

STADT ZWICKAU

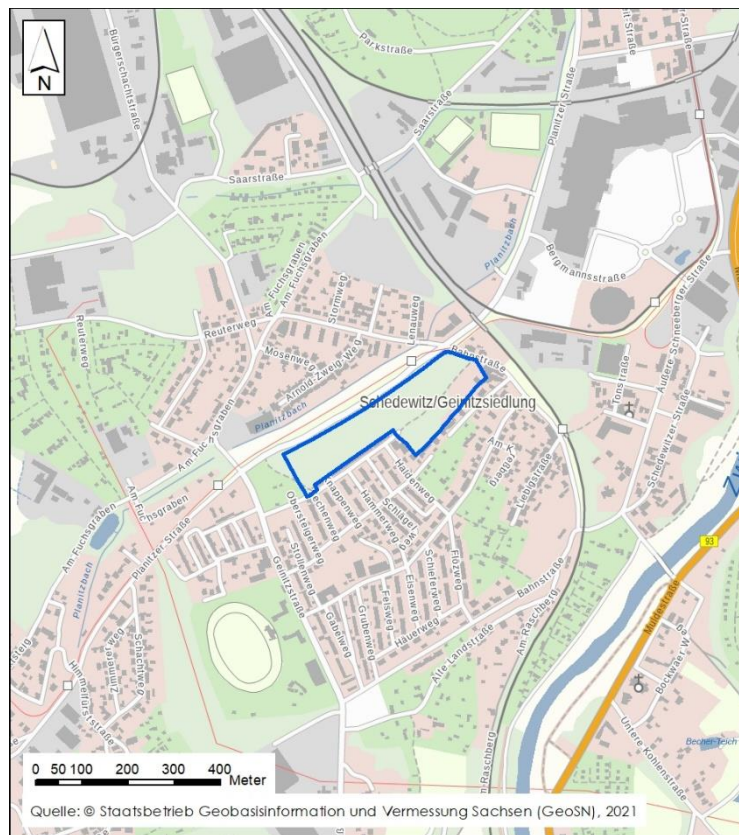
LANDKREIS ZWICKAU

Bebauungsplan Nr. 121

Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und
Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 ABS. 8 BAUGB



STAND:

12.01.2024

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

Bebauungsplan Nr. 121 Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet

Stand: 12.01.2024

Stadt: Zwickau
Landkreis: Landkreis Zwickau
Landesdirektion: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung, Stand 12.01.2024, ist beigelegt.

VORHABENTRÄGER:

BNT Gartenstadt Zwickau GmbH
Jägerhausstraße 4 08324 Bockau

PLANVERFASSER:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Verantw. Bearbeiterin: Dipl.-Ing. für Städtebau Annemarie Wenzel

Geschäftsleitung
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Chemnitz, Januar 2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

TEIL 1

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
1.2	Planungserfordernis	7
1.3	Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	7
1.4	Bevölkerungsentwicklung	20
1.5	Wohnungsbedarf, Wohnbauflächenprognose und Bautätigkeit	23
1.5.1	Aufhebung von Beschlüssen in B-Planverfahren und von Satzungen für den Wohnungsbau sowie B-Planänderungen	23
1.5.2	Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau	24
1.5.3	Wohnbauflächenpotenziale	27
1.5.4	Bautätigkeit und Nachfrage	29
1.5.5	Bedarf an Neuausweisungen	30
1.5.6	Bedarfsbegründung für den Standort an der Planitzer Straße	32
2	Übergeordnete Planungen	34
2.1	Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen	34
2.2	Regionalplan Südwestsachsen	37
2.3	Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz	38
2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zwickau 2030 (INSEK)	39
2.5	Stadtklimauntersuchung (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte)	40
2.6	Flächennutzungsplan	40
3.	Grundlagen	42
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	42
3.2	Lage, örtliche Situation, Bestand	43
3.3	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	47
3.4	Geologie, Hydrogeologie	47
3.5	Altbergbau, Hohlraumgebiet	48
3.6	Baugrund	49
3.7	Frosteinwirkungszone, Erdbebenzone	51
3.8	Bodenschutz, Abfall, Altlasten, Altablagerung	51
3.9	Natürliche Radioaktivität	56
3.10	Gewässerschutz, Wasserwirtschaft	57

3.11	Immissionsschutz - Lärm	61
3.12	Naturschutz, Artenschutz	73
3.13	Archäologischer Denkmalschutz	82
4.	Städtebauliche Planung	84
4.1	Gestaltungskonzept	84
4.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	87
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	87
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	89
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	92
4.2.4	Nebenanlagen	93
4.2.5	Verkehrsflächen	93
4.2.6	Grünflächen	95
4.2.7	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	95
4.2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	97
4.2.9	Leitungsrechte	98
4.2.10	Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Stellplatzanlagen	98
4.2.11	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche	98
4.2.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	99
4.2.13	Zuordnungsfestsetzungen für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft	99
4.2.14	Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	100
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	100
4.4	Kennzeichnungen	101
4.5	Hinweise	102
4.5.1	Radonschutz	102
4.5.2	Baugrund, geologische Untersuchungen	102
4.5.3	Bodenschutz	102
4.5.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	102
4.5.5	Archäologischer Denkmalschutz	103
4.5.6	Artenschutz	103
4.5.7	Energiekonzept auf der Basis erneuerbarer Energien	103

4.5.8	Artenlisten	103
5	Flächenbilanz	104
6	Erschließung	105
6.1	Verkehrerschließung	105
6.2	Trink- und abwasserseitige Erschließung	105
6.3	Energieversorgung, Kommunikationstechnik	108

TEIL 2 – UMWELTBERICHT mit separatem Inhaltsverzeichnis

QUELLENVERZEICHNIS

ANLAGEN

- Anlage 1: Luftbild mit Geltungsbereich
- Anlage 2: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-I01, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021, Lageplan Summenimmission Außenlärmpegelbereiche
- Anlage 3: Bereitstellung der Umsiedlungsfläche Zauneidechsen innerhalb des FND „Tannersberg Neukirchen“ durch den Landkreis Zwickau, SB Naturschutz. E-Mail v. 09.09.2022
- Anlage 4: Bestätigung der Richtigkeit der Waldflächenbilanz. Landkreis Zwickau, SB Forsten. E-Mail v. 14.02.2023
- Anlage 5: Umsiedlung Zauneidechsen – Gestaltungskonzept für die Durchführung der CEF-Maßnahme. Landkreis Zwickau, SB Naturschutz. E-Mail v. 26.04.2023
- Anlage 6: Bereitstellung von Flächen für Naturschutzmaßnahmen durch den Landkreis Zwickau – Umsiedlung Weinbergschnecken. Landkreis Zwickau, SB Naturschutz. E-Mail v. 15.06.2023
- Anlage 7: Bodenschutzrechtliche Beurteilung. Landkreis Zwickau, SB Bodenschutz/ Altlasten. E-Mail v. 29.06.2023
- Anlage 8: Bestandserfassung

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

- BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) Dipl.-Ing. Thomas Wiesner, Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)
- Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) Dipl.-Ing. Thomas Wiesner, Artenschutzbeitrag zum „Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ der Stadt Zwickau, Lauchhammer, 24.10.2022; Tektur 21.06.2023
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-I02, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I03 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 15.05.2023
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I04 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 13.06.2023
- GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022
- GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 – 1. Nachtrag, Schönheide, 16.03.2023
- Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach, 07.07.2022

1 Allgemeine Begründung

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Stadt Zwickau gibt es einen großen Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. 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 als Oberzentrum und viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen steht im Wettbewerb mit angrenzenden Kommunen um Unternehmensansiedlungen, daraus resultierenden Arbeitsplätzen und nicht zuletzt Einwohnern. Die vorhandenen großen Produktions- und Logistikunternehmen und die damit einhergehenden Arbeitsplätze führen letztlich zu einem erhöhten Bedarf an attraktiven Wohnbaustandorten – besonders an Standorten für den Eigenheimwohnungsbau.

Die stetig hohe Zahl an Bauanträgen belegt, dass der Bedarf und die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten vorhanden ist und kurzfristig verfügbare Standorte nicht ausreichend im Angebot sind. In der Bedarfsdeckung liegt ein wichtiges Potenzial für eine positive Entwicklung der Stadt Zwickau als attraktiver Arbeits-, Wohn- und Lebensstandort.

Um diesen Bedarf nachzuweisen, hat die Stadt eine Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose in Auftrag gegeben, die mit Stand 12/2017 vorliegt. Unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Trends (Anstieg der Nachfrage, aktuelle Bautätigkeitsrate bleibt konstant und Rückgang der Neubautätigkeit) werden voraussichtlich neue Standorte in einem Umfang von 365 bis 465 Wohneinheiten im Prognosezeitraum bis 2030 nachgefragt.

Mit der Bebauung dieses Gebietes wird dem vorhandenen hohen Bedarf und dem geringen Angebot an Baugrundstücken im Stadtgebiet von Zwickau Rechnung getragen. Einer Abwanderung von bauinteressierten Familien ins Umland und in Nachbargemeinden kann auch damit entgegengewirkt werden.

Mit dem Standort zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg steht mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 001 für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum Planitzer Straße) eine Fläche zur Verfügung. Das Baurecht konnte nicht ausgeübt werden, da kein Erschließungsvertrag vorlag. Auch

die in der Folge seit 1999 gefassten Änderungsbeschlüsse für unterschiedliche Nutzungen haben zu keiner baulichen Realisierung geführt.

Die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger mit Blick auf die gegenwärtige Wohnraumsituation der Stadt, auf dem innenstadtnah gelegenen, integrierten Standort ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet zu entwickeln, d. h., bei der Herstellung des Baurechts über einen Bebauungsplan mitzuwirken, die Erschließung herzustellen sowie erschlossene und bebaute Grundstücke zu vermarkten. Die Durchführung des Vorhabens und seine Finanzierung wird über einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

Die Entwicklung dieser Fläche in südlicher Randlage zur Kernstadt in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere zum ÖPNV und zu allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, entspricht dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet zu schaffen. Im Wohngebiet sollen ca. 60 bis 70 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist in Anlehnung an die Baustruktur der benachbarten Geinitzsiedlung aus den 1930-er Jahren eine verdichtete, kompakte Bauweise vorgesehen. Sie ermöglicht, sparsamer mit Fläche und Boden innerhalb des begrenzten Raumes des Innenstadtgebietes umzugehen. Mit einer vorwiegend aus Reihenhäusern bestehenden Bebauung soll eine neue, zeitgemäße Art von Gartenstadt entstehen. Der Anteil an gärtnerisch gestalteten Freiflächen an ein bis zwei Hausseiten kann auf diese Weise mit geringerem Flächenverbrauch optimiert werden. Über konzentrierte, zusammenhängende, rückwärtige Grünräume werden positive Auswirkungen auch auf das Klima und den Artenschutz erwartet. Innerhalb des Mischgebietes soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen. Der Gewerbebestand wird dabei integriert.

Den derzeitigen Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Wald eingestuft ist, gilt es dabei zu ersetzen (Waldumwandlung), in Teilen zu bewahren und ihn in das städtebauliche Gesamtkonzept einzubinden.

1.2 Planungserfordernis

Um der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachzukommen, sind in der Stadt Zwickau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Flächen – vorzugsweise auf integrierten Standorten - zu schaffen.

Ein Planungserfordernis liegt vor, da sich die Flächen – obwohl in integrierter Lage im Anschluss an Siedlungsbereiche - dennoch im unbeplanten Außenbereich befinden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für grünordnerische Maßnahmen vor. Er bildet die Grundlage für die Ermittlung von Umweltbelangen und naturschutzrechtlichem Ausgleich sowie für die Erschließung.

Für das erforderliche Verfahren der Waldumwandlung ersetzt der Bebauungsplan die ansonsten von der Forstbehörde separat durchzuführende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.3 UVPG, da er bei der schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2 a Nr. 2 BauGB auch für die betroffenen forstlichen Aspekte die Ausgangssituation beschreibt, die Auswirkungen der Waldumwandlung bewertet, den Ausgleich ermittelt und die Durchführung der Maßnahmen verbindlich fest schreibt.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben auf siedlungsnaher Fläche als Arrondierung der bebauten Ortslage wird die Inanspruchnahme von Landschaftsräumen und Landwirtschaftsflächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft reduziert und eine sinnvolle Nachverdichtung an einem städtebaulich integrierten Standort erreicht.

1.3 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2020 den Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet, unter der Beschluss-Nr. BV/120/2020 gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel angestrebt, für ein Wohngebiet mit ca. 60 bis 70 Wohneinheiten sowie für ein Mischgebiet Baurecht herzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 001 Einkaufszentrum Planitzer Straße vollständig ersetzt. Die Geltungsbereiche beider Pläne sind identisch.

In gleicher Sitzung wurden den Geltungsbereich betreffende Änderungsbeschlüsse von 1999 und 2002 aufgehoben.

Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zwickau Nr. 24 vom 28.10.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.10.2020 an die 10 Nachbargemeinden durchgeführt. Einwände wurden nicht erhoben.

Mit Schreiben vom 02.02.2021 wurden die Unteren Behörden des Landkreises Zwickau zur Äußerung für die Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (Scoping). Im Rahmen des Scopings wurden alle umweltrelevanten Betroffenheiten der Schutzgüter sowie von Natur und Umwelt ermittelt und schließlich der zu leistende Handlungsrahmen für die Planaufstellung festgelegt. Belange wurden insbesondere geäußert zu

- ⇒ Gewässerschutz (Planitzbach), Regenwasserbewirtschaftung und Wasserhaushalt,
- ⇒ Lärmschutz,
- ⇒ Bodenschutz und Altlasten,
- ⇒ Schutz von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Artenschutz
- ⇒ Waldumwandlung, Biotopschutz.

Im Ergebnis wurden die folgenden Fachplanungen beauftragt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachämtern erarbeitet:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Prüfung und Sicherung von Waldersatzflächen im Rahmen des parallel durchzuführenden Waldumwandlungsverfahrens,
- Schallimmissionsprognose,
- Baugrundgutachten,
- Erschließungskonzept zur Verkehrs- und Abwassererschließung,
- Entwässerungskonzept.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand 04/2021 haben in der Zeit vom 29.04.2021 bis 01.06.2021 stattgefunden. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde von einer Informationsveranstaltung abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde ein zusätzliches Informationsangebot unterbreitet und die Einsichtnahme in die Unterlagen im Stadtplanungsamt nach vorheriger Terminabsprache ermöglicht. Die Bekanntmachung erfolgte im Pulsschlag, dem Amtsblatt der Stadt Zwickau Nr. 8, am 21.04.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Anschreiben vom 28.04.2021 beteiligt worden.

Zum Vorentwurf sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der TÖB eingegangen.

Die geäußerten privaten Belange betreffen im Wesentlichen ein Kaufinteresse für die eigene gewünschte Grundstückserweiterung der angrenzenden Nachbarn des Obersteigerweges und haben keine Auswirkungen auf die Planung.

Über die o. g., während der Scoping-Abfrage geäußerten Belange der Behörden und sonstigen TÖB hinaus wurde zu folgenden Belangen Stellung genommen:

- Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der **Raumordnung** mit dem gegebenen Hinweis, dass die Bedarfsbegründung mit dem Alleinstellungsmerkmal einer kompakten, verdichteten, flächensparenden und damit preiswerten Bauweise speziell für junge Familien ergänzt werden sollte.
- Keine Bedenken aus **regionalplanerischer Sicht**;
- **Archäologischer Denkmalschutz** mit Hinweis auf Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) aufgrund des fundreichen Altsiedelgebietes im direkten Umfeld;
- **Verkehrsplanung, stadttechnische Erschließung, Nahverkehr.**

Gegebene Informationen wurden als Hinweise im B-Planentwurf bzw. in der Begründung ergänzt. Das betrifft insbesondere die Anforderungen zum Radonschutz, Hinweise zu geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, zu Baugrunduntersuchungen, zur archäologischen Relevanz und zur stadttechnischen Versorgung. Bzgl. der ehemaligen Bergbautätigkeit und vollständigen Lage innerhalb eines Hohlräumgebietes erfolgte die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Zum Umgang mit

den Belangen im Einzelnen wird auf die entsprechenden Abschnitte in der Begründung verwiesen.

Am 27.10.2022 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau unter der Drucksachen-Nr. BV/138/2022 den Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Seine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Zwickau Pulsschlag Nr. 23 am 16.11.2022. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB erfolgten parallel im Zeitraum vom 24.11.2022 bis 30.12.2022. Die TÖB wurden mit Anschreiben vom 18.11.2022 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die o. g. Gutachten und Fachbeiträge wurden wie auch weitere vorliegende umweltbezogene Informationen Bestandteile der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Auswertung der förmlichen Beteiligungen

Zum Entwurf sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der TÖB eingegangen.

Erneut wurden private Belange bzgl. eines Kaufinteresses für die eigene gewünschte Grundstückserweiterung der angrenzenden Nachbarn der Bahnstraße und des Steigerweges geäußert. Eine Einigung in gegenseitigem Interesse ist hier seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt. Künftige Parzellierungen von Flächen kann der Bebauungsplan nicht festsetzen. Die Grundstücksangelegenheiten sind deshalb außerhalb des B-Planverfahrens zu klären und haben keine Auswirkungen auf die Planung. Weitere private Anregungen bzw. Nachfragen betreffen den Bestand der Gartenanlage Neues Leben e. V. mit ihrer ökologischen Vielfalt sowie die Planung eines Fahrradweges. Beide Sachverhalte werden im Bebauungsplan beachtet.

Die Behörden und sonstigen TÖB äußerten im Wesentlichen ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung und hatten keine Einwände. Planrelevante Informationen und Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Belange der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Auch aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Umweltamt beim Landkreis Zwickau teilte zunächst mit, dass die Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde (UAABB), die Untere Naturschutz (UNB) und Forstbehörde (UFB) die Planung nicht abschließend bewerten können. Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) äußerte Bedenken wegen der hohen Verkehrslärmbelastung. Die Untere Wasserbehörde (UWB) hat die Forderung erhoben, dass Retentionszisternen bei der Bemessung der Versickerungsanlagen nicht anzurechnen

sind. Das Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sah wegen der festgesetzten Grundflächenzahl nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das städtische Garten- und Friedhofsamt hat die Gefahr gesehen, dass der Altbaumbestand der Eschenallee entlang der Planitzer Straße durch den benachbarten Sukzessionswaldbestand nicht ausreichend geschützt sei.

Die Behandlung der wesentlichen Belange in den Stellungnahmen im Rahmen des Abwägungsprozesses wird zusammenfassend nachfolgend wiedergegeben. Im Einzelnen darüber hinaus sind die Belange und die entsprechende Auseinandersetzung bzw. ihr Eingang in den Bebauungsplan den entsprechenden Abschnitten in der Begründung zugeordnet.

UAABB:

- *Im Ergebnis der vorgelegten Baugrundvoruntersuchung bestehen Nachforderungen, da es Anhaltspunkte auf altlastenrelevante Sachverhalte gibt und das Gutachten vor dem Hintergrund der abfalltechnischen Bewertung nicht durchgehend den Anforderungen der BBodSchV entspricht.*
- Die Nachforderungen betreffen den B-Plan insofern, als dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Der Baugrund wurde deshalb ergänzend auf die vorgefundenen Schadstoffe untersucht. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne einer Altablagerung hat sich teilweise bestätigt. Der betroffene Eigentümer ist involviert.
- Das Ergebnis wurde der Behörde erneut vorgelegt. Die Prüfung¹ ist mit folgendem Ergebnis erfolgt: Unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Flächen in Planzeichnung und Text gekennzeichnet werden sowie die notwendigen weiteren Untersuchungen im Rahmen der Vorhabendurchführung benannt werden, ist der Bebauungsplan aus bodenschutzrechtlicher Sicht zustimmungsfähig.
- Die Altablagerungen wurden zeichnerisch und textlich gekennzeichnet und in Abhängigkeit von den festgesetzten Nutzungen zusätzliche Untersuchungen definiert. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch keine Gefährdung besteht. Darüber hinaus wurde ein Hinweis zum Bodenschutz bzgl. der Entsorgung der Auffüllungs-

¹ Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Bodenschutz/Altlasten, Stellungnahme per E-Mail v. 29.06.2023

schicht gegeben. Weitere Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.8 und im Umweltbericht.

UNB, UFB

- *Wegen widersprüchlicher Flächenangaben zwischen Antrag zur Waldumwandlung, Zuordnungsfestsetzungen im B-Plan zu externen Maßnahmen und Flächenbilanz kann abschließend nicht Stellung genommen werden.*
- Die Antragsunterlagen für die Waldumwandlung wurden aktualisiert, mit den Festsetzungen des B-Plans in Übereinstimmung gebracht und der UFB erneut vorgelegt. Per E-Mail vom 14.02.2023² hat die Behörde im Nachgang die Richtigkeit der Flächenbilanz zur Waldumwandlung bestätigt.
- Bezüglich Sicherung der Maßnahme zur Bereitstellung eines Ersatzquartiers für die Umsiedlung der Zauneidechsen wurde auf die beabsichtigte Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Stadt Zwickau und Vorhabenträger verzichtet und eine Zuordnungsfestsetzung mit kartografischer Darstellung und Beschreibung der Maßnahme im Planentwurf ergänzt.
- Für die Schaffung eines Ersatzhabitats für die Weinbergschnecken wurde der Standort geändert. Die UNB hat bestätigt, dass hierfür ebenfalls das im Eigentum des Landkreises Zwickau befindliche Grundstück geeignet ist, das auch für die Umsiedlung der Zauneidechsen zur Verfügung steht.
- Der Artenschutzbeitrag wurde mit den o. a. Änderungen aktualisiert und liegt mit Datum 21.06.2023 als Tektur vor.

UIB

- *Da der Straßenverkehrslärm zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl im WA als auch im MI führt, ist er insbesondere im Außenbereich als schädliche Umwelteinwirkung zu werten. Durch die Planung - insbesondere des WA - wird ein Nutzungskonflikt hervorgerufen, der im Rahmen der Planung auch selbst gelöst werden sollte. Es wird empfohlen, die Verwendung verschiedener aktiver Schallschutzmaßnahmen nochmals detaillierter zu prüfen.*
- Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden detailliert geprüft. Eine Festsetzung wurde unter Bezugnahme auf die geringe Wirksamkeit i. V. m. einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) verworfen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wurde gutachterlich aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes mit einer Höhendifferenz zwischen Lärmquelle und Wohnnutzung von ca. 6

² Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Forsten, Stellungnahme per E-Mail v. 14.02.2023

m als nicht zielführend eingeschätzt. Eine vertiefende Untersuchung der Wirksamkeit einer ca. 350 m langen Schallschutzwand/-wall in unterschiedlichen Höhenvarianten wurde vom Gutachter mit Datum v. 15.05.2023 vorgelegt und hat zu keinem anderen Ergebnis geführt.

- Mit der Ergänzung einer Mindestgebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 und einer auf-schiebend bedingten Zulässigkeit von Wohnnutzung in den Teilwohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine lokal geringfügige Verbesserung erreicht, indem die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – tags eingehalten werden bzw. keine spürbaren Auswirkungen haben (Pegelerhöhung geringer als 2 dB) und nachts auf eine Überschreitung von 2 bis max. 4 dB gesenkt werden können. Die konkreten Berechnungen sind im gutachterlichen Schreiben vom 13.06.2023 enthalten.
- Der B-Plan bereitet keine Bauflächenentwicklung im Außenbereich vor. Der innenstadtnahe Standort zwischen Planitzer Straße und Geinitzsiedlung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Auf die DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – wird Bezug genommen. Beiblatt 1 verweist darauf, dass sich in vorbelasteten Bereichen, wie bei bestehenden Verkehrswegen, Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen.
- Generell werden die gegenwärtigen städtebaulichen Planungen, die auf Innenentwicklungen abstellen, in der Regel aufgrund der Nutzungsdichte ausreichende Abstände unter Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nicht mehr gewährleisten können, sondern es sind Maßnahmen zu ermitteln, die ein Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen und Nutzungen mit störenden Umwelteinwirkungen gestatten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch berücksichtigen. Passive Schallschutzmaßnahmen zu Grundrisszonierung sowie Verwendung von schallgedämmten Außenbauteilen und Außendurchlasselementen sorgen für eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität mit dem Vorteil der kurzen Wege zu allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die die Stadt Zwickau zu bieten hat.
- Der nachgewiesene, dringende Bedarf an weiteren Baugebieten für Einfamilienhäuser, die Aufgabe des Oberzentrums Zwickau, diesen Bedarf in einem breiten Spektrum an Standorten und Wohnformen anzubieten, sowie die innerstädtische Lage sprechen dafür, in diesem konkreten B-Planverfahren von den Orientierungswerten abzuweichen und einen Ausgleich über die bauplanungsrechtlich festge-

setzten Grundrissgestaltungen und die baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Rechtsprechung geht dabei von einem sinnvollen Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte von ca. 5 dB(A) aus (Hess. VGH, Urt. v. 29.03.2012). Der Abwägungsspielraum ist jedoch von Fall zu Fall zu entscheiden. Hier liegen als Rahmenbedingungen ein bereits dicht besiedeltes Umfeld sowie eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vor. Deshalb wird eine Überschreitung der Orientierungswerte in der ermittelten Größenordnung durch Straßenverkehrslärm als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung betrachtet.

- Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurden für das Wohngebiet Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte von tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A) an zwei von 10 Immissionspunkten (lärmzugewandte Seiten im WA 6 und WA 7) festgestellt. Insgesamt können an sechs Immissionspunkten (IP) sowohl die Orientierungswerte als auch die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht eingehalten werden. Die Berechnung erfolgte auf Höhe Obergeschoss. Im Erdgeschoss liegen die Pegel um ca. 1 dB niedriger, im Freibereich wird eine Reduzierung von bis zu 2 dB(A) erwartet. Damit werden die Grenzwerte – ausgenommen an zwei IP – im WA in den Freibereichen eingehalten. Nachts werden die Grenzwerte um 3 bis 5 dB(A) überschritten, im EG um 2 bis 4 dB(A). Mit Ausnahme der ersten Baureihe werden sich mit fortschreitender Bebauung abschirmende Effekte durch die Bebauung ergeben, welche in der Prognose nicht berücksichtigt sind.
- Entsprechend Festsetzungen sind die passiven Schallschutzmaßnahmen je nach konkreter Situation zum Zeitpunkt des Bauantrags in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, der Schutzbedürftigkeit der Räume und dem konkreten Verhältnis Wand/Fensterfläche zu dimensionieren und als detaillierte Berechnung vorzulegen.
- Für das Mischgebiet MI 1, dessen Orientierungswerte zwischen 5 und 9 dB tags und 8 bis 11 dB nachts überschritten sind, gelten eine strikte Grundrisszonierung und Festverglasungen bei Fenstern. Auf der lärmabgewandten Seite können die Orientierungswerte eingehalten werden.

UWB

- *Da eine Retentionszisterne nach § 60 WHG keine im Sinne des Gesetzgebers anerkannte abwassertechnische Anlage für eine ausreichende und dauerhaft sicher-*

zustellende Lösung einer erforderlichen Regenwasserrückhaltung nach den derzeitigen Regeln der Technik ist, soll die Rückhaltung/Drosselung in der Zisterne bei der Bemessung der Versickerungsanlagen nicht angerechnet werden.

- Dieser vertretenen Auffassung schließt sich der Bebauungsplan unter Bezugnahme auf eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht an. Die Verwendung von dezentralen Retentionszisternen liegt im allgemeinen, bundesweiten Trend, um generell die Abwasserableitungssysteme/Vorfluter zu entlasten bzw. ihren Neubau effizient und kostengünstig zu gestalten. Hier sind auch die privaten Belange des Vorhaben- und Erschließungsträgers heranzuziehen, der die Kosten für die Erschließung vollständig übernimmt. Der Trend geht zu dezentralen Rückhaltelösungen, die dem Stand der Technik entsprechen.
- Die Retentionszisternen wurden im Entwässerungskonzept bemessen und sind im B-Plan mit Rückhalte- und Nutzvolumen als Maßnahme, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dient, festgesetzt. Die Festsetzung dient insbesondere dem Boden- und Grundwasserschutz und reduziert den Trinkwasserverbrauch. Damit dient sie dem Klimaschutz und wird beibehalten.

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- *Die bisher in § 17 geregelten Maße als „Obergrenzen“ für die bauliche Nutzung - im WA mit einer GRZ 0,4 - wurden nach dem Baulandmobilisierungsgesetz von 14.06.2021 in „Orientierungswerte“ für die Bestimmung der Maße der Flächennutzung geändert. Die nachteiligen Auswirkungen u.a. im Hinblick auf allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind zu beachten.*
- Nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund des Wohnens in der Wohnform „Reihenhaus“ nicht erkannt werden. Vorteile für den schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser dienen insgesamt dem Klimaschutz und liegen im Vergleich mit dem immer noch üblichen einzeln - vorzugsweise am Stadtrand - stehenden Einfamilienhaus auf der Hand.
- Verwiesen wird auf die zustimmende Stellungnahme des Planungsverbandes Chemnitz. Zitat: „Mit der Planung wird insbesondere dem Ziel Z 1.2.7 des Regionalplanentwurfes entsprochen, wonach die Entwicklung der Baugebiete durch die

Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten ist, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren.“

- Verwiesen wird auch auf die Ausführungen in Abschnitt 4.2.2 dieser Begründung, wonach eine GRZ von mehr als 0,4 ausschließlich bei Grundstücken der mittleren Reihenhäuser mit einer Grundstückstiefe von 30,0 m erreicht wird. Reihenhäuser oder Doppel- und Einzelhäuser erreichen die GRZ von 0,4 nicht. Da eine grundstücksbezogene Festsetzung innerhalb des Angebotsbebauungsplans jedoch nicht zulässig ist, wird eine GRZ von 0,5 für alle WA-Teilbaugebiete festgesetzt.

Garten- und Friedhofsamt Stadt Zwickau

- *Der langfristige Erhalt der Allee entlang der Planitzer Straße ist durch weitere Festsetzungen zu sichern. Der Traufbereich der Altbäume plus 1,5 m versteht sich als Schutzstreifen. Die aktuelle Festsetzung einer privaten Grünfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzessionswald gefährdet den Erhalt der Altbäume (Eschenallee). Als weitere erforderliche Maßnahme zum Schutz der Alleebäume ist eine stets ausreichende Freistellung der Altbaumreihe auf der Seite des Plangebietes sicherzustellen. Sämtlicher Sukzessionsaufwuchs, der mit den Kronen der Altbäume in Lichtkonkurrenz tritt (Beschattung), ist rechtzeitig und kontinuierlich zu beseitigen.*
- Der erwähnte Schutzstreifen war im B-Planentwurf bereits textlich verankert. Ein Satz zur dauerhaften Pflege wurde ergänzt. Die Forderungen von „rechtzeitigen und kontinuierlichen“ Pflegemaßnahmen sind allgemein und unbestimmt formuliert. Für zeitgebundene Festsetzungen bietet der B-Plan keine Ermächtigungsgrundlage. Die Forderungen können außerhalb des B-Planverfahrens zwischen Stadt und Vorhabenträger vertraglich ausgestaltet und zeitlich und inhaltlich konkretisiert werden.

Begründung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Infolge der Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf i. d. F. 07/2022 geändert und ergänzt. Aufgrund der folgenden Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten TÖB mit dem ergänzten/geänderten 2. Entwurf:

1. Ergänzung einer Festsetzung zur Gebäudemindesthöhe im Mischgebiet MI 1,
2. Ergänzung einer Festsetzung als Artenschutzmaßnahme für den Ausgleich des Verlustes von Vermehrungs- und Ruhestätten von Brutvögeln,

3. Ergänzung und Änderung von Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft für die Umsiedlung von Zauneidechsen und Weinbergschnecken,
4. Ergänzung einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit für Teile des Allgemeinen Wohngebietes – WA 1 und WA 2,
5. Kennzeichnung zur Altablagerung (Planzeichnung und Text).

Stellungnahmen waren in Bezug auf diese fünf Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abzugeben. Sie sollten sich demnach auf die o. a. Punkte der Belange Lärmschutz, Artenschutz und Bodenschutz beziehen.

Darüber hinaus wurden die folgenden Korrekturen, redaktionellen Änderungen und Ergänzungen ohne Berührung der Grundzüge der Planung in den Entwurfsunterlagen vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzung 11. (9) mit einem Satz bzgl. der notwendigen, regelmäßigen Beseitigung des Sukzessionsaufwuchses zum Schutz der Eschenallee,
- redaktionelle Änderung (Aktualisierung aufgrund der Gesetzeslage) des Paragraphen der SächsHohlrVO In der Kennzeichnung zum Altbergbau,
- Ergänzung eines Hinweises zum Bodenschutz,
- Entfernung von zwei Hinweisen zum Artenschutz aufgrund der o. a. Änderungen von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planentwurfs im Ergebnis der Auswertung der förmlichen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB waren nicht erforderlich.

Am 28.09.2023 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau unter der Drucksachen-Nr. BV/123/2023 den Beschluss über den geänderten Entwurf und die 2. Auslegung (Veröffentlichung im Internet) gefasst. Seine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Zwickau Pulsschlag Nr. 20 am 06.10.2023. Dabei wurde auch bekannt gemacht, dass die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist für die Stellungnahmen angemessen verkürzt werden und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB erfolgten parallel im Zeitraum vom 16.10.2023 bis 03.11.2023. Die

TÖB wurden mit Anschreiben vom 12.10.2023 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Gutachten und Fachbeiträge wurden wie auch weitere vorliegende umweltbezogene Bestandteile der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

Auswertung der Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Bei der erneuten Veröffentlichung im Internet nach Änderung oder Ergänzung des B-Planentwurfs ist die Gelegenheit zur Stellungnahme nur in Bezug auf die o. a. Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden.

Zum 2. Entwurf sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Von 52 erneut beteiligten Nachbargemeinden, TÖB und Behörden haben sich ausschließlich die folgenden fünf TÖB zu den Änderungen/Ergänzungen im 2. Entwurf geäußert:

- Landkreis Zwickau (UIB, UNB, UFB, UAABB),
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- Industrie- und Handelskammer Chemnitz,
- Mitnetz Strom,
- DB AG Immobilien Baurecht.

10 TÖB (incl. Landkreis Zwickau außer den o. a. unteren Behörden) haben die 2. Beteiligung genutzt, um ihre Hinweise, die bei B-Planrelevanz bereits größtenteils berücksichtigt worden waren, nochmals zu wiederholen.

Weiterhin Bedenken wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) vorgebracht. Ebenfalls weiterhin ablehnend äußerten sich die Untere Wasserbehörde (UWB) und das städtische Tiefbauamt zum Entwässerungskonzept. Dieses war nicht Gegenstand der 2. Beteiligung.

Die fünf o. a. TÖB haben – ausgenommen die UIB – keine Bedenken zum Planvorhaben. Ihre Hinweise wurden in Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen des B-Plans (Änderung des Begriffs „Sukzessionswald“ in „Bestockte Fläche im Sinne § 2 Abs. 3 SächsWaldG“) und in der Begründung beachtet.

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) hat mit nachgereicherter Stellungnahme vom 14.12.2023 ihre während der TÖB-Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB formulierten

Bedenken bzgl. angeblich fehlender zeitlicher Abhängigkeit der Bauvorhaben korrigiert und sich wie folgt geäußert: „Es ist davon auszugehen, dass mit der Lärmschutzbebauung in der textlichen Festsetzung das Mehrzweckgebäude der schall-technischen Untersuchung gemeint ist. Daher kann im LPB III von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden“. Die Bedenken, die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung weiterhin bestehen und den Standort für ein allgemeines Wohngebiet als nur bedingt geeignet einschätzen, können über die umfangreichen Festsetzungen von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sowie der bedingten Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben hinaus innerhalb einer sachgerechten Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander keine Berücksichtigung finden. Die Wahrnehmung eines Abwägungsspielraumes bezogen auf dieses konkrete Bauvorhaben geht konform mit der Rechtsprechung. Insbesondere für diesen Planungsfall verweist das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – darauf, dass sich in vorbelasteten Bereichen, wie bei bestehenden Verkehrswegen, Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Auf die o. a. Ausführungen in der Auswertung der Belange der UIB innerhalb der förmlichen Beteiligung wird verwiesen.

Die wiederholten Anregungen der Unteren Wasserbehörde (UWB), die gegen den B-Plan selbst keine Bedenken äußert, und des Tiefbauamts betreffen die Erschließungsplanung und haben keinen Bezug auf die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen im 2. Entwurf. Aufgrund der Ablehnung der Anrechnung der Regenrückhaltung durch dezentrale grundstücksbezogene Zisternen und Bedenken gegen die vorgeschlagenen Versickerungsanlagen im Entwässerungskonzept erfolgte nochmals ein Abstimmungsgespräch mit der UWB im Dezember 2023 mit einvernehmlichen Ergebnissen für die nachfolgende Entwässerungsplanung. Auf den entsprechenden Abschnitt in der Begründung wird verwiesen. Auswirkungen betreffen die Erschließungsplanung, der B-Plan bleibt unberührt.

Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des 2. B-Planentwurfs im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB – außer der o. a. Begriffsänderung Sukzessionswald - waren nicht erforderlich.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Zunächst wird die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre betrachtet, um Anhaltspunkte für die künftige Entwicklung zu gewinnen und Schlussfolgerungen für den Wohnbedarf zu ziehen.

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr Zu- bzw. Abnahme	
		absolut	%
31.12.2012	92.227		
31.12.2013	91.564	- 663	- 0,7
31.12.2014	91.066	- 498	- 0,5
31.12.2015	91.123	+ 57	+ 0,1
31.12.2016	90.515	- 608	-0,7
31.12.2017	90.192	- 323	- 0,4
31.12.2018	89.540	- 652	- 0,7
31.12.2019	88.690	- 850	- 0,9
31.12.2020	88.169	- 521	- 0,6
31.12.2021	86.592	- 1.577	- 1,8

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zwickau 2010 bis 2019 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Aus Tabelle 1 geht hervor, dass die Stadt Zwickau in den vergangenen 10 Jahren 5.635 Einwohner verloren hat, das sind etwa 6,1 % der Bevölkerung. Der Bevölkerungsrückgang im Freistaat Sachsen innerhalb dieses Zeitraumes im Vergleich beträgt 1,9 %.

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegungen ab 2013 näher, so ist zu konstatieren, dass die Sterblichkeitsrate wie zu erwarten leicht ansteigend ist. Der Überschuss der Zuzüge konzentriert sich hingegen auf die Jahre 2015 bis 2017 (aus den bekannten Gründen der Asylpolitik) und nimmt in Folge stark ab.

	Überschuss Zu- bzw. Fortzüge	Überschuss Lebendgeborene bzw. Gestorbene
2013	-146	-526
2014	-29	-487
2015	676	- 639
2016	<i>Diese Daten sind vom Landesamt für Statistik bisher nicht veröffentlicht.</i>	
2017	233	-536
2018	4	-668
2019	-108	-716

Tab. 2: Bevölkerungsbewegungen der Stadt Zwickau 2013 bis 2019 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Am 19.05.2020 veröffentlichte das Statistische Landesamt die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV)**. Sie zeigt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für den Freistaat Sachsen, die Landkreise und kreisfreien Städte sowie die kreisangehörigen Gemeinden für den Zeitraum 2019 bis 2035 in jeweils zwei Varianten auf. Maßgebende Basis ist die amtliche Einwohnerzahl am 31.12.2018. Dabei stellt die Variante 1 die obere und die Variante 2 die untere Variante dar. Für die Stadt Zwickau ergibt sich die in Tab. 3 aufgeführte Entwicklung:

	Variante 1		Variante 2	
	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018
	absolut	%	absolut	%
2018	89.540	100,0	89.540	100,0
2025	85.240	95,2	84.490	94,4
2030	81.810	91,4	80.100	89,5
2035	78.700	87,9	75.950	84,8

Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Zwickau, Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)

Damit wird für den Zeitraum bis 2035 ein im Vergleich mit dem Freistaat Sachsen (Variante 1: auf 96,8%; Variante 2: auf 93,5%) deutlich stärkerer Rückgang der Zwickauer Bevölkerung prognostiziert.

Auch der Vergleich von Jugend- und Altenquotienten fällt im Vergleich weniger günstig aus. Dabei ist der Jugendquotient als das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 20 Jahren und der Altenquotient als das Verhältnis der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter definiert.

	Variante 1				Variante 2			
	Jugendquotient		Altenquotient		Jugendquotient		Altenquotient	
	Zwickau	Sachsen	Zwickau	Sachsen	Zwickau	Sachsen	Zwickau	Sachsen
2018	28,3	30,7	52,0	46,3	28,3	30,7	52,0	46,3
2025	30,7	33,4	57,7	50,9	30,3	33,2	58,2	51,3
2030	31,0	34,3	63,1	55,1	30,4	33,9	64,6	56,3
2035	30,2	34,1	64,5	56,5	29,5	33,4	67,3	58,6

Tab. 4: Demografische Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Zwickau, Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)

Sowohl die prognostizierte Bevölkerungszahl als auch die Indikatoren der Entwicklung zeigen, dass die Stadt Zwickau Strategien für eine günstigere, möglichst stabile Entwicklung intensiv befördern muss. Dazu gehört die gezielte Steuerung von Wanderungsgewinnen, um dem Sterbeüberschuss zu begegnen.

Abschließend soll die künftige Entwicklung der Altersgruppe der 25- bis 40-jährigen explizit betrachtet werden, da sie der entscheidende Träger der Eigentumsbildung für den mittelfristigen Wohnraumbedarf ist (Tab. 5).

	Altersgruppe der 25- bis 40-jährigen			
	Variante1		Variante2	
	Voraussichtliche Bevölkerung absolut	Veränderung gegenüber 2018 in %	Voraussichtliche Bevölkerung absolut	Veränderung gegenüber 2018 in %
2018	15.898		15.898	
2025	13.420	- 15,6	13.210	- 16,9
2030	12.140	- 23,6	11.550	- 27,3
2035	12.400	- 22,0	11.460	- 27,9

Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in der Altersgruppe 25 - 40 bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Zwickau, Stadt. Gebietsstand: 01.01.2020)

Mit einem Rückgang von über einem Fünftel der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 40 in der günstigeren Variante 1 und über einem Viertel in Variante 2 der Bevölkerungsprognose ist auch hier erkennbar, dass wichtige stabilisierende Maßnahmen wie die Wohnraumbereitstellung zu ergreifen sind, um Wanderungsverluste zu reduzieren und den in Zwickau Erwerbstätigen oder auch Menschen, die in ihre Heimatregion

zurückkehren möchten, akzeptable Wohnangebote unterbreiten zu können. Dass es hierfür einen bestehenden Bedarf gibt, ist in Abschnitt 1.5 nachfolgend beschrieben.

1.5 Wohnungsbedarf, Wohnbauflächenprognose und Bautätigkeit

1.5.1 Aufhebung von Beschlüssen in B-Planverfahren und von Satzungen für den Wohnungsbau sowie B-Planänderungen³

Die Stadt Zwickau hat seit 2004 Beschlüsse innerhalb von nicht rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren mit der Zielrichtung Wohnungsbau aufgehoben. Hauptgrund war, dass kein Vorhabenträger mehr zur Verfügung stand und die Anzahl der Baugrundstücke damals weit über dem Bedarf lag.

So wurden mit den entsprechenden Beschlüssen am 01.07.2008, 27.05.2010, 22.03.2018 und 25.10.2019 die Beschlüsse folgender B-Planverfahren aufgehoben:

- Nr. 042B Zwickau-Marienthal „Werdauer Straße/südlich Fruchthof“ (heute B-Plan Nr. 115 Zwickau-Marienthal „Zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg“),
- Nr. 054 Zwickau „Am Knappengrund“,
- Nr. 056 Zwickau-Hartmannsdorf „An der Dorfstraße nach Königswalde“,
- Nr. 074 Zwickau „Zwischen Karl-Keil-Straße/Wohngebiet Florian-Geyer-Weg/Tannhäuserweg“,
- Nr. 087 Zwickau-Oberplanitz „An der Rottmannsdorfer Straße“,
- Nr. 063 Zwickau-Pöhlau „Zwischen Pöhlauer Straße und Pöhlauer Bach“ (gegenüber Glück-Auf-Siedlung),
- Nr. 091 Zwickau-Niederhohndorf „Zwischen Niederhohndorfer Straße und Niederhohndorfer Querweg“,
- Nr. 062 Zwickau-Eckersbach „Trillerstraße-An der Gärtnerei“,
- Nr. 109 Zwickau-Mosel „Am Rittergut“,
- Nr. 304 Zwickau-Mosel, Mischgebiet an der Glauchauer Straße (mit Eingemeindung übernommener B-Plan Nr. 6 Mischgebiet Mosel „Glauchauer Straße“).

Die Satzungen zur Aufhebung der rechtskräftigen B-Pläne für die 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.

Die vorgesehene Kapazität der aufgehobenen Pläne betrug im Bereich des Ein- und Mehrfamilienhausbaus sowie der altengerechten Wohnungen insgesamt 730 Wohneinheiten.

³ Stadtplanungsamt Zwickau, Gesamtaufstellung Stand 02/2022, per E-Mail vom 24.05.2022

Es wurde durch Änderungen (überwiegend von Mehrfamilienhäusern zu Einfamilienhäusern) in den Bebauungsplänen Nr. 026.2 Zwickau „Trillerberg“, Nr. 076 Zwickau-Weißenborn „Südlich Crimmitschauer Straße“ und Nr. 319.2 Zwickau-Cainsdorf „Kirchstraße“ die vorgesehene zu realisierende Kapazität wesentlich reduziert.

Bei den mittlerweile ausgelasteten großen Einfamilienhaus-Standorten Zwickau-Oberplanitz „Am Kreuzberg“ (B-Plan Nr. 068.1) und Zwickau-Eckersbach „Trillerberg“ (B-Plan Nr. 026.2) ist gegenüber der Planung eine Reduzierung der realisierten Wohneinheiten festzustellen. Dies ist vor allem auf einen geringeren Anteil von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern zurückzuführen. Diese bisher eingerechnete höhere Reserve entfällt somit.

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

1.5.2 Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau⁴

Im Kontext der bisher stattgefundenen und weiterhin stattfindenden Schrumpfung der Bevölkerung der Stadt Zwickau und dem sich trotzdem nach wie vor abzeichnenden Bedarf an Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern wurde die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau von 2017 aktualisiert. Am 26.01.2023 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau den Beschluss gefasst, die Prognose als wichtigen Abwägungsbelang für räumliche Planungen, Stadtentwicklungskonzepte und die Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist die Variante 2 des Handlungsfeldes Ein- und Zweifamilienhausbereich (Positivvariante der Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern) anzuwenden.⁵

Eine Aktualisierung der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose wurde insbesondere unter Zugrundelegung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) für Sachsen bis 2035 des statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen erforderlich. Auf dieser Basis und eigener Ermittlungen der Stadt Zwickau im Zuge der Aktualisierung des INSEK wurde der zukünftige Wohnraumbedarf neu ermittelt.

Das Kapitel „Handlungsfeld Mehrfamilienhausbereich und Umgang mit dem Leerstand“ wurde aus der Fortschreibung ausgenommen. Zwickau als schrumpfende

⁴ TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte, Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau, 30.10.2022

⁵ Stadtrat der Stadt Zwickau am 26.01.2023, Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. BV/012/2023 Fortschreibung der Wohnbedarfs und Wohnbauflächenprognose

Stadt verfügt über ein quantitatives Überangebot an Wohnungen, neue Bedarfe entstehen im Wesentlichen nur im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass sich bis 2035 die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern in Zwickau fast halbieren wird. Eine der Ursachen wird im Rückgang der Zahl der 30- bis 45-Jährigen gesehen, die die Hauptgruppe der Eigentümersbildner darstellen⁶. Außerdem nimmt aufgrund des Generationswechsels die Bedeutung der Bestandsimmobilien zu, die bereits jetzt über die Hälfte des Eigentümerserwerbs ausmachen. Hier ist im Übrigen eine hohe Akzeptanz von Doppelhaushälften als kompaktere, flächensparende Hausform zu verzeichnen.

Die Variante 2 berechnet den zukünftigen Bedarf an Einfamilienhäusern mit dem Ziel, die anhaltende Abwanderung in das Zwickauer Umland (Suburbanisierung) zu reduzieren und die Bevölkerung im Oberzentrum Zwickau zu halten.

Die Aktualisierung der Prognose beinhaltet auch eine Neubewertung des Wohnbauflächenpotenzials, indem Baulücken eine stärkere Berücksichtigung finden. Sie nehmen zunächst einen Anteil von etwa 30 % des realistischen Potenzials ein.

Insgesamt wird für den Zeitraum 2021 bis 2035 von folgendem Nachfragevolumen ausgegangen:

Variante 1: 560 Wohneinheiten

Variante 2: 700 Wohneinheiten

Der Stadtratsbeschluss zur Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. BV/012/2023 Fortschreibung der Wohnbedarfs und Wohnbauflächenprognose begründet die Vorlage im Weiteren wie folgt (Zitat)⁷:

„Dem Bedarf an Neuausweisung sind die noch vorhandenen Reserven in den bestandskräftigen Bebauungsplangebieten und Satzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) gegenüberzustellen. Hier haben sich in den letzten Jahren Änderungen ergeben. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass nach wie vor Lückenbebauung stattfindet.

Im Nachgang zur Prognose von Dezember 2017 wurde die Notwendigkeit zur Präzisierung der Annahmen zu den Baulücken erkannt. Dies wurde im Rahmen der Erstellung eines „Baulückenkatasters“ im Zeitraum von 2019 bis 2021 umgesetzt und ist als eine Datengrundlage in die aktuelle Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose 2022 eingeflossen. Im Ergebnis wurden 342 Baulücken erfasst und die jeweiligen Eigentümer zwecks einer eventuellen Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke angeschrieben. Lediglich für 69 Baulücken (also ca. für 20 %) erfolgte

⁶ TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte, Erläuterung zur Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau, 30.10.2022

⁷ Stadtrat der Stadt Zwickau am 26.01.2023, Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. BV/012/2023 Fortschreibung der Wohnbedarfs und Wohnbauflächenprognose, Begründung

ein zustimmender Rücklauf. Davon sind 29 Baulücken für eine Einfamilienhausbebauung geeignet. Worauf insgesamt etwa 43 Ein- bzw. Zweifamilienhouseinheiten errichtet werden können. Eine kontinuierliche Pflege und Fortschreibung des Katasters ist notwendig.

Um bei der Gegenüberstellung eine realistische Abbildung zu erreichen, wird abgestuft je nach Verfahrensstand des Bebauungsplanverfahrens, bei den Baulücken nach der abgefragten Bereitschaft und der Annahme zur zukünftigen Bereitschaft zur Bebauung eine Reduzierung vorgenommen.

- vorhandene Reserven (rechtskräftige B-Pläne, Satzungen):	110
- Baulücken:	135
- laufende Bebauungsplanverfahren:	130
- <u>Neuausweisungen (Entwurf FNP 02/2013):</u>	<u>75</u>
- Summe:	450

Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen von minimal **110** bis maximal **250 WE** je nach zu Grunde gelegter Variante.

Um dem Status Zwickaus als Oberzentrum in der Region Südwestsachsen gerecht zu werden, wird vorgeschlagen, die Variante 2 mit dem Ziel der Reduzierung der Suburbanisierung als Basis für die weiteren Planungen der Stadt Zwickau, wie z. B. die Darstellung von neuen Wohnbauflächen im 2. Entwurf des FNP, zu verwenden.“

Im Kapitel C 1, Abschnitt 1.5 Handlungsansätze und Strategien ist u. a. auch eine kompaktere Bauweise aufgeführt und auf Ansätze Bezug genommen, an die auch dieser Bebauungsplan als zeitgemäße Gartenstadtsiedlung anknüpft (Zitat)⁸:

„Aus dem Zwiespalt einerseits knapper Flächen und andererseits Abwanderung zu vermeiden, lässt sich die Notwendigkeit des Bauens mit höherer Siedlungsdichte und alternativer Lösungen zum klassischen Einfamilienhaus ableiten. Auch unter den Gesichtspunkten der Erschließungskosten und Nachhaltigkeitsaspekten ist ein sparsamerer Flächenverbrauch sinnvoll. Zentraler Ansatz ist dementsprechend das (Wieder-)Einführen kompakterer Einfamilienhausstrukturen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Ziel sollte es sein, Wohngebiete mit gemischter Baustruktur zu schaffen, um neben einem geringeren Flächenverbrauch auch die städtebauliche Qualität in den Siedlungsgebieten zu erhöhen.

Um Akzeptanz bei den Nachfragern bzw. Käufern für Reihen- und Doppelhäuser zu schaffen, muss eine individuelle Gestaltung gegeben sein. Dafür bedarf es entsprechender Entwicklung von Bauträgern. Des Weiteren sind für die Akzeptanz zentral gelegene Wohnbauflächen von Bedeutung.

Im oberen Marktsegment können durch eine kompaktere und qualitätsvollere Bebauung in zentralen Standorten Potenziale geschaffen werden, die häufig mit dem Begriff des „Stadthouses“ verbunden werden. In der Stadt Zwickau ist derzeit kein Markt für Stadthaus-Projekte vorhanden, er müsste erst geschaffen werden. Typologisch ließe sich sowohl an die Bauten der Moderne als auch an Werks- und Gartenstadtsiedlungen anknüpfen.

⁸ TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte, Erläuterung zur Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau, 30.10.2022, Kap. C 1

Für den Erfolg wichtig sind gebaute Beispiele, die durch entsprechendes Marketing ausreichend bekannt gemacht werden, um den Nachfragern klassischer Einfamilienhäuser eine attraktive Alternative aufzuzeigen. Für ein Vorzeigemodell werden zentral gelegenen Baulücken als geeignet bewertet. Eine höhere städtebauliche Attraktivität in der Stadt Zwickau kann sich – verbunden mit gezieltem Marketing – darüber hinaus positiv auf das Zuzugspotenzial auswirken. [...]"

Die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose 2022 berücksichtigt bereits die geplante Anzahl der Wohneinheiten dieses Bebauungsplans als B-Plan im laufenden Verfahren innerhalb einer mittelfristigen Verfügbarkeit.

1.5.3 Wohnbauflächenpotenziale⁹

Potenziale in Bebauungsplangebieten

Nachdem zurückliegend das Angebot die Nachfrage überstieg, sind jetzt auch die großen Wohnungsbaustandorte in den Bebauungsplangebieten B-Plan Nr. 068 Zwickau-Oberplanitz „Am Kreuzberg“, B-Plan Nr. 026 Zwickau-Eckersbach „Am Trillerberg“, B-Plan Nr. 312 Zwickau-Crossen Wohn- und Gewerbegebiet, B-Plan Nr. 076 Zwickau-Weißenborn, südl. Crimmitschauer Straße und B-Plan Nr. 319.2 Zwickau-Cainsdorf, Kirchstraße vollständig bebaut/vermarktet bzw. nur noch geringe Restbestände verfügbar. Der hohe Bedarf zeigt sich auch in der schnellen Vermarktung der beiden Bebauungspläne 112 Zwickau-Cainsdorf, An der Feldstraße, und 115 Zwickau-Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg.

Der Standort B-Plan Nr. 029 Zwickau-Eckersbach „Trillerstraße/Finkenweg“ (**30 Einfamilienhäuser und 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern**) ist seit dem 30.01.2021 rechtskräftig. Mit den Erschließungsarbeiten wurde begonnen, die Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke läuft. Der B-Plan Nr. 115 Zwickau-Marienthal „Zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg“ (**25 Einfamilienhäuser**) ist seit 07.04.2021 rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten werden in Kürze beendet sein. Der Standort B-Plan Nr. 112 Zwickau-Cainsdorf, An der Feldstraße (**17 Einfamilienhäuser**) ist seit 30.09.2020 ebenfalls rechtskräftig. Die Erschließung ist fertig gestellt und wurde im Oktober 2021 an die Stadt übergeben.

In der letzten Zeit steht dem großen Bedarf kein entsprechendes Angebot mehr gegenüber. In den erschlossenen Bebauungsplangebieten und den Gebieten der be-

⁹ Stadtplanungsamt Zwickau, Gesamtaufstellung Stand 02/2022, per E-Mail vom 24.05.2022

stehenden Abrundungssatzungen stehen derzeit **ca. 36 Baugrundstücke** zur Verfügung, die sofort bebaubar wären. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen jedoch nicht alle Bauplätze für eine Vermarktung zur Verfügung.

In den laufenden Bebauungsplanverfahren (Nr. 113, 117, 121, 125) betragen die Wohnbauflächenangebote entsprechend dem derzeitigen Planungsstand 160 Baugrundstücke und in den im Entwurf des FNP (Stand 02/2013) dargestellten noch freien zusätzlichen Neuausweisungen ca. 109 Baugrundstücke. In verfahrensmäßig abgeschlossenen, aber derzeit erst vor kurzem erschlossenen oder in den Bebauungsplan-gebieten mit laufenden Erschließungsarbeiten stehen derzeit 69 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Zu beachten ist, dass für die Bebauungspläne Nr. 112 und 115 die Vermarktung der Grundstücke bereits erfolgt ist. Insgesamt besteht in der Stadt Zwickau noch ein **zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen** im 2. Entwurf des Flächennutzungsplans von **541 Wohneinheiten** (im Ergebnis der Auslegung des Entwurfs des FNP wird in der weiteren Planung Abstand von dem geplanten Standort Zwickau-Mosel „Am Kirchsteig“ 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 2035 zu berücksichtigen ist.

Baulücken

Im Stadtgebiet sind derzeit kaum freie Bauflächen mehr verfügbar, da in den letzten Jahren eine Verdichtung erfolgte. In Planitz wurde die Fläche einer ehemaligen Textilfabrik („Aktivist-Fläche“) mit Fördermitteln rückgebaut und beräumt. Aus förderrechtlichen Gründen darf die Fläche aber erst in 10 Jahren mit Wohnhäusern bebaut werden. Die 10-Jahres-Frist ist 2028 abgelaufen.

Zu beachten ist auch, dass etwa 1/3 der gesamten städtischen Fläche durch den Steinkohlebergbau und dessen Hinterlassenschaften, den aktuellen und historischen Kies- und Lehmabbau, Altlasten und Brachen der industriellen Entwicklung, durch Privatbesitz, ausgewiesene Hochwasserschutzgebiete und der Flächenbeanspruchung der WISMUT für mehrere Generationen für eine bauliche Einwicklung ungeeignet ist (Quelle: Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt).

Die Erfassung für das Baulückenkataster für die Gesamtstadt ist beendet. Bei der Erfassung der Baulücken wurde hinsichtlich der Bebauung unterschieden zwischen ei-

ner möglichen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern. Über die Gesamtstadt wurden insgesamt **271 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser** erfasst.

Die Eigentümer wurden angeschrieben, ob eine Bebauung/Vermarktung der Grundstücke gewünscht ist. Es gab je nach Stadtteil für 0 bis 100% der Baulücken eine negative Rückmeldung bezüglich einer Bebauungsabsicht/einer Zuführung auf den Grundstücksmarkt. Zu diesen Zahlen werden noch die Werte hinzugerechnet, welche sich ergeben, wenn keine Rückmeldung erfolgte und die Nicht-Antwort als „nein“ gewertet wurde. Somit lässt sich mitteilen, dass in Summe über die Gesamtstadt für die erhobenen Baulücken überwiegend kein Interesse an einer Zuführung auf den Grundstücksmarkt besteht und diese somit auch nicht frei verfügbar sind. Absolut ergeben sich **43 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser** mit positiven Rückmeldungen zur Verfügbarkeit einer Baulücke. Für diese Baulücken ist eine kurzfristige Verfügbarkeit gegeben. Bei den ablehnenden Antworten ist anzunehmen, dass zumindest mittel- bis langfristig ein gewisser Anteil seine Meinung ändern wird oder die momentan noch hinderlichen ungeklärten Eigentumsverhältnisse gelöst werden können, so dass 50 % der 228 Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit dazu gerechnet werden.

1.5.4 Bautätigkeit und Nachfrage¹⁰

Trotz Bevölkerungsrückgangs ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage junger Familien nach Einfamilienhausstandorten zu verzeichnen. Dies wurde während der Baufachmessen der letzten Jahre besonders deutlich und 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“ und die niedrigen Bauzinsen sein. In den Jahren **2011 bis 2017** wurden insgesamt 435 Bauanträge/Bauanzeigen für Einfamilienhäuser eingereicht, d.h. durchschnittlich **62 Bauanträge/Bauanzeigen pro Jahr**. In den Jahren **2018, 2019 und 2020** wurde **49, 58 und 50 Bauanträge/Bauanzeige für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser** genehmigt (Quelle: Mitteilung Stadt Zwickau, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vom 18.03.2021). Die ab 2018 niedrigeren Zahlen an Bauanträgen/Bauanzeigen sind vermutlich darauf zurückzuführen, dass immer weniger schnell verfügbare Baugrundstücke im gesamten Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

¹⁰ Stadtplanungsamt Zwickau, Gesamtaufstellung Stand 02/2022, per E-Mail vom 24.05.2022

1.5.5 Bedarf an Neuausweisungen¹¹

Für die Gesamtstadt besteht ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf an Baugrundstücken. 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 nicht zu rechnen ist. Erkennbar ist, dass bei Berücksichtigung der Reserven (32 Wohneinheiten) und der sofort verfügbaren Baulücken (43 Wohneinheiten) die Nachfrage im kurzfristigen Bereich (bei der Variante Anstieg: 255 Wohneinheiten) nicht gedeckt werden kann.

Den Bedarf sieht man in der seit Jahren anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie in den steigenden Preisen für noch verfügbare Flächen aufgrund des knapper werdenden Angebots. Bisher konnte diese Nachfrage noch mit den vorhandenen Reserven in den großen Einfamilienhaus-Standorten Zwickau-Oberplanitz „Am Kreuzberg“ (B-Plan Nr. 068.1) und Zwickau, Trillerberg (B-Plan Nr. 026.2) gedeckt werden. Diese Standorte haben sich aber schneller gefüllt als prognostiziert, auch weil kaum Doppelhäuser sondern überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gebaut wurden. Um die sich abzeichnende Flächenknappheit und damit eine einhergehende Abwanderung in die Nachbarkommunen zu verhindern, ist die kurzfristige und mittelfristige Entwicklung weiterer Standorte dringend erforderlich. Nur so kann ein Angebotsdefizit vermieden werden. Bei den vorhandenen Reserven in den Bebauungsplangebieten handelt es sich jedoch meistens um Einzelgrundstücke, so dass hier eine Auswahl nicht wirklich gegeben ist.

Insgesamt besteht in der Stadt Zwickau ein **zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen** im 2. Entwurf des FNP **von 541 Wohneinheiten** (im Ergebnis der Auslegung des Entwurfs des FNP wird in der weiteren Planung Abstand von dem geplanten Standort Zwickau-Mosel „Am Kirchsteig“ 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.

Der Gesamtbedarf der Wohneinheiten (entspricht Anzahl an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser) im Stadtgebiet Zwickau, die Verteilung der Anzahl der Wohneinheiten

¹¹ ebenda

in den verschiedenen Kategorien und die Anzahl des noch vorhandenen zusätzlichen Bedarfs an Neuausweisungen im 2. Entwurf des FNP ist Tabelle 6 zu entnehmen.

Kategorie	Anzahl Wohneinheiten
Bedarf aus Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose 2017	915
abzügl. Baulücken im unbeplanten Innenbereich	43
abzügl. Reserven in vorhandenen Bebauungsplangebieten im ges. Stadtgebiet (§ 30 BauGB)	33
abzügl. laufende Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nrn. 113,117)	160
abzügl. abgeschl. Bebauungsplanverfahren, aber noch nicht erschlossene Gebiete (B-Plan Nrn. 29, 112, 114, 115)	69
abzügl. Satzungen (§ 34 BauGB)	3
abzügl. Reserven noch verfügbare Neuausweisungen FNP-Entwurf (Stand 02/2013)	109
noch vorhandener zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen im 2. Entwurf FNP	541

Tab. 6: Wohnbauflächenbedarf an Neuausweisungen nach Kategorien (Quelle: Stadtplanungsamt Zwickau, Stand 02/2022)

Zusammenfassend benötigt die Stadt Zwickau weitere Baugebiete für Einfamilienhäuser. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg ist daher erforderlich, um den dringenden Bedarf decken zu können.

Aufgabe des Oberzentrums Zwickau ist es auch, 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. Die Anfragen zu dem Standort, seitdem der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht wurde, zeigen, dass auch in diesem Bereich Interesse von Bauwilligen besteht.

1.5.6 Bedarfsbegründung für den Standort an der Planitzer Straße

Mit der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung des Wohn- und Mischgebietes am innerstädtischen Standort an der Planitzer Straße durch diesen Bebauungsplan Nr. 121 ist ein spezifischer Aspekt von herausgehobener Bedeutung. Im Vergleich zu anderen

Einfamilienhausgebieten besitzt die Gebietsentwicklung hier ein Alleinstellungsmerkmal, indem eine kompakte, verdichtete Reihenhausbebauung auf kleinen Baugrundstücken planerisch vorbereitet wird. Damit steht das Vorhaben zum einen nicht in Konkurrenz zu anderen Baugebieten, insbesondere am Zwickauer Siedlungsrand und im Umland, die in der Regel weiterhin wenig flächenschonend das einzeln stehende Einfamilienhaus auf großen Baugrundstücken – allerdings zu vergleichsweise noch gemäßigten Grundstückspreisen - favorisieren. Einer Abwanderung ins Umland kann damit bewusst entgegengetreten werden – gerade auch bei jungen Menschen in der Phase der Familienbildung, die die Vorteile städtischen Wohnens zu schätzen wissen. Zum anderen besteht hier ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum aufgrund der geringen Grundstücksgrößen, aber auch mittelfristig günstigerer Energiekosten im Zusammenhang mit der Bauweise und einem Energiekonzept, das den Anschluss an eine zentrale Verteilung und Nutzung von Strom und Wärme/Kälte aus einem regenerativen Erzeugermix vorsieht.

Neben dem Angebot innerhalb des Marktsegments des vergleichsweise kostengünstigen Bauens – damit auch bevorzugt für junge Familien geeignet – steht mit dem künftigen Baugebiet sowohl der Aspekt des klimagerechten Bauens als auch der Aspekt der Stadtgestalt in zeitgemäßer Ergänzung des benachbarten, ehemaligen Bergarbeitersiedlungsbaus in der Geinitzsiedlung im Blickpunkt. Nicht zu vergessen der Vorteil der zentralen, innerstädtischen Lage mit Zugang zu allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf kürzestem Wege.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 121 in Zwickau-Schedewitz „Zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg“ befindet sich nahe der Innenstadt und ist in den Siedlungsraum integriert. Er ist durch die Straßenbahn sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Mit der beabsichtigten verdichteten und kompakten Bauform von vorzugsweise Reihenhäusern auf kleinen Grundstücksflächen werden insbesondere junge Familien der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen mit einem kleineren Budget angesprochen. Diese Gruppe gilt es, in Zwickau ganz besonders zu stärken, indem ihnen eine Perspektive für einen dauerhaften Verbleib in der Stadt geboten wird. Damit hebt sich dieser Standort von den anderen bisher geplanten Wohngebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern deutlich ab und begründet entsprechend das Plangebiet.

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumplanung ergeben sich auf der Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPiG) aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013), aus dem Regionalplan Südwestsachsen (2008) sowie aus dem Regionalplanentwurf der Region Chemnitz.

2.1 Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen¹²

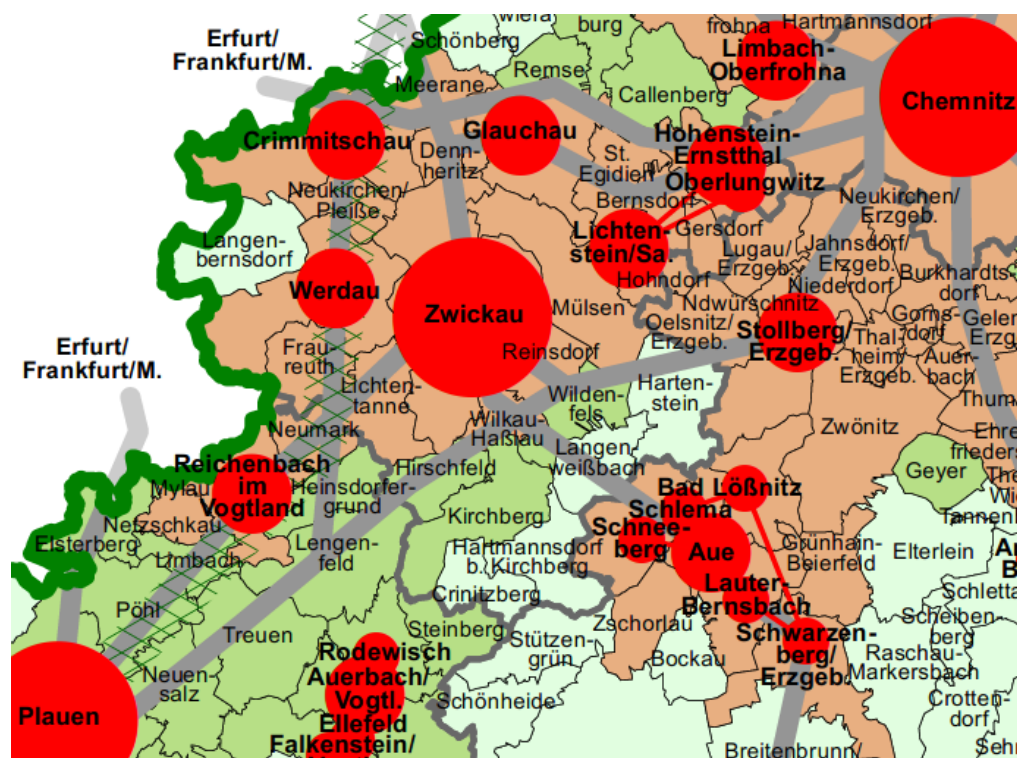


Abb. 2: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Die Stadt Zwickau nimmt zentralörtliche Funktionen eines Oberzentrums in Westsachsen wahr und ist zwischen den beiden Oberzentren Plauen im Südwesten und Chemnitz im Nordosten innerhalb der Raumkategorie Verdichtungsraum gelegen, wobei die beiden Oberzentren Zwickau und Chemnitz einen gemeinsamen Verdichtungsraum ausbilden. Die Lage des Stadtgebietes ist zwischen den BAB 4 im Norden und 72

¹² Landesentwicklungsplan 2013 v. 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)

im Süden äußerst verkehrsgünstig und über kurze, ausgebaute Strecken von Staats- und Bundesstraßen mit beiden Autobahnen verbunden. Zwickau befindet sich an den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Dessau/Berlin - Leipzig – Karlovy Vary – Plzeň im Zuge der S 293n/B 93/B 101 und Hof/Nürnberg/München über Plauen nach Chemnitz im Zuge der BAB 72 sowie über die ausgebaute Staatsstraße S 293n und die BAB 4 an der West-Ost-Entwicklung Achse zwischen Erfurt/Frankfurt/M. über Chemnitz und Dresden nach Praha.

Entsprechend Landschaftsgliederung liegt die Stadtlandschaft Zwickau zwischen Erzgebirgsbecken und Unterem bis Mittlerem Westerzgebirge an der von Süden nach Norden die Stadt durchfließenden Zwickauer Mulde. Entsprechend Karte A 1.1 gehört die Stadt zum Kulturlandschaftsgebiet Vogtländische Heckenlandschaft mit einer teilweise hohen Prägung durch historische Kulturlandschaftselemente.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind für diese Planung relevant und finden entsprechend den Darlegungen in der Begründung Beachtung:

Ziele und Grundsätze LEP 2013

G 1.2.1 „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden bzw. abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert [...] werden.“

Begründung

Die Entwicklung des Standortes in unmittelbarer Nähe der Kernstadt auf einer Fläche, für die bereits einmal Baurecht geschaffen wurde, ohne dass eine Realisierung erfolgte, stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsbebauung unter Aufnahme der vorgefundenen städtebaulichen Maßstäblichkeit mit dem Ziel der Entwicklung einer modernen, kompakten Gartenstadt unter Ausnutzung der vorhandenen technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur dar. Eine Standortbeeinträchtigung kann deshalb ausgeschlossen werden. Für die in den vergangenen Jahrzehnten durch Sukzession entstandene Waldfläche, die eine gewisse Bedeutung für das Mikroklima hat, jedoch wenig Bedeutung für Artenschutz und keinen Erholungswert, wird eine Ersatzfläche in gleicher Größe für die Erstbepflanzung vorgesehen. Die Inanspruchnahme wird auf das für die Entwicklung des Standortes unbedingt notwendige Maß beschränkt.

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

Das Plangebiet zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg ist keine Neuinanspruchnahme im eigentlichen Sinne sondern eine brachliegende, bebaubare Fläche. Sie ist eine mit Baurecht belegte Fläche und stellt damit keinen neuerlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch jahrzehntelange Sukzession ist jedoch eine Waldfläche entstanden. Aufgrund des derzeitigen Zustands als Wald gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Sächs-WaldG wird parallel zur Aufstellung des B-Plans ein Waldumwandlungsverfahren bei der Unteren Forstbehörde durchgeführt. Ersatzflächen für eine Erstaufforstung sind genehmigt und ihre Verfügbarkeit ist rechtlich gesichert. Als Zuordnungsfestsetzungen werden sie Bestandteil des B-Plans.

Z 2.2.1.3 „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

Der Standort liegt im Stadtgebiet, südlich der Kernstadt. Somit sind fußläufig ebenso wie mit ÖPNV (verlängerte Straßenbahnlinie zum südwestlichen Stadtteil Neuplanitz mit Haltestelle Geinitzstraße) alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar.

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.“

Das Plangebiet befindet sich auf einer unbebauten Fläche in integrierter Stadtlage. Die beabsichtigte kompakte Bebauung vorwiegend mit Reihenhäusern führt in zeitgemäßer Interpretation einer Gartenstadt zu einer städtebaulichen Abrundung der benachbarten kleinteiligen, ebenfalls dichten Siedlungsbebauung aus den 30-er Jahren (ehem. Bergmannssiedlungsbau - Geinitzsiedlung).

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

Die Ausweisung des Wohnungsbaugesbietes basiert auf der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau mit Gegenüberstellung des aktuellen Wohnraumpotenzials incl. innerstädtischer Baulücken.

Zusammenfassend steht die Planung in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹³, insbesondere, da das künftige Baugebiet mit Gartenstadtcharakter in städtebaulich zeitgemäßer Fortsetzung der benachbarten Geinitzsiedlung mit einer verdichteten, kompakten Bauweise einerseits und großzügigen, zusammenhängenden

¹³ Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Stellungnahme v. 26.05.2021 und 15.12.2022

Grünflächen andererseits innerhalb eines breiten, bereitzuhaltenden Angebotspektrums des Oberzentrums Zwickau ein spezifisches Angebot darstellt, das sich von anderen Einfamilienhausgebieten deutlich abhebt (siehe u. a. Abschnitt 1.5.6).

2.2 Regionalplan Südwestsachsen¹⁴

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2013 wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Zwickau gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz gelten für die Stadt Zwickau die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) fort.

Planungsrelevant sind die unter 1 Siedlungsstruktur genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung:

Ziele und Grundsätze RP SWS 2008

G 1.1.2 *"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt wird."*

G 1.1.4 *„Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte, nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.“*

Z 1.1.7 *"Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren [...]"*

Begründung

Der Standort ist in die räumliche Stadtstruktur integriert. Er liegt im Stadtgebiet, südlich der Kernstadt. Somit sind fußläufig ebenso wie mit ÖPNV (verlängerte Straßenbahnlinie zum südwestlichen Stadtteil Neuplanitz mit Haltestelle Geinitzstraße) sowohl alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge als auch Arbeitsstätten und Naherholungseinrichtungen erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich auf einer unbebauten Fläche in Innenstadtlage. Die beabsichtigte kompakte Bebauung vorwiegend mit Reihenhäusern führt in zeitgemäßer Interpretation einer Gartenstadt zu einer städtebaulichen Abrundung der benachbarten kleinteiligen, ebenfalls dichten Siedlungsbebauung aus den 30-er Jahren (Bergmannsiedlung). Die kompakte Bauweise ermöglicht es, sparsamer mit begrenzten Flächen im städtischen Raum umzugehen.

¹⁴ Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011)

Die Ausweisung des Wohnungsbaugesbietes basiert auf der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau mit Gegenüberstellung des aktuellen Wohnraumpotenzials incl. innerstädtischer Baulücken.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Südwestsachsen vereinbar.

2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz¹⁵

Weitere zu berücksichtigende Grundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04.05.2021 beschlossene Entwurf des Regionalplans (RPE C) Region Chemnitz, der vom 05.07.2021 bis 20.08.2021 öffentlich ausgelegen hat; parallel ist die Trägerbeteiligung zum Planentwurf erfolgt. Die darin enthaltenen Ziele sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und damit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei der Erstellung der Änderung des FNP zu berücksichtigen. Am 20.06.2023 wurde der Regionalplan als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung ist noch nicht erfolgt. Deshalb gilt für das Planvorhaben gegenwärtig noch der Regionalplan Südwestsachsen (RP SWS 2008).

Für diesen Bebauungsplan relevante Inhalte über den rechtswirksamen Regionalplan Südwestsachsen 2008 hinaus bestehen nicht. Mit der Planung wird insbesondere dem in Z 1.2.7 genannten Ziel des Regionalplanentwurfs entsprochen, wonach die Entwicklung der Baugebiete hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten ist, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken.

Der Planungsverband gibt erneut den Hinweis, dass innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Karte 13 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse liegen. Im Artenschutzbeitrag wird jedoch festgestellt, dass bestimmte Fledermausarten zwar vorkommen, das Plangebiet jedoch nur ein potentielles Jagdhabitat darstellt. Im Fachbeitrag zum Artenschutz wurden unter den prüfrelevanten Arten auch verschiedene Fledermausarten ermittelt. In Abschnitt 8.2 ist die artenschutzrechtliche Prüfung zusammengefasst mit der Aussage, dass keine Hinweise für potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bestehen. Die Untere Natur-

¹⁵ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlIG v. 4. Mai 2021

schutzbehörde beim Landkreis Zwickau hat den Fachbeitrag geprüft und keine weiteren Forderungen erhoben.

Die Vereinbarkeit dieser Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann hergestellt werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken¹⁶.

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zwickau 2030 (INSEK)¹⁷

Am 24.10.2013 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau unter der Drucksachen-Nr. BV/205/2013 das INSEK Zwickau 2030 als Basis und strategische Zielstellung zur Entwicklung der Stadt für die nächsten 10 bis 15 Jahre bestätigt und zugleich eine Fortschreibung bis zum Jahr 2020 beschlossen. Gegenwärtig wird an der Fortschreibung gearbeitet. Ergebnisse liegen noch nicht vor, so dass auf den Stand 09/2013 zurückgegriffen wird.

Das INSEK ist Handlungsgrundlage nicht nur für die städtischen Planungen in den Bereichen Stadtplanung, Stadtumbau und -sanierung sondern für die gesamtstädtische Entwicklung aller Bereiche von Wirtschaft, Verkehr, Kultur, Bildung und Sport vor dem Hintergrund der im Bearbeitungszeitraum bis 2013 vorhandenen und prognostizierten demografischen Entwicklung der Stadt. Insofern steht mit der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose 12/2017 auf dem Sektor Wohnraumentwicklung im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung eine aktuellere informelle Planungsgrundlage zur Verfügung.

Im INSEK Zwickau 2030 ist das Plangebiet innerhalb des Stadtteils 53 Schedewitz/Geitzsiedlung Bestandteil des konsolidierungswürdigen Gebietes Wohnen. Als wichtiges Stadtentwicklungsprojekt wird die Planung und Realisierung des Wohnungsbaustandes an der Planitzer Straße/Obersteigerweg aufgeführt – mit der Maßgabe der Änderung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 001.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird dem Ziel aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept entsprochen.

¹⁶ Planungsverband Region Chemnitz, Stellungnahme v. 28.04.2021 und 12.01.2023

¹⁷ KEWOG Städtebau GmbH Tirschenreuth Büro Leipzig, Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK Zwickau 2030, 09/2013

2.5 Stadtklimauntersuchung (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte)

Am 28.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau mit der Vorlage zur Stadtklimauntersuchung den Beschluss gefasst, die Ergebnisse des Klimakonzeptes als wichtigen Abwägungsbelang als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen¹⁸.

Mit der aktuellen Untersuchung¹⁹ liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatisch-lufthygienischen Situation in Zwickau vor. Die für das Stadtklima relevanten Klimatope wurden in der Klimafunktionskarte dargestellt und bewertet. In der Planungshinweiskarte sind Empfindlichkeiten gegenüber strukturellen Veränderungen bewertet und Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklung und Umweltplanung zur Verfügung gestellt. Als gesamtstädtisches Konzept sind die Aussagen auf dem Gebiet der Bauleitplanung primär zunächst auf den Flächennutzungsplan ausgerichtet. Die abgeleiteten Empfehlungen sind jedoch ebenso in abgegrenzten Baugebieten und Projekten anwendbar. Bezüglich der konkreten Bestandsaufnahme der örtlichen Situation für dieses Plangebiet, der Analyse und der umzusetzenden Handlungsstrategien für das Plangebiet wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.6 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zwickau besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Entwurf liegt mit Stand 02/2013 vor. Die Beschlussfassung über die zweite Auslegung des Entwurfs soll 2023 erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet „Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Es ist erkennbar, dass der dringende und nachgewiesene Grund der Bereitstellung von Wohnraum die Aufstellung erfordert. Ebenso ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Arrondierung der Geinitzsiedlung von öffentlichem Interesse. Sie betrifft eine Fläche, die als Bauerwartungsland lange brach lag und sich ungeplant und ungeordnet durch Sukzession zum isoliert liegenden Waldstück mit Trampelpfaden ohne einen Naherholungswert entwi-

¹⁸ Stadtrat der Stadt Zwickau, Beschluss mit der Drucksachen-Nr. BV/075/2022 v. 28.04.2022

¹⁹ Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz (ThINK GmbH Jena), Erstellung einer Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte entsprechend der VDI-Richtlinie 3787/1 für die Stadt Zwickau, Dezember 2020

ckelt hat. Die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplans stehen der beabsichtigten gesamtstädtischen Entwicklung nicht entgegen – sowohl den Wohnungsbedarf als auch die planerischen Vorstellungen im INSEK und im Entwurf des FNP von 2013 betreffend.

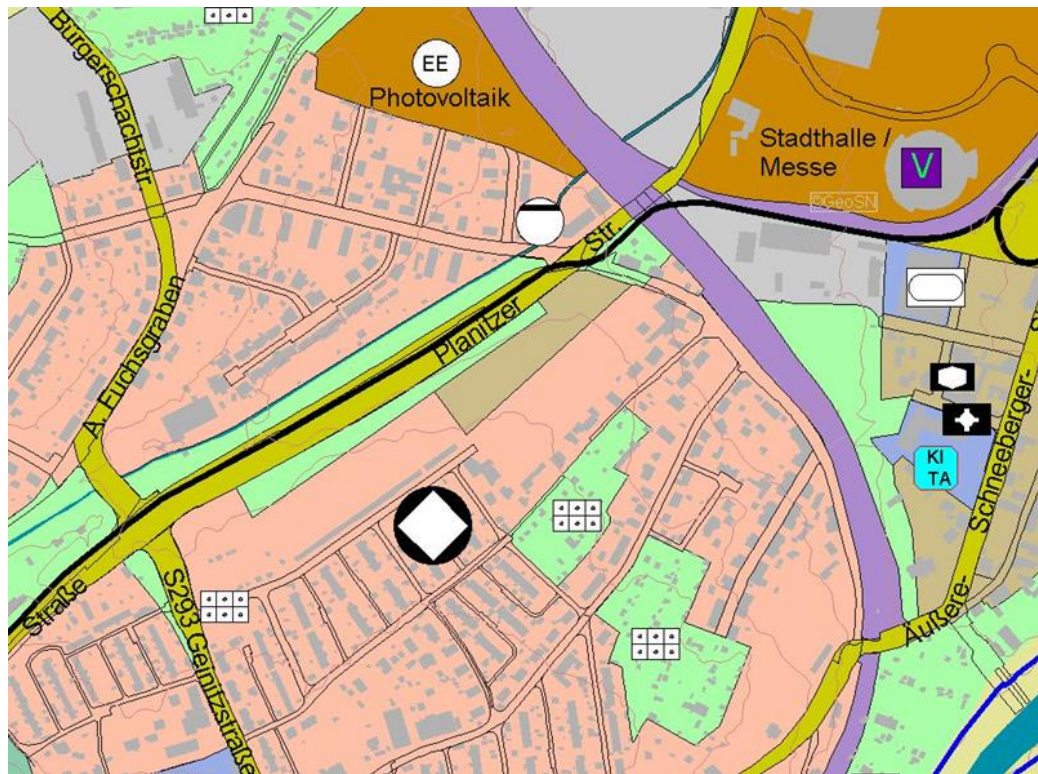


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplanentwurf, Stand 02/2013 (Quelle: Stadt Zwickau)

Im FNP-Entwurf ist erkennbar, dass die städtischen Planungsabsichten, für den Standort eine bauliche Entwicklung als Wohn- und Mischgebiet vorzubereiten und eine Grünfläche entlang der Planitzer Straße zu erhalten, bereits 2013 bestanden. Sie bestanden schon, als erkennbar war, dass das geplante Einkaufszentrum Planitzer Straße (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP - Nr. 001) nicht realisiert werden würde. Bereits 1999 und 2002 wurden diesbezügliche Änderungsbeschlüsse gefasst, die jedoch zu keiner weiteren Entwicklung führten und mit dem Beschluss über die Neuauflistung dieses Bebauungsplans aufgehoben worden sind.

3. Grundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem VEP Nr. 001 Einkaufszentrum Planitzer Straße. Er erstreckt sich entlang der Planitzer Straße im Nordwesten, Bahnstraße im Norden, rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der östlichen Bahnstraße, Obersteigerweg im Südosten und Kleingartenanlage Neues Leben im Südwesten.

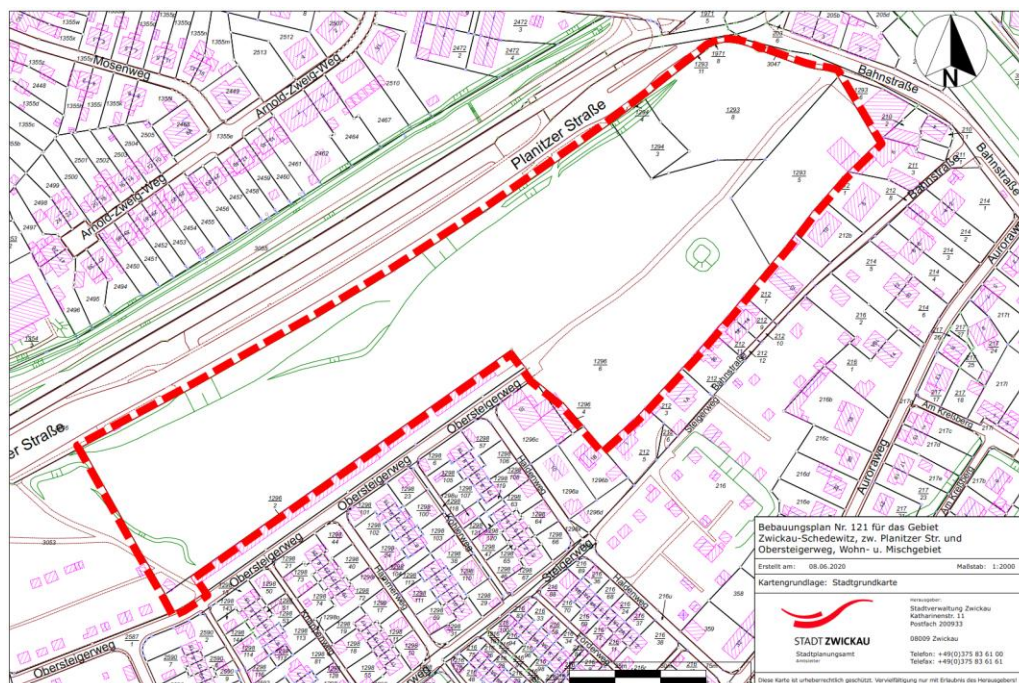


Abb. 4: Stadtgrundkarte mit Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss (Quelle: Stadt Zwickau)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Zwickau die Flurstücke 1293/5, 1293/8, 1293/11, 1294/3, 1294/4, 1296/2 tw., 1296/6 und 1971/8.

Gegenüber dem Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss (Abb. 4) ist die dort einbezogene Teilfläche des Flurstücks Nr. 1296/2 kein Bestandteil dieser Planung. Ergänzt wird mit dem Entwurf eine andere Teilfläche des Straßenflurstücks Obersteigerweg Flst.-Nr. 1296/2: der südwestliche Einmündungsbereich der Planstraße in den Obersteigerweg, der den Wegfall von vier Garagen innerhalb des Garagenkomplexes auf städtischer Fläche nach sich zieht. Hierüber hat der Vorhabenträger, die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, bereits am 25.01.2022 eine Vereinbarung mit der Stadt Zwickau getroffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,54 ha.

3.2 Lage, örtliche Situation, Bestand

Administrativ gehört das Plangebiet entsprechend kleinräumlicher Gliederung im Stadtbezirk Süd dem Stadtteil 53 Schedewitz/Geinitzsiedlung an. Es befindet sich südlich des Stadtbezirks Mitte mit der Kernstadt und südlich des Gleisbogens der regionalen DB-Eisenbahnstrecke nach Aue-Bad Schlema (Erzgebirgsbahn) sowie der Vogtlandbahn. Die Planitzer Straße (Kreisstraße K 6704) mit Stadtbahntrasse nach Neuplantz, die 2005 in Betrieb genommen wurde, und der Grünzug entlang des Planitzbaches stellen eine markante Schneise innerhalb der baulich-räumlichen Stadtstruktur dar und bilden eine räumliche Grenze zum nordwestlichen Stadtgebiet mit Lebensmittelmarkt. Zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 3 – jeweils in Nähe der Verkehrskreuzungen Planitzer Straße mit Geinitzstraße und Planitzer Straße mit Bahnstraße gelegen – sind in kurzer Entfernung erreichbar, ebenso die Bushaltestelle. Der Haltepunkt der Erzgebirgsbahn und der Vogtlandbahn an der Bahnstraße gewährt einen guten Anschluss an den regionalen ÖPNV. Entlang der Bahnstraße verläuft der Hauptradweg des Sachsen-Netz Rad „Zwickau – Greiz“, der u. a. auf den Mulderadweg aufbindet.

Entlang der verkehrsbelasteten Planitzer Straße (K 6704) erstreckt sich das Plangebiet zwischen den beiden ampelgeregelten Verkehrsknotenpunkten Planitzer Straße/Bahnstraße (Reuterweg) im Norden und Planitzer Straße/Geinitzstraße/Am Fuchsgraben im Süden. Die Planitzer Straße ist maßgebend für die erhebliche Lärmbelastung des Plangebietes.



Abb. 5: Luftbild (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2021)

Zwischen Bahntrasse und Plangebiet im Norden gibt es einen geringfügigen Bestand an gewerblichen Einrichtungen, vorwiegend des Kfz-Gewerbes, der teilweise in das Plangebiet einbezogen ist. Im Nordosten grenzen entlang des Steigerweges/Bahnstraße einzelstehende Wohnhäuser an, bevor sich südöstlich die Geinitzsiedlung, bestehend aus gleichmäßigen Reihenhauszeilen als geplante Anlage der 1930-er Jahre, anschließt. Die weiter südlich angrenzende Kleingartenanlage trennt ein Fußweg zur Planitzer Straße als kürzeste Verbindung aus dem Plangebiet u. a. zu ÖPNV und Lebensmittelmarkt.



Abb. 6: Planitzer Straße, Blick Richtung Nord



Abb. 7: Planitzbach mit begleitendem Gehweg, Blick Richtung Nord



Abb. 8: Gewerbe an der Bahnstraße



Abb. 9: Bergarbeiter-Reihenhaus

Der in das Plangebiet einbezogene Gewerbestandort ist im östlichen Teil bebaut und voll versiegelt, der westliche Teil ist eine teils befestigte Wiesenfläche zur Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen.



Abb. 10: Fußweg entlang der Gartenanlage zwischen Obersteigerweg und Planitzer Straße

Abb. 11: Garagenanlage am Obersteigerweg, angrenzend zum Plangebiet

Das Plangebiet stellt einen durch Sukzession entstandenen naturnahen Bereich in städtischer Insellage dar und ist an vielen Stellen von oberflächigen Bauschutt-, Müll- und Grünschnittablagerungen sowie Bodenaufschüttungen durchsetzt. Es bietet einen etwas verwahrlosten Eindruck. Vernetzte, direkt anschließende Grünstrukturen sind mit Ausnahme der Gartenanlage in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Ein erheblicher Teil wird vom Laubbaumbestand geprägt. Durch die Untere Forstbehörde wird die Vorhabenfläche teilweise als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) eingestuft. Im Anschluss an den Garagenstandort Obersteigerweg haben sich nitrophile Staudenfluren aus Brennnessel, Kanadischer Goldrute und Japanischem Staudenknöterich im Bereich von Müll- und Bauschuttablagerungen angesiedelt.



Abb. 12: Weg/Trampelpfad Richtung Planitzer Straße Nord

Abb. 13: Vegetation – Wald im Plangebiet

Die Bestandserfassung ist Anlage der Begründung.

Das nach Norden geneigte, am nordwestlichen Rand zur Planitzer Straße teils terrassenartig abfallende Gelände weist etwa eine topografische Höhe zwischen 270,0 m ü NHN im Norden bis 282,5 m ü DHHN16 im Süden des Plangebietes auf und ist mit ca. 10 bis 34 Jahre alten Laubbäumen (vorwiegend Gemeine Esche, Spitzahorn, Gemeine Birke) überstanden. Ergänzend finden sich besonders im Osten weitere Baum- und Straucharten wie Weide, Robinie, Stieleiche, Weißdorn, Kastanie, Apfel, Kirsche, Rose, Holunder, Schneebeere, Himbeere, Brombeere. Größere Auflichtungen mit grasigem Bewuchs befinden sich zwischen Trampelpfaden. Diese Fußwege bzw. Trampelpfade im Nord- und im Südbereich zur Planitzer Straße werden aus der Siedlung heraus trotz ihres schlechten Zustandes stark frequentiert, z. B., um die Haltestellen von Straßenbahn und Bus zu erreichen. Entlang der Planitzer Straße selbst existiert auf Plangebietsseite – ausgenommen in Kreuzungs- bzw. Haltestellennahbereichen – kein Fußweg. Die Planitzer Straße bildet eine Allee aus Eschen.

Flora und Fauna²⁰

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden. Für eine Reihe von Fledermausarten stellt das Plangebiet aber ein geeignetes Jagdhabitat dar. Während der vorgenommenen Kartierungen zur Reptilienfauna im Plangebiet (siehe Abschnitt Artenschutz und Umweltbericht) wurde ein Bestand an Zauneidechsen und eine Ringelnatter festgestellt. Im Plangebiet wurden auch 25 Brutvogelarten festgestellt, die ausschließlich zu den Bewohnern von Wäldern und Gehölzen gehören. Ein gehäuftes Auftreten der besonders geschützten Weinbergschnecke konnte in von Bauschutt durchsetzten Ruderalfluren nordwestlich der Garagenzeile registriert werden.

Der Leitungsbestand im B-Plangebiet ist teilweise auf die begonnenen Erschließungsmaßnahmen für die Vorgängerplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum) zurückzuführen. Ein Mischwasserkanal DN 400, eine Erdgasleitung sowie ein Mittelspannungskabel durchqueren den Geltungsbereich.

²⁰ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN), Artenschutzbeitrag

3.3 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Der Investor, die BNT Gartenstadt GmbH, ist zugleich Eigentümer - mit Ausnahme der Flst.-Nr. 1293/6 und 1296/2 (Teilfläche Obersteigerweg) sowie 1294/4 (Eigentümer Stadt). Er agiert als Projektentwickler, Erschließungs- und Bauträger und beabsichtigt die Veräußerung/Vermietung bebauter Grundstücke. Das Eigentum des gewerblich genutzten Baugrundstücks Flst.-Nr. 1293/6 bleibt unverändert. Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen, die für die Erschließung benötigt werden, werden nach Fertigstellung und nach bodenordnenden Maßnahmen an die Stadt übertragen. Die verbleibende Gehölzfläche zwischen Planitzer Straße und Wohngebiet bleibt in Privateigentum.

3.4 Geologie, Hydrogeologie²¹²²²³

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im südlichen Teil der Vorerzgebirgssenke im Bereich der Gera-Jáchymov-Störungszone. Der intramontane Trog entstand durch tektonische Vorgänge während der variszischen Gebirgsbildung und wurde mit Sedimenten permakarbonen Alters gefüllt. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Das Sedimentationsbecken von Zwickau und Oelsnitz bildete sich erst im Oberkarbon heraus und ist damit jünger als die östlichen Teile des Erzgebirgischen Beckens. Im Zwickauer Revier liegen – neben dem Lugau-Oelsnitzer Revier – die wichtigsten sächsischen Steinkohlevorkommen.

Der Untergrund im Plangebiet wird überwiegend von Gesteinen der Leukersdorf-Formation (Schluff- bis Tonsteine mit geringmächtigen Sandstein- und Konglomerathorizonten) sowie der Planitz-Formation (Ignimbrit, Melaphyr/Basalt) des Unterrotliegenden gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Oberhalb der Festgesteine bzw. deren Verwitterungs- und Zersatzzone stehen eiszeitliche Ablagerungen an. Diese sind im südwestlichen und zentralen Teil oberflächennah überwiegend schluffig und sandig ausgebildet (glazilimnische Beckenbildung). In nordöstliche Richtung und mit zunehmender Tiefe sind eher sandig-kiesige Flusssedimente zu erwarten.

²¹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

²² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme v. 31.05.2021

²³ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022

Aufgrund der Lage im städtischen Bereich ist eine Störung der natürlichen Schichtenfolge zu erwarten. Das Auftreten von anthropogenen Auffüllungen ist erwiesen (siehe Baugrundgutachten) Ebenso ist mit Hindernissen, wie z. B. mit Fundamentresten, zu rechnen.

Während der Saale- und Warthe-Eiszeit wurden vor allem an der Zwickauer Mulde Schotterterrassen gebildet, die mehrere zehn Meter über dem heutigen Flussniveau liegen. Im Plangebiet ist über den Terrassensedimenten der Zwickauer Mulde (Mittelterrasse, Kies) mit einer bindigen Deckschicht aus anstehenden Gehänge-/Geschiebelehmen (Schluff, sandig) zu rechnen.

Die Terrassenschotter bilden den oberen Grundwasserleiter. Eine Wasserführung ist ggf. auch im unteren Bereich der Schotter auf Höhe des Planitzbachs zu erwarten. Schichtwasserführungen innerhalb der bindigen Deckschichten sind möglich.

Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird mit $> 1E-4$ bis $1E-3$ als sehr hoch angegeben.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gibt den Hinweis zur Hydrogeologie, dass die Bemessung im Zuge der detaillierten Erkundung des Baugrundes aktualisiert werden sollte. Dabei sollten auch die richtigen Korrekturfaktoren für den Durchlässigkeitsbeiwert verwendet werden. In Vorbereitung der nachgeordneten Erschließungsplanung wurden bereits die von der UWB geforderten zwei Sickerversuche in der Örtlichkeit durchgeführt (Nachtrag zum Baugrundgutachten v. 03/2023²⁴). Dabei wurden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte zwischen $2,4 \times 10^{-3}$ m/s (Sickerversuch 1) und $1,1 \times 10^{-4}$ m/s (Sickerversuch 2) ermittelt, die die hohe Durchlässigkeit der anstehenden Kiessande bestätigen. Als Bemessungswert für die Konzipierung von Versickerungsanlagen gibt der Gutachter einen kf-Wert von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s an. Der bisher geschätzte kf-Wert wird durch die zusätzlichen Untersuchungen bestätigt.

3.5 Altbergbau, Hohlraumgebiet²⁵

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Geltungsbereich des

²⁴ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 – 1. Nachtrag, Schönheide, 16.03.2023

²⁵ Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahme v. 28.04.2021

Bebauungsplanes wurde Steinkohle in ca. 160 —200 m Teufe abgebaut. Das Sächsische Oberbergamt bestätigt, dass die abbaubedingten Bodenbewegungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Die Flutung des Zwickauer Bergbaureviers ist abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als ausgeklungen betrachtet werden. Stillgelegte bergbauliche Anlagen, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Hohlraumgebiet nach § 7 SächsHohlVO.

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt eine Kennzeichnung in textlicher Form, da das gesamte Plangebiet als Teil eines umfangreichen, städtischen Hohlraumgebietes betroffen ist.

Das Oberbergamt weist weiter darauf hin, dass sich im südlichen Teil des Plangebietes eine Lehmgrube befand und in diesem Zusammenhang umfangreiche Auf- bzw. Verfüllungen vorhanden sein können. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden.

Im für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeiteten Baugrundgutachten²⁶ sind die Auffüllungsbereiche in ihrer Lage und Zusammensetzung sowie ihrer Eigenschaften ausführlich beschrieben. Die Auffüllung befindet sich demzufolge im unteren Hangbereich, in dem der Gehölzbestand erhalten werden soll und keine Baumaßnahmen geplant sind. Im mittleren und oberen Hangbereich – dem geplanten Wohn- und Mischgebiet mit Erschließungsanlagen wurden keine Auffüllungen angetroffen. Die Baugrundschiebt Auffüllung wird als gering tragfähig, inhomogen zusammengesetzt, stark frost- und witterungsempfindlich, schwer verdichtbar, durchlässig bis schwach durchlässig und als nicht verwertbar (Überschreitung des LAGA-Zuordnungswertes Z2) charakterisiert. Auf die ausführliche Darstellung in Abschnitt 3.8 - Altlasten, Altablagerung - wird verwiesen.

3.6 Baugrund

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurde die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Ein entsprechendes Gutachten liegt als Voruntersuchung mit Stand vom 11.03.2022 vor.

²⁶ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022

Der Bereich der Planitzer Straße/Obersteigerweg ist aufgrund der anstehenden Gehängelehme und Kiessande der Baugrundklasse C zuzuordnen – hauptsächlich gemischt- bis feinkörnige Lockergesteine in mindestens steifer Konsistenz²⁷.

Die Baugrundverhältnisse unterscheiden sich zwischen dem oberen und unteren Hangbereich²⁸. Auffüllungsböden konnten im oberen Hangbereich nicht nachgewiesen werden. Im unteren Hangbereich sind sie mit einer Mächtigkeit zwischen 1,5 m im Nordwesten und 5,4 m im Südwesten anzutreffen. Diese Auffüllungen sind vermutlich auf den früheren Abbau von Lehm und Kies als Rohstoff für die ehemaligen Ziegeleien in der Umgebung zurückzuführen.

Die Deckschicht im oberen Hangbereich wird durch einen 0,25 bis 0,45 mächtigen Mutterboden gebildet, der von Löß- und Gehängelehmen mit einer Mächtigkeit von 0,15 bis 3,5 m unterlagert ist. Darunter folgen Kiessande aus der pleistozänen Terrassenbildung der Zwickauer Mulde mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Die unterlagernden Sedimentgesteine des Rotliegenden bilden einen Grundwasserstauer.

Seitens des LfULG wird auf die Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen hingewiesen. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Auf diese Gesetzeslage wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Seitens des Gutachters erfolgt der Hinweis, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten um eine Baugrundvoruntersuchung handelt und die Aufschlusspunktdichte nicht einer Hauptuntersuchung nach DIN 4020 entspricht.

Für die Entwurfsplanung der Erschließung und der Bebauung werden für die dem B-Plan nachgeordneten Maßnahmen ergänzende Baugrunduntersuchungen erforder-

²⁷ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022, S. 12

²⁸ Ebenda, S. 13 ff

lich. Das LfULG hat die vorliegende Baugrundvoruntersuchung geprüft. Das im geotechnischen Bericht aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sind im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die im geotechnischen Bericht in Tabelle 5 angegebenen Bodenkennwerte basieren z. T. auf Tabellen- sowie auf Schätz- bzw. Erfahrungswerten des Gutachters. Das Landesamt weist in seiner Stellungnahme²⁹ darauf hin, dass die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Im Falle der Durchführung erdstatischer Berechnungen wird empfohlen, sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren. Der weitere Erkundungs- und Handlungsbedarf wird sich im Rahmen der als Hinweis zu „Baugrund, geologische Untersuchungen“ im 2. B-Planentwurf gegebenen Baugrundhauptuntersuchungen mit höherer Dichte der Aufschlusspunkte in den dem B-Plan nachgeordneten Vorgängen der Planungen und Bauausführung zu Erschließung und Hochbau ergeben.

3.7 Frosteinwirkungszone, Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone III, was bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist. Zwickaus Stadtmitte befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R – Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund.

3.8 Bodenschutz, Abfall, Altlasten, Altablagerung

Bodenschutz, Abfall

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen u. a. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 und 2 BauGB), d. h., die Überplanung von Freiflächen für versiegelungsintensive Nutzungen soll generell möglichst vermieden werden. Die beabsichtigten Baumaßnahmen und die damit

²⁹ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme v. 23.12.2022

einhergehende Versiegelung führen zu einer Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG.

Die bau- und anlagebedingten Wirkungen der Planung auf den Boden durch Flächeninanspruchnahme sowie direkte physikalische Einwirkungen auf den Boden mit seinen Wechselwirkungen auf andere betroffene Schutzgüter werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Dabei werden Bodentyp, Bodenart, Eigenschaften und ggf. vorhandene Vorbelastungen erfasst und die nachfolgenden Kriterien herangezogen:

- Naturnähe des Bodens,
- Wasserspeichervermögen,
- Filter- und Puffervermögen,
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Gemäß Umweltinformationssystem Sachsen³⁰ handelt es sich bei den anstehenden Böden am Standort um Böden aus Fluss- und Auenablagerungen. Es sind Stauwasserböden aus skelettführendem Schluff über Skelettsand ohne besondere Standorteigenschaften. Sie verfügen über eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Kat. IV), ein hohes Wasserspeichervermögen (Kat. IV), einem mittleren Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe (Kat. III) sowie eine hohe Erodierbarkeit (Kat. IV).

Im o. a. Baugrundgutachten (Baugrundvoruntersuchung) vom 11.03.2022 werden die Informationen präzisiert. Der Mutterboden als oberste Baugrundsicht mit einer Mächtigkeit zwischen 0,25 m und 0,45 m wird als stark humoser, kiesiger, sandiger, toniger Schluff beschrieben. Die Schicht ist durchwurzelt. Dieser Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und bei Eignung anschließend in den Freiflächenbereichen wieder einzubauen.

Die Baugrundvoruntersuchung weist als historische Nutzung den Abbau von Kies und Lehm aus. Eine Kohlebahn hat den Standort gequert, wie historische Darstellungen aus dem Zeitraum 1874 bis 1910 bestätigen. Im nordwestlichen Teilbereich des Vorhabens (parallel der Planitzer Straße) ist die anthropogene Vorbelastung des Standortes in Form von Auffüllungen, bestehend aus asche- und schlackehaltigen gemischtkörnigen Böden und Bauschutt, belegt. Darüber hinaus hat der oberflächen-

³⁰ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

nahe Boden aufgrund des langjährigen Brachliegens eine anthropogene Überprägung erfahren, die sich als Ablagerungen von Bauschutt, Hausmüll und Gartenabfällen sowie Bodenaufschüttungen darstellt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind angesichts der nachweislichen anthropogenen Überprägung der Fläche als niedrig zu bewerten. Es wird nicht von einem natürlich gewachsenen Boden am Standort ausgegangen³¹.

Im Rahmen der Beteiligung zum 2. Entwurf gibt die zuständige Behörde noch folgenden Hinweis³² für nachgeordnete Vorgänge:

Sämtliche im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der geltenden abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) sämtlicher Abfälle sind unter Berücksichtigung ihrer Gefährlichkeit die geltenden gesetzlichen Nachweispflichten nach den Bestimmungen des KrWG i.V.m. der Nachweisverordnung (NachwV) sowie ferner die Überlassungspflichten nach § 17 KrWG und die Pflichten nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten.

Nicht wiedereinbaubare sowie bautechnisch ungeeignete Bodenmaterialien sind entsprechend ihres Schadstoffpotentials einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bezüglich der Verwertbarkeit von Bodenaushub, der keiner gefährlichen Abfallart zugeordnet werden musste, richten sich seit dem 01.08.2023 die Anforderungen an die Verwertung von Bodenmaterial – BM – für technische Bauwerke im Sinne von § 2 Nummer 3 Ersatzbaustoffverordnung (EBV) nach der EBV.

Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung ist B-Planbestandteil.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser wurde sowohl mit der Standortwahl als auch mit weiteren Festsetzungen, die dem Klimaschutz dienen, entsprochen. Auf den Umweltbericht wird verwiesen, in dem die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in das Schutzgut Boden ausführlich dargelegt werden. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurden im Vergleich mit dem immer noch üblichen einzeln - vorzugsweise am Stadtrand - stehenden Einfamilienhaus mit einer verhältnismäßig hohen Bebauungsdichte flächenschonend festgesetzt.

Auch der Erhalt der Gehölzfläche („Bestockte Fläche“) entlang der Planitzer Straße mit einem Anteil von ca. 16 % an der Gesamtfläche des Vorhabens wirkt sich günstig

³¹ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UAABB

³² Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 21.11.2023, UAABB

auf die natürlichen Bodenfunktionen und auf den Boden mit seinen Wechselwirkungen auf andere betroffene Schutzgüter aus³³.

Altlasten, Altablagerung

Die Ergebnisse aus den Laboruntersuchungen sind in Kapitel 5 des zum B-Plan erarbeiteten Baugrundgutachtens³⁴ dargestellt. Dabei erfolgten auch Untersuchungen nach der Parameterliste der LAGA-Böden für die Löß- und Gehängelehme und der LAGA Bauschutt für die Auffüllungsböden. Demnach wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte der untersuchten Löß- und Gehängelehme festgestellt. Die Böden sind in die Zuordnungswerte Z0 bzw. ZO* einzuordnen und damit uneingeschränkt verwertbar (Einbauklasse 0). Im Bereich der Auffüllungen wurde eine Überschreitung der Zuordnungswerte Z2 im Parameter Sulfat festgestellt. Für die Auffüllungsböden ist keine Verwertung möglich, sie sind zu entsorgen.

Damit beinhalten die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zumindest Anhaltspunkte auf altlastenrelevante Sachverhalte und entsprechen vor dem Hintergrund der abfalltechnischen Bewertung nicht durchgehend den Anforderungen der BBodSchV³⁵. Zur horizontalen und lateralen Abgrenzung der Auffüllungsschicht sowie der Feststellung, ob hier eine Altablagerung im Sinne des BBodSchG vorliegt, wurden deshalb ergänzende Untersuchungen des Untergrundes erforderlich, insbesondere auf Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Arsen, MKW, PAK.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bisher nicht im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen (SALKA, Datenstand vom 15.06.2023) erfasst. In Abstimmung des Untersuchungsumfangs mit der Unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde (UAABB) wurde ein Nachtrag zur Baugrundvoruntersuchung³⁶ mit Stand 16.03.2023 erstellt. Die horizontale Ausdehnung der Altablagerung wurde im westlichen Teil des Plangebietes entsprechend Vorgaben der Unteren Behörde³⁷ mittels vier Kleinrammbohrungen erfasst. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne einer Altablagerung hat sich durch die Untersuchungen in zwei Fällen mit nur geringmächtigen Auffüllungen (0,8 m und 1,0 m) bestätigt. Nur in einer Bohrung davon

³³ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UAABB

³⁴ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022, S. 11 ff

³⁵ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UAABB

³⁶ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 – 1. Nachtrag, Schönheide, 16.03.2023, S. 6 f

³⁷ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UAABB, Anlage 1 – ergänzende Bodenaufschlüsse

wurde eine schadstoffbelastete Auffüllung angetroffen. Sie liegt außerhalb der geplanten Bebauungsbereiche.

Zusammenfassend kommt das Nachtragsgutachten zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne einer Altablagerung hat sich durch die Untersuchungen bestätigt. Demnach liegt das Baufeld im westlichen Bereich innerhalb der nicht näher bekannten Altablagerung. Die stark asche- und kohlegrushaltigen Böden deuten auf die Verkippung in einer ehemaligen Geländesenke bzw. einem ehemaligen Abtragungsbereich hin [...]. Die ermittelten Schadstoffgehalte bestätigen die Notwendigkeit einer Entsorgung der aschehaltigen Böden, da die Z2-Werte im Parameter Sulfat und PAK deutlich überschritten wurden. Die Untersuchung auf leichtflüchtige Schadstoffe zeigte keine signifikanten Schadstoffgehalte. Eine Entsorgung der Böden ist in der Deponieklasse I vorzusehen. Die Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV bestätigt den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altablagerung. Eine Abgrenzung der Altablagerung wurde in Anlage 1 anhand der vorliegenden Aufschlüsse flächenhaft vorgenommen. [...]"

Die im Nachtrag zum Gutachten in Anlage 1 vorgenommene Abgrenzung wurde großzügig vorgenommen und liegt auf der sicheren Seite. So wurde auch die 2. Bohrung in den Bereich der Altablagerung aufgenommen, obwohl eine Verwertung der Auffüllungsböden möglich ist. Das trägt zudem dem Aspekt Rechnung, dass die Zusammensetzung der Auffüllung sich sowohl horizontal als auch vertikal über kurze Entfernungen ändern kann.

Die Stellungnahme der UAABB³⁸ zum Nachtrag Baugrundgutachten enthält das Prüfergebnis, dass der Bebauungsplan aus bodenschutzrechtlicher Sicht zustimmungsfähig ist, wenn die schädlichen Bodenveränderungen in der Planzeichnung und im Text gekennzeichnet werden. Die der Stellungnahme beigefügten Formulierungsvorschläge für notwendige Untersuchungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch – differenziert bzgl. der geplanten Nutzungen - im Verlauf der Baudurchführung wurden in den 2. B-Planentwurf vollständig übernommen. Das heißt auch – wie in III 2. (6) der textlichen Kennzeichnung formuliert, dass von den aufgeführten Untersuchungen abgesehen werden kann, wenn im Zuge der Baumaßnahmen der innerhalb der Baufelder und Zuwegungen liegende Auffüllungsbereich vollständig ausgehoben und entsorgt wird und wenn im Bereich der Grünflächen, die innerhalb der Altablagerungen liegen, eine Überdeckung mit anzulieferndem Mutterboden erfolgt. Dabei wird klargestellt, dass der Pkt. III 2. (6) nicht zwingend an die vollumfängliche Beseitigung der Auffüllung knüpft. Vielmehr

³⁸ Landkreis Zwickau, UAABB, Stellungnahme zum Nachtrag Baugrundgutachten per E-Mail v. 29.06.2023

muss sichergestellt werden, dass eine ausreichende Wirkungspfadunterbrechung - ausgehend von der geplanten Nutzung (10 cm, 30 cm bzw. 60 cm) mit geeignetem Material in den betroffenen Bereichen geschaffen wird³⁹.

Die Kennzeichnungen im 2. B-Planentwurf werden wie folgt begründet (Zitat⁴⁰):

„[...] im Zuge von Baugrunduntersuchungen [wurde] in den gekennzeichneten Teilbereichen des Plangebietes eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG festgestellt. Hierzu liegen zwei Baugrundgutachten der GEO-ANALYTIK GmbH vom 11.03.2022 und 16.03.2023 vor. Unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht wurden anthropogene Auffüllungen aus Hausmüll, Aschen, Schlacken, Bauschutt und umgelagerten Boden festgestellt, die teilweise Mächtigkeiten von 5,40 m erreichen. Es wird vermutet, dass diese Auffüllung im Zusammenhang mit dem Abbau von Lehm und Kies im Vorhabengebiet steht, wobei hierzu jedoch bis dato keine Belege vorliegen.

Die Untersuchung der Auffüllung ergab eine Überschreitung der hilfsweise herangezogenen Prüfwerte bzw. Prüfwertvorschläge für den Direktpfad Boden-Mensch nach BBodSchV für das Nutzungsszenario Wohngebiete für die Parameter Arsen (59,7 mg/kg), Benzo(a)pyren (4,8 mg/kg). Bei Nutzung als Kinderspielfläche werden zudem die Parameter MKW (654 mg/kg), Blei (205 mg/kg) und Benzo(b)fluoranthren (3,2 mg/kg) in Höhe von MKW bzw. Pb bzw. B(b)F überschritten. In Haus- und Kleingärten, die von Kindern und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, kommt ein geringerer Prüfwert in Höhe von 2 mg/kg Cadmium zur Anwendung, der mit 3,9 mg/kg Cd ebenfalls überschritten wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine Untersuchung der Mutterbodenabdeckung vorgenommen wurde, die letztlich auch als Auffüllung anzusehen ist, deren Ursprung unbekannt ist, können für die im B-Plan ausgewiesene Nutzungen im Bereich der Auffüllung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze-Mensch Gefährdungssituationen nicht ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird trotz einer Überschreitung des Prüfwertes für Sickerwasser beim Parameter Blei (67 µg/l) kein weiterer Handlungsbedarf erkannt. Der in den Bohrungen angesprochenen Lehmschicht kann eine ausgeprägte Schutzfunktion gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zugesprochen werden. Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde am Standort nicht aufgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist am Standort nicht zu besorgen.

Die Bodenbelastung ist aber insgesamt soweit aufgeklärt, dass der B-Plan mit entsprechenden Festsetzungen bez. der schädlichen Bodenveränderung, wie hier erfolgt, bestätigt werden kann. Dies lässt letztlich auch der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Punkt 2.1.5.) zu.“

3.9 Natürliche Radioaktivität⁴¹

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 12 (Zwickau/ Cainsdorf). Gegenwärtig liegen dem Landesamt keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit

³⁹ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 21.11.2023, UAABB

⁴⁰ ebenda

⁴¹ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme v. 31.05.2021

keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen nachfolgender Planungen zur Bebauung die Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

Folgende Anforderungen zum Radonschutz wurden als Hinweis für die Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.“

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

3.10 Gewässerschutz, Wasserwirtschaft^{42 43}

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Planitzbaches. Für den Planitzbach hat die Stadt Zwickau das Vorliegen eines potentiell signifikanten Hochwasserrisikos festgestellt und eine Hochwasserrisiko-Managementplanung durchgeführt. Im Zuge dieser Planung wurden Karten erstellt, die das Ausmaß der Überschwemmungen für verschiedene Wiederkehrintervalle zeigen. Die Untere Wasserbehörde (UWB) beim Landkreis Zwickau weist darauf hin, dass entlang der Planitzer Straße das Bebauungsplangebiet an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das Überschwemmungs-

⁴² Landkreis Zwickau, Stellungnahmen v. 19.02.2021 und 27.05.2021, UWB

⁴³ Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach

gefährdete Gebiet (HQ300) des Planitzbachs angrenzt und der betroffene Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Gemäß Umweltinformationssystem Sachsen⁴⁴ handelt es sich nicht um per Rechtsverordnung (§ 72 SächsWG) festgelegte Überschwemmungsgebiete. In dem Bereich des Bebauungsplangebietes konnte seitens der Stadt Zwickau weder eine Einschränkung durch das genannte Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch durch das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ200/300) festgestellt werden.

Der Planitzbach ist ein berichtspflichtiges Gewässer der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Demzufolge besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung der WRRL, wonach für das Gewässer ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen ist. Gegenwärtig ist der ökologische Zustand schlecht, der chemische Zustand nicht gut. Die Hauptursachen für den schlechten ökologischen Zustand liegen in Defiziten bei der Gewässermorphologie, der Durchgängigkeit und dem Wasserhaushalt.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung der WRRL betrifft ebenfalls das Grundwasser. Die WRRL verfolgt auch das Ziel, einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand für das Grundwasser zu erhalten oder zu erreichen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m unter Gelände⁴⁵. Die Entwicklung der mittleren Grundwasserneubildung von derzeit ca. 200 mm/Jahr wird auch ohne geplante Flächenversiegelung in den nächsten 50 Jahren auf ca. 100 mm/Jahr zurückgehen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept⁴⁶ erarbeitet. Die für den Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen wurden im Planentwurf festgesetzt. Ziel ist es, den vorgefundenen natürlichen Wasserkreislauf Niederschlag – Verdunstung/ Grundwasserneubildung durch Versickerung/direkten Abfluss auf der Geländeoberfläche zum Vorfluter – trotz Bebauung wenig zu stören bzw. zu erhalten. Folgende Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Umsetzung empfohlen⁴⁷ (vgl. auch Abschnitt 4.2.7):

- ⇒ teilweise Entwässerung der Planstraße in die Grünfläche,
- ⇒ Gründächer in den Mischgebieten,
- ⇒ Gründächer für Carports und Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten,
- ⇒ sickerfähige Beläge für Stellplätze und Einfahrten,
- ⇒ Retentionszisternen kombiniert mit Regenwassernutzung,

⁴⁴ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁴⁵ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>

⁴⁶ Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach, 07/2022

⁴⁷ Ebenda, Abschnitt 2.2

⇒ zentrale Sickeranlage innerhalb der Straßenflächen mit Anschluss der Abläufe der Verkehrsflächen und der Überläufe aus den Retentionszisternen.

Das Entwässerungskonzept umfasst außerdem eine Bemessung der Retentionszisternen und der zentralen Sickeranlage. Eine Versickerung, z. B. in Rohrigolen oder Rigolen-Boxen-Systemen, ist aufgrund der anstehenden Kiesschichten sehr gut möglich. Die Bemessung der zentralen Sickeranlage ist im Zuge der Entwurfsplanung zur Erschließung auf der Grundlage detaillierter Baugrunduntersuchungen zu konkretisieren und mit der UWB abzustimmen. Auf Abschnitt 3.4 – Geologie, Hydrogeologie – wird hinsichtlich des Nachtrags zum Baugrundgutachten⁴⁸ verwiesen, in dem durch den Baugrundgutachter Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ermittelt wurden, die die hohe Durchlässigkeit der anstehenden Kiessande durch zusätzliche Untersuchungen bestätigt haben.

Um nachteiligen Auswirkungen von Starkregenereignissen vorzubeugen und eine hohe Betriebssicherheit zu gewährleisten, erfolgt die Bemessung für das 10-jährliche Regenereignis. Dadurch wird auch der erhöhten Lage des Baugebiets Rechnung getragen. Bei Überlastung der Anlagen folgt der dann entstehende Oberflächenabfluss dem natürlichen Geländegefälle über die Grünfläche in Richtung Planitzer Straße und Planitzbach.

Die Bemessungsansätze für die Retentionszisternen (nach DWA-A 117) in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen den im B-Plan festgesetzten Parametern zum Höchstmaß der Nutzung und einer angenommenen Reihenhausbebauung, obwohl auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist jeweils ein Hauswasserwerk mit entkoppelter Trinkwassernachspeisung erforderlich. Wenn kein Regenwasser zur Verfügung steht, wird automatisch Trinkwasser verwendet. Der Überlauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal in der Straße angeschlossen und den zentralen Sickeranlagen zugeführt. Die UWB weist darauf hin⁴⁹, dass für die Regenwassernutzung im Haushalt die Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt nach § 13 Abs.4 und die baulichen Anforderungen nach § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung gelten.

⁴⁸ GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 – 1. Nachtrag, Schönheide, 16.03.2023

⁴⁹ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UWB

Die Bemessung der Rigolenversickerung (nach DWA-A 138) ergibt insgesamt eine Rigolengröße von 281,25 m * 2,5 m * 0,6 m (L * B * H) für eine maßgebende Regendauer von 60 Minuten und einer maßgebenden Regenspende von 103,3 l/s *ha.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Niederschlagswasser des Allgemeinen Wohngebiets direkt innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden kann. Der errechneten Rigolenlänge von ca. 181 m stehen ca. 730 laufende Meter Straße (Planstraße und private Stichstraßen) gegenüber. Ein Drosselabfluss zum städtischen Kanal oder zum Oberflächengewässer (Planitzbach) ist nicht erforderlich. Eine genaue Standortfestlegung und Dimensionierung der Rigolen ist im Zuge der dem B-Plan nachgeordneten Entwurfsplanung der Erschließungsanlagen in Zusammenarbeit zwischen Baugrundgutachter und Planer erforderlich. Aufgrund der Einleitung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen in die Rohrrigolen sind jeweils vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen erforderlich. Die Bemessung ist anhand der genauen Flächeneinteilung in der Erschließungsplanung vorzunehmen. Die UWB weist in ihrer Stellungnahme⁵⁰ darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (DWA-A 138, Tabelle 1, Nr. 5/6) über Rigolen nur im Ausnahmefall zulässig ist. Die Art der Niederschlagswasserbehandlung vor der Versickerung hat unter Berücksichtigung des DWA-Merkblattes M 153 zu erfolgen. Niederschlagswasserbehandlungsanlagen sind Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedürfen deshalb für Errichtung und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist Bestandteil des B-Plans. Die Genehmigungspflicht betrifft die Retentionsfunktion im Zusammenhang mit der nachgeordneten Versickerung. Zisternen an sich sind nicht wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Aufgrund der weiterhin ablehnenden Haltung der UWB⁵¹ in Bezug auf die festgesetzten Retentionszisternen als grundstücksbezogene, dezentrale Regenwasserrückhaltung und der Bedenken gegen die Art der im Entwässerungskonzept geplanten Versickerungsanlagen fand am 19.12.2023⁵² auf Initiative des Investors ein Abstimmungsgespräch statt. Die Ergebnisse betreffen die dem B-Plan nachgeordnete Entwässerungsplanung. Die Zustimmung zum B-Plan wurde durch die UWB nochmals gegeben.

⁵⁰ ebenda

⁵¹ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 21.11.2023, UWB

⁵² Ingenieurbüro Zenker, Aktenvermerk v. 19.12.2023; Bestätigung des Aktenvermerks durch die UWB per E-Mail v. 20.12.2023

Gegenstand des Entwässerungskonzepts ist außerdem eine Wasserhaushaltsbilanz mit Gegenüberstellung des unbebauten und des bebauten Zustandes (Planung). Im Ergebnis wird festgestellt (Zitat⁵³):

„In der Planung ist eine höhere Grundwasserneubildung als im unbebauten Zustand zu verzeichnen. Grund dafür ist die zentrale Sickeranlage (Rohrigole o. ä.). Eine höhere Grundwasserneubildung ist generell positiv zu bewerten. Im städtischen Umfeld ist auf Grund der hohen Flächenversiegelung von einer gestörten Grundwasserneubildung auszugehen. Die hier angetroffenen Baugrundverhältnisse, mit relativ geländenahe liegenden Kiesschichten, sind im Raum Zwickau eher selten anzutreffen. Von der Möglichkeit der Versickerung innerhalb der Kiesschichten sollte daher unbedingt Gebrauch gemacht werden, auch wenn die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet dann rund 3-mal so groß wie im Bestand ist.

Der Verdunstungsanteil sinkt im bebauten Zustand gegenüber dem unbebauten Zustand deutlich ab. Das ist dem Verlust der Grünflächen durch die Bebauung geschuldet. Dem könnte nur durch eine Verringerung der versiegelten Flächen entgegengewirkt werden. Um die Verdunstung bestmöglich zu fördern, sind für Dächer von Carports und Nebenanlagen im Wohngebiet WA 1 bis WA 7 Gründächer vorgesehen, ebenso für die Bauten in den Mischgebieten MI 1 und MI 2.

Auch der Anteil des Niederschlagswassers mit Direktabfluss zum Gewässer sinkt im bebauten Zustand gegenüber dem unbebauten Zustand ab. Grund ist die Wasserfassung, Zwischenspeicherung und Versickerung des Niederschlagswassers von den meisten versiegelten Flächen wie Dächern und Straßen. Da die Oberflächengewässer innerstädtisch ohnehin durch übermäßigen Oberflächenwassereintrag überlastet sind, trägt diese Abweichung zur Entlastung bei und ist daher positiv einzustufen.“

3.11 Immissionsschutz - Lärm

Die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) beim Landkreis Zwickau hält den Standort aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich für die vorgesehene Wohnbebauung sowie die geplante gemischte Nutzung im nordöstlichen Bereich für geeignet⁵⁴. Sie schätzt ein, dass die Nutzungen der südwestlich (Kleingartenanlage), südöstlich (Wohnbebauung, Garagen) und östlich (Gewerbe) an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flächen keine relevanten Konflikte durch Immissionen erwarten lassen. Zu beachten ist jedoch die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (Planitzer Straße, Straßenbahn, Eisenbahnlinie). Der Ausschluss von konfliktträchtigen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Gaststätten und Tankstellen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht positiv bewertet.

⁵³ Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach 07/2022, Abschnitt 2.4

⁵⁴ Landkreis Zwickau, Stellungnahmen v. 19.02.2021 und 27.05.2021, UIB

Zum Bebauungsplan wurde eine Schall-Immissionsprognose⁵⁵ nach DIN 18005/TA Lärm erarbeitet, in der die einwirkenden Immissionen durch Anlagenlärm (Gewerbelärm) sowie durch Straßen- und Schienenverkehrslärm untersucht und schlussfolgernd Aussagen zu grundrisseinschränkenden Maßnahmen sowie zu den maßgebenden Außenlärmpegeln und der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile getroffen wurden.

Die UIB bestätigt fachlich⁵⁶ die Annahmen sowie die den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Eingangsdaten im Gutachten. Alle relevanten Geräuschquellen und Immissionsorte sind enthalten. Nach stichprobenartiger Prüfung des Gutachtens kann von der Richtigkeit der Ergebnisse ausgegangen werden.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen einer Bauleitplanung nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Zusammenhang mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), welche für Anlagenlärm angewandt wird. Bezüglich des Verkehrslärms (Schiene/Straße) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde gelegt.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) bzgl. Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Verkehrslärm vorgegeben. Es gelten die nachfolgenden Orientierungswerte, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung gemäß der Eigenart des betreffenden Gebietes und der damit verbundenen Erwartung eines angemessenen Schutzes vor Lärmbelastungen anzustreben ist:

Gebiet	Gebietsbezeichnung	OW - tags Verkehrslärm, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm in dB(A)	OW - nachts Verkehrslärm in dB(A)	OW - nachts Industrie-, Ge- werbe- und Freizeitlärm
WA	allgemeines Wohngebiet	55	45	40
MI	Mischgebiet	60	50	45

Tab. 7: Orientierungswerte in dB(A) nach DIN 18005, Beiblatt 1 (tab. Zusammenstellung entnommen aus: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-101, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021, S. 8)

Für die Tagwerte gilt in der Regel der Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr, für die Nachtwerte der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

⁵⁵ Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-102, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021

⁵⁶ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UIB

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm liegen gemäß Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) 4 dB über den jeweiligen Orientierungswerten. Im Rahmen einer notwendigen Anwendung eines Ermessens ist damit ein Spielraum für eine Überschreitung gegeben.

Als Beurteilungsgrundlage für gewerbliche Anlagen wird im Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) verwiesen, deren Immissionsrichtwerte im vorliegenden Fall den Orientierungswerten nach DIN 18005-1 für Gewerbelärm entsprechen.

Gewerbelärm: In Abb. 13 ist die Lage der Immissionsnachweisorde an den Baugrenzen der Baufelder des WA (IP 1 – 10) und des Baufeldes MI 1 (*red. Anmerkung: vormals MI 1/MI 2*) für das geplante Mehrzweckgebäude ausgewiesen. Außerdem sind die Flächenquellen, auf die bei der Ermittlung des Gewerbelärms Bezug genommen wird, dargestellt.

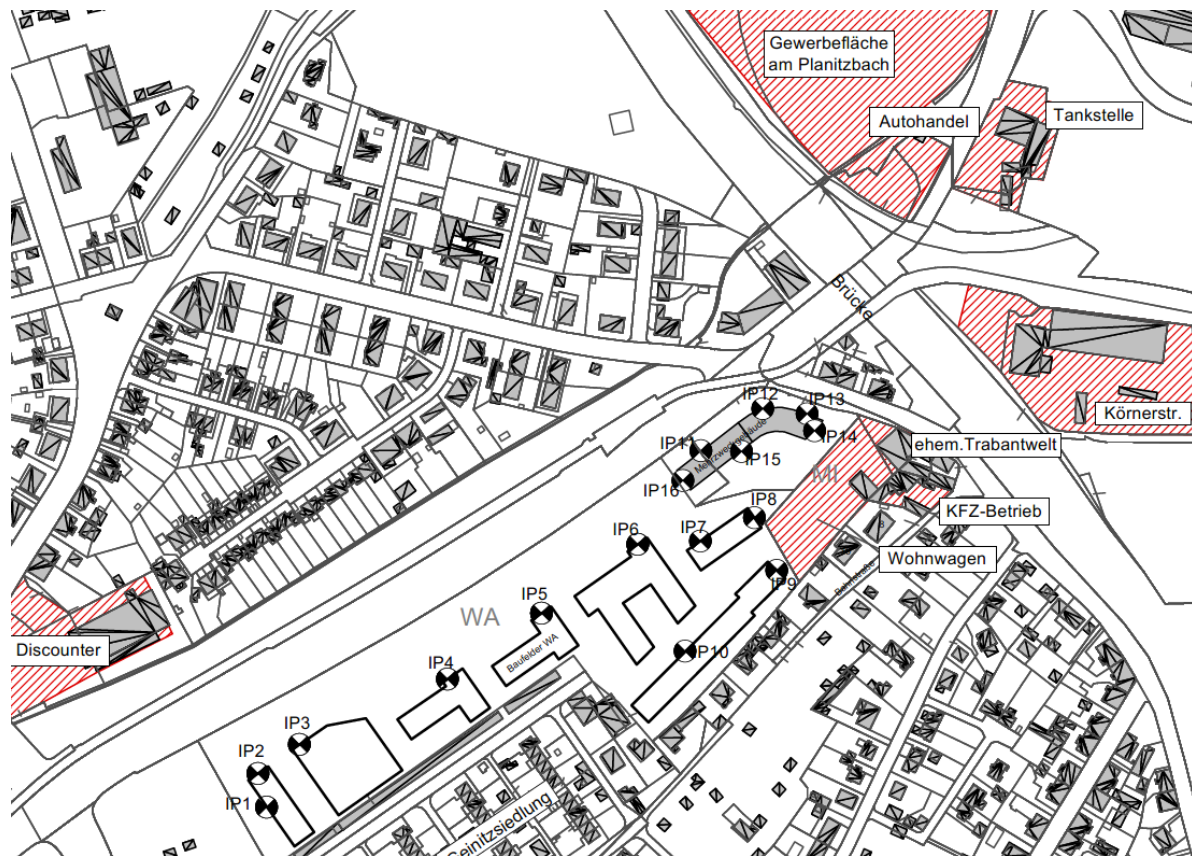


Abb. 13: Immissionspunkte (IP) und betrachtete Flächenquellen Gewerbelärm (rot schraffiert) der Umgebung, Ausschnitt (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-102, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021, Anlage 2.1)

Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Bbl.1, bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an allen Nachweisorten eingehalten. Umgekehrt ist zugrunde gelegt, dass die geplante, heranrückende WA schutzbedürftige Wohnnutzung zu keiner Einschränkung der genehmigten gewerblichen Bestandsnutzung führt. Das betrifft auch die Bestandsnutzung innerhalb des MI 2 (red. Anmerkung: vormals MI 3). Die Zulässigkeit als „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ist mit dem ermittelten maximalen Flächenpegel $L_{WA} \leq 55/37$ dB(A)/m² tags/nachts auch zum Schutz der Bestandswohnnutzung der Bahnstraße zu beachten.



Abb. 14: Immissionspunkte (IP) und Straßen- und Schienenverkehr der Umgebung, Ausschnitt (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-I02, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021, Anlage 2.2)

Straßenverkehrslärm: Entscheidende Lärmquelle ist der Straßenverkehr auf dem angrenzenden Abschnitt der Planitzer Straße. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurden die Verkehrsmengen (DTV und Lkw-Anteile) der Lärmkartierung 2017 der Stadt Zwickau als Grundlage verwendet. Im Sinne der Prognosesicherheit wurden die Verkehrszahlen auf den höheren Wert abgestellt und aufgerundet.

Zu beachten ist, dass beim MI 1 von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen wird, die eine abschirmende Wirkung für Teile des südöstlich angrenzenden WA hat, während für das WA eine offene Bauweise ohne abschirmende Wirkung für die Wohngebäude untereinander angenommen wurde. Damit ist die Anwendbarkeit der Ergebnisse unabhängig von den möglichen Hausformen – Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser – gegeben, wie sie im Rahmen der Festsetzung zu einer offenen Bauweise möglich sind. Mit fortschreitender Bebauung werden sich in jedem Falle abschirmende Effekte durch den Bebauungsfortschritt ergeben, welche in der Prognose nicht berücksichtigt sind.

Im WA-Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Bbl.1 - mit Ausnahme der Nachweisorde IP 8, IP 9 und IP 10 tags (im nordöstlichen Plangebiet mit abschirmender Wirkung des Mehrzweckgebäudes) überschritten. Auch die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 bzw. 49 dB(A) können an IP 1 bis IP 6 (WA, mit Orientierung zur Planitzer Straße) nicht eingehalten werden.

An der straßenzugewandten Fassade des Mehrzweckgebäudes (MI 1) werden die Sanierungsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (70 /60 dB(A) tags/ nachts) tags fast erreicht und nachts um 1 dB überschritten (IP 12). Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Ergebnisse für den Straßenverkehrslärm aus dem Gutachten zitiert⁵⁷:

„Der Straßenverkehrslärm ist insgesamt als dominante Lärmart am Standort zu werten und stellt eine besondere Problematik in der ersten Baureihe dar. Aufgrund der Topografie können sich die Lärmemissionen (Straßenverkehr der Planitzer Straße) nahezu ungehindert in Richtung der höher gelegenen Siedlung ausbreiten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden testweise berechnet und diskutiert, aufgrund der fehlenden Wirksamkeit schlussfolgernd im Planungsprozess verworfen.

Dies macht eine Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich, welche im Abschluss dieser Begutachtung benannt werden. Im Vergleich zu den durchweg in Höhe Obergeschoss ermittelten Pegeln an IP 1 bis IP 10 sind im Erdgeschoss der Wohnhäuser an den Nachweisorde ungefähr 1 dB niedrigere Pegel zu erwarten. Für die Lärmbelastung in den Außenbereichen (Gärten, Höhe ca. 1,6 m) kann pauschal von einer Minderung von ca. 2 dB ausgegangen werden.

Mit Berücksichtigung des Mehrzweckgebäudes und dessen abschirmender Wirkung wurden [...] im nordöstlichen Plangebiet niedrigere Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm prognostiziert. Am Mehrzweckgebäude (MI) selbst sind [...] an den straßenseitig orientierten Fassaden (IP 11 - 13) Pegel bis 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts berechnet worden, was eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (von 60/50 dB(A) tags/ nachts) sowie der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (64/54 dB(A)) als auch eine Überschreitung des Sanierungsgrenzwertes nachts von 60 dB(A) gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 bedeutet.

An den rückwärtigen Fassaden des Gebäudekomplexes (IP 15) sind wesentlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten, die Orientierungswerte für MI-Nutzung können hier sicher eingehalten werden.

Entlang der Planitzer Straße (IP 11/IP 12) ist es aufgrund der Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte erforderlich, dass Festverglasungen oder bei bestimmten Nutzungen Fenster mit verschließbaren Fensteroliven (Öffnung nur für Reinigungszwecke) eingesetzt werden. Somit sind Immissionspunkte an diesen Fassaden nicht mehr als maßgebliche Nachweisorde zu betrachten.“

⁵⁷ Ebenda, S. 31 ff

Schieneverkehrslärm: Auf Basis der aktuellen Fahrpläne wurde die Schienenverkehrsbelegung für folgende Schallquellen berücksichtigt:

- DB-Strecke Zwickau – Aue (Planauskunft an Haltestelle Zwickau-Schedewitz) - Erzgebirgsbahn
- DB-Bahnstrecke zwischen Zwickau HBF und Zwickau Stadthalle - Vogtlandbahn (Planauskunft gemäß Aushang an Haltestelle Zwickau Stadthalle)
- Straßenbahnlinie Linie 3 zwischen Eckersbach - Neuplanitz (Planauskunft an Haltestelle Reuterweg)

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Bbl.1, werden an allen Nachweisorten im WA-Gebiet mit Ausnahme einer Überschreitung nachts von 1 dB an IP 6 eingehalten. Am Mehrzweckgebäude (MI 1) sind nachts Überschreitungen von maximal 6 dB straßenseitig zu erwarten. Die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind demnach in den WA-Bauflächen eingehalten, die Grenzwerte für MI-Gebiete von 64 bzw. 54 dB(A) am Mehrzweckgebäude werden nur an IP 12 nachts überschritten. Die abschirmende Wirkung des Mehrzweckgebäudes (MI 1) wirkt sich positiv auf die WA-Teilbaugebiete im nordöstlichen Plangebiet aus (Nachweisorte IP 7 bis IP 10).

Auch im Hinblick auf die hohe Straßenverkehrsbelastung im Kreuzungsbereich der Planitzer Straße/Reuterweg/Bahnstraße sowie zusätzlicher Schallabstrahlung der Eisenbahnbrücke bei Überfahrten (mit dem damit verbundenen möglichen „Brückendröhnen“) empfiehlt das Gutachten, dass Wohn-bzw. Aufenthaltsräume des Mehrzweckgebäudes möglichst entlang der straßenabgewandten Gebäudefassaden (rückseitig in Richtung Süden) geplant werden sollten.

Gesamtlärm – maßgebliche Außenlärmpegel: In der vorliegenden Begutachtung wurde abschließend die Gesamtlärmeinwirkung durch die verschiedenen Lärmarten nach Definition der DIN 4109 aus Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm an den Nachweisorten in den Plangebieten ermittelt. In Tabelle 8 des Gutachtens sind die Pegel der Summenimmission und die daraus folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für DIN 4109 genannt. Kapitel 8 enthält zudem die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sowie Orientierungswerte für die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster.

Abhängig vom Lärmpegelbereich und der Schutzbedürftigkeit der Räume ist je nach dem Verhältnis Wand/Fensterfläche passiver Lärmschutz erforderlich, der im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren ist.

Eine flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche ist auf Grundlage der ermittelten Außenlärmpegel in der Anlage 6 (Isophone in Höhe 5 m über Gelände – ungefähr Höhe 1.OG) ersichtlich. Die Anlage - Karte der Lärmpegelbereiche - ist Anlage dieser Begründung. Sie bildet die Grundlage für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel, die als Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Der Ausgleich für die festgestellten Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte, die am deutlichsten an straßennahen Baufeldgrenzen im WA-Gebiet in Richtung Planitzer Straße und an der lärmzugewandten Seite des MI 1 (maßgeblich durch Straßenverkehrslärm) zu erwarten sind, muss konkret durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Diese betreffen in den WA-Gebieten:

- Grundrisseinschränkungen (Zonierung der Wohnungsgrundrisse),
- schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente für Schlaf- und Kinderzimmer,
- Außenbauteile mit einer ihrer Lage innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche entsprechenden Schalldämmung,
- Anordnung von Terrassen/Balkonen/Loggien/Freisitzen vorzugsweise auf der lärmabgewandten Hausseite oder mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Brüstung und Aufsatz im Sitzbereich) oder geschlossenen Balkonen (z.B. Wintergarten) etc.

Die folgenden Schallschutzmaßnahmen sind für das MI 1 entlang der Planitzer/Bahnstraße auf Empfehlung des Gutachtens zu treffen:

- Festverglasungen oder bei bestimmten Nutzungen Fenster mit verschließbaren Fensteroliven, Öffnung nur zu Reinigungszwecken, Gewährleistung der Frischluftzufuhr über schallgedämmte Lüftungselemente,
- Außenbauteile mit einer ihrer Lage im Lärmpegelbereich V entsprechenden Schalldämmung für Wohn- und Schlafräume (hochschalldämmende Fenster),
- schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente, vorzugsweise mechanische Zu- und Abluftanlage,
- Anordnung der Aufenthaltsräume vorzugsweise an der lärmabgewandten Seite,
- Positionierung von Fassadenöffnungen für oberirdische Bereiche des Parkgeschosses in Richtung Planitzer Straße/Bahnstraße im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb eines Mischgebietes.

Die aufgeführten Vorkehrungen werden als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Die Summenimmission der Außenlärmpegelbereiche (Anlage 6 der

Schalltechnischen Untersuchung) ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Sie bildet die Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Zum Zeitpunkt des Bauantrags müssen für das konkrete Bauvorhaben nach Vorliegen der Grundrisse die maßgeblichen Außenlärmpegel mit Berücksichtigung der vorgesehenen Fassadenöffnungen detailliert berechnet werden. In der Regel werden die erforderlichen Fensterschalldämm-Maße und Fensterlüfter dann berechnet und baulich realisiert, wenn die Orientierungswerte überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die UIB hat zwar die Annahmen sowie die den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Eingangsdaten im Gutachten fachlich⁵⁸ bestätigt und geht von der Richtigkeit der Ergebnisse aus. Wegen der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte werden jedoch Bedenken geäußert und die nochmalige Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Auf die ausführliche Auseinandersetzung mit den geäußerten Bedenken der zuständigen Behörde im Rahmen des Abwägungsprozesses in Abschnitt 1.3 wird verwiesen.

Inwieweit einwirkender Lärm auf eine schutzwürdige Nutzung durch aktive Maßnahmen reduziert werden kann, ist generell in der Bauleitplanung vorrangig zu untersuchen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet hatte der Gutachter deshalb bereits im Vorfeld geprüft und eingeschätzt, dass aktive Maßnahmen aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes mit einer Höhendifferenz zwischen hauptsächlichlicher Lärmquelle Straßenverkehrslärm Planitzer Straße und Wohnnutzung von ca. 6 m nicht zielführend sind.

Aufgrund der erhobenen Bedenken der UIB wurden aktive Schallschutzmaßnahmen durch den Gutachter nochmals einer vertiefenden Untersuchung⁵⁹ unterzogen. Zur Minderung des Straßenverkehrslärms wurden als mögliche Maßnahme ein durchgehender geschlossener Erdwall bzw. eine Lärmschutzwand auf der Anhöhe zwischen Planitzer Straße und der geplanten Bebauung rechnerisch untersucht. Bei einer vermutlich optisch noch vertretbaren Höhe von 2,5 m könnte demnach eine Pegelsen-

⁵⁸ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 13.01.2023, UIB

⁵⁹ Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-103 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 15.05.2023

kung im Obergeschoss (OG) um ca. 1 dB und im Erdgeschoss (EG) um ca. 2 dB erreicht werden. Aufwand und Nutzen stehen hier in keinem vertretbaren Verhältnis zueinander. Die Reduzierung wäre kaum spürbar, der verbundene Aufwand nicht zu rechtfertigen. Für eine ausreichende Wirksamkeit mit einer Pegelreduzierung von mindestens 3 bis 4 dB, die die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auf max. 5 dB begrenzen würde, wurde eine Mindesthöhe für die Lärmschutzmaßnahme ermittelt. Im Ergebnis müsste ein Bauwerk (Wand, Wall) mit einer Mindesthöhe von 4,0 m und einer Länge von mehr als 350 m als geschlossenes Element errichtet werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnungen beispielhaft an Immissionspunkt (IP) 5 im Teilwohngebiet WA 4:

Variante	Beurteilungspegel in dB(A) tags / nachts	Überschreitung der OW nach DIN 18005 in dB tags / nachts
ohne Lärmschutzmaßnahmen	OG: 60,8 / 53,2 EG: 59,9 / 52,3	5,8 / 8,2 4,9 / 7,3
Lärmschutzwand H 2,5 m (durchgehend auf Anhöhe)	OG: 59,9 / 52,3 EG: 57,8 / 50,2	4,9 / 7,3 2,8 / 5,2
mit Lärmschutzwand H 4 m (durchgehend auf Anhöhe)	OG: 57,5 / 49,9 EG: 55,7 / 48,1	2,5 / 4,9 0,7 / 3,1

Tab.: 10: Einzelpunktberechnung mit Zehntel-dB, beispielhaft an IP 5 (ohne Bebauung im Plangebiet (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I03 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 15.05.2023)

Im Ergebnis der Entwurfsbearbeitung wird der aktive Schallschutz unter fachlicher und sachgerechter Betrachtung aller zu berücksichtigenden Sachverhalte gegenüber anderen Belangen abwägend zurückgestellt. Im Wesentlichen sind hier die folgenden zu nennen:

- die Erhaltung der Gehölzfläche im Rahmen der Minimierung der Auswirkungen der Waldumwandlung einschließlich ihrer Wirksamkeit hinsichtlich des Klimaschutzes (klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsraum),
- der Artenschutz mit besonderer Gefährdung der Flugbahnen von Brutvögeln und des Jagdhabitats der Fledermäuse durch eine geschlossene Barriere,
- die Funktion der Grünfläche für die breitflächige Entwässerung der Fahrbahn der angrenzenden Planstraße als Komponente zur vollständigen Vermeidung der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und Schutz des Vorfluters Planitzbach,

- die stadtgestalterisch negative Wirkung einer kompakten, mind. 4 m hohen Schallschutzvorrichtung am südlichen „Eingangstor“ zur Altstadt,
- die wirtschaftlichen Belange bzgl. der Finanzierung der Anlage, die ausschließlich der private Investor zu tragen hat.

Aktiver Lärmschutz durch Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebend bedingte Zulässigkeit)

Darüber hinaus wurden nochmals Möglichkeiten geprüft, auf welche andere Weise bestehende Lärmimmissionen in den WA-Teilgebieten reduziert werden können.

Wenn ein städtebaulicher Grund vorliegt, kann in besonderen Fällen die Zulässigkeit einer Bebauung vom Eintritt städtebaulich relevanter Umstände abhängig gemacht werden. Das Baugesetzbuch bietet unter § 9 Abs. 2 BauGB u. a. die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen. Für diesen Bebauungsplan bedeutet das, dass fachlich zu untersuchen und bauplanungsrechtlich zu begründen ist, ob die geschlossen zu errichtende, mind. 15 m hohe Bebauung im MI 1 (Mehrzweckgebäude) zeitlich vor den Teilbereichen des WA zu realisieren ist, für die sie entsprechend Gutachten eine gewisse abschirmende Wirkung besitzt. Das Erfordernis ist zu begründen, die Durchführbarkeit der Planung in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen ist sicherzustellen.

Die Mindestgebäudehöhe von 15,0 m, die auch der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde lag, ist für die anzunehmende Wirksamkeit festgesetzt.

Durch den Gutachter wurde die abschirmende Wirkung des geschlossen zu errichtenden Mehrzweckgebäudes (MZG, MI 1) nochmals detailliert untersucht⁶⁰. Die Berechnungsergebnisse der Beurteilungspegel mit bzw. ohne MZG auf der Basis der Emissionsansätze des vorliegenden Gutachtens vom Oktober 2021 wurden gegenübergestellt. Im Ergebnis wird deutlich, dass eine fehlende Bebauung im MI 1 nur an den Immissionspunkten IP 7, IP 8 und IP 9 signifikante und damit spürbare Auswirkungen (Pegelerhöhung ≥ 2 dB) hat. Eine lokal beschränkte Überschreitung - IP 7 im WA 1 - liegt nachts mit 49,4 dB sogar über dem Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV.

Damit beschränken sich die Auswirkungen auf den kleinen Bereich der beiden Teilwohngebiete WA 1 und WA 2. Es wird aber hier nochmals deutlich gemacht, dass die Lärmbelastungen in diesem kleinen Bereich auch ohne MZG schon niedriger sind als

⁶⁰ Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I04 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 13.06.2023

im übrigen Plangebiet. Auf eine abwägende Betrachtung im Rahmen der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) kann deshalb für diesen Bebauungsplan nicht verzichtet werden. Die DIN 18005 sowie die aktuelle Rechtsprechung weisen explizit auf die Zulässigkeitsgegebenheiten bei Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen innerhalb einer gerechten Abwägung hin (siehe Abschnitt 3.1 dieser Begründung).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es keine zwingende Notwendigkeit für die vorzeitige Errichtung des Mehrzweckgebäudes gibt. Es erfolgt außerdem sein Hinweis, dass ungeachtet dessen im Sinne des Lärmschutzes nicht generell von seiner Errichtung abgesehen werden sollte.

Die Lage der IP ist Abb. 14 dieser Begründung zu entnehmen.

Bauplanungsrechtlich bestünde ein Erfordernis für die aufschiebend bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2, wenn sie von der Errichtung des Mehrzweckgebäudes abhängen würde und damit den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) entspräche. Tatsächlich werden mit der lärmschutzwirksamen Bebauung im WA 1 und WA 2 die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte bzw. eine nicht signifikante Überschreitung von ≤ 2 dB erreicht (nur IP 7 liegt nachts bei 4,4 dB Überschreitung trotz MZG). Eine Zulässigkeitsvoraussetzung kann dadurch jedoch nicht abgeleitet werden (siehe oben).

Eine unangemessene Einschränkung der privaten Belange kann zur Nichteinhaltung des Abwägungsgebots führen, wenn kein zwingendes Erfordernis besteht. Das allgemein anzuerkennende Interesse des Grundstückseigentümers, die Durchführbarkeit und die Wirtschaftlichkeit sind angemessen zu berücksichtigen. Für diesen Bebauungsplan gibt es das Einverständnis des Investors, das MZG zeitlich vor den Teilwohngebieten WA 1 und WA 2 zu errichten. Da er selbst Eigentümer des Gebietes ist, kann auch die Durchführbarkeit in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden. Als von der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB Betroffener kann er den maßgeblichen Umstand für die Zulässigkeit innerhalb WA 1 und WA 2 selbst herbeiführen. Die Festsetzung ist damit gerechtfertigter Planbestandteil unter Punkt 13 der textlichen Festsetzungen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass dieser Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen der Art der Nutzung bei den zulässigen Nutzungen Differenzierungen nach § 1

Abs. 5 und 6 BauNVO trifft. Die auch innerhalb der WA allgemein zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit zu unterwerfen, kann städtebaulich nicht gerechtfertigt werden. Für diese Nutzungen soll die ausnahmsweise Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Damit wird auch eine gewisse Milderung der Belastung des Grundstückseigentümers erreicht.

Trotz der umfangreichen Festsetzungen zum Schallschutz incl. der zeitlichen Abhängigkeit der Bauvorhaben und Festsetzung der Mindestgebäudehöhe der lärmabschirmenden Bebauung schätzt die UIB ein, dass das Plangebiet zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes nur bedingt geeignet sei, da die Orientierungswerte (OW) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) mit bis zu 9 dB(A) erheblich überschritten sind. Der Außenwohnbereich des geplanten WA könne nicht ausreichend vor den Verkehrsgeräuschimmissionen geschützt werden. Diese Überschreitungen sind im Außenwohnbereich als schädliche Umwelteinwirkung durch Geräusche zu werten⁶¹. Auf Abschnitt 1.3 dieser Begründung wird verwiesen.

3.12 Naturschutz⁶², Artenschutz⁶⁴

Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Waldumwandlung, Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Die Untere Forstbehörde beim Landkreis Zwickau hat hierfür eine Flächengröße von 3,9 ha ermittelt. Der Wald ist aufgrund der fehlenden Pflege durch Sukzession im Laufe der Jahre entstanden. Er besteht vorwiegend aus Gemeiner Esche, Spitzahorn und Gemeiner

⁶¹ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 21.11.2023, UIB

⁶² <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁶³ Landkreis Zwickau, SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft, Stellungnahmen v. 19.02.2021 und 27.05.2021

⁶⁴ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN), Artenschutzbeitrag, Lauchhammer

Birke im Altersbereich von ca. 10 bis 34 Jahren. Der Kronenschluss der Bäume ist vorhanden und die Astreinigung in vollem Gange. Der Waldbestand bildet ein Innenklima aus, welches sich deutlich von den klimatischen Verhältnissen der Freifläche unterscheidet. Gemäß Stellungnahme der UFB erfüllt die Waldfläche die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion). Die Feststellung der Waldeigenschaft durch die Untere Forstbehörde erfolgte zum 11.10.2017. Bei diesem Wald wurden bisher keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen kartiert.

Das Bauvorhaben, das über den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird, entspricht einer dauerhaften Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG.

Bei Umwandlungsflächen (Rodung von Wald) von 1 ha bis 5 ha besteht das Erfordernis zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine separat von der Forstbehörde durchzuführende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (gemäß § 3 c i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.3 UVPG) ist grundsätzlich nicht erforderlich, wenn bei der schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltauswirkungen in den Planungsunterlagen für die betroffenen forstlichen Aspekte die Ausgangssituation vollständig und zutreffend erfasst wurde und die vorgenommene Bewertung für die Forstbehörde nachvollziehbar ist.



Abb. 17: Waldflächenabgrenzung (Quelle: Stellungnahme Landkreis Zwickau vom 19.02.2021, UFB)

Der Eingriff kann nur zugelassen werden, wenn vom Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Das Waldumwandlungsverfahren ist nach den Vorgaben der Unteren Forstbehörde (UFB) durchzuführen. Es ist von einem Ersatzverhältnis von Umwandlungsfläche zu Ersatzaufforstungsfläche von 1:1 auszugehen. Hier ist allerdings anzumerken, dass die präzise Bestandserfassung zum Umweltbericht die Größe der mit Eschen-Sukzessionswald überstandenen Fläche nicht mit 3,9 ha sondern mit nur ca. 3,56 ha ermittelt hat. Ein randlicher Bereich von 0,46 ha - vor allem angrenzend zur Garagenanlage - ist entsprechend Artenschutzfachbeitrag mit einer ruderalen Staudenflur belegt. Im Umweltbericht, Abschnitt 3, Tab. 6, ist die Flächenbilanz des Bestandes aufgeführt. Auch ist festzuhalten, dass die in Abb. 17 dargestellte und von der UFB begrenzten Fläche auch den Waldbestand auf dem Flst.-Nr. 3053 einbezieht, welches sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet und nicht betroffen ist. Die Größe des Waldbestandes wurde hier mit 0,17 ha ermittelt.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wird von der UFB im Waldumwandlungsverfahren beteiligt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind vom Verursacher des Eingriffs geeignete Unterlagen zur Vorbereitung der Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, welche insbesondere Angaben über:

- ⇒ Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
- ⇒ die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminimierung, zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, sowie zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen

beinhalten (vgl. § 17 Abs. 4 BNatSchG).

Die vorgesehene Änderung der Nutzungsart bedarf eines Antrages auf Genehmigung einer Waldumwandlung, zunächst auf das Ausstellen einer Waldumwandlungserklärung, im Rahmen des B-Planverfahrens nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG bei der UFB. Diesen Antrag hat der Vorhabenträger am 09.09.2021 gestellt.

Die Waldflächeninanspruchnahme ist grundsätzlich auf das zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Minimum zu begrenzen. Die UFB prüft, ob die Voraussetzungen

für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG vorliegen. Kann die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden, erteilt die Forstbehörde zunächst eine Umwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG. Die Umwandlungserklärung ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes. In seiner E-Mail vom 14.02.2023 hat das Umweltamt beim Landkreis Zwickau, SB Forsten (UFB) mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die Erstellung der Waldumwandlungserklärung bestehen, da alle Unterlagen korrekt eingereicht wurden. Diese erhält die Stadt Zwickau. Nach Vorliegen der Genehmigung des Bebauungsplanes kann der Antrag zur Genehmigung der Waldumwandlung durch den Waldeigentümer bzw. Vorhabenträger formlos bei der UFB des Landratsamtes Zwickau gestellt werden.

Der Antrag auf Erteilung einer Umwandlungserklärung mit den geforderten Bestandteilen nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG wurde den Beteiligungsunterlagen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigefügt. Dazu gehören auch alle Unterlagen zu Ersatzflächen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes.

Die ursprünglich vorgesehene und im Vorentwurf vorbereitete Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Pöhlau konnte aus Gründen des Artenschutzes nicht zur Verwendung kommen.

Für den Ausgleich im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens hat der Vorhabenträger, die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, für folgende zwei geeignete Ersatzflächen den Antrag auf Waldumwandlung gestellt und die Nutzungsvereinbarungen mit den Eigentümern abgeschlossen:

- ⇒ Wirtschaftsgrünland bei Mülsen St. Jacob, 1,52 ha, Gemarkung Mülsen St. Jacob, Teilfläche des Flst.-Nr. 987/12
- ⇒ Extensivweide und Wirtschaftsgrünland bei Ortmannsdorf, 1,66 ha, Gemarkung Ortmannsdorf, Teilflächen der Flst.-Nr. 123/10 und 1066/7

Die Genehmigungsbescheide des Landratsamtes Zwickau liegen vor⁶⁵.

Um den vom Landratsamt, Umweltamt, UFB, festgelegten Ersatzflächenumfang von 3,9 ha zu erreichen, hat der Vorhabenträger darüber hinaus einen Anspruch auf Anrechnung von Anteilen an einer Ökokontomaßnahme erworben:

⁶⁵Landkreis Zwickau, Umweltamt, Genehmigungsbescheide zur Erstaufforstung v. 20.12.2021

⇒ Neuanlage von Wald mit vorgelagertem Waldrand, Gemarkung Leubnitz, Teilfläche des Flst.-Nr. 702 b, 0,8 ha,

Träger der forstrechtlichen Ersatzmaßnahme ist der Staatsbetrieb Sachsenforst, mit dem ein entsprechender Vertragsabschluss⁶⁶ erfolgte. Vom Umweltamt Zwickau ist die Anerkennung der Maßnahme als Ökokontomaßnahme gem. § 11 SächsNatSchG i. V. m. § 2 SächsÖkoVO per Bescheid erfolgt.

In Summe sind das 3,98 ha. Die Waldersatzfläche liegt damit 800 m² über der o. g. Forderung von 3,9 ha.

Für die beiden genannten Erstaufforstungsflächen und die Erstaufforstung als Ökokontomaßnahme erfolgen Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB mit Lagebezug (Ausschnitt Liegenschaftskarte mit Luftbild), Größenangabe und Maßnahmenbeschreibung. Bei den Aufforstungsflächen sind in den nachgeordneten Vorgängen der Maßnahmendurchführung die örtlichen Verhältnisse zu beachten. Die Mitnetz Strom⁶⁷ weist in diesem Zusammenhang auf vorhandene Mittelspannungskabel hin.

Zur Minimierung des Eingriffs bleiben innerhalb des Plangebietes etwa 16 % der als Wald eingestuft Fläche erhalten. Sie wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bestockte Fläche i. S. § 2 Abs. 3 SächsWaldG festgesetzt.

Im Nachgang zur formellen TÖB-Beteiligung wird die Richtigkeit der von der UFB geforderten Änderung in der Flächenbilanz zwischen der dauerhaften Waldumwandlung und der Ersatzaufforstungsflächen per E-Mail vom 14.02.2023⁶⁸ bestätigt und die nächsten Schritte bis zum Maßnahmenbeginn wie folgt aufgezeigt (Zitat):

1. *„Da nun alle Unterlagen korrekt eingereicht wurden, wird im nächsten Schritt die Waldumwandlungserklärung erstellt, basierend auf den vorliegenden Unterlagen. Diese Waldumwandlungserklärung erhält die Stadt Zwickau. An dieser Stelle darf noch nicht mit der Waldrodung begonnen werden.*
2. *Die Stadt Zwickau bestätigt den Bebauungsplan 121.*
3. *Daraufhin erfolgt eine nochmalige formlose Antragstellung auf Waldumwandlung, woraufhin die untere Forstbehörde die Umwandlungsgenehmigung vorbescheidet und an die Stadt Zwickau versendet.*
4. *Erst nach Eingang dieser Verbescheidung darf die Rodung der Waldflächen vollzogen werden.“*

⁶⁶Freistaat Sachsen, Staatsbetrieb Sachsenforst/BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs auf Anrechnung von Teilen einer Ökokontomaßnahme als Waldersatz nach § 8 SächsWaldG, Januar 2022

⁶⁷ Mitnetz Strom, Netzregion Südsachsen Servicecenter Stollberg, Stellungnahme v. 06.11.2023

⁶⁸ Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Forsten, E-Mail v. 14.02.2023

Alle Angaben, Vorgänge, Nachweise sowie die Bilanzierung des durch die Maßnahmen erfolgten Eingriffs und des Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2 a Nr. 2 BauGB ausführlich dargestellt.

Besonderer Artenschutz

Für das Planvorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁶⁹ erstellt. Darin werden

- ⇒ die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt, und,
- ⇒ sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Außerdem werden im Ergebnis der Prüfung geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind, formuliert.

Aufgrund der Gebietskulisse wird die Prüfung im Wesentlichen auf europäische Brutvogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen beschränkt. Das Gutachten wurde einschließlich der Tektur vom 24.10.2022 Bestandteil der förmlichen Beteiligungsunterlagen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die aktualisierte Tektur vom 21.06.2023 wird Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zum ergänzten/geänderten 2. Entwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

Biotopschutz

Die Fläche ist von einer Vielzahl von Gehölzen überstanden. Zum Zeitpunkt der Begehungen und Untersuchungen im Frühjahr 2021 wurden keine Bäume mit Höhlungen, Ritzen oder Spalten, welche Fledermäusen, in Höhlen brütenden Vögeln oder der Hornisse potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten und dem besonderen Biotopschutz im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21. Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG unterliegen, vorgefunden.

⁶⁹ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN), Artenschutzbeitrag, 13.07.2022 (Tekturen 24.10.2022 und 21.06.2023)

Für einige Fledermausarten stellt das Plangebiet ein geeignetes Jagdhabitat dar. Der Verlust von Waldflächen als Jagdhabitate kann jedoch vernachlässigt werden, da sich im näheren Umfeld ausreichend große Flächen ähnlicher Habitatstrukturen befinden. Außerdem erfolgt ein adäquater Ersatz durch Neuaufforstungen. Jagdhabitate von Fledermäusen unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz.

Im Frühjahr und Sommer 2021 wurden im Plangebiet Zauneidechsenvorkommen⁷⁰ an 18 Stellen festgestellt. Besiedelt wurden vor allem größere grasige Auflichtungen, Freiflächen, Lagerflächen und Erdhaufen auf der gewerblich genutzten Fläche. Eine Kartierung ist dem Artenschutzbeitrag beigelegt. Das Vorkommen ist offenbar Teil einer größeren Population, die auch angrenzende Siedlungsbereiche mit Hausgärten sowie die Bahnstrecke besiedelt.

Von 25 im Gebiet festgestellten Brutvogelarten⁷¹ hatten im Untersuchungszeitraum 18 ihren Nistplatz auf der Vorhabenfläche. Die Brutvogelarten gehören alle zu den Bewohnern von Wäldern und Gehölzen. Als gefährdet nach der aktuellen „Roten Liste“ des Freistaates Sachsen gilt hierbei der Gartenrotschwanz. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten sind gem. BNatSchG besonders geschützt. Die artenschutzrechtliche Prüfung im Einzelnen ist im Kapitel 8.4 ausführlich vorgenommen und im Anhang des Artenschutzbeitrages (ASB) per Fotos und Karte dargestellt.

Ein gehäuftes Auftreten der besonders geschützten Weinbergschnecke⁷² wurde innerhalb der mit Bauschutt durchsetzten Ruderalfluren hinter der Garagenanlage registriert.

Zusammenfassend kommt der Artenschutzbeitrag zu folgendem Ergebnis (Zitat⁷³):

„Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es bei den relevanten Artengruppen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 treten nur bei der Zauneidechse ein. Für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse muss ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gestellt werden.“

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden empfohlen (Zitat):

„VI Zur Vermeidung bzw. Minderung der baubedingten Tötungsgefahr von Reptilien ist im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubetreuung durch qualifiziertes Fachpersonal ein

⁷⁰ Ebenda, S. 14

⁷¹ Ebenda, S. 16 ff

⁷² Ebenda, S. 19

⁷³ Ebenda, S. 20 ff

Abfang von Reptilien aus der gesamten B-Planfläche vorzusehen. Dieser ist vor Baubeginn (Holzung der B-Planfläche) vorzugsweise noch vor der Eiablage im Zeitraum von März bis Ende Mai vorzunehmen, kann jedoch auch noch im späteren Jahresverlauf (spätestens Anfang August) begonnen und bis in den Oktober hinein fortgeführt werden. Details hierzu sind im Bauantragsverfahren zu regeln. Geeignete Fangmethoden sind Netz-, Hand- und Schlingenfang sowie das Auslegen von Reptilienmatten. Nach dem Fang sind die Reptilien in den Ersatzlebensraum [...] umzusiedeln. Der Fang und die Umsiedlung sind zu dokumentieren.

V2 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sind Holzungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.“

Für die Umsiedlung der Weinbergschnecken musste eine neue Fläche gefunden werden, da die ursprünglich vorgesehene vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt wurde. Die UNB hat das Grundstück, das auch für die Zauneidechsen zur Verfügung gestellt wurde und sich im Eigentum des Landkreises Zwickau befindet, als geeignet festgestellt⁷⁴. Die Maßnahmenbeschreibung ist der Tektur des AFB⁷⁵ vom 21.06.2023 entnommen.

V3 Die im B-Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind im zeitigen Frühjahr vor dem Baubeginn weitgehend abzusammeln und auf die Fläche der Gemarkung Schweinsburg, Flst.-Nr. 221, in der Gemeinde Neukirchen umzusiedeln.“

V 1 steht im Zusammenhang mit der im Artenschutzbeitrag aufgeführten Kompensationsmaßnahme **K 1**. Von der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Durchführung der Maßnahme **V 1** im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadt Zwickau und BNT Gartenstadt GmbH hat die Stadt Abstand genommen. Die Vermeidungsmaßnahme wird als CEF-Maßnahme im ergänzten/geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplans als Zuordnungsfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Der Ersatzstandort für die Umsiedlung von Zauneidechsen hat sich nach Auslegungsbeschluss zum 1. Entwurf in der Fassung 07/2022 nochmals geändert, da die ursprünglich vorgesehene Fläche im Bereich der ehemaligen Kiesgrube bei Meerane nicht zur Verfügung gestellt wurde. Damit wurde der Artenschutzbeitrag vom 24.10.2022 mit einer Tektur vom 21.06.2023 versehen.

Die Fläche wurde von der UNB vorgeschlagen. Sie befindet sich im Eigentum des Landkreises Zwickau. Intensive Bemühungen des Vorhabenträgers und der UNB, einen verfügbaren Ersatzlebensraum im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs zu finden, waren vergebens.

Für die Maßnahme **V 2** gibt es eine gesetzliche Verpflichtung, sie wird jedoch als Hinweis auch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme **V 3** wird als Ausgleichsmaßnahme E – CEF-Maßnahme - nach § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

⁷⁴ Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Naturschutz, E-Mail v. 15.06.2023

⁷⁵ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN), Artenschutzbeitrag, 21.06.2023

Der Sachbereich Naturschutz beim Landkreis Zwickau bestätigt die Verfügbarkeit für die Kompensationsmaßnahme **K 1** wie folgt (Zitat⁷⁶):

„Die Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau als Eigentümer des Flächennaturdenkmals „Tannerberg Neukirchen“ stellt [...] wie beantragt das Flurstück 221 der Gemarkung Schweinsburg in der Gemeinde Neukirchen grundsätzlich für die Umsetzung von Zauneidechsen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 121 der Stadt Zwickau zur Verfügung. Da es sich um eine einmalige Maßnahme handelt, sehen wir eine rechtliche Absicherung im Rahmen einer Dienstbarkeit oder Ähnlichem nicht für erforderlich an.

Artenschutzrechtlich wäre keine extra Genehmigung erforderlich, sofern das im Rahmen einer CEF Maßnahme läuft und die Tiere vor der Baufeldfreimachung umgesetzt werden. Entsprechend ist die CEF Maßnahme in den Unterlagen zum B-Plan zu beschreiben und kartografisch darzustellen.

Das konkrete Konzept der CEF-Maßnahme ist parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen dem Fachplaner [...] und der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Im Ergebnis dieser Detailabstimmung stellen wir Ihnen die abschließende Zustimmung für das Umsetzen der Zauneidechsen in Aussicht.“

Der präzisierte Wortlaut der Zuordnungsfestsetzung für die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme D – CEF-Maßnahme - Umsiedlung Zauneidechsen - wurde der Stellungnahme der UNB⁷⁷ zur Durchführung der CEF-Maßnahme vom 26.04.2023 entnommen.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden zur Umsetzung empfohlen (Zitat⁷⁸):

„K1 Als Ausgleich für die durch das Bauvorhaben verloren gehenden Reptilienlebensräume sind vor dem Abfang der Zauneidechsen aus der B-Planfläche im Bereich des FND „Tannerberg Neukirchen“ Habitatflächen für die Zauneidechse neu anzulegen bzw. bereits bestehende Reptilienhabitate aufzuwerten. Die [...] Ausgleichsfläche liegt ca. 13 km nordwestlich der B-Planfläche in der Gemarkung Schweinsburg und umfasst Teile des Flurstücks 221 [...]

Durch die Einbringung von mind. 12 Steinhaufen bzw. Stubben- und Totholzwällen [...] wird eine Erhöhung der Habitatqualität innerhalb des Halbtrockenrasens und der Frischwiesen/ Staudenfluren erreicht. Damit ist die Tragfähigkeit des Lebensraumes für eine Umsiedlung von bis zu 48 adulten und subadulten Zauneidechsen gegeben.

Für die Steinhaufen sind auf einer Fläche von ca. 2 m Durchmesser Mulden von max. 50 cm Tiefe auszuheben und mit Natursteinen der überwiegenden Größenklasse von 10 bis 30 cm bis zu ca. 1 m Höhe über Gelände aufzufüllen. Jeder Steinhaufen ist mit trockenem Astwerk abzudecken und an den Ost-, Süd- und Westseiten der Haufwerke ist ein Sandkranz aus Sandkies oder Feinsand anzulegen [...].

K2 Als Ausgleich für verloren gehende Bruthabitate von Vögeln der Wälder und Gehölze sind Ersatzaufforstungen in einer Größe von 3,2 ha vorzunehmen.

⁷⁶ Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Naturschutz, E-Mail v. 09.09.2022

⁷⁷ Landkreis Zwickau, Umweltamt, SB Naturschutz, E-Mail v. 26.04.2023

⁷⁸ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN), Artenschutzbeitrag, 21.06.2023

K3 *Als Ausgleich für den Verlust von Vermehrungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (Nistkästen) ist im Bereich der auf der B-Planfläche verbleibenden Gehölzfläche die Ausbringung von 3 Meisen-, 2 Staren- und 3 Feldsperlingskästen aus Holzbeton vorzusehen. Diese sind vor der Holzung der Vorhabenfläche an geeigneten Stellen in ca. 4 m Höhe aufzuhängen. Eine jährliche Reinigung der Kästen ist mind. 10 Jahre zu gewährleisten.“*

K 1 wird als externe Ausgleichsmaßnahme D als Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. **K 2** wird im Rahmen der Erstaufforstungen (s. o.) realisiert. Die Kompensationsmaßnahme **K 3** wird im Geltungsbereich des B-Plans realisiert. Sie ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umsetzung aller Maßnahmen wird durch den Vorhabenträger sichergestellt.

Bei den Artenschutzmaßnahmen D und E sind in den nachgeordneten Vorgängen der Maßnahmendurchführung die örtlichen Verhältnisse zu beachten. Die DB AG Immobilien Baurecht⁷⁹ weist darauf hin, dass sich die Fläche innerhalb des Schutzbereiches der Bahnstromleitung 309 Gößnitz - Werdau der DB Energie GmbH befindet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Maßnahmen umgesetzt werden, welche den Betrieb und die Instandhaltung der Bahnstromleitung beeinträchtigen.

3.13 Archäologischer Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes⁸⁰ ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern ID-06110-01]).

Auf diesen Tatbestand sowie auf die damit verbundene Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG wird im B-Plan mit folgendem Wortlaut hingewiesen:

„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.“

⁷⁹ DB AG Immobilien Baurecht, Stellungnahme v. 24.11.2023

⁸⁰ Landesamt für Archäologie, Stellungnahme v. 06.05.2021

Dieser Hinweis gilt der Information der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der künftigen Bauherren. Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Gestaltungskonzept⁸¹

In zeitgemäßer Anlehnung und Abrundung der benachbarten baulich-räumlichen Struktur der in den 1930-er Jahren planerisch angelegten Bergarbeitersiedlung (Geinitzsiedlung) zwischen Planitzer Straße und Gleisbogen der Eisenbahn und im südwestlichen Abschluss beidseits der Geinitzstraße ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes auf der seit langem brachliegenden Fläche zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg vorgesehen (vgl. Abb. 18).

Der städtebaulich integrierte Standort stellt gegenwärtig eine unbebaute, ungeordnete und funktionslose, isolierte Fläche im Stadtgefüge dar. Unbeachtet nimmt der Bereich über einen jahrzehntelangen Zeitraum der planerischen Zurückhaltung Funktionen wahr, die inzwischen zwar teilweise positive, aber dennoch am baulich integrierten Standort südlich der Kernstadt unerwünschte Wirkungen entfalten. So ist die Fläche – ursprünglich für die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgesehen – Teil der Frischluftleitbahn entlang des Grünzugs am Planitzbach und bildet durch den aufgrund von Sukzession entstandenen Wald ein Mikroklima aus. In der Entwicklung eines nachhaltigen städtebaulichen Konzeptes werden diese Wirkungen berücksichtigt.

Das geplante Wohngebiet nimmt die vorgefundene kleinteilige Baustruktur mit einer hohen baulichen Dichte einerseits und konzentrierten, zusammenhängenden Gartenflächen andererseits auf. Schwerpunktmäßig soll eine kompakte, zweigeschossige Reihenhausbebauung mit ortstypischen Satteldächern entstehen, auch Einzel- und Doppelhäuser sind auf den vergleichsweise kleinen, durchschnittlich zwischen 200 und 300m² großen Grundstücksflächen möglich. Dahinter steht der städtebauliche Gedanke, die Idee einer Gartenstadt zeitgemäß umzusetzen, Flächen zu schonen, Freiflächen zu optimieren sowie eine klimatisch und ökologisch gute Bilanz zu erzielen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass allgemein noch immer von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 600 m² netto (einschließlich der Erschließungsflächen 750 m²) je Baugrundstück ausgegangen wird (siehe Wohnbauflächenprognose 2017), ist die hohe Dichte der künftigen Bebauung nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen (Arrondierung der Geinitzsiedlung) sondern vor allem auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu betrachten. Nicht zuletzt stellen kleine Grundstücke für viele, insbesondere auch junge Bauwillige, die sich in der Familiengründung befinden, auch aus

⁸¹ MKH Architektur Gesellschaft von Architekten mbH, Gartenstadt Planitzer Straße Zwickau, 17.09.2020

Sicht der Finanzierbarkeit eine Möglichkeit dar, sich den Wunsch nach einem Einfamilienhaus zu erfüllen.

Die Bebauung entwickelt sich entlang der durch das Gebiet führenden Erschließungsstraße mit einseitigem Fußweg und verkehrsberuhigten Bereichen mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ohne Durchgangsverkehr. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für den Begegnungsverkehr Pkw – Lkw/dreiachsige (Müll-)Fahrzeuge dimensioniert. Zwei Anschlüsse an das örtliche Verkehrsnetz erfolgen über den Obersteigerweg. Fußwegeverbindungen zu den Haltestellen an der Planitzer Straße werden erhalten.

Etwas mehr als 7.000 m² des Gehölzbestandes werden entlang der Planitzer Straße als Sukzessionswald auf privater Grünfläche erhalten.

Im Kreuzungsbereich Planitzer und Bahnstraße findet sich im südlichen Anschluss an die Kernstadt eine völlig andere, vornehmlich städtisch geprägte Baustruktur in mehrgeschossiger Bauweise und gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel. Die beabsichtigte Bebauung innerhalb des Mischgebietes soll diese Situation reflektieren und ein städtebauliches Pendant gegenüber der Eckbebauung Planitzer Straße 18 bis 20/Reuterweg 2 setzen, das zugleich dem aktiven Schutz vor Verkehrslärmemissionen innerhalb der benachbarten Wohngebietsnutzung dient. Zudem bietet der Bebauungsplan dem bestehenden Gewerbebetrieb bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Das Mischgebiet wird von der Bahnstraße aus erschlossen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt vollständig innerhalb des künftigen Baugebietes durch Versickerung – z. T. großflächig in die Grünfläche, z. T. über Versickerungsbauwerke im unterirdischen Bauraum der Verkehrsflächen in den Bodenraum.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt, die Bebauung als Bauträger in ca. 3 bis 5 Bauabschnitten zu errichten und sie nach Fertigstellung an die Nutzer zu verkaufen oder zu vermieten.



Abb. 18: Masterplan (Autor: MKH Architektur Gesellschaft von Architekten mbH, Gartenstadt Planitzer Straße, Zwickau, 17.09.2020), verkleinerter Auszug

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind in den Mischgebieten zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist die Errichtung von ca. 60 bis 70 Wohneinheiten geplant, vorrangig in Form von Reihenhäusern, aber auch Einzel- oder Doppelhäuser sind möglich. Darüber hinaus sind auch andere im WA zulässige Nutzungen möglich. Damit wird dem Gebietsstatus eines WA entsprochen.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Diese Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden; der Einzugsbereich des Gebietes und seine verkehrliche Erschließung sowie die beabsichtigten kleinteiligen Strukturen sind für eine Ansiedlung nicht geeignet.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen ziehen Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigung führen kann und für die weder Größe und Lage des Plangebietes noch die verkehrliche Erschließung geeignet sind.

Zu den Wohngebietsflächen zählen auch Stellplatzflächen außerhalb der Baugrundstücke, die den WA-Teilgebieten zugeordnet werden. Sie dienen dem erforderlichen Stellplatznachweis nach SächsBO.

Mischgebiete (MI)

Vorgesehen ist ein mehrgeschossiges Mehrzweckgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen (Dienstleistungen) mit Tiefgarage sowie die Sicherung und mögliche Erweiterung des gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Bestandes.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Pflegeeinrichtungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch hier ist das mit der ungeeigneten Lage und Größe der Bauflächen begründet. Städtebauliche Absicht ist es, dem markanten städtischen Platz und Verkehrsknoten Planitzer Straße/Bahnstraße einen baulichen Akzent zu verleihen und eine gewisse Tor-situation zu erzeugen, bevor in Richtung Norden nach der Bahnüberführung die südliche Kernstadt mit Stadthalle, Einkaufszentrum und weiteren städtischen Funktionen erreicht wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind hierfür ungeeignet.

Von besonderer Bedeutung ist hier auch die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (Planitzer Straße, Straßenbahn, Eisenbahnlinie). Daher sollen mögliche zusätzliche Konflikte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Bahnstraße auch dadurch vermieden werden, dass Nutzungen mit zusätzlicher Verkehrs- resp. Lärmbelastung kein Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. Vergnügungsstätten sind aufgrund der Wohnnähe nicht zulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Mit dem am 14.06.2021 in Kraft getretenen, durch das Baulandmobilisierungsgesetz geänderten § 17 BauNVO wurden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung für die Baugebiete als Orientierungswerte eingeführt. Ziel des Gesetzes ist es, den Gemeinden Regelungen für die Erleichterungen des Wohnungsbaus unter dem Aspekt einer nachhaltigen, flächenschonenden Baulandmobilisierung und Baulandpolitik an die Hand zu geben. Mit der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden Nachverdichtungen erleichtert und eine flexible planerische Umsetzung einer verdichteten, kompakten Bauweise ermöglicht, wo diese städtebaulich beabsichtigt ist. Das ist hier mit dem städtebaulichen Konzept zur Umsetzung der Idee einer neuen, zeitgemäßen Gartenstadtsiedlung unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit begrenzter Fläche und Boden der Fall.

In den WA wird entsprechend § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,9 festgesetzt und liegt aufgrund der festgesetzten Zweigeschossigkeit unter dem Orientierungswert für die Obergrenze von 1,2.

Die festgesetzte GRZ ist städtebaulich mit der beabsichtigten kompakten Baustruktur begründet, die zu einem sparsameren Flächenverbrauch und damit zu weniger Versiegelung insgesamt führt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da ausgleichende Freiflächen optimiert und zusammenhängend im rückwärtigen Hausbereich angeordnet werden. Zusätzlich bietet das Areal einer langgestreckten privaten Grünfläche, die – außerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes entlang der Planitzer Straße – auch als Freiraum mit Spiel- und Erholungsbereichen dem Wohngebiet zugeordnet ist.

Innerhalb der Teilbauwohngebiete liegt die GRZ i. d. R. unter 0,4. Eine GRZ von mehr als 0,4 wird ausschließlich bei Grundstücken der mittleren Reihenhäuser mit einer Grundstückstiefe von 30,0 m erreicht. Reihenendhäuser oder Doppel- und Einzelhäuser erreichen die GRZ von 0,4 nicht. Da eine grundstücksbezogene Festsetzung innerhalb des Angebotsbebauungsplans jedoch nicht zulässig ist, wird eine GRZ von 0,5 für alle WA-Teilbaugebiete festgesetzt. Beispielhaft sind in Abbildung 19 Lageplan und Ansichten einer Reihenhausgruppe dargestellt. Erkennbar ist, dass zusammenhängende Gärten entstehen und in den Vorgärten auch bei schmalen Reihenhäusern

neben dem Stellplatz eine Vegetationsfläche angelegt werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen um maximal 50 v. H. überschreitbar.



Abb. 19: Lageplan Hausgruppe, Gartenansicht, Straßenansicht, beispielhaft (Autor: MKH Architektur Gesellschaft von Architekten mbH, Gartenstadt Planitzer Straße, Zwickau, Mai 2020), bearbeitet: Büro für Städtebau

Folgend zwei Beispielrechnungen:

	Reihenmittelhaus		Reihenendhaus	
Grundstücksfläche	z. B. 30,0 m x 6,8 m	204,0 m ²	z. B. 30,0 m x 9,8 m	288,0 m ²
Anteil Stellpl.-Anlage	z. B. 5,0 m x 2,5 m	12,5 m ²		
Grundstück gesamt		216,5 m ²		288,0 m ²
Haus	z. B. 12,5 m x 6,8 m	85,0 m ²	z. B. 12,5 m x 6,8 m	85,0 m ²
Terrasse	z. B. 3,0 m x 6,8 m	20,4 m ²	z. B. 3,0 m x 6,8 m	20,4 m ²
Überbaute Fläche Gebäude		105,4 m ²		105,4 m ²
GRZ I	105,4 / 216,5	0,49	105,4 / 288,0	0,37
GRZ I max. 0,5		> 0,49		> 0,37

Überschreitung für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen um 50 v. H. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO):

	Reihenmittelhaus		Reihenendhaus	
Überbaute Fläche Gebäude		105,4 m ²		105,4 m ²
Stellplatz, Zuwegung		23,0 m ²		23,0 m ²
Gartenhaus	z. B. 1,5 m x 6,8	10,2 m ²	z. B. 1,5 m x 6,8	10,2 m ²
Anteil Stellpl.-Anlage	z. B. 4,3 m x 2,5 m	10,8 m ²		
Gebäude, Nebenanlagen, Zuwegung, Stellplätze		149,4 m ²		149,4 m ²
GRZ II	149,4 / 216,5	0,69	149,4 / 288,0	0,52
GRZ II max. 0,75		> 0,69		> 0,52

Entsprechend Flächenannahmen in der o. a. Beispielrechnung wird die GFZ für die WA-Gebiete wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} \text{R-Mittelhaus: } & \mathbf{GFZ}, 85,0 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche} \times 2 \text{ Vollgeschosse} / 216,5 \text{ m}^2 & = & \mathbf{0,79} \\ \text{R-Endhaus: } & \mathbf{GFZ}, 85,0 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche} \times 2 \text{ Vollgeschosse} / 288,0 \text{ m}^2 & = & \mathbf{0,59} \end{aligned}$$

$$\mathbf{GFZ \text{ max. } 0,9 > 0,79}$$

$$\mathbf{GFZ \text{ max. } 0,9 > 0,59}$$

In den MI entsprechen die Kennziffern zur Bestimmung des Maßes der Nutzung den Orientierungswerten für die Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, mit Ausnahme des als städtebauliche Dominante beabsichtigten mehrgeschossigen Gebäudekomplexes (MI 1, Mehrzweckgebäude) im nordwestlichen Bereich. Für das Mischgebiet MI 1 ist die Gebäudehöhe mit einem Mindest- und einem Höchstwert festgesetzt. Die erforderlichen unteren und oberen Bezugspunkte wurden dabei festgelegt. Damit ist das Maß der Nutzung abschließend definiert und die Anzahl der Geschosse entbehrlich. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe anstelle einer Geschosszahl ist mit den topografischen Verhältnissen in diesem Bereich mit einem Höhenversatz von bis ca. 6,0 m zwischen Planitzer Straße

und angrenzendem Urgelände begründet, der einen Unterschied von zwei Geschossen ausmacht. Damit ist auch der Nachweis der Vollgeschossigkeit von Untergeschossen oder Staffelgeschossen im Baugenehmigungsverfahren nicht zu erbringen, sondern allein die Einhaltung der Gebäudehöhe nachzuweisen. Sie entspricht einer 5-Geschossigkeit mit ein bis zwei Untergeschossen.

Die Gebäudehöhe ist außerdem mit dem städtebaulich wirksamen Lärmschutz für die südöstlich angrenzende Wohnbebauung begründet, die damit dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden kann. Dem Rechenansatz liegt die abschirmende Wirkung einer 5-geschossigen, geschlossenen Bebauung innerhalb des Baufeldes für das MI 1 zugrunde.

Zulässige Grundfläche

Die nach BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird für die Teilbaugebiete des WA auf eine maximale Erhöhung bis zu 50 v. H. beschränkt. Dabei sind die außerhalb der privaten Grundstücksfläche festgesetzten und zugeordneten Stellplätze auf die GRZ anzurechnen.

Für die Teilmischgebiete ist die zulässige Grundfläche als Maximum festgesetzt, eine Überschreitung – auch in geringfügigem Ausmaß – ist damit ausgeschlossen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Allgemeine Wohngebiete

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Häuser vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt eingeordnet werden müssen. Zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sind auf der Erschließungsseite keine Garagen zulässig. Die Fläche ist für den notwendigen Stellplatznachweis auch als Carport vorgesehen. Darüber hinaus soll eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten als Vegetationsfläche erfolgen. Für Garagen oder Carports, die sich auf den Baugrundstücken befinden, ist die SächsStellpl-VO (Garagen-Stellplatzverordnung) anzuwenden⁸².

Mischgebiete

⁸² Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Stellungnahme v. 07.11.2023

Der Abstand des Baufeldes im Mischgebiet MI 1 ist vorrangig durch den Lärmschutz und durch die Topografie begründet. Der Verkehrsknoten Planitzer Straße/ Bahnstraße/Reuterweg ist der lärmintensivste Bereich. Maßgebliche Außenlärmpegel liegen an der lärmzugewandten Seite bei 75 dB(A) und sind dem Lärmpegelbereich V an der Grenze zu VI zugeordnet.

In allen Teilbaugebieten des WA und im MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA sind Reihenhäuser konzipiert, aber auch Einzel- und Doppelhäuser sind möglich. Die abweichende Bauweise im Mischgebiet MI 1 ist durch eine Baukörperlänge von mehr als 50 m gekennzeichnet. Der Baukörper hat damit eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der schutzbedürftigen Wohnnutzung im nordöstlichen Plangebiet (aktiver Schallschutz).

4.2.4 Nebenanlagen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme sowie der Rückhaltung, Ableitung und der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für zentrale Versorgungsanlagen (multivalente Energiezentrale mit dem Aufbau eines geschlossenen Wärme- und Stromnetzes für die Gartenstadtanlage und das MI 1) auf der Basis erneuerbarer Energien. Innerhalb der für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen jedoch ausgeschlossen. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- oder Windenergie sind allgemein zulässig, ohne dass es einer Festsetzung bedarf. Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in den Gehölzbestand sind Nebenanlagen jeglicher Art innerhalb der Erhaltungsfläche von Bäumen und Bepflanzungen ausgeschlossen.

4.2.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, ihr Charakter als öffentliche bzw. private Fläche, ihre Dimensionierung und Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt.

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden durch eine kurze Straßenführung, die an die Bahnstraße angebunden wird, erschlossen. Das ist ausreichend, da hier keine kleinteiligen Nutzungseinheiten entstehen sollen und ein Durchgangsverkehr für Pkw vermie-

den werden soll. Im MI 1 ist ein Mehrzweckgebäude mit Tiefgaragengeschossen vorgesehen. Hier besteht auch eine Anbindung direkt an die Bahnstraße. MI 2 sichert den gewerblichen Bestand und seine Entwicklung. Sollte darüber hinaus ein Bedarf an Verkehrsflächen bestehen, sind diese auf den privaten Bauflächen zu realisieren.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der WA-Gebiete sollen entsprechend den Anforderungen des städtischen Tiefbauamtes⁸³ mit einer Fahrbahnbreite von 5,3 m und einem einseitigen Gehweg von 2,5 m ausgebildet werden. Festgesetzt wird deshalb eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,8 m für die Planstraße. Sie besitzt zwei Anbindungen an den Obersteigerweg.

Die Stichstraßen werden private verkehrsberuhigte Bereiche mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsteilnehmer. Das ist möglich, da der Durchfahrtsverkehr hier ausgeschlossen ist und die Flächen kurze Abschnitte für den Anliegerverkehr bilden. Im nordöstlichen Bereich wird ein Wendehammer für die Nutzung durch Pkw der Anwohner ausgebildet. Wie in den Stichstraßen ist eine Befahrung mit Lkw hier nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind für den Begegnungsverkehr Lkw (Feuerwehr, Rettungsdienst, Notfahrzeuge, Winterdienst, Möbeltransport u. ä.) – Pkw dimensioniert. Die Eigentümer der Grundstücke an den Stichstraßen, die durch die Abfallentsorgung nicht bedient werden können, haben die Behälter am Abholtag an geeigneter Stelle bereitzustellen.

Seitens des Tiefbauamtes werden keine öffentlichen separaten Parkplätze benötigt. Das Parken der Besucher soll auf der Fahrbahn ermöglicht werden.

Einer kurzen, wenn auch mit einem Gefälle von ca. 11 % ausgebildeten Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Bahnstraße und Pkw-Wendehammer. Im unterirdischen Bauraum der öffentlichen Fläche befindet sich der Mischwasserkanal DN 400.

Die festgesetzten Fußgängerbereiche sichern kurze Wegeverbindungen für die Bewohner des Gebietes und der angrenzenden Siedlung zu den Haltestellen von Straßenbahn und Bus, aber auch zu Einkaufsstätten und dem Grünzug entlang des Plaitzbachs.

⁸³ Tiefbauamt Zwickau, Stellungnahmen v. 08.06.2021 und v. 15.06.2022

4.2.6 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bestockte Fläche i. S. § 2 Abs. 3 SächsWaldG dient mit dem Erhalt des Baumbestandes als klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsraum entsprechend Stadtklimauntersuchung sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel entsprechend der im Artenschutzbeitrag empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Nicht zuletzt bietet sie einen gewissen Staub- und Lärm- sowie optischen Schutz des Wohngebietes gegenüber der Planitzer Straße.

Ein privater Spielplatz für Kinder einer jungen Altersgruppe bietet einen funktionellen Ausgleich für die kleinen Wohngrundstücke mit der Möglichkeit eines Treffpunktes für Erholung und Aufenthalt mit Sitz-, Sport- und Spielgelegenheiten für die Bewohner der Gartenstadtsiedlung. Größe und Ausstattung sowie Pflanzenauswahl sind für Kinder zwischen 1 und 6 Jahre auszulegen. Die Anlage eines Bolzplatzes ist aufgrund Baumschutz, Lage und Größe sowie topografischer Verhältnisse nicht beabsichtigt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dient der Sicherung der Bestandsnutzung.

4.2.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Mit der Änderung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 wurde aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes II der § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB neu gefasst und in die Buchstaben a) bis d) unterteilt. Unter c) erhalten die Gemeinden eine neue Festsetzungsmöglichkeit, um den Gegebenheiten in Überschwemmungsgebieten Rechnung tragen zu können. Da die Untere Wasserbehörde (UWB) beim Landkreis Zwickau darauf hingewiesen hat, dass entlang der Planitzer Straße das Bauungsplangebiet an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ300) des Planitzbachs angrenzt, wurden im vorliegenden Entwässerungskonzept⁸⁴ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 Maßnahmen ermittelt, die der Vermeidung von Hochwasserschäden bzw. Schäden durch Starkregen dienen. Diese Maßnahmen sind festgesetzt. Ihre Umsetzung ermög-

⁸⁴ Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach

licht es, keine Oberflächenwässer aus dem Gebiet in den Vorfluter Planitzbach einzuleiten und zudem die Grundwasserneubildung zu befördern (ausführlich in Abschnitt 3.10).

Für die dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sind Retentionszisternen vorgesehen. Die Überläufe der Zisternen werden jeweils an die zentralen Sickeranlagen angebunden. Die Regenwassernutzung erfolgt für die Toilettenspülung und das Bewässern der privaten Grünflächen. Durch diese Maßnahmen wird der Trinkwasserverbrauch reduziert und die Grundwasservorkommen geschont. Jede Zisterne erhält einen Retentionsraum für Starkregenergebnisse. Der Ablauf zu den zentralen Sickeranlagen wird jeweils über eine Zisternen-drossel begrenzt. Dadurch kann die Größe der zentralen Sickeranlagen reduziert werden.

Auf Grund der anstehenden Kiesschichten in geringen Tiefen ist eine Versickerung z. B. in Rohrigolen oder Rigolen-Boxen-Systemen sehr gut möglich. An die zentralen Sickeranlagen wird die Fahrbahmentwässerung der Erschließungsstraßen, mit Ausnahme des Fahrbahnbereichs mit Entwässerung in die Grünfläche, angeschlossen. Ebenso erfolgt ein Anschluss der Retentionszisternen an die zentralen Sickeranlagen. Den zentralen Sickeranlagen sind jeweils geeignete Behandlungsanlagen vorzuschalten.

Beim Vollzug des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass die konkrete Größe und Lage der Versickerungsanlagen erst innerhalb der Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen auf der Grundlage eines fortgeschriebenen Baugrundgutachtens ermittelt werden können. Für die per Symbol in der Planzeichnung dargestellten Anlagen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Abwasser (unterirdische Rigolen im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen) können deshalb Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht festgesetzt werden, sondern es erfolgt die hier begründete Festsetzung von Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB sowie ein diesbezüglicher Hinweis.

4.2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen insbesondere dem Klima-, dem Gewässer- und Grundwasser- sowie dem Bodenschutz. Ihnen liegt im Wesentlichen das o. a. Entwässerungskonzept mit Empfehlungen zu geplanten Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zugrunde, auf die auch im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bezug genommen wird. Die Maßnahmen sind ebenfalls als Handlungsempfehlungen zur Verbesserung des Stadtklimas im Erläuterungsbericht zur Stadtklimauntersuchung⁸⁵ aufgeführt (vgl. Umweltbericht, Abschnitt 1.2).

Die Ableitung des Regenwassers, das auf der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, die direkt an die Grünfläche grenzt, erfolgt breitflächig ins angrenzende Gelände, wie es auch bei außerörtlichen Straßen üblich ist. In der Grünfläche erfolgt eine Versickerung durch die belebte Bodenzone bzw. auch eine Verdunstung. Auf Grund immer längerer Trockenperioden in den Sommermonaten können auch der vorhandene Baumbewuchs sowie Neuanpflanzungen (festgesetzte, straßenbegleitende Baumreihe) von dem Oberflächenwasser profitieren.

Der festgesetzten Maßnahme zum Aufhängen von Nistkästen für Meisen, Stare und Feldsperlinge liegt die empfohlene Kompensationsmaßnahme K 3 aus dem Artenschutzbeitrag vom 21.06.2023 zugrunde (siehe auch Abschnitt 3.12 sowie Umweltbericht). Der Vorhabenträger stellt die Anbringung der Kästen und deren jährliche Reinigung sicher.

Die an die Planstraße angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen erhalten eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung. Überschüssiges Niederschlagswasser entwässert ebenfalls in die angrenzende Grünfläche. Geeignet dafür sind unter anderem Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen. Durch die sickertfähigen Beläge wird der Oberflächenabfluss minimiert.

Gründächer wirken sich positiv auf die Verdunstung und Regenwasserrückhaltung aus. Sowohl für intensive als auch extensive Gründächer ist für ihre Funktionalität eine Anwuchspflege in Form von Bewässerungen vorzunehmen.

⁸⁵ THINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Erstellung einer Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte entsprechend der VDI-Richtlinie 3787/1 für die Stadt Zwickau, Dezember 2020

4.2.9 Leitungsrechte

Der im Bestand den Geltungsbereich querende Mischwasserkanal DN 400 PVC ist grundbuchlich gesichert. Mit der Erschließungsplanung ist seine Verlegung in die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Wo das nicht möglich ist, verläuft er auf privater Verkehrs- oder Baufläche innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Betriebes (aktuell: Wasserwerke Zwickau GmbH), das auch die beidseitigen Schutzstreifen von je 3,0 m einbezieht.

4.2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Stellplatzanlagen

Der Nachweis des Stellplatzbedarfs gemäß SächsBO ist teilweise außerhalb der privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zu führen. Für die Wohngebäude innerhalb der WA-Teilbaugebiete sind 1,5 Stellplätze/Wohneinheit nachzuweisen. Entsprechend beabsichtigter Grundstücksbreite und festgesetzter Bauweise wird je Grundstück i. d. R. nicht mehr als ein Stellplatz – auch als Carport – unterzubringen sein, um die Zuwegung zu gewährleisten und einen Teil des Vorgartens gärtnerisch anlegen zu können. Für den Nachweis der Einhaltung der GRZ ist der 2. Stellplatz der maßgebenden Grundstücksfläche hinzuzurechnen (siehe auch unter Abschnitt 4.2.2 Maß der Nutzung, zulässige Grundfläche).

Stellplätze auf sogenannten „Drittgrundstücken“ sind gemäß § 49 Abs.1 Satz1 SächsBO i. V. m. § 2 Abs.12 SächsBO rechtlich zu sichern.⁸⁶

4.2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Bezüglich der Erforderlichkeit von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wird auf den Abschnitt 3.11 Immissionsschutz Lärm verwiesen.

Da zum Schutz sensibler Nutzungen der WA- und MI-Gebiete vor Lärmeinwirkungen – prioritär vor Straßenverkehrslärm der angrenzenden Planitzer Straße, aber auch vor Schienenverkehrslärm – keine aktiven Maßnahmen wie Schutzflächen oder Lärmschutzanlagen aufgrund der topografischen Situation und des Vorrangs weiterer Belange (vgl. Abschnitt 3.11) zum Tragen kommen können, werden bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wie Festsetzungen zu Außenbauteilen und schallgedämmten Lüftern sowie zu Grundrisseinschränkungen getroffen. Räumlichen Bezug wird dabei auf die ermittelten Lärmpegelbereiche genommen.

⁸⁶ Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Stellungnahme v. 07.11.2023

Die im Gutachten berechneten Beurteilungspegel an ausgewählten Immissionspunkten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu verstehen und ersetzen nicht die detaillierte Betrachtung eines konkreten Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren. Aus diesem Grund wird auf die zwingende Nachweisführung für den Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.

4.2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen beinhalten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen – sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf der Grünfläche als straßenbegleitende Baumreihe und auf den Stell-/Parkplatzanlagen. Sie dienen dem Klima- und dem Artenschutz, aber auch der ökologischen Vernetzung und dem Einfügen in die Geinitziedlung mit ihren Hausgärten.

Entlang der Planitzer Straße sollen große Teile des Baumbestandes erhalten werden. Sie bilden weiterhin ein Mikroklima aus, sorgen für Staub- und Schadstoffbindung der verkehrsbelasteten Planitzer Straße und dienen dem Artenschutz.

Besonderer Wert wird auf den Erhalt der Eschenallee entlang der Planitzer Straße außerhalb des Geltungsbereichs gelegt. Die entsprechende Festsetzung 11. (9) wird deshalb mit dem Zusatz ergänzt: „Sukzessionsaufwuchs auf der bestockten Fläche, der mit den Kronen der Altbäume in Lichtkonkurrenz tritt (Beschattung), ist regelmäßig zu beseitigen“.

4.2.13 Zuordnungsfestsetzungen für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft

Bezüglich der konkreten Grundlagen und Inhalte der externen Maßnahmen der Waldumwandlung und des Artenschutzes wird auf den Abschnitt 3.12 Naturschutz, Artenschutz sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Für die Maßnahmen A, B, C, D und E werden Lage der Fläche sowie die Beschreibung ihrer Durchführung textlich festgesetzt. Die jeweiligen Lagepläne (Liegenschaftskarte mit Luftbild und eingetragener Maßnahmenfläche) zu den externen Maßnahmen sind ebenfalls Inhalt der Festsetzung wie auch die Sicherstellung der Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Umsiedlung der Zauneidechsen und Weinbergschnecken durch den Vorhabenträger.

4.2.14 Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, für die Teilwohngebiete WA 1 und WA 2 die Orientierungswerte der DIN 18005 tags sowie nachts zu erreichen bzw. nur geringfügig – d. h. im nicht spürbaren Bereich ≥ 2 dB – zu überschreiten. Für WA 1 und WA 2 besitzt die geschlossen und mit einer Gebäudehöhe zwischen 15 und 20 m zu errichtende Bebauung im MI 1 eine gewisse abschirmende Wirkung. Eine lokal beschränkte Überschreitung liegt nachts mit 49,4 dB dennoch über dem Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV.

Wegen fehlender städtebaulicher Rechtfertigungsmöglichkeit der aufschiebend bedingten Zulässigkeit wird für die auch innerhalb der WA allgemein zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt, die im Baugenehmigungsverfahren für den beantragten Einzelfall zu prüfen ist.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Umgebung des Wohngebietes ist durch die kleinteilige, planerisch homogen angelegte Wohnbebauung der Geinitzsiedlung entlang des Obersteigerweges geprägt. Etwas nördlicher schließen Einzelhäuser und gewerbliche Bauten der Bahnstraße an.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der geplanten Häuser beschränkt sich im Wesentlichen auf das Wohngebiet und nimmt die charakteristischen Merkmale der Bergarbeitersiedlung auf. Das sind vor allem die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 40°, aber auch Vorgartengestaltung und Einfriedungen, die mit der Fortführung der städtebaulichen Idee der Geinitzsiedlung einhergehen.

In den Mischgebieten betreffen die gestalterischen Festsetzungen nach SächsBO die Gliederung der Fassaden in Abschnitte, deren Längen den Baukörpern in der näheren Umgebung entsprechen, um eine kleinteiligere städtebauliche Wirkung zu erzielen.

Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ergänzen die bauplanungsrechtlich festgesetzten Pflanzgebote aus gestalterischen Gründen. Die jedem Baugrundstück zugeordneten Vegetationsflächen der Vorgartenbereiche wirken optisch positiv in den Verkehrsraum und gliedern ihn. Darüber hinaus bieten sie Vögeln, Insekten und anderen Kleinstlebewesen Lebens-

raum und Nahrungsquelle. Als unbefestigte Pflanzflächen neben Stellplatz und Zuwegung, die auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen, dienen sie dem Klimaschutz. Ausdrücklich wird deshalb darauf hingewiesen, dass Schotter-, Kies- und Steingärten nicht erlaubt sind.

Nach § 8 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt sog. Schotter-, Kies- und Steingärten aus. Die Begrünung dieser Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes insgesamt und der Funktionsfähigkeit ökologisch wirksamer Faktoren, wie Entwicklung der Bodenfunktionen, Biotopfunktionen und Stadtklimawirksamkeit. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden kompensiert und eine nachhaltige Grünstruktur mit unterschiedlichen Lebensräumen entwickelt und vernetzt.

Einfriedungen sollten nicht vorgenommen werden, um eine gewisse Großzügigkeit zum Verkehrsraum zu erreichen und die optische Wirkung der Bepflanzungen nicht zu schmälern.

4.4 Kennzeichnungen

Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Hohlraumgebiet nach § 7 SächsHohlVO. Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt eine Kennzeichnung in textlicher Form, da das gesamte Plangebiet als Teil eines umfangreichen, städtischen Hohlraumgebietes betroffen ist.

Bodenbelastungen

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“)⁸⁷.

Die Kennzeichnung wird im Zusammenhang mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen

⁸⁷ Fachkommission Städtebau der ARGEBAU, „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Punkt 2.1.5.). 26.09.2001

(Kennzeichnungspflicht). Die Kennzeichnung ist Ergebnis des Nachtrags zum Bodengutachten vom März 2023 sowie der Stellungnahme des Landkreises Zwickau, UAABB, v. 29.06.2023. Dabei wird klargestellt, dass der Pkt. III 2. (6) – Kennzeichnungen Bodenbelastungen - nicht zwingend an die vollumfängliche Beseitigung der Auffüllung knüpft. Vielmehr muss sichergestellt werden, dass eine ausreichende Wirkungspfadunterbrechung - ausgehend von der geplanten Nutzung (10 cm, 30 cm bzw. 60 cm) mit geeignetem Material in den betroffenen Bereichen geschaffen wird⁸⁸.

4.5 Hinweise

4.5.1 Radonschutz

Aufgrund der Lage des Gebietes in der radioaktiven Verdachtsfläche Zwickau/Cainsdorf wird vorsorglich ein Hinweis des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bzgl. der Erfordernisse bei der Bauausführung aufgenommen. Gegenwärtig liegen jedoch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

4.5.2 Baugrund, geologische Untersuchungen

Der Hinweis betrifft die Empfehlung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur standort- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchung in Ergänzung der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung für den gesamten Geltungsbereich und die Anzeigepflicht sowie Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen gemäß § 8 GeoIDG.

4.5.3 Bodenschutz

Die notwendige Entsorgung der aschehaltigen Böden der Altablagerungen in der Deponieklasse I ist ein Hinweis für die Bauherren und Bauausführenden. Ihm liegt der Nachtrag zum Baugrundgutachten vom März 2023 zugrunde.

4.5.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Da auf der Ebene Bebauungsplan über die beschriebenen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB hinaus noch keine Festsetzungen für Versickerungsflächen getroffen werden können, folgt die Stadt Zwickau hier ihrer Hinweispflicht zu unterirdi-

⁸⁸ Landkreis Zwickau, Stellungnahme v. 21.11.2023, UAABB

schen Rigolen im Straßenraum für die Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken und Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Fahrbahn der Planstraße, die an die private Grünfläche angrenzt) anfallenden Oberflächenwassers.

4.5.5 Archäologischer Denkmalschutz

Auf die archäologische Relevanz des Plangebietes als Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes wird hingewiesen. Es besteht Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG für alle Erschließungs- und Bauarbeiten.

4.5.6 Artenschutz

Auf das geltende Recht, dass Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden dürfen, wird vorsorglich hingewiesen.

4.5.7 Energiekonzept auf der Basis erneuerbarer Energien

Der Hinweis auf Anschluss an eine zentrale, gebietsbezogene Versorgungsanlage mit Wärme/Kälte und Strom (BHKW, Kraft-Wärme-Kopplung) auf der Basis erneuerbarer Energien dient der Information der Bau- bzw. Mietinteressenten. Die Sicherung des Anschlusszwangs erfolgt vertraglich (z. B. über den Kauf- oder Mietvertrag) durch den Investor und Eigentümer, die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH. Daher ist keine diesbezügliche Satzung erforderlich.

4.5.8 Artenlisten

Die Baumarten, die zur Verwendung empfohlen werden, sind auf wenige, stadtklima-verträgliche und nichtinvasive Arten begrenzt. Die wichtigsten Funktionen der per Planeintrag festgesetzten Baumreihen, der Bäume in Verbindung mit Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie Spielplatz sind Feinstaubminimierung, Schadstoffimmissionsreduktion, auch Lärminderung, Schattenwurf, Kühlung, Klimaregulator, positive Wirkung auf menschliches Befinden, Identifikationsmerkmal zur städtebaulich-gestalterischen Orientierung. Im Bereich der Hausgärten werden vornehmlich Sorten in besonderen Wuchsformen (Kugel-, Pyramiden-, Säulenform) und Obstgehölze zur Anwendung kommen. Insbesondere bei Bepflanzung des Spielplatzbereiches, aber auch in Hausgärten, ist darauf zu achten, keine giftigen Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet Incl. Gemeinschaftsstellplatzanlagen	21.605 m²	47,6 %
Mischgebiet gesamt	8.819 m²	19,4 %
davon MI 1	5.132 m ²	
davon MI 2	3.686 m ²	
Verkehrsfläche gesamt	6.334 m²	13,9%
davon Straßenverkehrsfläche	4.980 m ²	
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.353 m ²	
<i>davon</i>		
<i>verkehrsberuhigter Bereich</i>	849 m ²	
<i>Rad-/Gehweg</i>	311 m ²	
<i>Fußgängerbereich</i>	193 m ²	
Grünfläche	8.581 m²	18,9 %
davon Bestockte Fläche i. S. § 2 Abs. 3 Sächs-WaldG	7.178 m ²	(15,8 %)
<i>davon Spielplatz</i>	300 m ²	
<i>davon Pflanzbindung Verkehrsbegleitgrün</i>	1.019 m ²	
<i>davon Dauerkleingärten</i>	84 m ²	
Gesamtfläche	45.422 m²	100,0 %

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt wie in Abschnitt 4.2.5 beschrieben mit einer zweifachen Anbindung einer öffentlichen Planstraße an den Obersteigerweg. Sie wird mit Fahrbahn und einseitigem Fußweg ausgebildet. 6,0 m breite Stichstraßen werden als Wohnstraßen dimensioniert und werden private Verkehrsflächen. Zur Bahnstraße erfolgt eine öffentliche Anbindung für den Fuß- und Radverkehr.

Die Stadt Zwickau schließt mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger BNT Gartenstadt Zwickau GmbH einen Erschließungsvertrag ab, der die Durchführung, die Kosten und die Übertragung der öffentlichen Flächen nach Fertigstellung an die Stadt regelt.

6.2 Trink- und abwasserseitige Erschließung

Die Zuständigkeit liegt bei der Wasserwerke Zwickau GmbH, die zum Vorhaben mit Schreiben vom 20.05.2021 Stellung⁸⁹ genommen hat. Mit Schreiben vom 08.12.2022⁹⁰ wurde zum Entwurf während der förmlichen Beteiligung mitgeteilt, dass mit der Einarbeitung der Aussagen der o. a. Stellungnahme die betroffenen Belange berücksichtigt worden sind.

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten Bebauung kann über die Versorgungsleitung 180x10,7 PE 100 im Kreuzungsbereich Obersteigerweg/Ecke Haldenweg erfolgen. Die Versorgungsleitung muss in den geplanten Straßenverlauf neu verlegt werden. Am Anbindepunkt wird vom Versorgungsunternehmen der für eine Wohnbebauung erforderliche Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt.

Die im Grundstück aktuell vorhandene Trinkwasserförderleitung DN 600 St ist außer Betrieb. Diese Leitung wurde verpresst und kann geborgen werden.

Löschwasserbereitstellung

Derzeitig können seitens der Wasserwerke Zwickau (WWZ) 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 Bahnstr. 5 auf der Versorgungsleitung 180x10,7 PE 100.

⁸⁹ WASSERWERKE ZWICKAU GmbH, Stellungnahme vom 20.05.2021

⁹⁰ WASSERWERKE ZWICKAU GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2022

Das Feuerwehramt der Stadt Zwickau weist in seiner Stellungnahme⁹¹ darauf hin, dass die Grundlage für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung das Technische Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405 ist, demgemäß zwischen 96 m³/h und 192 m³/h Löschwasser über 2 Stunden für das geplante Baugebiet erforderlich sind. Sofern bei der geplanten Bebauung keine erhöhte Gefahr der Brandausbreitung besteht, sind die 96m³/h über 2 Stunden ausreichend. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden, so ist diese bzw. der Differenzbetrag durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch Errichtung von Zisternen bereitzustellen. Bei der Errichtung von Löschwasserbehältern ist die DIN 14230 -unterirdische Löschwasserbehälter einzuhalten.

Sollte sich im Rahmen der Erschließungsplanung aufgrund eines höheren Bedarfs als die von der WWZ bereitstellbare Menge die Notwendigkeit einer Zisterne ergeben, so ist diese als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebietes dient, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen vorgesehenen Flächen (Sukzessionswald) - allgemein zulässig.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 60 Abs. 4 WHG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen. In Zwickau obliegt diese Aufgabe dem Regional-Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau (WWZ), die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der WWZ GmbH. Die Niederschlagswasserentsorgung kann nicht über den Mischwasserkanal der WWZ erfolgen. Ein Trennsystem ist zu realisieren. Die Anschlussmöglichkeit besteht am Mischwasserkanal DN 400 PVC, der im Bestand den nordöstlichen Bereich des Plangebietes in Fortführung des Obersteigerweges quert. Der einzuhaltende Schutzstreifen beträgt 3 m beiderseits der Rohrachse. Eingeleitet werden darf in diesen Kanal ausschließlich Schmutzwasser. Der Mischwasserkanal wird im Wesentlichen in den geplanten öffentlichen Straßenraum verlegt. Geringfügige Abschnitte im Bereich der Baugebiete WA 1 und MI 2 sowie der privaten Verkehrsflächen werden incl. beidseitigen Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Schmutzwasserbeseitigung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 erfolgt in den Mischwasserkanal in der Bahnstraße.

⁹¹ Feuerwehramt Stadt Zwickau, Stellungnahme v. 09.12.2022

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept⁹² erarbeitet. Eine Einleitung in den Vorfluter Planitzbach war dabei entsprechend Forderung der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Zwickau auszuschließen. Das Entwässerungskonzept beinhaltet geeignete Maßnahmen für eine Versickerung und Verdunstung, die den Niederschlagswasseranteil, der zum Planitzbach abgeleitet wird, auf die Menge im unversiegelten Zustand der Planfläche begrenzt bzw. unterschreitet (vgl. Abschnitt 3.10). Die Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach Fertigstellung ist die Übernahme der Kanäle für Schmutz-, Misch- und Regenwasser im öffentlichen Bereich (gewidmete Straßen) durch die WWZ GmbH geplant. Dazu gehören auch nachgeordnete Anlagen wie Sickeranlagen.

Ein Abstimmungsgespräch zum Entwässerungskonzept⁹³ fand bei den Wasserwerken Zwickau auf Initiative des Stadtplanungsamtes mit den städtischen Ämtern Stadtplanungsamt und Tiefbauamt, Investor und beauftragtem Ingenieurbüro Zenker am 09.05.2023 statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass

- eine zentrale Sickeranlage (Sickerbecken, Sickergraben) außerhalb des Straßenkörpers nicht umsetzbar ist. Gründe dafür sind insbesondere die Flächenutzung der weiteren Flächen (Erhalt von Teilen des Waldes als Grünfläche, Pflanzung von Allee-Bäumen) und die Topografie des Geländes.
- Rigolen in zukünftigen Privatstraßen nicht von den WWZ übernommen werden.
- die Rigolen in den öffentlichen Straßen, wie im Konzept dargestellt, möglichst groß ausgeführt und nicht in viele kleine Anlagen gesplittet werden sollen.
- im Zuge der weiteren Planungen insbesondere auf die Wartungsfreundlichkeit der Sickeranlagen geachtet wird. Revisionsschächte werden verkehrsgünstig am Fahrbahnrand oder im Gehweg angeordnet.
- der Vorhabensträger die weitere Planung eng mit den WWZ abstimmt (z. B. Auswahl der Rigolen-Bauart, Produktauswahl der erforderlichen Sedimentationsanlagen).
- Die WWZ dem vorliegenden Entwässerungskonzept zustimmen.

⁹² Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach

⁹³ Ingenieurbüro Zenker, Aktenvermerk v. 23.06.2023

Die Ableitung des Regenwassers, das auf der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, die direkt an die private Grünfläche grenzt, erfolgt breitflächig ins angrenzende Gelände, wie es auch bei außerörtlichen Straßen üblich ist (vgl. Abschnitt 4.2.8). Die Grünfläche/Böschung zur Planitzer Straße ist im Bestand mit Bäumen und Büschen bewachsen. Durch die Wurzeln des Bewuchses wird die Böschung stabilisiert. Die Wasseraufnahme bzw. die Sickerleistung ist dadurch deutlich höher als z. B. bei einer Straßenböschung mit reinem Grasbewuchs. Die Versickerung ist zugleich Ausgleichsmaßnahme und als solche festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird an den öffentlichen Kanal in der Bahnstraße angebunden. Eine Versickerung in Rigolen ist auf Grund der Topografie und der möglichen Flächenbelastung durch den Gewerbebestand nicht empfehlenswert. Durch die Festsetzung von Gründächern in den Mischgebieten wird der öffentliche Kanal entlastet und die Verdunstung gefördert.

Der Ansatz der ab 01.01.2023 gültigen Niederschlagshöhen bzw. -spenden aus KOSTRA-DWD 2020 wird bei der detaillierten Bemessung der Entwässerungsanlagen in der nachgeordneten Planung berücksichtigt.

6.3 Energieversorgung, Kommunikationstechnik

Versorgungsträger ist die Zwickauer Energieversorgung GmbH⁹⁴, die die folgenden Informationen und Hinweise gibt:

Die in ihrem Eigentum befindlichen Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut, freigelegt, in ihrer Lage verändert oder gar beschädigt werden. Bei der Planung und der Bauausführung ist besonders auf die Einhaltung der Mindestabstände (Parallelverlegung, Querungen) und der Überdeckung (medienabhängig) zu achten. Sofern diese Forderungen bei den Planungen nicht eingehalten werden können, ist die Umverlegung oder Veränderung rechtzeitig schriftlich zu beantragen und der weitere Verfahrensweg abzustimmen. Die dafür anfallenden Kosten sind entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Elt, Gas, Telekommunikation

⁹⁴ Zwickauer Energieversorgung GmbH, Stellungnahme v. 18.05.2021

Im Geltungsbereich verläuft ein Mittelspannungskabel, für das bisher die Eintragung einer Dienstbarkeit für die Flurstücke 1296/6 und 1293/8 abgelehnt wurde. Zur stromseitigen Erschließung ist neben diesem MS-Kabel die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Mit Ausnahme der privaten Grünfläche Bestockte Fläche i. S. § 2 Abs. 3 SächsWaldG sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Das MS-Kabel wie auch die NS-Kabel werden im Rahmen der Wohngebietserschließung in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das betrifft ebenso die Weiterführung in Richtung Bahnstraße im Bereich des geplanten Rad-/Gehweges.

Der zuständige Netzbetreiber, die Zwickauer Energieversorgung GmbH, teilt mit, dass sich Innerhalb des Geltungsbereichs B-Plan eine Erdgasleitung aus Richtung Bahnstraße, befindet, die für die ursprünglich geplante Nutzung verlegt wurde. Für die Versorgung des geplanten Wohngebietes ist diese zum Teil weiter nutzbar, wobei eine Verbindung zum Obersteigerweg mit der geplanten Straßenführung das Ziel sein sollte. Ist keine Erdgasversorgung gewünscht, wird die Leitung vom Versorgungsträger am Abgang in der Bahnstraße getrennt und stillgelegt⁹⁵.

Über die tatsächliche Realisierbarkeit der Gasversorgung für das Wohngebiet wird auch aus Gründen der Nachhaltigkeit bezüglich der Reduzierung fossiler Energieträger und der ausschließlichen Verwendung erneuerbarer Energien außerhalb des B-Planverfahrens im Zuge der Erschließungsplanung zu befinden sein. Die künftige Bundesgesetzgebung und der sich entwickelnde Stand der Technik werden hierzu die entscheidenden Kriterien sein. Die Entscheidung der Anbieter für die Telekommunikationsanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

⁹⁵ Zwickauer Energieversorgung GmbH, Stellungnahme v. 08.12.2022

TEIL 2

UMWELTBERICHT

-AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN ALS SEPARATES DOKUMENT GEFÜHRT -

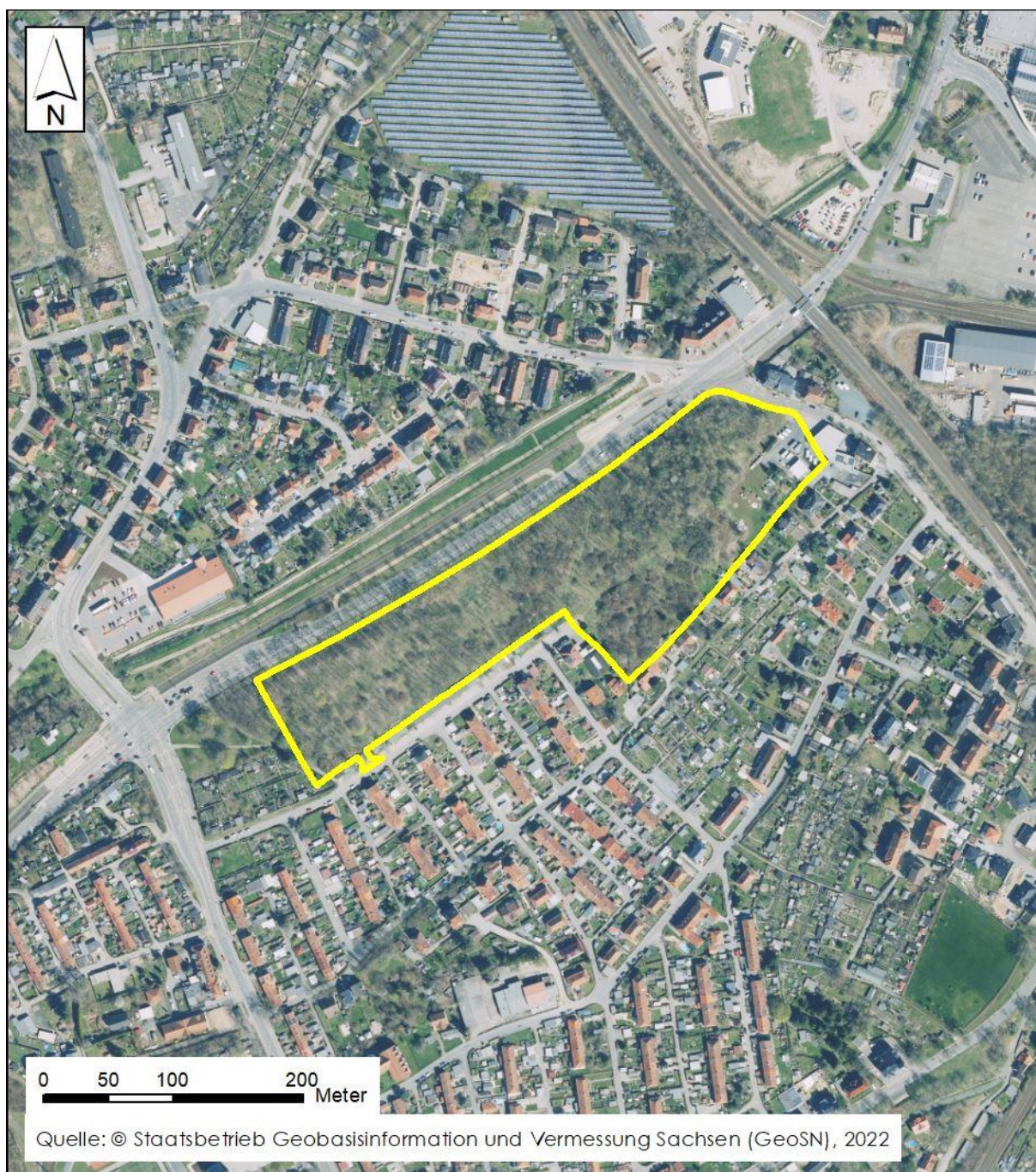
QUELLENVERZEICHNIS

- TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte, Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau, 20.12.2017
- TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte, Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau. Fortschreibung v. 30.10.2022
- Stadtrat der Stadt Zwickau am 26.01.2023, Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. BV/012/2023 Fortschreibung der Wohnbedarfs und Wohnbauflächenprognose, Begründung
- Stadtplanungsamt Zwickau, Gesamtaufstellung Wohnungsbedarf Stand Februar 2022, 24.05.2022 (per E-Mail)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011)
- Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG v. 4. Mai 2021
- KEWOG Städtebau GmbH Tirschenreuth Büro Leipzig, Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK Zwickau 2030, 09/2013
- Seecon Ingenieure GmbH Leipzig, KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Dresden, Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Zwickau, 10/2013
- THINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Erstellung einer Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte entsprechend der VDI-Richtlinie 3787/1 für die Stadt Zwickau, Dezember 2020
- Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau, 02/2013
- Landkreis Zwickau, Umweltamt, Stellungnahme v. 19.02.2021 (scoping)
- Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) Lauchhammer, Artenschutzbeitrag v. 13.07.2022/Tekturen v. 24.10.2022 und 21.06.2023
- GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 im Stadium einer Baugrundvoruntersuchung, Schönheide, 11.03.2022
- GEO-ANALYTIK GmbH, Baugrundgutachten Nr. 21-041 – 1. Nachtrag, Schönheide, 16.03.2023
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-I01, Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I03 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 15.05.2023
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, S23 2567-I04 - Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung v. 13.06.2023
- BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) Lauchhammer, Antrag auf Waldumwandlung, div. Kartierungsberichte und Steckbriefe
- Landkreis Zwickau, Umweltamt, Genehmigungsbescheide zur Erstaufforstung v. 20.12.2021
- Freistaat Sachsen, Staatsbetrieb Sachsenforst/BNT Gartenstadt Zwickau GmbH, Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs auf Anrechnung von Teilen einer Ökokontomaßnahme als Waldersatz nach § 8 SächsWaldG, Januar 2022
- Ingenieurbüro Zenker, Entwässerungskonzept, Kulmbach. 07.07.2022
- Ingenieurbüro Zenker, Aktenvermerk v. 23.06.2023
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.bafg.de/>
- MKH Architektur Gesellschaft von Architekten mbH, Gartenstadt Planitzer Straße Zwickau, Masterplan, 17.09.2020
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter <https://rapis.sachsen.de/>

- <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte>
- Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
- Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung eingegangen sind
- Stellungnahmen, die während der erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangen sind
- Landkreis Zwickau, UNB, E-Mail v. 09.09.2022
- Landkreis Zwickau, UFB, E-Mail v. 14.02.2023
- Landkreis Zwickau, UNB, E-Mail v. 26.04.2023
- Landkreis Zwickau, UNB, E-Mail v. 15.06.2023
- Landkreis Zwickau, UAABB, E-Mail v. 29.06.2023
- Fachkommission Städtebau der ARGEBAU, „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“. Beschluss v. 26.09.2001
- Landkreis Zwickau, UIB, E-Mail v. 14.12.2023
- Ingenieurbüro Zenker, Aktenvermerk zum Abstimmungsgespräch zum Entwässerungskonzept im Landratsamt Zwickau, UWB, am 19.12.2023; Bestätigung durch die UWB v. 20.12.2023

Anlage 1

Auszug Luftbild (Quelle: Basiskarte Sachsen)



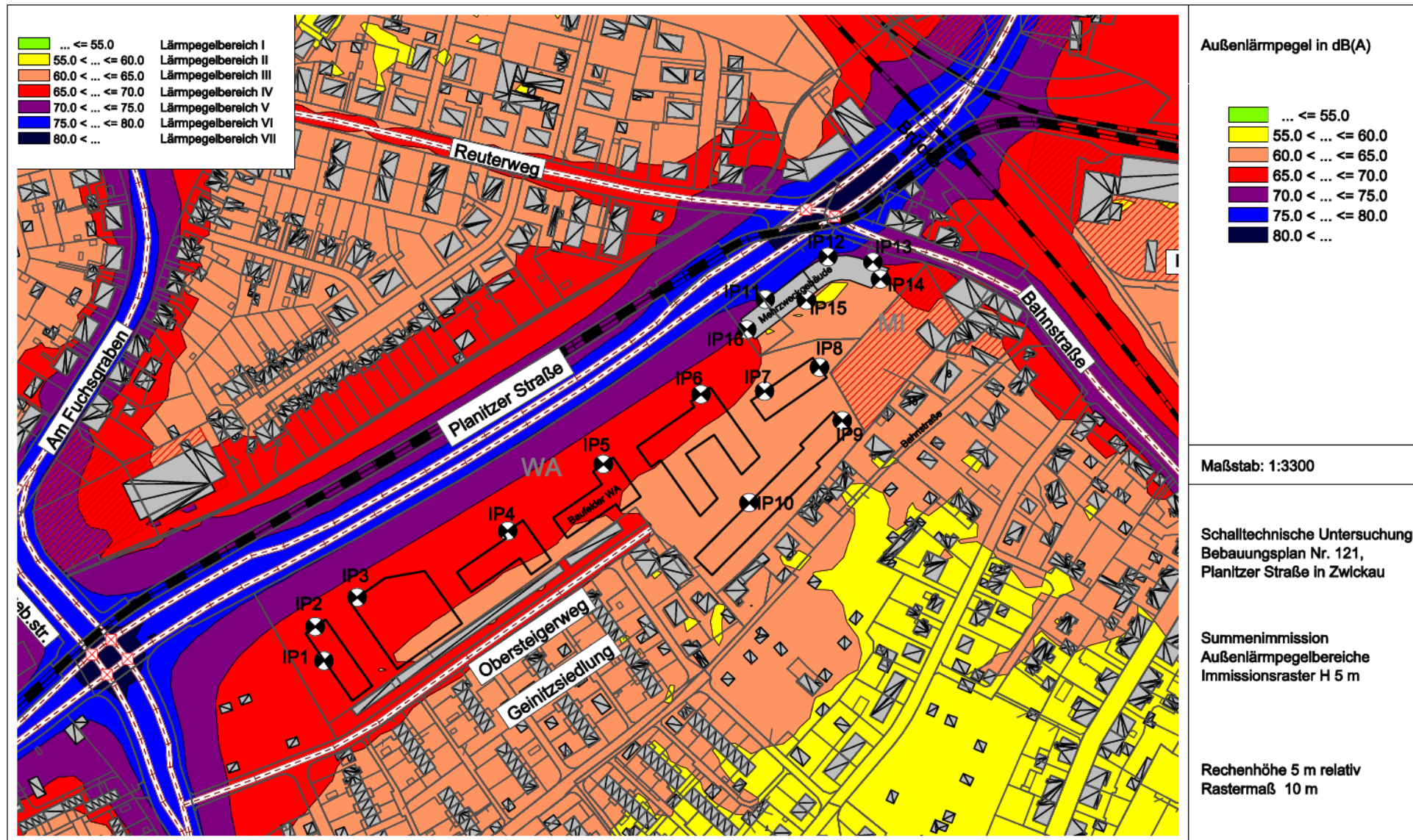
Lage Geltungsbereich

Anlage 2

**Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Schalltechnische Untersuchung 21 2567-I01,
Chemnitz/Großlohra, Oktober 2021,
Lageplan Summenimmission Außenlärmpegelbereiche (Anlage 6 der Schall-
technischen Untersuchung)**

Summenimmission - Außenlärmpegelbereiche (Rasterdarstellung Höhe 5 m)

Anlage 6



Außenlärmpegel in dB(A)

Maßstab: 1:3300

Schalltechnische Untersuchung
 Bebauungsplan Nr. 121,
 Planitzer Straße in Zwickau

Summenimmission
 Außenlärmpegelbereiche
 Immissionsraster H 5 m

Rechenhöhe 5 m relativ
 Rastermaß 10 m



Anlage 3:

Bereitstellung der Umsiedlungsfläche Zauneidechsen innerhalb des FND „Tannerberg Neukirchen“ durch den Landkreis Zwickau, SB Naturschutz. E-Mail v. 09.09.2022

Von: Schaarschmidt, Jörg <joerg.schaarschmidt@landkreis-zwickau.de>

An: 'Frank Nitschke' <franknitschke123@yahoo.de>

CC: Täubert, Jens-Eike <jens-eike.taeubert@landkreis-zwickau.de>; Zisowsky, Mandy <mandy.zisowsky@landkreis-zwickau.de>

Gesendet: Freitag, 9. September 2022 um 10:45:38 MESZ

Betreff: AW: Antrag für Umsiedlung Zauneidechsen im Rahmen Waldumwandlungsverfahren B-Plan Nr. 121 in Zwickau

Sehr geehrter Herr Nitschke,

die Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau als Eigentümer des Flächennaturdenkmals „Tannerberg Neukirchen“ stellt Ihnen wie beantragt das Flurstück 221 der Gemarkung Schweinsburg in der Gemeinde Neukirchen grundsätzlich für die Umsetzung von Zauneidechsen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 121 der Stadt Zwickau zur Verfügung. Da es sich um eine einmalige Maßnahme handelt, sehen wir eine rechtliche Absicherung im Rahmen einer Dienstbarkeit oder Ähnlichem nicht für erforderlich an.

Artenschutzrechtlich wäre keine extra Genehmigung erforderlich, sofern das im Rahmen einer CEF Maßnahme läuft und die Tiere vor der Baufeldfreimachung umgesetzt werden. Entsprechend ist die CEF Maßnahme in den Unterlagen zum B-Plan zu beschreiben und kartografisch darzustellen.

Das konkrete Konzept der CEF-Maßnahme ist parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen dem Fachplaner Herrn Wiesner und der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Im Ergebnis dieser Detailabstimmung stellen wir Ihnen die abschließende Zustimmung für das Umsetzen der Zauneidechsen in Aussicht.

Mit freundlichen Grüßen
Jörg Schaarschmidt



Jörg Schaarschmidt · SB Naturschutz/stellv. SGL

Postanschrift: Postfach 10 01 76 · 08067 Zwickau

Dienstszitz: Stauffenbergstraße 2 · 08066 Zwickau

Telefon: 0375 4402-26319

E-Mail: joerg.schaarschmidt@landkreis-zwickau.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung

sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

www.landkreis-zwickau.de

Anlage 4:

**Bestätigung der Richtigkeit der Waldflächenbilanz. Landkreis Zwickau, SB Forsten.
E-Mail v.14.02.2023**

Von: Dittmar, Franz <franz.dittmar@landkreis-zwickau.de>

An: 'franknitschke123@yahoo.de' <franknitschke123@yahoo.de>; 'info@bnt-gartenstadt-zwickau.de' <info@bnt-gartenstadt-zwickau.de>

Gesendet: Dienstag, 14. Februar 2023 um 10:20:05 MEZ

Betreff: Bestätigung der Richtigkeit der Waldflächenbilanz BPlan 121 der Stadt Zwickau

Sehr geehrter Herr Nitschke,

nochmal vielen Dank für das gestrige klärende Telefonat!

Im Nachgang bestätige ich Ihnen nun die Richtigkeit der von der unteren Forstbehörde geforderten Änderung in der Flächenbilanz zwischen der dauerhaften Waldumwandlung und der Ersatzaufforstungsflächen.

Hier wurde die untere Forstbehörde nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange hinzugezogen, um zu den Planinhalten fachlich Stellung zu beziehen.

Nachfolgend zeige ich die nächsten Schritte bis zum Maßnahmenbeginn auf:

1. Da nun alle Unterlagen korrekt eingereicht wurden, erstelle ich im nächsten Schritt die Waldumwandlungserklärung, basierend auf den mir vorliegenden Unterlagen. Diese Waldumwandlungserklärung erhält die Stadt Zwickau. **An dieser Stelle darf noch nicht mit der Waldrodung begonnen werden!**
2. Die Stadt Zwickau bestätigt den Bebauungsplan 121.
3. Daraufhin stellen Sie nochmals einen formlosen Antrag auf Waldumwandlung, woraufhin die untere Forstbehörde die Umwandlungsgenehmigung verbescheidet und an die Stadt Zwickau versendet.
4. Erst nach Eingang dieser Verbescheidung darf die Rodung der Waldflächen vollzogen werden.

Ich hoffe ich konnte Ihnen mit diesen Ausführungen weiterhelfen.

Für Rückfragen stehe ich weiterhin gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Franz Dittmar

Umweltamt

Franz Dittmar · SB Forsten

Postanschrift: Postfach 10 01 76 · 08067 Zwickau

Dienstsitz: Zum Sternplatz 7 · 08412 Werdau

Telefon: 0375 4402-26342

E-Mail: Franz.Dittmar@Landkreis-Zwickau.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung

sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

www.landkreis-zwickau.de

Anlage 5:

Umsiedlung Zauneidechsen – Gestaltungskonzept für die Durchführung der CEF-Maßnahme. Landkreis Zwickau, SB Naturschutz. E-Mail v. 26.04.2023

Von: Schaarschmidt, Jörg <joerg.schaarschmidt@landkreis-zwickau.de>
An: 'Frank Nitschke' <franknitschke123@yahoo.de>
CC: Täubert, Jens-Eike <jens-eike.taeubert@landkreis-zwickau.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. April 2023 um 13:57:22 MESZ
Betreff: AW: AW: Umsiedlung Zauneidechsen im Rahmen Waldumwandlungsverfahren B-Plan Nr. 121 in Zwickau

Sehr geehrte Herr Nitschke,

in Ergänzung der bisher zur Thematik vorgelegten E-Mails vom 09.09.2022 und vom 03.11.2022 bestätigt Ihnen die Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau nochmals die Möglichkeit der Umsiedlung von Zauneidechsen, die im Zuge der Bauvorbereitung im Gebiet des B-Planes 121 der Stadt Zwickau entnommen werden, auf das Flurstück 221 der Gemarkung Schweinsburg in der Gemeinde Neukirchen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Landkreises Zwickau, ist Bestandteil des Flächennaturdenkmals „Tannersberg Neukirchen“ und wird vom Landschaftspflegeverband Westsachsen e.V. bewirtschaftet.

Gemäß des von Ihnen mit E-Mail vom 21.04.2023 vorgelegten Lageplans Habitatemente ist die riegelartige und abwechselnde Anlage von Steinwällen und Stubben-/Totholzwällen auf einer Länge von ca. 60 m entlang des straßennahen Streifens am oberen Südhang des Tannersberges vorgesehen. Innerhalb dieses Streifens sind abwechselnd 3 Steinwälle a 10 m Länge und jeweils dazwischen 3 Totholzwälle a 10 m Länge anzulegen. Für die Steinwälle ist jeweils eine Grube von ca. 40-50 cm Tiefe, 2 m Breite und 10 m Länge auszuheben und der Aushub oberhalb der Grube abzulegen. Die Steinwälle sind mit Natursteinen der Größenklasse 10-30 cm bis ca. 1 m über Gelände aufzufüllen. Am Grunde ist auch der Einbau von Stammstücken möglich. Abschließend sind die Steinwälle hangabwärts mit einem Sandkranz an der südlichen Längsseite zu umgeben. Eine lockere Abdeckung mit Astwerk ist möglich.

Für die Totholzwälle zwischen den Steinwällen ist eine Aufschichtung von Stubben und Totholz auf der vorhandenen Oberfläche ausreichend. Das Ausheben einer Grube oder die Entfernung von Vegetation und Oberboden sind nicht erforderlich.

Vor dem Einsetzen der Tiere in die neuen Habitatemente ist entlang der Straße auf 100 m Länge (beiderseits 20 m länger als das 60 m lange Habitat) ein mobiler Reptilienschutzzaun aufzubauen, für ein Jahr zu belassen und zu unterhalten. Der Zaun dient dem Schutz der Tiere bis zur Orientierung in der neuen Umgebung vor dem Überfahren bei Sonnenbädern auf dem angrenzenden Straßenkörper.

Vor Beginn der Baumaßnahmen und dem Umsetzen der Tiere ist eine gemeinsame Bauanlaufberatung vor Ort durchzuführen.

Dieses beschriebene Gestaltungskonzept ist für die CEF-Maßnahme in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Schaarschmidt



Jörg Schaarschmidt · SB Naturschutz

Postanschrift: Postfach 10 01 76 · 08067 Zwickau

Dienstszitz: Zum Sternplatz 7 · 08412 Werdau

Telefon: 0375 4402-26319

E-Mail: joerg.schaarschmidt@landkreis-zwickau.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

www.landkreis-zwickau.de

Lageplan Habitatelemente

Umsiedlungsfläche Zauneidechsen Tannersberg



LEGENDE

Steinwall

Der Steinwall ist auf einer Länge von 24 Metern und einer Breite von ca. 2 Metern und einer Tiefe von 50 cm auszuheben und mit Natursteinen der überwiegenden Größenklasse von 10-30 cm bis zu 1 Meter Höhe über Gelände aufzufüllen. Der Steinwall ist mit Sandkranz aus Wandkies oder Feinsand zu umgeben und mit trockenem Astwerk abzudecken.

Beispiel für Steinhaufen mit Sandkranz sowie Astwerk- und Reisigabdeckung



Stubben- und Tothholzwall

Insgesamt ist ein Wall von 60 Metern zu errichten, wobei ein einzelner Wall mindestens 5 Meter lang sein muss. Dadurch wird eine Erhöhung der Habitat-Qualität innerhalb der Kiesgrube erreicht.

Beispiel für einen Stubben- und Tothholzwall



Insgesamt wird ein ca. 60 Meter langer Wall als straßennaher Streifen am oberen Hangrand des Tannersberges angelegt.

Anlage 6:

**Bereitstellung von Flächen für Naturschutzmaßnahmen durch den Landkreis
Zwickau – Umsiedlung Weinbergschnecken. Landkreis Zwickau, SB Naturschutz.
E-Mail v. 15.06.2023**

Von: Täubert, Jens-Eike <jens-eike.taeubert@landkreis-zwickau.de>

An: 'Frank Nitschke' <franknitschke123@yahoo.de>

CC: Schaarschmidt, Jörg <joerg.schaarschmidt@landkreis-zwickau.de>; Schweiger, Maximilian <maximilian.schweiger@landkreis-zwickau.de>

Gesendet: Donnerstag, 15. Juni 2023 um 07:55:17 MESZ

Betreff: AW: Antrag Bereitstellung von Flächen für Naturschutzmaßnahmen

Sehr geehrter Herr Nitschke,

in Abstimmung mit Herrn Schaarschmidt bestätigt Ihnen die Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau die Möglichkeit der Umsiedlung von Weinbergschnecken, die im Zuge der Bauvorbereitung im B-Plangebiet 121 der Stadt Zwickau entnommen werden, auf das Flurstück 221 der Gemarkung Schweinsburg in der Gemeinde Neukirchen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Landkreises Zwickau, ist Bestandteil des Flächennaturdenkmals „Tannersberg Neukirchen“ und wird vom Landschaftspflegeverband Westsachsen e.V. bewirtschaftet.

Vor Beginn der Maßnahmen zum Umsetzen der Tiere ist eine gemeinsame Bauanlaufberatung vor Ort durchzuführen.

Die Umsetzung ist als CEF-Maßnahme mit in die Unterlagen zum Bebauungsplan / die Begründung zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jens-Eike Täubert



Umweltamt

Dr. Jens-Eike Täubert · SB Naturschutz

Postanschrift: Postfach 10 01 76 · 08067 Zwickau

Dienstsitz: Zum Stempelplatz 7 · 08412 Werdau

Telefon: 0375 4402-26310

E-Mail: Jens-Eike.Taeubert@Landkreis-Zwickau.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

www.landkreis-zwickau.de

Anlage 7:

Bodenschutzrechtliche Beurteilung. Landkreis Zwickau, SB Bodenschutz/Altlasten.

E-Mail v. 29.06.2023

Nr. 21-041, Nachfrage AW: Zwickau, Planitzer Straße, Gartenstadt,
1. Nachtrag zum Baugrundgutachten Bearbeitungsstand

Negwer, Mirko <Mirko.Negwer@landkreis-zwickau.de>

Do 29.06.2023 15:31

An: Annemarie Wenzel <Wenzel@staedtebau-chemnitz.de>;
Cc: 'franknitschke123@yahoo.de' <franknitschke123@yahoo.de>;

1 Anlagen (792 KB)

Anlage 1 zur SN.pdf;

Sehr geehrte Frau Wenzel,

grundsätzlich ist der Sachverhalt bodenschutzrechtlich beurteilt und eine Stellungnahme erarbeitet. Verfahrenstechnisch wird es aber so sein, dass eine offizielle Stellungnahme des Landkreises im B-Planverfahren an das Bauordnungsamt der Stadt Zwickau ergehen wird, die noch weitere Belange enthalten kann.

Unabhängig davon sende ich Ihnen aber nachfolgend den Wortlaut der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme schon einmal im Vorab zur Kenntnis:

Sachstand:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans beauftragte der Vorhabensträger orientierende Baugrunduntersuchungen (Bericht der GEO-ANALYTIK GmbH vom 11.03.2022). In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass erste Anhaltspunkte auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung gemäß des BBodSchG in Teilbereichen des Vorhabengebiets vorliegen. Das Plangebiet ist bislang nicht im SALKA registriert. Unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsstrategien am Standort bestanden aus bodenschutzrechtlicher Sicht Nachforderungen, die in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 11.01.2023 verankert sind. Es waren ergänzende Untersuchungen insbesondere zur lateralen und horizontalen Abgrenzung der Auffüllungsschicht durchzuführen. Mit E-Mail vom 25.04.2023 erhielt das LRA Zwickau das Baugrundgutachten der GEO-ANALYTIK GmbH vom 16.03.2023 zur Prüfung.

Prüfergebnis:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist der B-Plan zustimmungsfähig, sofern folgende Änderungen vorgenommen werden:

Teil A - Planzeichnung

Ausgehend von der im Zuge der Altlastenerkundung ermittelten Kontur der Auffüllung erfolgte die Abschätzung deren lateralen Verbreitung gemäß Anlage 1. Dieser Bereich ist im B-Plan als Boden mit schädlichen Veränderungen zu kennzeichnen.

Teil B – Textliche Festsetzungen

Als Festsetzung ist ein Punkt **schädliche Bodenveränderung** wie folgt zu integrieren:

Für die nicht überbauten Freiflächen im Bereich der ausgewiesenen schädlichen Bodenveränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass im Hinblick auf den Wirkungspfad

Boden-Mensch keine Gefährdung besteht. Hierzu sind folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sukzessionswald und die Teilfläche MI 1 mit gewerblicher Nutzung ist der Bodenhorizont zwischen 0-10 cm auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom_{ges.}, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, MKW und PAK_{EPA} zu untersuchen und im Hinblick auf das Nutzungsszenario Park- und Freizeitanlagen (private Grünfläche) bzw. Industrie- und Gewerbefläche (MI1) nach Anlage 2 Tabelle 4 BBodSchV_{neu} zu bewerten. Zusätzlich ist der pH-Wert zu bestimmen.
- Für die Bereiche Kinderspielplatz, Teilflächen WA 7, WA 6 und MI 1 (Wohnnutzung) sind die Bodenhorizonte 0-10 cm und 10-30 cm auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom_{ges.}, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, MKW und PAK_{EPA} zu untersuchen und im Hinblick auf die zutreffenden Nutzungsszenarien Kinderspielfläche (Kinderspielplatz), Wohngebiet (Teilflächen WA 7, WA 6, MI 1) nach Anlage 2 Tabelle 4 BBodSchV_{neu} zu bewerten. Zusätzlich ist der pH-Wert zu bestimmen.

Sollten im Bereich der Teilflächen WA 7 und WA 6 Nutzgärten mit dem Anbau von Nahrungsmittelpflanzen zugelassen werden sind für diese Bereiche zusätzlich Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch wie folgt erforderlich:

- Die Bodenhorizonte 0-30 cm und 30-60 cm sind auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber, Benzo(a)pyren im Feststoff zu untersuchen und im Hinblick auf das Nutzungsszenario Boden-Nutzpflanze-Mensch nach Anlage 2 Tabelle 6 BBodSchV_{neu} zu bewerten. Die Bestimmung von Blei, Cadmium hat aus dem Ammoniumnitraufschluss zu erfolgen.

Die Aufschlussanzahl der vorgenannten Untersuchungen sowie die Untersuchungsmethodik für die einzelnen Wirkungspfade orientiert sich an den Vorgaben des § 19 i.V.m. § 22 Abs. 3 BBodSchV_{neu}. Für eine Fläche von 500 m² ist mindestens 1 Mischprobe aus 20 Einzelproben zu bilden und zu untersuchen. Bei inhomogenem Material bzw. organoleptischen Auffälligkeiten ist die Mischprobenanzahl zu erhöhen.

Die Untersuchungsergebnisse sind gemäß den Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV_{neu} zu bewerten und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind ggf. weitere Untersuchungen bzw. seitens der unteren Bodenschutzbehörde festzulegende Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung erforderlich.

Von den vorgenannten Untersuchungen kann abgesehen werden, sofern die geplanten Bodenbewegungen zu einer wirksamen Unterbrechung der relevanten Wirkungspfade führen. Dies ist dann der Fall, wenn im Zuge der Herrichtung der Freiflächen standortfremdes Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß den Kriterien der §§ 6-8 BBodSchV_{neu} aufgebracht wird. Die Mächtigkeit des aufzubringenden Materials ist abhängig von der geplanten Nutzung (10 cm, 30 cm bzw. 60 cm).

Begründung zum B-Plan

Der Punkt 3.8 Abfall, Altlasten, Bodenschutz ist wie folgt zu ergänzen:

Im Plangebiet befinden sich gemäß dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit Datenstand vom 15.06.2023 keine Altlastenverdachtsflächen. Unabhängig davon wurde aber im Zuge von Baugrunduntersuchungen in den gekennzeichneten Teilbereichen des Plangebietes eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG festgestellt. Hierzu liegen zwei Baugrundgutachten der GEO-ANALYTIK GmbH vom 11.03.2022 und 16.03.2023 vor. Unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht wurden anthropogene Auffüllungen aus Hausmüll, Aschen, Schlacken, Bauschutt und umgelagerten Boden festgestellt, die teilweise Mächtigkeiten von 5,40 m erreichen. Es wird vermutet, dass diese Auffüllung im

Zusammenhang mit dem Abbau von Lehm und Kies im Vorhabengebiet steht, wobei hierzu jedoch bis dato keine Belege vorliegen.

Die Untersuchung der Auffüllung ergab eine Überschreitung der hilfsweise herangezogenen Prüfwerte bzw. Prüfwertvorschläge für den Direktpfad Boden-Mensch nach BBodSchV für das Nutzungsszenario Wohngebiete für die Parameter Arsen (59,7 mg/kg), Benzo(a)pyren (4,8 mg/kg). Bei Nutzung als Kinderspielfläche werden zudem die Parameter MKW (654 mg/kg), Blei (205 mg/kg) und Benzo(b)fluoranthren (3,2 mg/kg) in Höhe von MKW bzw. Pb bzw. B(b)F überschritten.

In Haus- und Kleingärten, die von Kindern und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, kommt ein geringerer Prüfwert in Höhe von 2 mg/kg Cadmium zur Anwendung, der mit 3,9 mg/kg Cd ebenfalls überschritten wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine Untersuchung der Mutterbodenabdeckung vorgenommen wurde, die letztlich auch als Auffüllung anzusehen ist, deren Ursprung unbekannt ist, können für die im B-Plan ausgewiesene Nutzungen im Bereich der Auffüllung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze-Mensch Gefährdungssituationen nicht ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird trotz einer Überschreitung des Prüfwertes für Sickerwasser beim Parameter Blei (67 µg/l) kein weiterer Handlungsbedarf erkannt. Der in den Bohrungen angesprochenen Lehmschicht kann eine ausgeprägte Schutzfunktion gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zugesprochen werden. Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde am Standort nicht aufgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist am Standort nicht zu besorgen.

Die Bodenbelastung ist aber insgesamt soweit aufgeklärt, dass der B-Plan mit entsprechenden Festsetzungen bez. der schädlichen Bodenveränderung, wie hier erfolgt, bestätigt werden kann. Dies lässt letztlich auch der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Punkt 2.1.5.) zu.

Begründung:

Die seitens der GEO-ANALYTIK GmbH durchgeführten Untersuchungen entsprechen nicht gänzlich den Nachforderungen aus der Stellungnahme des Umweltamtes vom 11.01.2023. Insgesamt wurde zwar mit den weiteren Aufschlüssen eine grobe Abgrenzung der Bauschuttauffüllung erreicht. Jedoch erfolgte die Beprobung der Sondierungen und Untersuchung der Proben nicht nach den aufgestellten Vorgaben. Grundsätzlich sollte die Analytik an ausgewählten Proben je Sondierung erfolgen, die das jeweilige Aufschlussprofil repräsentieren. Letztlich erfolgte aber nur die Untersuchung der Bauschuttauffüllung selbst. Die Mutterbodenabdeckung, die auch als Auffüllung anzusehen ist und deren Ursprung unbekannt ist sowie der unterlagernde gewachsene Bodenbereich wurden nicht untersucht. Auch die Bewertung der Gefahrenlage anhand der bodenschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Einschätzung inwieweit eine Altablagerung im Sinne der Definition des BBodSchG vorliegt ist eher untergeordnet erfolgt.

Ausgehend von den noch vorliegenden Erkundungsdefiziten ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Gefährdungsbeurteilung nicht möglich. Dem B-Plan kann daher nur mit den vorgenommenen Änderungen unter Berücksichtigung des „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Punkt 2.1.5.) zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mirko Negwer

**Umweltamt**

Mirko Negwer · SB Bodenschutz/Altlasten

Postanschrift: Postfach 10 01 76 · 08067 Zwickau

Dienstszitz: Zum Sternplatz 7 · 08412 Werdau

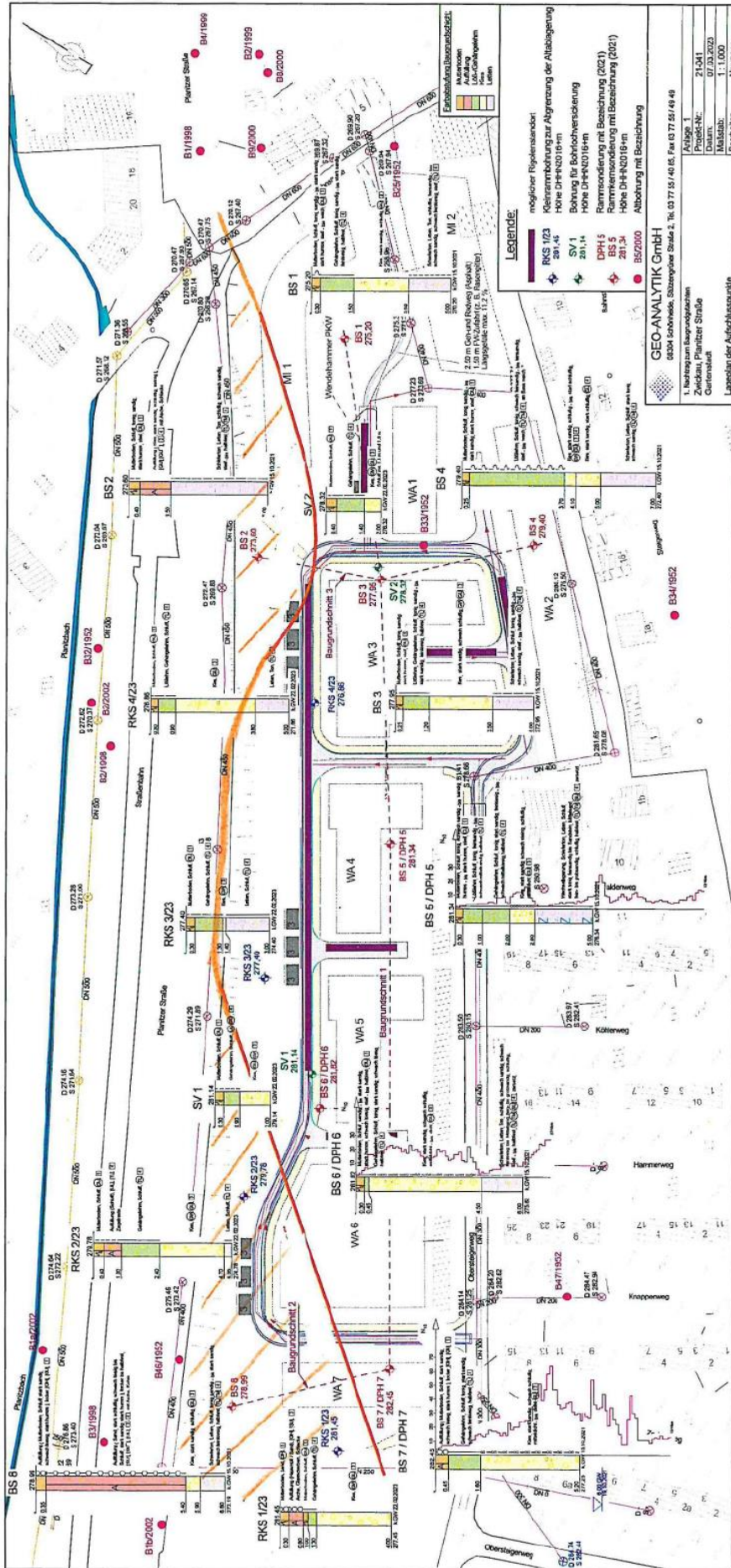
Telefon: 0375 4402-26277

E-Mail: mirko.negwer@landkreis-zwickau.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung
sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise

www.landkreis-zwickau.de

Anlage 1
zum Gutachten
vom 16.03.2023



Bereich schädliche
Bodenveränderung

Anlage 8:

Bestandserfassung

