstraße (Nähe Gasreglerstation) über ein im Flurstück 140/16 befindliches Niederspannungskabel erfolgen. Die Versorgung der Gebäude sollte dabei vorwiegend über das Flurstück 140/16 erfolgen.
Kontakt: Herr Rabitz, Tel.:0375 3541264

Gas (Zwickauer Energieversorgung ZEV)

Die Gasversorgung des Gebietes ist von mehreren Seiten her möglich.
Kontakt: Herr Wiegand, Tel.:0375 3541287

4.7 Abfallentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt, wie bis jetzt für die bestehende Bebauung auch, durch den öffentlich rechtlichen Versorgungsträger über die angrenzenden Straßen. Der anfallende Müll ist auf den jeweiligen Grundstücken auf geeigneten Abstellplätzen zu sammeln.
Durch die zur Entleerung abgestellten Tonnen darf keine Behinderung auf den Fußwegen entstehen. Die Tonnen sind am Entleerungstag auf geeigneten Flächen auf den Grundstücken aufzustellen, die in der weiteren Planung auszuweisen sind.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9Abs.1 Nr.1 BauGB)

Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Zudem sind Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bewohnern des Gebietes dienen und Anlagen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig (§ 3, Abs. 2 und 4 BauNVO). Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Erschließungssituation wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3, Abs.3, Ziffer 1 und 2 BauNVO, wie z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dafür bestehen weder die städtebaulichen und funktionellen Voraussetzungen im Gebiet, noch der Bedarf.
Das Wohngebiet schließt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet an, so dass Konflikte aus Sicht der Nutzungsarten nicht wahrscheinlich sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hausgruppe mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit entsprechend der für Reine Wohngebiete in der BauNVO, § 17, Abs.1 festgelegte maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Bedingt durch die Einschränkung der Bebaubarkeit im Bereich der Freileitung wird eine vergleichsweise kompakte Bebauung entstehen, die der Bebauung im angrenzenden Wohngebiet und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Definition von Vollgeschossen richtet sich gem. § 20, Abs. 1, BauNVO nach der Sächsische Bauordnung (SächsBO).

Die Anzahl an Vollgeschossen wird von 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt. Das entspricht zum einen der Umgebungsbebauung, zum anderen wird damit eine höhenmäßige Gliederung der Hausgruppe zulässig. Mit der Einschränkung der Grundfläche im 2. OG wird diese Gliederung in einem eingeschränktem Umfang festgesetzt.
Die Begrenzung der Geschosshöhe für Vollgeschosse auf 3m dient der Begrenzung der Gesamthöhe der Hausgruppe, da hier noch keine Bezugshöhen aus dem Gelände vorliegen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bebauung mit einer Hausgruppe in geschlossener Bauweise (§ 22, Abs. 2 und 3 BauNVO) entspricht den Baustrukturen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser und fasst die Trillerstraße in diesem Bereich baulich. Das Gebiet „Am Trillerberg" Bebauungsplan Nr. 023 erhält damit einen städtebaulichen Abschluss.
Die Bebauung erfolgt ohne seitlichen Abstand der Häuser untereinander (geschlossene Bebauung).

Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gem. § 23, Abs.1 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt, die einen definierten Mindestabstand zur Flurstücksgrenze an der Trillerstraße von mind. 5 m festsetzt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung, hier die Fassung der Trillerstraße und die Abrundung der vorhandenen Wohnanlage, hergestellt werden.

Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer, Balkone etc. mit max. 1m ist zulässig. Damit soll etwas Spielraum in der baulichen Gestaltung, z.B. des Eingangsbereiches, hergestellt werden.

Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht entgegenstehen. Das sind z.B. Anlagen für Kleintierhaltung, Gartengeräte usw.
Diese sind, da sie der Nutzung und auch der Eigenart der Umgebungsbebauung (s. z.B. Finkenweg) entsprechen, zulässig.

5.1.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen (öffentliche und private) sind Bestand und gemäß der aktuellen und auch zukünftigen Nutzung mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Für die Trillerstraße und am Hans-Ackermann-Weg wurden Einfahrtsbereiche mit Planzeichen festgesetzt. Damit werden die für diese Nutzung zulässigen Bereiche eingegrenzt und die Positionierung in ungünstigen Bereichen (Trillerstrasse) ist nicht möglich. Die innere private Erschließungsstraße muss gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO als Zuwegung für jedes betroffene Grundstück rechtlich gesichert werden.
Die maximale Breite einer Zufahrt beträgt 3,5 m. Die Errichtung von Doppelgaragen ist im Einzelfall mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Alle Grundstückszufahrten müssen beim Tiefbauamt beantragt, nach den vom Tiefbauamt vorgegebenen Standards errichtet und durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks unterhalten werden. Im Zuge der konkreten Bauplanung und der daraus resultierenden Brandschutzanforderungen sind Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen entsprechend der Vorschriften zu kennzeichnen.

5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Erdgas

Am Südrand des Plangebiets befindet sich eine Gasstation der ZEV, diese bleibt erhalten.

5.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am Rand des Plangebietes und teilweise dieses querend befinden sich Leitungen unterschiedlicher Versorgungsträger, die in diesem Fall über privates Gelände laufen und der Versorgung eines benachbarten privaten Geländes dienen. Die Festsetzung der Leitungsrechte dient der Versorgungssicherheit für das vorhandene und das neue Wohngebiet. Das zugunsten der enviaM festgesetzte Leitungsrecht wurde auf die durch das Unternehmen geforderten Abstände abgestellt. Zudem wurde der Zugang zum Mast für die enviaM gesichert und die Bepflanzung im Freileitungsbereich eingeschränkt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Baukörpergestaltung wurde in dieser Form gefasst, um eine gestalterische Einheitlichkeit der Hausgruppe ohne Einförmigkeit als Rahmen für die konkrete Architektur vorzugeben. Bei der Dachform bleibt die Gestaltung weitgehend den Bauherren überlassen, wobei nur eine der zulässigen Dachformen im gesamten Ensemble erlaubt ist. Dies dient wiederum der Absicherung der Gestaltung der Hausgruppe als Ensemble. Der Ausschluss der Tonnen- und Walmdächer erfolgte, weil sie nicht der umgebenden Bebauung und dem gestalterischen Anspruch an eine zeitgemäße Bebauung in diesem Bereich entsprechen. Vorgegeben wurde die Firstlinie für den Fall des Sattel- oder Pultdaches. Diese soll für jedes Haussegment parallel zur Straße verlaufen, ebenfalls um den Ensemblecharakter zu erreichen.
Aus dem gleichen Grund wird die Verwendung einheitlicher Materialien festgesetzt.
Ziel ist, dass die Bebauung in Kubatur, Dachform, Ausrichtung und prägenden Gestaltungselemente einheitlich erscheint, im Detail aber individuelle Elemente bei den einzelnen Haussegmenten möglich sein sollen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Anpflanzungsfläche A befindet sich unter dem Freihaltebereich der Freileitung und im Waldabstand und ist somit nur eingeschränkt nutzbar. Die Fläche soll zum überwiegenden Teil als Grünfläche (Gartenfläche) genutzt werden, wobei 2 Stellplätze für den Eigentümer eingeordnet werden dürfen, soweit sie nicht im Freihaltebereich des Mastes der 110 kV Freileitung liegen (Radius des Freihaltebereiches 15 m ab Mastfundament). Für die Einordnung der Stellplätze ist eine Einzelzustimmung der enviaM bzw. MITNETZ STROM notwendig. Neben der gärtnerischen Nutzung sollen auf der Fläche Feldgehölze, die dem einheimischen Artenspektrum entsprechen und eine niedrige maximale Endwuchshöhe bis 3 m aufweisen, angepflanzt werden. Dies betrifft 15 % der Fläche. Hier ist der ökologische Effekt des Angebotes von Gehölzen sowohl in Hinblick auf die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 023, als auch die Nähe des Waldstreifens als Lebensraum Grund für die Festsetzung. Die bebaubare Grundstücksfläche ist relativ kompakt und die einzelnen Grundstücke werden vergleichsweise klein sein. Mit der relativ großen zusammenhängenden Fläche wird in möglichen Umfang eine ökologisch und stadtklimatisch wirksame Fläche als Pendant zur Bebauung frei gehalten.
Für die Artenliste wurden einheimische, vergleichsweise niedrig bleibende Arten zusammengestellt.

Die standörtlich festgesetzten Bäume entsprechen in der Gesamtzahl denen, die für das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 023 festgesetzt wurden, abzüglich der Bäume, die dort unter der Freileitung positioniert wurden, was heute nicht mehr zulässig ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Festsetzung einer größeren Anzahl von Bäumen nicht sinnvoll, zumal davon ausgegangen werden muss, dass die Bäume im südlichen Teil der Trillerstraße ursprünglich als Straßenbegleitgrün geplant waren, was so nicht umgesetzt wurde. Es werden kleinkronige Bäume in handelsüblicher Qualität aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche festgesetzt. Entlang der Trillerstraße sollen die Bäume in der öffentlichen Grünfläche platziert werden. Hier ist im Interesse der einheitlichen Fassung der Straße nur eine Art zu verwenden. Mit der Einordnung im öffentlichen Grün können diese Einheitlichkeit und die Pflege besser abgesichert werden.

Die mit Planeintrag festgesetzten Pflanzungen sind Teil des städtebaulichen und grünordnerischen Gesamtkonzeptes, sowie kleinklimatisch und lufthygienisch wirksam und können sich zu Lebensräumen für Insektenarten und Vögel entwickeln. Daher ist für die dauerhafte Vitalität und ggf. den Ersatz der Pflanzungen Sorge zu tragen.

Begrünung privater Grundstücke

Um eine zeitnahe Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, werden die Anlage der Freiflächen in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung sowie deren dauerhafter Unterhalt im Interesse der Wohnqualität festgesetzt.

5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB)

Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, der nicht mit hochbaulichen Anlagen bebauten Flächen, soll breitflächig und über offene Fugen innerhalb des Baugebietes versickert werden. Damit soll einerseits die Belastung der öffentlichen Abwasseranlagen gemindert, andererseits durch die Versickerung Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden. Außerdem wird die Verdunstung erhöht, was sich wiederum positiv (Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchte) auf das Kleinklima auswirkt.

Fledermausschutz

Da sich im Umfeld des Plangebietes ein Waldgebiet befindet, das potentielles Fledermaushabitat und Lebensraum für baumbewohnende und höhlennistende Vögel ist, wurde festgesetzt, dass pro Haussegment ein Fledermausquartier bzw. eine Nistmöglichkeit für gebäudebewohnende Vögel geschaffen wird. Damit soll die Etablierung der Arten unterstützt werden.

5.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Der Freihaltebereich um den Mast der-Freileitung wurde nachrichtlich übernommen.

5.5 Hinweise zur Planung

Nachfolgende Hinweise zur Planung sind auf der Planzeichnung enthalten:

- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten:
  Geotechnischer Bericht vom 14.6.2018, erstellt durch das "Büro für Baugrund und Geologie"
- Geodätische Festpunkte
- Schutz des Mutterbodens
- Bodenschutz
- Archäologische Denkmale
- Baudenkmale
- Altlasten
- Lagerstättengesetz
- Kreislaufwirtschaft und Bodenschutz
- Munitionsfunde
- Radonschutz
- Erneuerbare Energien und Klimaschutz
- Nachrichtliche Übernahme der Lage der Versorgungsleitungen
- Hinweise zur Nutzung der Flächen unter der 110 kV Hochspannungsfreileitung
- Geologie / Baugrund/ Erdbebenzone
- Pflichten gem. Sächsisches Katastergesetz
- Wasserhaushaltgesetz
- Niederschlagswassernutzung
- Hinweise zur Plangrundlage

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wurde entsprechend der aktualisierten Plangrundlage angepasst.

Geltungsbereich:	ca. 4.367 m²
Reines Wohngebiet	2.717 m²
davon:	
Flächen zum Anpflanzen:	653 m²
Verkehrsflächen:	1.376 m²
Versorgungsflächen:	21 m²
Öffentliche Grünfläche:	253 m²

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz- SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert mit Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S.431)

Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191)

Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz-LagerStG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992)

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Zwickau (GehölzSchS) vom 30.10.2002, in der Fassung der 1. Änderung vom 04.10.2011

8. Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Geotechnischer Bericht, Zwickau, Hans-Ackermann-Weg, Büro für Baugrund und Geologie Chemnitz, 14.06.2018