

Begründung

Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet Zwickau Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg mit integrierter Grünordnungsplanung

(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Satzung

Auftraggeber: Massivhaus Martin
 Inh. Katrin Martin
 Mühlweg 4
 08112 Wilkau-Hasslau

Bearbeiter: Meischner Kottusch Architekten Partnerschaft mbH
 Alter Steinweg 5
 08056 Zwickau
 Dipl.-Ing. Peggy Meischner
 Dr.-Ing. Andreas Kottusch
 Dipl.-Ing. Gert Hofmann

Zwickau, 06.10.2020

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Aufgabenstellung	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Planungsanlass.....	5
1.3 Planungserfordernis	9
1.4 Planungsziele	10
1.5 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	10
1.6 Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen	10
1.7 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	12
1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen.....	14
1.8.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	14
<u>1.8.2 Städtische Planungen und Planungen Dritter</u>	<u>15</u>
2. Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung im Planbereich.....	17
2.1 Plangrundlage	17
2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches	17
2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich	17
2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches.....	18
2.4.1 Topographie	18
2.4.2 Bebauung und deren Nutzung	18
2.4.3 Verkehrsanlagen	18
2.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen	19
2.4.5 Umweltverhältnisse	20
2.4.6 Denkmalschutz und Archäologie	22
2.4.7 Eigentumsverhältnisse	23
3 Planungsergebnis	23
3.1 Grundzüge der Planung	23
3.2 Planungsalternativen.....	24
3.3 Planungskonzept.....	24
3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept	24
3.3.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	25
3.3.3 Verkehrskonzept	25
3.3.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	25
3.3.5 Schallschutz	27
3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	27

3.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
3.4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
3.4.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	29
3.4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	30
3.4.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	30
3.4.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB).....	31
3.4.7	Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	31
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 SächsBO).....	31
3.5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89 Abs.1 Nr.1 SächsBO).....	31
3.5.2	Art und Gestaltung von Einfriedungen (§89 Abs.1 Nr.4 SächsBO).....	32
3.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	32
3.6.1	Öffentliche Grünflächen	32
3.6.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)	33
3.6.3	Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	33
3.7	Hinweise zur Planung	33
3.8	Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	36
3.8.1	Sicherung der Planung	36
3.9	Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung).....	36
3.10	Klimaschutz / Klimaanpassung	36
4.	Gesetze, Richtlinien.....	37
5.	Anlagen.....	38
5.1	Vorschlagsliste Baum- und Strauchpflanzungen.....	38
5.2	Schallschutztechnische Untersuchung.....	39
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	40
5.4	Erschließungsplanung Entwässerung.....	40

1 Aufgabenstellung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nach Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 3,38 ha und befindet sich auf der Flur (Zwickau -) Marienthal.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können wie folgt beschrieben werden:

- im Norden begrenzt durch die Werdauer Straße (B 175)
- im Osten durch die Bebauung am Rotbuchenweg
- im Süden und im Westen durch die Bebauung am Ulmenweg

Der räumliche Geltungsbereich wurde, gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) dabei auf den Umfang begrenzt, der für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Marienthal:
Flurstücksnummer: 360/2; 356/18; 961 und 572/10 (Teilfläche)

Folgende Flurstücke der Gemarkung Marienthal grenzen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an:

Flurstücke: 356/5; 356/13; 356/16; 356/17; 356/19; 356/20; 356/21; 356/22; 356/23; 360/r; 572/10; 649; 650; 651; 652; 653; 654; 679; 680; 683; 685; 686; 687; 693/2; 696; 697; 698; 704; 706/1; 707; 708; 713; 714; 765; 955; 956; 957; 959; 960; 1143/1; 1325; 1332 und 1333.

Luftbild 2016



Quelle: Stadt Zwickau-GIS 2013

1.2 Planungsanlass

Es gibt in Zwickau einen großen Bedarf an Grundstücken für Eigenheime. Die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot. In der Folge weichen immer mehr Bauwillige in das Umland aus. Ziel der Stadt muss es von daher sein, Baurecht für Eigenheimstandorte zu schaffen. Eines der wenigen größeren noch zur Verfügung stehenden Flächen ist das betreffende Plangebiet.

Die Stadt Zwickau hat seit 2004 Bebauungspläne aufgehoben. Dies sind mit der Zielrichtung Wohnungsbau im Einzelnen die folgenden Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. Bebauungspläne:

So wurden am 01.07.2008 folgende Bebauungsplanverfahren beendet:

Nr. 042 B für das Gebiet Zwickau-Marienthal, Werdauer Straße/ südlich Fruchthof,
Nr. 054 für das Gebiet Zwickau „am Knappengrund“,
Nr. 056 für das Gebiet Zwickau-Hartmannsdorf, an der Dorfstraße nach Königswalde,
Nr. 074 für das Gebiet Zwickau zwischen Karl-Keil-Straße/ Wohngebiet Florian-Geyer-Weg/ Tannhäuserweg und
Nr. 087 „An der Rottmannsdorfer Straße“.

Die Satzungen zur Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohngebiete Nr. 313 für das Gebiet Zwickau-Crossen „Westlich der Rathausstraße“, Nr. 314 für das Gebiet Zwickau-Crossen „Östlich der Rathausstraße“ und Nr. 315 für das Gebiet Zwickau-Crossen „An der Lindenstraße“ (heute Paul-Leonhardt-Straße) sind seit dem 18.05.2011 in Kraft.

Am 27.05.2010 wurden die Bebauungspläne für Wohngebiete Nr. 063 Zwickau-Pöhlau, zwischen Pöhlauer Straße und Pöhlauer Bach (gegenüber Glück-Auf-Siedlung) und Nr. 091 Zwickau-Niederhohndorf, zwischen Niederhohndorfer Straße und Niederhohndorfer Querweg aufgehoben.

Am 22.03.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 062 Zwickau, Trillerstraße, An der Gärtnerei und am 25.10.2019 der Bebauungsplan Nr. 109 Zwickau Stadtteil Mosel, Am Rittergut aufgehoben.

Die vorgesehene Kapazität der aufgehobenen Pläne betrug im Bereich des Mehr- und Einfamilienhausbaus sowie der altengerechten Wohnungen insgesamt 730 Wohneinheiten (WE).

Es wurde durch Änderungen (überwiegend von Mehrfamilienhäusern zu Einfamilienhäusern) von folgenden in Aufstellung befindlichen bzw. rechtskräftigen Bebauungsplänen
Nr. 026.2 Zwickau, Trillerberg, Nr. 076 Zwickau-Weißenborn, südl. Crimmitschauer Straße und
Nr. 319.2 Zwickau-Cainsdorf, Kirchstraße
die vorgesehene zu realisierende Kapazität wesentlich reduziert.

Bei den mittlerweile ausgelasteten großen Standorten Kreuzberg in Planitz und Trillerberg in Eckersbach ist gegenüber der Planung eine Reduzierung der realisierten WE festzustellen. Dies ist vor allem auf einen geringeren Anteil von Doppelhäusern

bzw. Reihenhäusern zurückzuführen. Diese bisher eingerechnete höhere Reserve entfällt.

Noch bestehende Planverfahren werden weiterhin auf ihre Erforderlichkeit überprüft und entsprechend weitergeführt und beendet bzw. bei Notwendigkeit aufgehoben.“

Die Stadt Zwickau als Oberzentrum und viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen steht im Wettbewerb mit angrenzenden Kommunen um Ansiedlungen, daraus resultierenden Arbeitsplätzen und nicht zuletzt Einwohnern. 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 stetig 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.

Im Kontext der bisher stattgefundenen und weiterhin auch im geringeren Umfang stattfindenden Schrumpfung der Bevölkerung der Stadt Zwickau und dem sich trotzdem nach wie vor abzeichnenden Bedarf bei den Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern wurde eine Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose in Auftrag gegeben. Diese soll die Grundlage für die weiteren Planungen der Stadt im Bereich Wohnungsneubau und auch -rückbau bilden und Basis für die Fortschreibung des INSEK und die Überarbeitung des Punktes Entwicklung der Wohnbauflächen bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplanes sein. Beim FNP sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB) für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes in den Fokus zu nehmen. In der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose vom 20.12.2017 werden Szenarien und Strategien zur Marktentwicklung und u. a. die Handlungsfelder „Ein- und Zweifamilienhausbereich“ und „Mehrfamilienhausbereich und Umgang mit dem Leerstand“ betrachtet. Grundlage für die prognostizierte Entwicklung bildet die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 - Variante 1 und die bisherigen Entwicklungen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Mehrfamilienhausbereich angesichts des aktuellen und auch zukünftig vorhandenen Überangebots von Wohnungen eine quantitative Prognose nicht sinnvoll ist. Es wird aus qualitativen Gründen aber auch weiterhin Neubau stattfinden, da sich der vorhandene Wohnungsbestand in einzelnen Segmenten wie z. B. den 1960er Neubauten mit dem entsprechenden Grundrisstyp massiert. Der vorhandene Wohnungsbestand kann nicht in allen Segmenten der aktuellen Nachfrage gerecht werden. Insbesondere werden in den Stadtteilen des Stadtbezirks Mitte aufgrund der dort immer noch steigenden Einwohnerzahl aus nachfrageorientierten Gründen neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Sinne einer qualitativen Ergänzung von Wohnraumqualitäten, Grundrisstrukturen oder energetischen Standards als notwendig angesehen. Auch barrierefreie/-arme Wohnungen für Senioren, die sich nicht im Bestand schaffen lassen, sind erforderlich. Da im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Trillerstraße überwiegend Eigentumswohnungen geplant sind, wird die Erhöhung der Eigentumsquote der Zwickauer Bevölkerung in diesem Bereich unterstützt.

Unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Trends (aktuelle Bautätigkeitsrate bleibt konstant, Rückgang der Neubautätigkeit und Anstieg der Nachfrage) sind neue Standorte in einem Umfang von 365 bis 465 Wohneinheiten im Prognosezeitraum bis 2030 erforderlich.

Detaillierter wird in der Prognose das Handlungsfeld „Ein- und Zweifamilienhausbereich“ untersucht. Für die zukünftige Nachfrage wurde die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zu Grunde gelegt, weil diese der entscheidende Träger

der Eigentumsbildung ist. Dabei wurden 3 Varianten – Anstieg, Trend und Rückgang betrachtet. Für den Betrachtungszeitraum 2017 bis 2030 wurde ein Nachfragevolumen von 915 WE bei der Variante Anstieg und 825 WE bei der Variante Trend ermittelt. Dabei ist bis 2021 noch mit einem leichten Anstieg des Bedarfs auf 68 bzw. 62 WE/Jahr und danach mit einem stetigen Rückgang bis auf 63 bzw. 53 WE/Jahr in 2030 zu rechnen.

Demnach gehört Zwickau durch seine moderaten Wanderungsverluste und Sterbeüberschüsse zu den 'leicht schrumpfenden' Städten, stabilisiert sich jedoch. Gleichzeitig hat sich gesamtstädtisch der Leerstand durch Städtebaumaßnahmen deutlich reduziert. Da laut 6. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes die Einwohnerzahl Zwickaus bis 2030 sinken wird, nimmt mittelfristig auch die Zahl der Haushalte ab. Sich verändernde Altersstrukturen und Präferenzen beim Zusammenwohnen ziehen veränderte Haushaltsgrößen nach sich, so dass von einer leicht sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen wird. Deswegen wird bis 2020 die Zahl der Haushalte etwa konstant bleiben, um dann von 2020 bis 2030 um fast 2.400 Haushalte beziehungsweise 5 % abzunehmen." "Der Ein- und Zweifamilienhausbau spielt in Zwickau eine dominierende Rolle und auch in Zukunft werden Zwickauer Bürger in der Stadt ein Eigenheim nachfragen. Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 730 bis 915 Wohnungen im gesamten Zeitraum von 2017 bis 2030 ausgegangen. Dieser Nachfrage steht bis 2030 ein Angebot von rd. 720 Wohnungen gegenüber, inklusive Baulücken. Unabhängig davon, welche Variante zugrunde gelegt wird, tritt mittelfristig (ab 2021) ein Angebotsdefizit ein, welches dem obersten Ziel, die Zwickauer Bürger in der Stadt zu halten, entgegensteht. Schnelles Handeln ist somit wichtig. [...] Notwendig ist die Ausweisung von neuen Baulandflächen sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment." Dem B-Plan Nr. 112 Cainsdorf, „An der Feldstraße“ mit geplanten 17 Einfamilienhäusern wird mit der Analyse ein Wohnbauflächenpotential von Ein- und Zweifamilienhäusern zuerkannt. Dieses soll schnellstens aktiviert werden. Durch die Realisierung der Planung am Rande der innerstädtischen Baustrukturen des Stadtteils Cainsdorf wird eine Verdichtung des Stadtgebietes erzielt und vorhandene Erschließungseinrichtungen wie Straßennetz, Kanalisation, Öffentliche Verkehrsmittel und andere Medien genutzt. Einer weiteren Zersiedlung des Stadtgebietes wird entgegengetreten. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit den Festsetzungen zur Baufeldgröße und zu Hinweisen Rechnung getragen. Trotz geringen Bevölkerungsrückgangs ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage junger Familien nach Einfamilienhausstandorten zu verzeichnen. Dies wurde während der Baufachmesse im März 2018 abermals ganz besonders deutlich. Dies zeigt in hohem Maße, dass junge Menschen in der Region wohnen möchten. Weitere Gründe dürften u.a. die durch die Eurokrise bedingte „Flucht in Sachwerte“, die niedrigen Bauzinsen und steigende Energiekosten (zweite Miete) sein. In den Jahren 2011 bis 2016 wurden insgesamt 357 Bauanträge/Bauanzeigen für Einfamilienhäuser eingereicht, d.h. durchschnittlich 70 Bauanträge/Bauanzeigen pro Jahr (ca. 20 mehr als in den Jahren vor 2011). Im Jahr 2017 gab es 78 Bauanträge/Bauanzeigen. Nachdem zurückliegend das Angebot die Nachfrage überstieg, sind jetzt auch die großen Wohnungsbaustandorte in den Bebauungsplangebieten Nr. 068 „Am Kreuzberg“ in Oberlantz, B-Plan Nr. 026 „Am Trillerberg“ in Eckersbach, B-Plan Nr. 312 „Am Angerberg“ in Crossen, B-Plan Nr. 076 „An den Libellenteeichen“ in Weißenborn und B-Plan Nr. 319, „Kirchstraße“ in Cainsdorf vollständig bebaut bzw. vermarktet. In Realisierung befinden sich die Standorte B-Plan Nr. 029 „Trillerstraße / Finkenweg“ in Eckersbach (30 Einfamilienhäuser und 60 Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser) und der B-Plan Nr. 115 „südlich Werdauer Straße“ (25 Einfamilienhäuser). In der letzten Zeit steht dem Bedarf kein entsprechendes Angebot mehr gegenüber. In den Bebauungsplangebieten und den Gebieten der bestehenden Abrundungssatzungen stehen derzeit ca. 30 Baugrundstücke zur Verfügung, die sofort bebaubar wären.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen jedoch nicht alle Bauplätze für eine Vermarktung zur Verfügung. Im Stadtgebiet sind derzeit kaum freie Bauflächen mehr verfügbar, da in den letzten Jahren eine Verdichtung erfolgte. So wurde am Neumarkt die westliche Platzfront und an der Max-Pechstein-Straße eine größere Baulücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Aktivist Fläche in Planitz (ehem. Textilfabrik) wurde mit Fördermitteln rückgebaut und beräumt. Aus förderrechtlichen Gründen darf die Fläche aber erst in 10 Jahren mit Wohnhäusern bebaut werden. Zu beachten ist auch, dass etwa 1/3 der gesamten städtisch Flächen durch den Steinkohlenbergbau und deren Hinterlassenschaften, den aktuellen und historischen Kies- und Lehmabbau, Altlasten und Brachen der industriellen Entwicklung in Privatbesitz, ausgewiesene Hochwasserschutzgebiete und die Flächenbeanspruchung der WISMUT für mehrere Generationen für eine bauliche Entwicklung ungeeignet ist. (Quelle: Planungsamt) Es ist auch Aufgabe eines Oberzentrums, ein breites Spektrum an Standorten anzubieten. Bauwillige, die sich aus verschiedenen Gründen einen bestimmten Stadtteil ausgesucht haben, lassen sich nur schwer in einen anderen Stadtteil lenken. Der Standort im westlichen Stadtteil Marienthal bietet eine ruhige aber günstige Lage durch vorhandene Erschließungseinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr und andere Medien.

Die Wohnbauflächenangebote und potentiale – Reserven (unbebaute Grundstücke) in den bestehenden Bebauungsplangebieten und Satzungen nach § 34 BauGB betragen 79 Baugrundstücke, in den laufenden Planverfahren entsprechend dem derzeitigen Planungsstand 111 Baugrundstücke und in den im Entwurf des FNP (Stand 02/2013) dargestellten noch freien Neuausweisungen ca. 129 Baugrundstücke (in der Summe 322).

Weitere Potentiale bestehen in Baulücken, entsprechend den Erfahrungen mit anderen Gemeinden wurden hier näherungsweise 600 WE angenommen, von denen sich im Betrachtungszeitraum 300 WE mobilisieren lassen.

Entsprechend ergibt sich folgende Rechnung:

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

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

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

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

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

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

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

Das geplante neue Baugebiet war schon in der Vergangenheit für die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Da der damalige Vorhabenträger abgesprungen ist wurde der Aufstellungsbeschluss vom 03.12.1992 am 01.07.2008 aufgehoben.

1.3 Planungserfordernis

Bauleitpläne sind durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Zwickau fasste am 20.09.2018 den Beschluss über die Aufstellung des „Bebauungsplanes 115 für das Gebiet Zwickau Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg“

Als Aufstellungsverfahren wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die im § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Aufgrund der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung muss eine komplette städtebauliche, funktionelle und eigentumsrechtliche Neuordnung stattfinden:

- Nachnutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, für eine Abrundung des vorhandenen Wohngebietes sowie für Ausgleichsflächen.

- Neustrukturierung der Verkehrserschließung und Ergänzung stadttechnischer Erschließung.
- Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen, wie Wohnen
- Würdigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes

Damit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplans begründet.

1.4 Planungsziele

Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, für die Bebauung mit max. 25 Eigenheimen.

Festsetzungen zu:

- Bauflächen für Einfamilienhäuser einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen
- Neuer Verkehrsanbindung für Lkw und Pkw-Verkehr
- Neubau eines Geh- und Radweges als zweite Anbindung (Noterschließung)
- Grünflächen
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Planverfahren und die Erschließung werden von einem erfahrenen Bauträger als Vorhabenträger aus der Region durchgeführt.

1.5 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und der Umsetzung der Planungsziele sind folgende Festsetzungen zu treffen:

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

Damit wird die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB notwendig.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss soll außerdem ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger geschlossen werden.

1.6 Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen

Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB.

Als Aufstellungsverfahren wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die im § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung handelt (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

- Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht.
- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 34.000 m² (ca. 3,4 ha) beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 15.580 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Ein B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a kann gewählt werden, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt

- Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2018 im Stadtrat unter Drucksachen-Nr. BV/145/2018 mit Beschluss unter Punkt 1, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.
- Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 BauGB) im Pulsschlag Nr. 20 vom 10.10.2018

Die Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt (Pulsschlag) Nr. 20 vom 10.10.2018 entsprechend § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB informiert, dass vom 10.10.2018 bis 13.11.2018 im Stadtplanungsamt, Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau in die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung Einsicht genommen werden konnte.

Der Bebauungsplan hat u.a. den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Daher wurden nachfolgende Planungen und Gutachten erstellt:

Grünordnungsplan

Als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung haben die Gemeinden gem. § 6 Abs.3 SächsNatSchG Grünordnungspläne aufzustellen. Dies kann nur ganz oder teilweise entfallen, wenn keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten sind. Dies ist hier nicht der Fall. Der Grünordnungsplan wird als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Das geplante Baugebiet ist der UNB als reines Ackerland bekannt, daraus resultiert die Stellungnahme zum B-Plan 115- ein Eingriff in angrenzende Vegetation erfolgt nicht. Als Würdigung zum Artenschutz verfügt der Vorhabenträger im B-Plan 115 das Anbringen von 1 Stück Nist-/Brutkasten pro bebautes Grundstück durch den Bauherrn für einheimische Vögel/Arten sowie die bevorzugte Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher.

Eingriff / Ausgleich

Zu Eingriff -und Ausgleich wurde eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung zur Betrachtung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg mit integrierter Grünordnungsplanung“ von ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz vom Februar 2019 und Präzisierung August 2020 erstellt .

Lärmschutz

Zur Beachtung der Anforderungen benachbarter Gebiete mit Schutzanspruch (Wohnbereiche) wurde eine Geräuschemissionsprognose erstellt:

„Schallschutztechnische Untersuchung“ von i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik/Schallschutz, Limbach-Oberfrohna vom September 2019.

Entwässerungskonzeption / Hochwasserschutz

Für die Bauleitplanung wurde eine Erschließungsplanung, Entwässerung als Genehmigungsplannung vom Büro Stoll Bauplanung GmbH & Co KG, Glauchau, Tektur vom August 2019 erstellt.

1.7 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Zwickau verfügt bisher noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf mit Stand 02/2013 vor. Die erste Auslegung fand vom 30.05.-02.07.2013 statt.

Die vorhandene Reserve in bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB (Ergänzungssatzungen) schrumpft rapide. Bei der letzten Überarbeitung der Entwicklung der Wohnbauflächen in Zusammenhang mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 02/2013 bestand noch eine sofort verfügbare Reserve in Bebauungsplan- und Satzungsgebieten von 260 WE in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Diese ist mittlerweile auf nur noch 42 freie Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 94 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschrumpft (Stand 07/19). Daraus ergibt sich die Dringlichkeit zur Entwicklung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanverfahrens, zumal die weitere Planung am Flächennutzungsplan die nochmalige Auslegung des überarbeiteten Entwurfs bedingt und ein Wirksamwerden des FNP noch eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt.

Aus der Begründung zum Bedarf an Wohnbauflächen ist ersichtlich, dass dringend und zeitnah weitere Standorte entwickelt werden müssen, um den Markt an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu entspannen. Auf das Ende des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan kann dabei nicht gewartet werden, da dieses Verfahren aufgrund der notwendigen Ausweisung von neuen zusätzlichen Baugebieten und der damit verbundenen Umweltprüfung noch einen gewissen Zeitraum dauert, der Bedarf aber jetzt gedeckt werden muss. Dafür bietet sich der Bebauungsplan Nr. 115 an, da dieser im Planverfahren weit fortgeschritten ist.

Mit dem Bebauungsplan erfolgen eine Abrundung und eine maßvolle Siedlungserweiterung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 02/2013) wurde in der Begründung unter Punkt 4 auf die Entwicklung der Wohnbauflächen eingegangen. Reserven zum damaligen Zeitpunkt waren vor allem in den Bebauungsplänen Nr. 026.2 Trillerberg, Nr. 050 westlich Lilienweg (nur MFH), Nr. 068.1 Kreuzberg, Nr. 076 Weißenborn, südl. Crimmitschauer Straße und Nr. 312 Wohn- und Gewerbegebiet Crosen vorhanden. In Summe handelte es sich um eine Reserve von 257 WE in bestehenden Bebauungsplangebieten. Diese Reserve ist mittlerweile geschrumpft.

Aufgrund des dringlichen Bedarfs ist für den Bebauungsplan Nr. 115 die Nutzung der Möglichkeit des § 8 Abs. 4 BauGB - der vorzeitige Bebauungsplan vorgesehen.

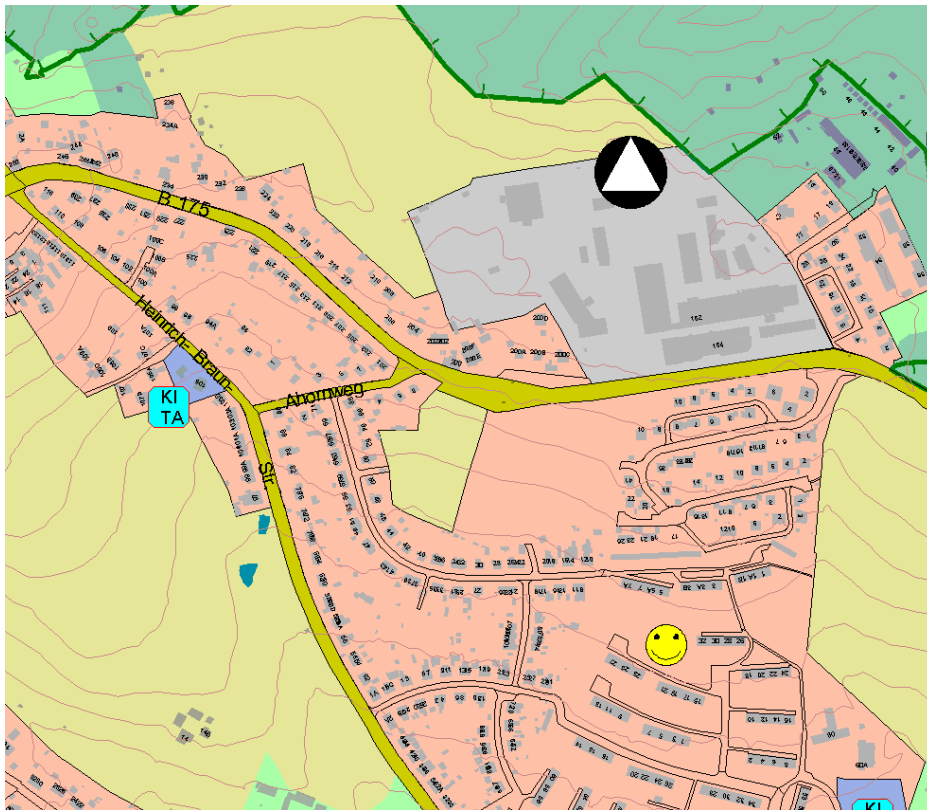
Gründe hierfür sind:

- der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich und

- der Bebauungsplan wird der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind 2/3 der östlichen Fläche als Wohnbaufläche und das westliche Drittel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Seitens der Stadt ist eine Überarbeitung des Entwurfs und erneute Auslegung des Entwurfs vorgesehen. Seit 2013 gab und gibt es im Bereich des Wohnungsbaus eine dynamische Entwicklung. Aufgrund dessen ist für den Bereich eine Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplans auf der Basis der Planung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Ausschnitt FNP 2/2013 Entwurf



Quelle: Stadt Zwickau-GIS 2013

Als erforderliche Gründe für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes liegen hierfür vor:

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

1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen

1.8.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Raumordnung, Landesplanung

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

- An folgenden Vorgaben und Grundlagen des LEP hat sich der Bebauungsplan zu orientieren:
- Der Verdichtungsraum ist als leistungsfähiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner zentralen Orte weiter zu entwickeln.
- In den Gemeinden soll eine eigenständige bauliche Entwicklung möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen gemäß den im Kapitel 2.4 genannten Rahmenbedingungen und der Begriffsdefinition zulässig.
- Eigenentwicklung ist gemäß LEP die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde, welche sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.
- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und –gebiete ist zu begründen. Dies soll durch integrierte Entwicklungskonzepte oder durch entsprechende Teilentwicklungskonzepte erfolgen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen in erster Linie in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das Fußwegenetz (und soweit vorhanden Radwegenetz) angeschlossen werden.
- Niederschlagswasserabflüsse sind durch Versickerung und Reduktion versiegelter Flächen zu reduzieren. Nicht oder wenig verunreinigtes Niederschlagswasser ist, nötigenfalls verzögert, direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
- Böden sind in ihren natürlichen Funktionen (Filterfunktion, Speicherfunktion, Produktionsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Freiflächenfunktion)

nachhaltig zu sichern, in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern bzw. nötigenfalls wiederherzustellen. Dazu muss die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und minimiert erfolgen.

Regionalplanung

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

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

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

1.8.2 Städtische Planungen und Planungen Dritter

Städtische Planungen

Der Landschaftsplan der Stadt Zwickau (Beschluss Stadtrat 1997) wurde als Fachplan zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Darstellungen aus dem Landschaftsplan wurden, soweit geeignet und erforderlich, in den Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2/2013 eingearbeitet.

Der Landschaftsplan stellt in der Karte der Flächenentwicklung den betreffenden Bereich als zukünftig zu bebauendem Standort dar. Unter der textlichen Erläuterung Nummer E 6/6 ist festgelegt: „Erhalt des Landschaftspotentials bis zur Durchführung der Bauleitplanung“. Auf der Karte der Darstellung der Flächennutzung ist eine zu schaffende öffentliche Grünverbindung von Nord nach Süd am östlichen Rand des nun zu planenden Gebietes dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde diese öffentliche Grünverbindung nicht aufgenommen, da wegen fehlenden kommunalen Eigentums eine öffentliche Wegeführung in diesem Bereich nicht möglich ist. Zum Ausgleich für diese gedachten Grünflächen wurden die zu begrünenden, nicht-überbaubaren Grundstücksflächen der künftigen Baugrundstücke entsprechend groß dimensioniert, was eine Erhöhung der Wertpunkte in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit dem Vollzug der Planung ergeben wird (s. Anlage Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Bebauungspläne

In der Nähe des Plangebietes (Bereich Windberg) befinden sich vier weitere Plangebiete:

- Bebauungsplan Nr. 003 Waldstraße
von 1995
Wohngebiet
Das Vorhaben ist realisiert.
- Bebauungsplan Nr. 022.1 Werdauer Straße / Königswalder Straße
von 2005
Wohngebiet
Das Vorhaben ist realisiert.
- Bebauungsplan Nr. 024 Werdauer Straße / Heinrich –Braun-Straße
Von 1994
Wohngebiet
Das Vorhaben ist realisiert.
- Bebauungsplan Nr..042A Werdauer Straße /südlich Fruchthof
von 1997
Wohngebiet
Das Vorhaben ist realisiert.

Letzterer grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Insek) 2030

Im INSEK 2030 ist der gesamte Geltungsbereich nicht als eine spezielle Stadtentwicklungskategorie gekennzeichnet. Sie ist aber vollständig mit der Kategorie „Konsolidiertes Gebiet Wohnen“ umschlossen.

Das INSEK gibt als informelles Planungsinstrument die langfristige Entwicklungsrichtung der Stadt und der einzelnen Stadtteile vor. Für „Konsolidierte Gebiete“ gilt die Erhaltung als Umstrukturierungsgebiet, für das aufgrund von Nutzungsaufgaben oder städtebaulichen Konflikte eine Neuordnung, Um- oder Nachnutzung notwendig ist. Mit der Realisierung des Wohnungsbaustandortes wird das Entwicklungsziel „Wohnen“ am Standort gefestigt bzw. komplettiert.

2 Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich

2.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Sonntag, Gutwasserstraße 12, 08056 Zwickau vom 30.01.2019

2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches

Großräumliche Lage

Die Stadt Zwickau befindet sich in Südwestsachsen und ist mit ca. 92.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Freistaates. Die Stadt ist wirtschaftlicher Schwerpunkt der Region und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland.

Außerdem ist die Stadt administratives, Kulturelles-, Handels- und Bildungszentrum der Region Südwestsachsen.

Mit dem VW-Werk in Mosel und zahlreichen Zulieferern und Logistikunternehmen ist die Industrie- und Gewerbestruktur traditionell stark auf den Automobilbau fokussiert. Weitere Branchen sind Maschinenbau, Chemische Industrie, Pharmazie und Baustoffindustrie sowie zahlreiche Handwerksbetriebe.

Neben der Stadtverwaltung und einem Teil der Kreisverwaltung haben einige Landesbehörden ihren Sitz in Zwickau. Wichtigste Bildungseinrichtung ist die Westsächsische Hochschule.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nord-Westteil der Stadt Zwickau im Ortsteil Marienthal, am sogenannten Windberg.

Die mittlere Entfernung zum Zentrum von Zwickau (Hauptmarkt) beträgt ca. 4 km Luftlinie.

Größe

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,41 ha bei einer mittleren Breite von Süd nach Nord mit ca. 150 m und Längenausdehnung von Ost nach West von ca. 260 m.

Abgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Werdauer Straße im Norden, dem Ulmenweg im Westen und Süden mit Wohnbebauung sowie dem Rotbuchenweg und der Marienthaler Höhe im Osten mit Wohnbebauung.

Bedeutung

Der Planbereich hat für die Ansiedlung von Wohnnutzung Bedeutung, da hiermit das noch verbliebene unbebaute Gelände das bebaut wird und somit der Wohnungsbaustandort am „Windberg“ abgerundet (abgeschlossen) wird.

Der Standort besticht durch seine Lage über der Stadt mit Panoramaausblick auf die Gebirgslandschaft des westlichen Erzgebirges u.a. auf den Auersberg in südlicher Richtung.

2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich

Das Plangebiet war seit den 1960-er Jahren als Obstbaufläche genutzt.

Nach der politischen Wende wurden die Flächen gerodet.

Es wird bis heute als landwirtschaftliche Fläche (intensives Ackerland) genutzt.

Im Norden verläuft die Bundesstraße 175 (Werdauer Straße) als Verbindung der Zentren von Zwickau in westlicher Richtung nach Werdau.

Nördlich davon befinden sich straßenbegleitende Wohnbebauung aus den 1930-er Jahren.

Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden und Westen grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 20er und 30 Jahren an. Im Osten wurden nach 1990 Ein- und Zwei- und Mehrfamilienhäuser errichtet

2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches

2.4.1 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 347 m über NHN. Dabei fällt es mit ca. 8-10 % Gefälle nach Süden.

Die im Norden verlaufende Bundesstraße 175 (Werdauer Straße) liegt somit am Hochpunkt des Gebietes bei ca. 356 m über NHN.

Von dieser verläuft über die gesamte Gebietslänge eine steile Böschung mit bis zu 5 m Höhenunterschied nach Süden.

Am nordöstlichen Gebietsrand wurde im Zusammenhang mit der Realisierung des östlich angrenzenden Wohngebietes ein ca. 1,20 m hoher Erdwall zum Schallschutz errichtet.

2.4.2 Bebauung und deren Nutzung

Plangebiet

Das Plangebiet ist ohne Bebauung. Es ist gegenwärtig eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv genutzte Ackerfläche).

Umgebung

Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden und Westen grenzen freistehende, meist zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern aus den 20er und 30 Jahren an.

Im Osten wurde nach 1990 ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern und zweigeschossige Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) errichtet (Bebauungsplan Nr. 042 A, Zwickau-Marienthal, Werdauer Straße/südlich Fruchthof). Im Norden grenzt die Werdauer Straße (B 175) an. Aufgrund dieser Gegebenheiten bzw. Baulichkeiten ist eine Erweiterung des Siedlungsbereiches über den geplanten Geltungsbereich hinaus nicht möglich.

2.4.3 Verkehrsanlagen

Großräumige Verkehrserschließung

Die großräumige Verkehrserschließung des Gebietes ist über die beiden Bundesstraßen B175 (Werdauer Straße) und S 291 Marientaler Straße gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Regionalverkehrs-Buslinie T129 Zwickau - Werdau und T213 Zwickau Gera direkt nördlich des Plangebietes mit der Haltestelle an der Bundesstraßen B175 angebunden.

Weitere Haltestellen des städtischen Nahverkehrs der Buslinien 18 und 21 befindet sich ebenfalls an der Bundesstraßen B175 und ca. 200 m westlich des Plangebietes an der Heinrich-Braun-Straße.

Im südlich angrenzende Stadtteil Marienthal verläuft die städtische Straßenbahntrasse Linie 4 Pölbitz- Stadtzentrum- Städtischen Klinikum Heinrich Braun.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung übernehmen wie vorgenannt die Bundesstraßen B175 Abschnitt Zwickau –Werdau sowie die Heinrich-Braun-Straße / Ahornweg.

Die direkten Anbindungen bis ans Plangebiet sind über die Marienthaler Höhe als östliche und dem Ulmenweg als westliche Anbindung gegeben.

Die Erschließung der geplanten Regenrückhalteanlage ist über Ulmenweg/Kastanienweg möglich

Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden.

Dafür ist ein Straßenneubau erforderlich.

Ruhender Verkehr

Stellplätze gibt es im Plangebiet nicht.

Radverkehr

Radwege existieren im Plangebiet nicht.

Fußgängerverkehr

Die Fußgänger erreichen das Plangebiet über die vorhandenen Gehwege an der Marienthaler Höhe und dem Ulmenweg.

2.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Trinkwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen

Löschwasser

Derzeit können 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich in der Nähe der Marienthaler Höhe 33 auf der Versorgungsleitung 180x16,4 PE.

Aufgrund der Löschwassermenge von 48 m³/h besteht die bedingte Notwendigkeit der Gebäudeklasse 1.

Entwässerung

Schmutzwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen

Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Mischwasserkanal DN 300Sb im Ulmenweg.

Niederschlagswasser

Niederschlagswässer werden aufgrund der unbebauten Fläche des Plangebietes z.Z. versickert. Zur Sammlung und gedrosselte Ableitung ist eine Regenrückhalteanlage notwendig. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Mischwasserkanal im Ulmenweg.

Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen

Fernwärmeversorgung

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen

2.4.5 Umweltverhältnisse

Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 730 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C, Hauptwindrichtung ist Südwest.

Biotoptypenbestand

(s.a. Biotoptypenkartierung Anlage 5.3)

Grundlage der Beurteilung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

Altbergbau

Nach Prüfung durch das Sächsischen Oberbergamt sind dessen Belange durch das Vorhaben nicht betroffen.

Altlasten / BodenschutzSchutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen. Sonstige nicht belastete Erdmassen der Ablagerung oder des Aushubs sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

allgemeiner Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des BBodSchG und des SächsKrWBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs, wie z.B. Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen, vermieden werden.

Altlasten

Im geplanten Bereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 25.11.2019 keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z.B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau, Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau, anzuzeigen. Sollte sich im Rahmen der Bautätigkeiten ein Altlastenverdacht (z.B. Abfälle, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) ergeben, so ist dies dem Landratsamt Zwickauer Land, anzuzeigen. In diesem Zusammenhang wird auf § 13 und 15 SächsKrWBodSchG vom 02.02.2019 verwiesen.

Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere unbekannte Körper gefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen. Die nächste Polizeidienststelle ist sofort zu informieren.

Baugrund

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht in der Vorerzgebirgssenkung. Laut geologischer Karte [3] wird der Untergrund im Plangebiet von Gesteinen der Leukersdorf-Formation (tlw. Sandige und glimmerreiche Schluffsteine bis Tonsteine mit geringmächtigen Sandstein- und Konglomerathorizonten) sowie von Gesteinen der Mülsen-Formation (Konglomerate und Fanglomerate mit wechselnd körnigem Sandstein bis Schluffstein) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenahe dominieren die Verwitterungs- und Zersatzprodukte der Festgesteine sowie ggf. eiszeitliche umgelagerter Hanglehm- bzw. Hangschutt.

Geologische Verhältnisse

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [4] liegen nur im weiteren Umfeld des Planungsgebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor.

Hydrologische VerhältnisseOberflächenwasser

Bisher entwässert das Gelände über das unterliegende Wohngebiet in Richtung Marienthaler Bach. Bei Starkniederschlagsereignissen kam es in diesem Wohngebiet teilweise zu Überflutungen.

Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird zukünftig stärker versiegelt. Es sind daher entsprechende Auswirkungen und Veränderungen bzgl. des Abflussverhaltens bei Niederschlagsereignissen zu erwarten.

Die hier genannten Auswirkungen sind im Bereich Entwässerungskonzeption/Hochwasserschutz beschrieben und beachtet.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß iDA-Umweltportal Sachsen größer 10 m. Sollte dennoch bei den geplanten Vorhaben Grundwasser angeschnitten werden, so ist dieser Sachverhalt der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz). Bei erforderlich werdenden Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme einer bestimmten Grundwassermenge zu beantragen.

Entwässerungskonzeption / Hochwasserschutz

Für die Bauleitplanung wurde eine Erschließungsplanung, Entwässerung als Genehmigungsplanung vom Büro Stoll Bauplanung GmbH & Co KG, Glauchau, Tektur vom August 2019 erstellt.

Danach sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Vergleichmäßigung der Niederschlagswässer vorzusehen.

Das auf den Stellplätzen, befestigten Flächen und Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist nach zentralen Rückhaltemaßnahmen durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist.

Emissionen / Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

Zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) liegen Erkenntnisse aus einer schalltechnischen Untersuchung vor.

„Schallschutztechnische Untersuchung“ von i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik/Schallschutz, Limbach-Oberfrohna vom September 2019.

Die Geräuschimmissionsprognose bewertet die Auswirkungen der Planung auf die schutzwürdige Umgebung und die Auswirkung der Festsetzungen für die Art der Nutzung.

Immissionsschutz

Für alle neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes ist eine nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen (passiver Schallschutz). Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zugrunde zu legen.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge einer konkreten Planung nach der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Punkt 4.4 - Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu führen.

Arten – und Naturschutz

Das geplante Baugebiet ist der UNB als reines Ackerland bekannt, daraus resultiert die Stellungnahme zum B-Plan 115- ein Eingriff in angrenzende Vegetation erfolgt nicht. Als Würdigung zum Artenschutz verfügt der Vorhabenträger im B-Plan 115 das Anbringen von 1 Stück Nist-/Brutkasten pro bebautes Grundstück durch den Bauherrn für einheimische Vögel/Arten sowie die bevorzugte Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher.

2.4.6 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmale

Im Geltungsbereich selber befinden sich keine Denkmale.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls Berücksichtigung verlangen. Die Denkmalverträglichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Bodeneingriffe etc. nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) und der erforderliche archäologische Grabungsbedarf ist genehmigungspflichtig.

Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-06040-01]; mittelalterliche Altstraße [06040-02]).

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 B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2.4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind:

Flurstück Gemarkung Marienthal	Eigentümer
356/18	Stadt Zwickau
360/2	Stadt Zwickau
961	Stadt Zwickau
572/10	Stadt Zwickau

3 Planungsergebnis

3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen überein

- mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB)
- den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (s. Begründung Pkt. 1.8.1)
- mit den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (s. Begründung Pkt. 1.4)
- mit den Zielen der örtlichen Landschaftsplanung (s. Begründung Pkt. 1.8.2)

3.1.1 Baugebiet

Im Einzelnen sind das folgende Grundzüge:

- Umnutzung der gegenwärtig brachliegenden ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Vervollständigung des (ehemals) geplanten Wohngebietes als Eigenheimsiedlung mit Einzelhausbebauung.
- Ergänzung der Verkehrs - Infrastruktur und der stadttechnischen Infrastruktur
- Sicherstellung der Einbindung der Belange von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlagen in die Planung und den Planungsprozess durch die Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Ersatzmaßnahmen (Gutachten ibb Chemnitz: Biotoptypenkartierung und Ausgangszustandsbestimmung).
- Sicherung eines gesunden Wohn- und Lebensumfeldes

3.2 Planungsalternativen

Die im Rahmen der Bauleitplanung untersuchten Planungsalternativen bezogen sich im Wesentlichen auf Varianten der Verkehrserschließung des Standortes.

Folgende Alternativen wurden untersucht:

- Ringstraße mit einer Anbindung an die Marienthaler Höhe im Osten
- Durchgangsstraße mit zwei Anbindungen an die Marienthaler Höhe im Osten und Ulmenweg im Westen
- Stichstraße mit Wendeanlage und einer Anbindung an die Marienthaler Höhe im Osten

Wegen der Planungsabsicht eines Allgemeinen Wohngebietes wird hinsichtlich des Verkehrslärmes eine Stichstraße als geeignetste Verkehrserschließung angesehen.

Mit der gewählten Gebäudeanordnungsmöglichkeit straßenbegleitend in zwei Reihen ist eine Stichstraße verkehrstechnisch auch ausreichend.

3.3 Planungskonzept

3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem größten Teil der Fläche eine Erweiterung der benachbarten Wohnsiedlung vorgesehen.

Damit soll die letzte unbebaut verbliebene Fläche im Siedlungsgebiet mit Eigenheimen bebaut werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, für die Bebauung mit maximal 25 Eigenheimen.

Diese sollen durch zwei Reihen Einzelhäuser in Ost-Westrichtung das städtebauliche Konzept charakterisieren.

Zur verkehrstechnischen Erschließung soll eine Straßenverbindung von Osten aus dem bestehenden Wohngebiet (Marienthaler Höhe) zwischen den beiden Häuserzeilen bis an den westlichen Plangebietsrand verlaufen und mit einem Wendekreis enden. Bei dieser handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Dabei soll die im Westen vorhandene Anbindungsmöglichkeit (vom Ulmenweg) nur im Havariefall für Kfz zur Verfügung stehen. Dies wird mittels Absperrpoller erreicht. Damit wird zugleich ein möglicher Durchfahrtsverkehr vermieden, was zur Verbesserung der Wohnruhe im Gebiet beiträgt.

3.3.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den, an den Nord- und Südrändern des Gebietes relativ breiten privaten Grünflächen tragen zur positiven Ausgleichsbilanz bei. Letzteres trägt auch zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft bei.

Im südlich gelegenen Grünstreifen wird sich mittig ein Regenrückhaltebecken zum gedrosselten Ablauf der anfallenden Niederschlagswässer befinden.

Grünordnerische Ziele sind

- Weitgehender Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Weitgehender Schutz und Erhalt aller nach GehölzSchS der Stadt Zwickau geschützten Bäume
- Minimierung der Flächenversiegelung und Teilversiegelung
- Begrünung der nichtgenutzten Flächen

3.3.3 Verkehrskonzept

Sämtlicher Kfz-Verkehr in das Plangebiet soll über die östliche Straßenanbindung von der Marienthaler Höhe erfolgen.

Eine zweite Straßenanbindung ist am Westrand des Plangebietes über den Ulmenweg im Havariefall möglich.

ÖPNV

Die bestehenden Verkehrsverbindungen sollen erhalten werden. Eine Erweiterung ist wegen des relativ geringen Zuwachses an Wohneinheiten nicht geplant.

Fuß- und Radwege

Ein Fußweg ist entlang der Erschließungsstraße durchgängig von den beiden angrenzenden Straßen Marienthaler Höhe und Ulmenweg vorgesehen. Die Anordnung eines gesonderten (Fuß-und) Radweges wird nur zwischen der geplanten Wendeanlage und dem Ulmenweg vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stellplätze vorgesehen.

Stellplätze sind als private Stellflächen jeweils auf dem Grundstück zu realisieren.

3.3.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist eine entsprechende Trinkwasserleitung mit Anschlusspunkten für die einzelnen Grundstücke zu verlegen.

Aussagen zur äußeren Anbindung werden erst mit der Stellungnahme der zuständigen Behörde im Rahmen der Beteiligung gem. §4 BauGB möglich.

Die trinkwasserseitige Erschließung des geplanten Wohnparks kann über die Versorgungsleitung 180x16,4 PE in der Marienthaler Höhe erfolgen.

Eine Versorgungsleitung muss in die geplante Erschließungsstraße zu den Einfamilienhäusern – gemäß der geplanten Bebauung – durch einen Erschließungsträger neu verlegt werden.

Im Anbindepunkt wird von einem Versorgungsunternehmen der für eine Wohnbebauung erforderliche AVB – gerechte Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt.

Löschwasserversorgung

Derzeit können 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich in der Nähe der Marienthaler Höhe 33 auf der Versorgungsleitung 180x16,4 PE.

Entwässerung

Schmutzwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen.

Mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist ein entsprechende Schmutzwasserkanal mit Anschlusspunkten für die einzelnen Grundstücke zu verlegen. Diese Sammelleitung ist nach Süden in den Mischwasserkanal DN 300Sb im Ulmenweg Hausnr. 20 /22 einzubinden.

Regenwasserableitung

Das Regenwasser von den Siedlungsflächen und den Straßenflächen des B-Plangebietes sowie von den Grünflächen oberhalb der Erschließungsstraße wird in Kanälen DN 300 bis zum RRB geleitet. Auch das Regenwasser von den befestigten Flächen (Dächer, Terrassen und Wege) unterhalb der Erschließungsstraße wird über die geplanten Kanäle in das geplante Regenrückhaltebecken - nördlich der Grundstücke Ulmenweg 22-30 - geleitet.

Zukünftig gelangt nur noch das Regenwasser von den Grünflächen unterhalb der Wohngebietsstraße in die Grundstücke unterhalb des B-Plangebietes. Damit wird die abflusswirksame Fläche in Bezug auf die Unterlieger erheblich reduziert.

Am RRB ist ein Drosselbauwerk mit Wirbeldrossel vorgesehen, um das Regenwasser verzögert in die Kanalisation abzugeben. Bis zum Vereinigungsschacht mit dem Schmutzwasser dient ein Drosselkanal der Ableitung des Regenwassers.

Nach der Vereinigung mit dem Schmutzwasser wird das Mischwasser in einem Kanal auf dem Ulmenweg (Flurstück 693/2) bis zum vorhandenen Kanal (Schacht M1812S00823003) geleitet. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken kann ein 300jähriges Regenereignis gedrosselt in den Kanal abgeben. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass das Regenrückhaltebecken ein stärkeres Regenereignis nicht aufnehmen kann, dient im Südosten des RRB eine 3,0 m breite Dammscharte neben dem Drosselbauwerk als Notüberlauf.

Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen, wie z.B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen oder Ver- und Entsorgungsleitungen.

Mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist ein entsprechende Elektroleitung mit Anschlusspunkten für die einzelnen Grundstücke zu verlegen.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen.

Mit der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist eine entsprechende Gasleitung mit Anschlusspunkten für die einzelnen Grundstücke zu verlegen.

3.3.5 Schallschutz

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Als Grundlage der Bewertung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 herangezogen. Es konnte in der dazu vorliegenden „Schallschutztechnische Untersuchung“ nachgewiesen werden, dass infolge der Bundesstraße B175 (Werdauer Straße) die Orientierungswerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Im Punkt 11 (Hinweise) wurde wegen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße auf die Notwendigkeit der Einhaltung und des Nachweises der Mindestanforderungen zum Schallschutz an die Gebäudehülle der Gebäude hingewiesen.

3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf den vorgenannten Grundzügen der städtebaulichen Planung und geben damit den Rahmen für die langfristige Entwicklung des Gebietes vor. Die Festsetzungen als Handlungsrahmen lassen gleichzeitig einen städtebaulich und funktionell akzeptierbaren Spielraum bezüglich der inneren Struktur der Gebäudeanordnung und Gestaltung zu.

Die Entscheidung, wo innerhalb dieses Gebietes die unterschiedlichen Funktionen verortet werden, liegt bei der weiteren Planung. Grundlegende, entscheidungsbildende Faktoren von öffentlichem Belang, wie Bebaubarkeit und Immissionsschutz werden im Bebauungsplan abgebildet.

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

Gemäß § 1 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Auf der Grundlage der Planungsziele (vgl. Pkt. 1.4) werden die Baugebiete hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Als zulässige Nutzungsarten sind gem. § 4 BauNVO

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

Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen

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

sind im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll auf Grund seiner Zweckbestimmung als Eigenheimsiedlung und der absoluten Randlage unmittelbar am Stadtrand vorwiegend dem Wohnen dienen und einen hohen Ruheanspruch genießen.

Erforderliche Einrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des (Plan)-Gebietes sowie andere, im Plangebiet nicht zulässige Anlagen sind in der Ortslage Marienthal vorhanden und werden auch für den Wohnungszuwachs als ausreichend bewertet. So sieht es die übergeordnete Planung zur Ortslage vor. Diesem Gebietscharakter entsprechend sind o. g. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet getroffen worden.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften findet ihrem Grund darin, dass mit ihnen, auch wenn sie funktionell eingeschränkt „...der Versorgung des Gebietes“... dienen müssen, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können. Der nicht auszuschließende Besucherverkehr, in heutiger Zeit vorwiegend mit Kfz, ist infolge des Verkehrslärmes stets ein Störfaktor. Nachhaltig störend ist häufig auch das Verhalten der Gäste nach dem Lokalbesuch. Auch kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass mit einem Gaststättenbetrieb z. B. Nebenanlagen für Freizeit oder Sport entstehen, die sich möglicherweise auf Grund einer besonderen Beliebtheit, auf die Intensität des Besucherverkehres auswirken.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 4 BauNVO

Der Ausschluss von Ausnahmen erfolgt in erster Linie aus städtebaulich- funktionellen Gründen.

Er soll in erster Linie der Wohnruhe im Gebiet dienen.

Mit der verkehrlichen Anbindung als Stichstraße würde sich bei Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen. dies negativ auswirken.

Für die Einordnung der ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Ortsteil Marienthal an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung.

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

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur maximalen Größe und Überbaubarkeit der für die o.g. Art der Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche getroffen.

Damit wird der städtebaulich und funktionell vertretbare Nutzungsumfang des Standortes als Rahmen für die weitere Entwicklung vorgeschrieben.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan regelmäßig festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante Traufhöhe (TH) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO) und
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Ohne diese Festsetzungen würde das Ortsbild und das Landschaftsbild, insbesondere in Hinblick auf die benachbarten kleinstrukturierten Nutzungen, unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl GFZ ist in diesem Fall nicht erforderlich, da sie sich aus GRZ und TH ergibt.

Deshalb wurde die Festsetzung der maximalen Oberkante Traufhöhe gewählt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Wegen der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und dem damit bedingten geringen Flächenbedarf wurde die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die örtlichen Gegebenheiten, die Größe der zeichnerisch festgesetzten Baufenster erlauben die Ausschöpfung bis zur zulässigen Obergrenze. Eine Einschränkung wäre nicht im Sinne einer effektiven Auslastung der Bauflächen und Erschließungsanlagen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Versorgungsanlagen) im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen (TH)

Auf die Festsetzung der Traufhöhe der baulichen Anlagen wurde wegen der Nutzung als Wohngebiet zurückgegriffen. Da keine Festsetzungen zu möglichen Dachformen getroffen werden, ist diese Bezugshöhe gewählt worden um diese eindeutig zu bestimmen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist jeweils die Höhenlage der Straße im Bereich der jeweiligen Parzelle.

Die Begrenzung der Baukörperhöhe erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Bebauung (hier der Traufhöhe) auf ein städtebaulich- und landschaftsverträgliches Maß

Die getroffenen Höhenfestsetzungen entsprechen den standörtlichen und landschaftsräumlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich bzw. der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung kontinuierlich an, so dass sich eine angemessene Gebäudemassenstaffelung ergibt.

Zusammen mit der Festsetzung zur maximalen Traufhöhe ist beabsichtigt, eine Baumassengliederung zu der umliegenden Bebauung zu erzielen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise als Einzelhäuser in offener Bebauung soll dem Wohngebiet eine eigenständige Gebietsgliederung verschaffen.

Adäquate Gebietsgliederungen finden sich auch in der Nachbarschaft wieder.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Damit wird der mit der Konkretisierung der Planung notwendige Entscheidungsspielraum zugelassen. Auch wird den Wünschen nach Gebäudeversätzen bzw. Unterkellerung mit Garagennutzung Rechnung getragen.

Die Baugrenze beschreibt die maximale mögliche Ausdehnung der baulichen Anlagen.

Die Baugrenzen treten 5,0 m vom öffentlichen Straßenraum (Planstraße) und den angrenzenden Grundstücken zurück.

Pro Grundstück ist eine Grundstücksüberfahrt mit einer Breite von max. 3,50 m bzw. 5,50 m für Doppelstellflächen genehmigungsfähig.

Städtebauliche Gründe zur Festsetzung von Baulinien bestehen nicht, so dass Baugrenzen für die Regelungsdichte ausreichen.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Damit werden Vorsprünge, Vordächer usw. möglich.

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete sind Stellplätze, Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge aller Art nicht zugelassen. Damit wird einer weiteren Versiegelung von Flächen vorgebeugt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wegen ihrer Größe für diese Anlagen ausreichend.

Insbesondere in den 5,0 m vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzten Raum sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen solche Anlagen nicht zugelassen.

Die zeitnahe Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes insgesamt, dem Einfügen in die Umgebung und der schnellen Funktionsfähigkeit ökologisch wirksamer Faktoren, wie Entwicklung der Bodenfunktionen, Entwicklung der Biotopfunktionen, Habitatentwicklung, Stadtklimawirksamkeit usw.

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

Mit der Festsetzung, wonach Garagen und Carports und Stellplätze für Kfz nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soll dem in den Planungszielen angestrebten Gesichtspunkt einer aufgelockerten Bebauung nachgekommen werden, als auch der Überbauungsgrad nicht ausgedehnt werden.

An den Eigenheimstandorten sind keine speziellen öffentlichen Parkstände festgesetzt. Die gemäß Sächsischer Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen (1- 2 Stellplätze pro Wohnung).

Die entsprechenden Grundstücksüberfahrten sind mit einer Breite von max. 3,50 m bzw. 5,50 m für Doppelstellflächen genehmigungsfähig.

Bei dem Straßenraum im Planungsgebiet handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

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

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfordert die Anlage einer neuen Erschließungsstraße.

Dazu soll eine Stichstraße von Osten aus dem bestehenden Wohngebiet (Marienthaler Höhe) zwischen den beiden Häuserzeilen bis an den westlichen Plangebietsrand verlaufen und mit einem Wendekreis enden.

Eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer soll vom Wendekreis nach Westen weitergeführt werden und an den dort verlaufenden Ulmenweg anbinden. Ein Teilstück (als separates Flurstück) ist dort schon vorhanden.

Dieser Verkehrsbereich wurde als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im Havariefall kann diese Verbindung auch für Kfz zur Verfügung stehen. Mit der Stichstraße und dem zusätzlichen Absperrpoller wird zugleich ein möglicher Durchfahrtsverkehr vermieden, was zur Verbesserung der Wohnruhe im Gebiet beitragen wird.

3.4.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Führung von Versorgungsleitungen.

Die Festsetzung zur Führung der Abwasserleitung macht sich erforderlich, da es sich hier um die Sammelleitung zur öffentlichen Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer des gesamten Plangebietes handelt, und sie in dem festgesetzten Bereich über private Grundstücksflächen verläuft. Zudem ist ein beidseitiger Schutzstreifen zur Wartung der Leitung festgesetzt.

Leitungsrechte

Zur Sicherung von Rechten Dritter sind für technische Versorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Flächen Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt, um die Betreibung und Wartung der Anlagen zu sichern.

Die Sicherung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt als spätere Eigentümerin der Verkehrsflächen, soll über den lt. Aufstellungsbeschluss vorgesehenen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) geregelt werden.

3.4.7 Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser

Für die geregelte Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentlichen Sammler wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Mit der Bebauung des Plangebietes wird gleichzeitig eine Bodenversiegelung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden Festsetzungen für die Ausbildung zukünftig befestigter Flächen getroffen. Das betrifft den Straßenraum und die privaten Grundstücksflächen.

Dazu sollen soweit technisch möglich openporige, die Versickerung nicht wesentlich behindernde Beläge / Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugen, Drainfugen (sog. Ökopflaster) auf Stellplätzen und Wegeflächen verwendet werden. Öffentliche Verkehrsflächen sind mit gebundenen bzw. befestigten Oberflächen auszubilden.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Die Festsetzung zum Ausschluss von Dachdeckungen mit „engobierten“ (glänzenden) Dachdeckungsmaterial dient einerseits der Vermeidung von störenden Spiegeleffekten und andererseits begründen sie sich aus den Merkmalen des Bestandes

und aus der Absicht einer der neuen Bebauung innewohnenden Geschlossenheit aus städtebaulichen Gründen in Form und Gestaltung.
Die regionale Baukultur ist traditionell durch die Verwendung echter Materialien und Farbgebung gekennzeichnet und soll so erhalten bleiben.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dabei werden die privaten Belange zur individuellen Gestaltung berücksichtigt und Spielräume offengelassen.

Für die Bebauung des Plangebietes gilt die Gebäudeklasse 1.

3.5.2 Art und Gestaltung der Einfriedungen (§89 Abs. 1 Nr.5)

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll dem Gesamterscheinungsbild, also der Gestaltung insbesondere der Bereiche zum öffentlichen Raum hin, zu Gute kommen und sich an die vorhandene städtebauliche Situation anpassen. Massive Einfriedungen wie Wände aus Ziegel oder Beton, Verbretterungen oder Verblechungen in diesen Bereichen würden dieser Zielstellung entgegenstehen.
Offene Einfriedungen sind bis max. 1,80 m zulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Gesetzliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).
Im §11, Abs.3 BNatSchG wird das Verhältnis von Baurecht zu Naturschutzrecht geregelt.

Im § 7 des SächsNatSchG wird der Status der Grünordnungsplanung als ökologische Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung umgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine nachhaltige ökologische Entwicklung des Gebietes und damit auch die Entwicklung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden kompensiert und eine nachhaltige Grünstruktur mit unterschiedlichen Lebensräumen entwickelt und vernetzt. Mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes, wird dieses gestalterisch und ökologisch aufgewertet.

3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen wurden die bestehenden und geplanten Verkehrsgrünbereiche festgesetzt.

Die bestehende Grünfläche, der mit Bäumen und Sträuchern bestockter Gehölzstreifen in unterschiedlicher Breite, befindet sich als Straßenrandbegrünung an der B 175 (Werdauer Straße).

Mit den Festsetzungen zum Verkehrsgrün (Straßenbäume) wird eine Markierung des Beginns der Erschließungsstraße und des fußläufigen Durchganges bzw. die Markierung des Straßenendes der Erschließungsstraße erreicht.

3.6.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption geeignete Festsetzungen getroffen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspende) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

Die Pflanzlisten unterstützen die grünordnerische Konzeption in dem vorzugsweise heimisches und standortgerechtes Pflanzgut ausgewählt wurde. Innerhalb der Anpflanzflächen ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

Auf den Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden.

Flächenhafte Abpflanzungen mit Nadelbäumen, Koniferen und Lorbeerkirschen sollten ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten nach der Pflanzenauswahlliste empfohlen.

3.6.3 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Mit der Festsetzung zur Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen soll deren Dauerhaftigkeit sichergestellt werden.

3.7 Hinweise zur Planung

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

Geodätische Festpunkte

Die geodätischen Festpunkte des amtlichen Lagebezugssystems sind zu schützen und zu erhalten.

Altlasten / Bodenschutz

- Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen. Sonstige nicht belastete Erdmassen der Ablagerung oder des Aushubs sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

- allgemeiner Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des BBodSchG und des SächsKrWBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs, wie z.B. Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen, vermieden werden.

- Altlasten

Im geplanten Bereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 25.11.2019 keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Boden-schutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z.B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubs) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau, Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau, anzuzeigen.

Sollte sich im Rahmen der Bautätigkeiten ein Altlastenverdacht (z.B. Abfälle, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) ergeben, so ist dies dem Landratsamt Zwickauer Land, anzuzeigen. In diesem Zusammenhang wird auf § 13 und 15 Sächs-KrWBodSchG vom 02.02.2019 verwiesen.

Erneuerbare Energie

Bei der Betreibung der Gebäude und Anlagen sollten die Möglichkeiten der alternativen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik, Geothermie) genutzt werden.

Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls Berücksichtigung verlangen. Die Denkmalverträglichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Bodeneingriffe etc. nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) und der erforderliche archäologische Grabungsbedarf ist genehmigungspflichtig.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-06040-01]; mittelalterliche Altstraße [06040-02]).

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 B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Radon

Bei der Planung von Neubauten sind zum vorsorgendem Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [8] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [9] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG [2]/ §§ 153-158 StrlSchV [9]). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Kampfmittelfunde

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere unbekannte Körper gefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen. Die nächste Polizeidienststelle ist sofort zu informieren.

Erdbebenzone

Das Stadtgebiet Zwickau, ist gemäß Sächsisches Amtsblatt - Sonderdruck Nr. 2 vom 21.2.2014 - Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen (VwVLTB) vom 11.02.2014 (Anhang G) - Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149: 2005-04 der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.

Schallschutz

Für alle neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes ist eine nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen. Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist der "Maßgebliche Außenlärmpegel" entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zugrunde zu legen. Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Geologie/Baugrund

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von ort- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerte) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Es gelten die Regelungen des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG)

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder

noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städten und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis aus § 15 des SächsKrWBodSchG dem Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß iDA-Umweltportal Sachsen größer 10 m. Sollte dennoch bei den geplanten Vorhaben Grundwasser abgeschnitten werden, so ist dieser Sachverhalt der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz). Bei erforderlich werdenden Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme einer bestimmten Grundwassermenge zu beantragen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (u. a. Mulden, Rigolen) ist infolge der Hanglage zu vermeiden, da eine Beeinträchtigung fremder Grundstücke nicht ausgeschlossen werden kann.

3.8 Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

3.8.1 Sicherung der Planung

Zum Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilung, Vorkaufsrechte) ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu entscheiden.

3.9 Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)

Bruttofläche:

(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches):	34.110 m²	= 100,00 %
davon:		
- Bauflächen WA (Rot):	27.858 m²	= 81,67 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	15.344 m²	= 44,98 %
davon nichtüberbaubare Grundstücksflächen	11.684 m²	= 34,25 %
- Verkehrsflächen (Goldocker):	2.271 m²	= 6,70 %
- Flächen f. den Hochwasserschutz (blaue Randsignatur)	2.213 m²	= 6,50 %
- öffentliche Grünflächen (Grün):	938 m²	= 2,75 %

3.10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Damit die Durchlüftung im Gebiet weiterhin möglich bleibt, ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Damit auch die Überströmung des Gebiets von Luftmassen weiterhin möglich bleibt, orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung und die zulässige Traufhöhe wird auf 7,80 m festgesetzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einem lokal wirksamen Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem Kaltluftabfluss in niedriger gelegene Wohngebiete. Für Wohngebiete ist mit einer Verschärfung sommerlicher Hitzeperioden zu rechnen. Je höher der Versiegelungsgrad, desto stärkere Auswirkungen sind zu erwarten. Dach- und Fassadenbegrünung sind elementare Bestandteile einer kostengünstigen und klimaanangepassten Bauweise. Zur Verbesserung des Mikroklimas wird eine Fassaden- und Dachbegrünung der Gebäude und Nebengebäude (Garagen und Carports) mit Flachdächern empfohlen. Die Begrünung trägt zur Verdunstung und Feuchtebildung

sowie zur Beschattung als auch zur lufthygienischen Reinigung und bioklimatischen Behaglichkeit bei.

Weiterhin wirkt sich ein möglichst umfangreicher klimaresilienter Grünbestand positiv für den Schutz vor Überhitzung der Gebäude durch bessere Verschattung aus und sollte bei der Bepflanzung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Bei der Freiflächennutzung ist das Anlegen naturnaher Gärten und Grünflächen festgesetzt. Stein- bzw. Kiesbeete sind hier entsprechend nicht zulässig.

Die Wohngebäude sollten für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung mit einem baulichen Wärmeschutz mit Niedrigenergiehaus-Standard und damit möglichst besser als nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) hergestellt werden.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.2 ist bei den Dacheindeckungen nur die Farbe hellgrau zugelassen. Helle Ziegel können dafür sorgen, dass sich Dachgeschosswohnungen oder ganze Gebäude nicht so stark aufheizen wie unter einer dunklen Eindeckung. Dadurch reduziert sich auch die Energie zur ggf. notwendigen Kühlung von Gebäuden im Sommer. Städte erhitzen sich im Sommer im Schnitt ein bis drei Grad stärker als ländliche Regionen (auch aufgrund dunkler Dachbaustoffen). Helle Dachlandschaften können somit als positiver Beitrag zum Klimaschutz angesehen werden. Dies gilt auch für den Einsatz von Materialien mit geringem Erwärmungspotential (niedriger Albedo) bei der Ausgestaltung von befestigten Flächen (z.B. Stellplätzen und Wegen).

4 Gesetze, Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (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, 187), 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 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

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

5 Anlagen

5.1 Vorschlagsliste Baum- und Strauchpflanzungen

Folgende Arten werden im Bereich des Baugebietes und im Straßenraum zur Verwendung empfohlen (siehe auch Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, S 5-7 - Liste klimaangepasster Arten):

Straßenraum:

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Bäume für das Baugebiet:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sandbirke	Betula pendula
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Wildrosen-Arten	Rosa spp.
<i>Bodendeckende Gehölze:</i>	
Spindelstrauch	Euonymus fortunei
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Fingerstrauch	Potentilla frutcosa
Feuerdorn	Pyracantha Hybr.
Bodendeckerrosen	Rosa spec.
Spierstrauch	Spiraea japonica
Schneebeere	Symphoricarpos x chenaultii
<i>Obstbäume</i>	
Apfelsorten	Albrechtsapfel
	Boskop
	Goldparmäne
	James Grieve
	Kaiser Wilhelm
	Klarapfel
Birnsorten	Gute Graue
	Gellerts Butterbirne
	Madame Verte
	Pastorenbirne
Kirschsorten	Große Prinzessin
	Gelber Knorpel
	Schneiders Späte Knorpel
	Große Schwarze Knorpel

Als Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt

Laubbaum	Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Obstbaum	Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister	2xv, h 150-200
Sträucher	vStr. 3-5 Tr., h 60-100
Bodendecker	Str. 2xv mTb, 20-30

Artengerechte Pflanzabstände in Hecken:
1- 3 Pflanzen /m²

5.2 Schallschutztechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr.115 Zwickau Marienthal von
i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik / Schallschutz, Limbach-Oberfrohna
vom 27.09.2019

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung zur Betrachtung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg mit integrierter Grünordnungsplanung“ in Zwickau von ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH, Chemnitz vom Februar 2019 und Präzisierung vom August 2020.

5.4 Erschließungsplanung, Entwässerung

Entwässerungskonzeption / Hochwasserschutz

Für die Bauleitplanung wurde eine Erschließungsplanung, Entwässerung als Genehmigungsplanung vom Büro Stoll Bauplanung GmbH & Co KG, Glauchau, Tektur vom August 2019 erstellt.