

Satzung der Stadt Hartenstein über den Bebauungsplan Eigenheimstandort - Straße des Aufbaus

allgemeines Wohngebiet

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3. Rechtliche Grundlagen	4
4. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Eigentumsverhältnisse	5
6. Einordnung im Stadtgebiet, Nachbarplanungen	5
7. Topographie	5
8. Umweltverhältnisse	5
9. Bauliche Nutzung	8
10. Immissionsschutz	8
11. Erschließung	8
11.1 Verkehrserschließung	8
11.2 technische Erschließung	9
12. Grünordnung	9
12.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsabschätzung	10
12.2 Beschreibung FFH-Gebiet, Abschätzung Wirkfaktoren, Prognose Beeinträchtigungen	11
12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	16
12.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	16
12.5 Grünordnerische Festsetzungen	17
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
13.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen	19

Begründung zum Bebauungsplan

1. Grundlagen der Planung

Entsprechend §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen Teilflächen eines Grundstückes der WBG, welche sich hinter der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung der Genossenschaft (in zweiter Reihe) befinden und somit nicht öffentlich erschlossen sind. Um diese Flächen einer geordneten Bebauung zuzuführen, sind Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs.2 BauGB erforderlich. Für die Herstellung dieser Anlagen ist entsprechend § 125 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Grundstückseigentümer, die Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG beabsichtigt hier, auf ihrer rückwärtigen Restfläche, die vorhandene Wohnbebauung fortzusetzen. Dabei wird die WBG im Baufeld WA 1 zwei Doppelhäuser (2x2 4-Raum WE) zur Ergänzung ihres Wohnungsbestandes errichten. Die Bauflächen im WA 2 sollen nach der Erschließung an Privatpersonen zur Errichtung individueller Eigenheime veräußert werden. Die Wohnungsbaugenossenschaft als Vorhabensträger des Bebauungsplanes, wird sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten in einem Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit der Stadt Hartenstein verpflichten.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt, da u.a. die Beschränkung der Größe der Grundflächensumme auf unter 20.000m² zutreffend ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im "beschleunigten Verfahren" ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit folgt der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Land: Sachsen
Stadt: Hartenstein
Gemarkung: Hartenstein
Flurstücke: teilweise - 394/4, vollständig - 394/5,

Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Straße des Aufbaus im Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 394/5 zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Gewerbestraße. Im Westen entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Niederzshocken und Hartenstein bis zur Grundstücksgrenze Flurstück 394/4 zum Flurstück 393/2 im Osten. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Süden durch das Flurstück 394/4 nördlich der vorhandenen Wohnbebauung und der vorhandenen Garagen. Der Geltungsbereich wird in südlicher Richtung durch die zu errichtenden Erschließungsstraßen jeweils bis zur nächsten vorhandenen anbaufähigen Straße verlängert. Im Osten verläuft die Grenze in nördlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 394/4 und 393/2, nördlich der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung beginnend, weiter entlang der Grenze zu Flurstück 393/4 bis zur Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 394/5 und Flurstück 393/5. Im Norden verläuft die Grenze in westlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 394/5 und den Flurstücken 394/36, 394/41, 394/40, 394/38, 394/32, 394/30, 394/28, 394/27, 394/22, 394/26, 394/25, 394/24 und 394/20. Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in südlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 409/3 der Gemarkung Niederzshocken und den Flurstücken 394/5 und 394/4 der Gemarkung Hartenstein bis zur Böschung oberhalb der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung auf Flurstück 394/4.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Straße des Aufbaus beträgt 1,65 ha.

3. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind:

- Neufassung des Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl I S. 1748)
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungs-gesetz Bau- EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 30.07.2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl I S. 1482)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl I S. 2749)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 25.06.2004 (SächsGVBl S. 200), zuletzt geändert durch 2. Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl S. 670)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 GBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBIL I S. 1740)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 (SächsGVBl S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (SächsGVBl S. 449, 451)

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die innerstädtischen Wohnbauflächen verdichtet und der Bebauungszusammenhang gefestigt werden. Brachflächen zwischen den Wohngebieten sind durch den Eigentümer nur schwer zu unterhalten und zu pflegen. Durch eine weitere Bebauung dieser Restflächen besteht die Chance, diese Flächen einer städtischen Nutzung zuzuführen und das Stadtbild abzurunden. Weiterhin verbleibende kleinere Restflächen können durch gezielte Bepflanzung und intensivere Pflege zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Stärkung des Stadtklimas beitragen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland innerhalb der im Zusammenhang bebauten städtischen Flächen, kann die Notwendigkeit von Baugebieten am Stadtrand und die damit einher gehende Zersiedelung der Landschaft eingeschränkt werden.

Die Planungsziele im Einzelnen sind:

- Neubebauung der Restflächen auf Flurstück 394/4 mit Eigenheimen, sowie Erweiterung des Wohnungsangebotes der WBG durch Schaffung von 4-Raum- Wohnungen am Standort
- Beseitigung von Brachflächen
- Schaffung/ Festschreibung von Grün- und Freiflächen

5. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes, Flstk. 394/4 befindet sich im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau Land eG. Das Flurstück 394/5 befindet sich derzeit noch im Besitz der Stadt Hartenstein, es wird jedoch von der WBG erworben. Verkaufsverhandlungen werden z.Z. geführt. Ein Erwerb durch die WBG wurde von Seiten der Stadt in Aussicht gestellt.

6. Einordnung im Stadtgebiet, Nachbarplanungen, Nachbarbebauung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich vom Hartensteiner Stadtzentrum, im Wohngebiet an der Straße des Aufbaus. Das Gebiet ist südlich durch Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der Vor- und Nachkriegszeit und daran anschließend in der Damaschke Straße und in der Straße des Aufbaus durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und dreigeschossige Wohnblöcke der WBG aus den 60er/70er Jahren des 20.Jh. geprägt. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Hartenstein - Zwickauer Straße an. Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 10.12.2010 grenzen folgende Baugebiete an den Geltungsbereich an: Flurstücke 394/20 und 394/24: "Allgemeines Wohngebiet", Flurstücke 394/25, 394/26, 394/22, 394/27, 394/28, 394/30, 394/32, 394/38, 394/40, 394/41 und 394/36: "Mischgebiet". Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 13.01.2011 in Kraft. Mittlerweile ist der gesamte Bereich bis zur Gewerbestraße hin mit Eigenheimen bebaut. Das gesamte Gebiet besitzt einen hohen Grünanteil. Die Wohngebietsprägung soll durch den Bebauungsplan "Eigenheimstandort Straße des Aufbaus" gefestigt werden.

7. Topografie

Das Plangebiet fällt leicht von Süd-West nach Nord-Ost und liegt im Mittel auf ca. 390m (DHHN 92). Die Topografie ist recht eben. Beim Bau des in der Mitte des Flurstücks 394/4 gelegenen Garagenkomplexes wurde nord-östlich Aushubmaterial abgelagert und angebösch. Die südlich gelegene Straße des Aufbaus liegt im Mittel ca. 1-2m höher als das Plangebiet. Somit ist eine Entwässerung des Plangebietes Richtung Straße des Aufbaus nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt in westliche (WA1) bzw. in nördliche Richtung (WA2), da zwischen den beiden Plangebietes WA1 und WA2 auch ein Hochpunkt in Ost-West-Richtung vorhanden ist.

8. Umweltverhältnisse*

Allgemeine Angaben

Das Plangebiet stellt eine Restfläche der ursprünglich vorkommenden Wiesen- und Weideflächen im Umfeld der Siedlungen dar. Im weiteren Umfeld sind solche noch vorhanden. Durch die Ansiedlung von Gewerbe und dem Bau von Eigenheimen nördlich des Plangebietes wurde dieses von den Wiesen- und Weideflächen zwischen Zschocken und Hartenstein abgetrennt. Es stellt daher nicht mehr den Übergang zur freien Landschaft dar.

In den letzten Jahrzehnten wurde ein Großteil der Fläche des Plangebietes als Gemeinschaftsgrün und Wäscheplatz genutzt. Im Zuge dessen fand eine regelmäßige Mahd und Pflege der Grünflächen sowie der darauf befindlichen Gehölze statt.

Über den gesamten nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Fernwasserleitung.

Bedingt durch die Bodenmodellierung und die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Garagenhof in das Gebiet sind Teilbereiche vernässt.

Naturraum

Großräumlich befindet sich das Gebiet zwischen dem Erzgebirgsbecken um Zwickau und den Nordrand des Westerzgebirges.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Zschockener Teichen, die von ausgedehnten Grünlandflächen umgeben sind und dem Ortszentrum von Hartenstein.

Boden

Bedingt durch die vorherigen Nutzungen wurden die natürlichen geologischen Schichtungen in Teilbereichen verändert. Da diese Veränderungen aber bereits geraume Zeit zurückliegen, ist davon auszugehen, dass im größten Teil des Plangebietes die natürlichen Bodenfunktionen (Speicher, Puffer- und Filterfunktion, Vegetationsträger) regeneriert sind. Einschränkungen bestehen auf der versiegelten Fläche technischer Infrastruktur.

Der Großteil der Fläche besteht aus unversiegelten, funktionierenden, natürlichen Böden. Teilbereiche im Norden des Gebietes sind staunäß.

Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Berglagen, d.h. feucht, mäßig kühl, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 620 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 7,5°C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine Daten vor. Da sich im Umfeld des Gebietes lockere Bebauung sowie Grünlandflächen befinden, ist von einer guten Durchlüftung auszugehen.

Schutzgebiete

In der unmittelbaren Umgebung existieren keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale und geschützte Biotop nach § 21 des SächsNatSchG. Das nächstgelegenen LSG-Gebiet „Wildenfeser Zwischengebirge“ ist ~ 1.500 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes gelegen. Das nächstgelegenen FFH-Gebiet „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ ist ~ 300 bzw. 1.000 m Luftlinie westlich des Plangebietes gelegen. In der weiteren Umgebung befindet sich das FFH-Gebiet „Muldetal bei Aue“ 1.350 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes sowie „Kalkbrüche im Wildenfeser Zwischengebirge“ 3.700 m Luftlinie westlich des Plangebietes.

Geschützte Biotop

Im Plangebiet sowie direkt daran angrenzend wurden keine geschützten Biotop kartiert. (Biotopkartierung Sachsen OBK)

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung ist in Anlage 1.1 (Bilanzierung) und 1.2 (Kartierung) dargestellt.

Grundlage der Beurteilung und Bilanzierung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009 sowie die "Beschreibung der Kartiereinheiten zur Neufassung der BTLNK" 2005.

Vegetationsstruktur

Neben den regelmäßig gepflegten Wiesen auf eher frischen Böden entwickeln sich im Bereich der Fernwasserleitung und nördlich der Garagen eher stauwasserbeeinflusste Gesellschaft, hier im Wesentlichen durch Binsen gekennzeichnet, da auch diese offensichtlich noch regelmäßig gepflegt werden. Neben einigen erhaltenswerten Einzelgehölzen befinden sich Gruppen von Nadelgehölzen und dichte heckenartige Bestände mit Anteilen naturnaher Bestockung verinselt im Plangebiet. Die Aufschüttung an den Garagen weist eher eine ruderale Struktur auf, kleinflächig sind Trockenraseninseln (Wäscheplatz) vorhanden.

Fauna

Es liegen keine faunistischen Kartierungen für das Plangebiet vor. Es ist als unwahrscheinlich einzuschätzen, dass sich der im nahegelegenen FFH-Gebiet und den nördlich anschließenden Teichen vorkommende Kammmolch im Plangebiet aufhält, da hier keine adäquaten Habitate existieren.

Aufgrund der Ausprägung ist anzunehmen, dass das Gebiet als Lebensraum für Insektenarten und Kleinsäuger (Ruderalfäche) sowie Vogelarten (durchmischte, teils dichte Gehölzstrukturen) fungieren kann.

Geologie

Im Bereich des Plangebietes sind Tonschiefer und Grauwacken sowie verrollte Diabase und Kalkgesteine vorherrschend. Die im Gebiet vorkommenden skelettreichen Verwitterungsböden, die mehrheitlich aus Gehängelehm und -schutt sowie Dinant stammen, sind mit Bodenwertzahlen zwischen 33 und 43 den geringerwertigen Böden zuzuordnen.

Für das Plangebiet selbst liegen im UHYDRO keine Aufschlüsse vor, allerdings sind im näheren Umfeld einige vorhanden. Diese stammen aus Baugrundgutachten, die in den 2000er Jahren angefertigt wurden und erfassen daher die aktuellen Verhältnisse.

Aus den Profilen ist ersichtlich, dass kiesiger/ schluffiger Hangschutt auf zersetzten Phyllit und Tonschiefer im Untergrund ansteht.

Ablagerungen

Im Bereich des Plangebiets sind Auffüllungen bestehend aus Aushubmaterial durch den Bau der Garagenanlage vorhanden. Diese wurden zur Modulierung im Bereich nördlich sowie östlich der Garagenanlage verwendet.

Oberflächen-/ Grundwasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In 300 m Entfernung befindet sich eine Teichkette, welche zum FFH-Gebiet „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ zählt. Diese werden mehrheitlich zur Fischzucht genutzt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Allerdings wird Niederschlagswasser vom Garagenhof in das Plangebiet eingeleitet, was zu, teilweise permanenten, Vernässungen geführt hat.

Grundwasser

Hydrogeologisch ist das Untersuchungsgebiet dem hydrogeologischen Großraum SE-deutsches Grundgebirge, dem hydrogeologischen Raum Fichtelgebirge/ Erzgebirge sowie dem Teilraum Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum zuzuordnen.

In dem Festgestein ist der oberen Grundwasserleiter als Kluffgrundwasserleiter ausgebildet.

In den Bohrungen wurde nur zum Teil Grundwasser bei einer Tiefe von 3,6 m nordwestlich bzw. 6,5 m nordöstlich des Plangebietes angetroffen.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen und der Grundwasserqualität liegen nicht vor.

Emissionen / Immissionen

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

Vom Gebiet selbst gehen weder Emissionen noch Immissionen aus. Vom näheren Umfeld wirken Immissionen in Form von Licht-, Schadstoff- und Lärmimmission durch die umliegenden Straßen, Gewerbebetriebe sowie die Freiwillige Feuerwehr Hartenstein.

9. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst zwei Plangebiete WA1 und WA2. Im Plangebiet WA1 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei 4-Raum-Wohnungen zur Vermietung durch die WBG entstehen. Die Wohnungsbaugenossenschaft beabsichtigt damit, ihr Mietwohnungsangebot im Wohngebiet "Straße des Aufbaus" mit größeren Wohnungen zu ergänzen, welche derzeit in Hartenstein nachgefragt sind. Auf dem Gebiet von WA2 sind 3 Baufelder ausgewiesen. Hier sollen individuelle Eigenheime in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

10. Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass von der beabsichtigten Bebauung eher geringe Geräuschemissionen ausgehen, so dass damit vernachlässigbar geringe Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft verbunden sind. In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich auf Flurstück 394/4 ein vorhandener Garagenkomplex, welcher den ruhenden Verkehr der umliegenden Wohnblöcke der WBG auf Flurstück 394/4 aufnimmt. Die Stellung der Garagen in Richtung Umfeld ist weitestgehend durch geschlossene Rückfronten geprägt. Der Zu- und Abgangsverkehr verläuft über eine separate Zufahrt und nicht durch das Plangebiet.

Das nördlich angrenzende Allgemeine Wohn- und Mischgebiet entlang der Gewerbestraße ist ausschließlich mit Eigenheimen bebaut. Störende Gewerbebetriebe, von denen eine Geräuschemission für das Plangebiet ausgehen könnte, sind hier nicht vorhanden. In der Fortsetzung der Gewerbestraße schließt sich an das Mischgebiet in östlicher Richtung, ab Flurstück 394/37 und in nördlicher Richtung, gegenüber der Gewerbestraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hartenstein - Zwickauer Straße" sind hier nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. In den Festsetzungen zum Immissionsschutz dieses Bebauungsplanes ist weiterhin festgelegt, dass die Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) und für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) an deren Baugrenzen einzuhalten sind. Diese Festsetzungen sind für die Baugebiete des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hartenstein - Zwickauer Straße" bindend. In der sich den eingeschränkten Gewerbegebiet anschließenden, seit mehreren Jahren realisierten Wohnbebauung südlich der Gewerbestraße (nördlich des Plangebietes) sind bisher keine störenden Geräuschimmissionen aufgetreten.

Da sich das allgemeine Wohngebiet "Eigenheimstandort - Straße des Aufbaus" in südlicher Richtung an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Gewerbestraße anschließt, ist hier ebenfalls nicht mit einer störenden Geräuschimmissionen zu rechnen.

Um die auftretenden Geräuschimmissionen für den auf das Gebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Gewerbelärm aus dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und den angrenzenden Garagenhof beurteilen zu können, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau (GAF) eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse der Berechnung bestätigen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA).

11. Erschließung

11.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung von WA1 erfolgt über den vorhandenen Wohnweg, Straße des Aufbaus 1-3. Diese wird um 15m verlängert und mit einem Wendehammer Typ B ausgestattet. Die Bebauung WA 1 erfolgt auf den Flurstück 394/4 und verbleibt im Eigentum der WBG, es werden keine neuen Grundstücke ausgebildet. Somit ist die Forderung des § 4 Abs.1 SächsBO zur Bebaubarkeit erfüllt, da das Flurstück 394/4 in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Straße des Aufbaus) liegt. Der Wohnweg dient für die neuen Gebäude im hinteren Teil des Flurstücks (WA 1) als Feuerwehzufahrt. Diese wird als solche gekennzeichnet ist ständig frei zu halten. An diesem Standort sollen zwei Doppelhäuser

mit jeweils zwei 4-Raum- Wohnungen entstehen. Deshalb wurde festgelegt, dass für jede WE 2 Stellplätze zu schaffen sind. Öffentliche Stellplätze sind hier nicht möglich, da die gesamte Straße als Privatstraße im Eigentum der WBG verbleibt. Die Müllentsorgung erfolgt gemeinsam mit dem Wohnblock Straße d. Aufbaus 1-3.

Die Verkehrserschließung von WA 2 erfolgt über eine öffentlich gewidmete Anliegerstraße von der Straße des Aufbaus aus. Am Ende dieser neuen Straße wird ein Wendehammer (d= 12m, Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug) errichtet. Da die verkehrsberuhigte Straße ($\leq 30\text{km/h}$) nur zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung dient, wird sie als Mischverkehrsfläche ohne Fußweg ausgebildet.

Ruhender Verkehr: Am Wendehammer und im vorderen Bereich der Straße werden insgesamt 6 öffentliche Stellplätze für Besucher geschaffen. Für jede Wohneinheit sind hier ebenfalls 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Privatgrundstück nachzuweisen.

Die öffentliche Verkehrsfläche und der private Wohnweg werden aufgrund des vorhandenen bindigen Bodens, der langfristigen Nutzungseigenschaften und der Geräuschminderung im Wohngebiet voll versiegelt. Alle untergeordneten Wege, Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig ausgebildet.

11.2 technische Erschließung

Im Plangebiet WA1 und WA 2 erfolgt die Erschließung mit Strom über das neu verlegte Niederspannungskabel der Mitnetz Strom mbH entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 394/4 und 394/5. Die südlichen Grundstücke von WA 2 werden über ein weiterführendes Niederspannungskabel in der neuen Anliegerstraße erschlossen. Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Trinkwasser erfolgt von der Straße des Aufbaus über den vorhandenen Wohnweg zu WA 1, bzw. über die neue Anliegerstraße zu WA 2. Die vorhandene Trinkwasserleitung im Baufeld WA 2 wird in die neue Anliegerstraße umverlegt. Jeweils am Endpunkt der neuen Trinkwasserleitungen wird ein Hydrant gesetzt. Für die Löschwasserbereitstellung kann aus dem öffentlichen Netz für die Dauer von 2 Stunden eine Löschwassermenge von $48\text{m}^3/\text{h}$ entnommen werden.

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Durch die vorhandene Topografie ist eine Entwässerung der Grundstücke in Richtung Straße des Aufbaus nicht möglich. Für WA 1 besteht Anschlußmöglichkeit an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal auf Flurstück 409/3. Eine Grunddienstbarkeit wird nach Rücksprache mit der Stadt erteilt. Die Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet WA 2 erfolgt Richtung Norden zur Gewerbestraße. Ein Leitungsrecht über die Flurstücke 394/36 und 394/37 wird diesbezüglich erteilt. Für das Flurstück 394/36 liegt die Grunddienstbarkeit bereits notariell eingetragen vor. Für das Flurstück 394/37 existiert ein Stadtratsbeschluß mit Zustimmung zur Grunddienstbarkeit.

Auf dem Flurstück 394/5 befindet sich eine Ferntrinkwasserleitung. Diese Leitung wird durch die zu schaffenden Abwasserleitungen (SW/RW) unterquert. Eine Zustimmung des Zweckverbandes Ferntrinkwasser für die Leitungsquerung liegt vor.

12. Grünordnung*

Gesetzliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Im §18 BNatSchG wird das Verhältnis von Baurecht zu Naturschutzrecht geregelt;

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Der § 7 SächsNatSchG bestimmt die über die Vorgaben des § 11 Abs.3 BNatSchG hinausgehenden Regelungen zu Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen.

12.1 Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsabschätzung

Der § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes regelt den Eingriffsbegriff; "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Im § 9 SächsNatSchG werden die Eingriffstatbestände aufgelistet.

Die geplante Flächeninanspruchnahme geht einher mit, aufgrund der spezifisch geplanten Nutzung, unterschiedlich zu bewertenden Versiegelungen sowie mit der Anlage und Erhaltung von Grün- bzw. Gehölzstrukturen.

Durch die Innenverdichtung, infolge der Nutzung einer Freifläche umgeben von Wohnbebauung, wird die Zersiedelung und somit die Inanspruchnahme wertvollerer Grün- hier besonders Wiesenflächen verhindert.

Das Vorhaben hat innerhalb des Planumgriffs prinzipiell folgende Auswirkungen:

a) Boden

Inanspruchnahme von Flächen mit natürlichem Boden infolge dessen die Bodenfunktionen durch Versiegelung nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl wird die Inanspruchnahme des Bodens auf ein notwendiges Minimum zur Umsetzung der Planung beschränkt.

b) Wasser/ Grundwasser

Grundwasser

Auswirkung auf die Grundwasserneubildung durch Bebauung einer Teils der Grün- bzw. Freifläche. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme ist eine kleinräumige Veränderung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Oberflächenwasser

Die geplante Einleitung der Niederschlagswässer der Neubebauung erfolgt entsprechend der örtlichen Verhältnisse in ein Trennsystem. Durch die direkte Einleitung der versiegelten Flächen erfolgt keine Rückhaltung infolge dessen auch keine Verzögerung des Abflusses möglich ist.

c) Verlust von Lebensraum/ Beseitigung von Biotopstrukturen

Dies betrifft insbesondere die unbebaute Fläche im Osten des Gebietes sowie eine kleinere Fläche im Südwesten. Außerdem gibt es noch kleinteilige, teilweise verinselte Strukturen (Feldgehölz, Ruderalflur, Gebüsch), welche bei der Überplanung des Gebietes zum Teil beseitigt werden. Damit sind Brut- und Nahrungshabitate für einige Vogelarten und Insekten betroffen.

Insgesamt geht die geplante Flächeninanspruchnahme mit einem Verlust an Lebensraum (Feldgehölz, Ruderalflur, Dauergrünland sowie Gemeinschaftsgrün) einher.

Die im nahegelegenen Schutzgebiet beheimateten geschützten Arten konnten von dieser Fläche bisher nicht profitieren, da es nicht ihrem Habitattyp entspricht. Der Große Wiesenknopf, Futterpflanze des geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte auf den Grünland- und Freiflächen nicht festgestellt werden. (siehe 12.2)

d) Auswirkungen auf das Klima

Eine Beeinträchtigung des Mikroklimas und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion (Filterwirkung, Luftbefeuchtung, CO₂-Fixierung und O₂-Bildung) aufgrund der höheren und kompakten Versiegelung ist wahrscheinlich. Das Mikroklima wird durch die höhere Strahlungsaufnahme wärmer und durch die höhere Versiegelung mit geringer Verdunstungsrate wahrscheinlich wärmer sowie trockener werden.

Eine Veränderung des Stadtklima ist aufgrund der Kleinräumlichkeit nicht zu erwarten.

e) Emissionen / Immissionen

Von den umliegenden Straßen und angrenzenden Gewerbe außerhalb des Gebietes geht eine mehr oder weniger sporadische Lärmbelastung aus. Vom Gebiet selbst ist dies nutzungsbedingt nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit aller baulichen Anlagen sind temporär Schall-, Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Die damit verbundenen Geräuschmissionen in der Wohnnachbarschaft müssen sich dabei in einem Rahmen halten, der durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) vorgegeben ist.

12.2 Beschreibung des dem Vorhaben nächstgelegenen FFH-Gebietes, Abschätzung der Wirkfaktoren des Projektes, Prognose der möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele:

Das FFH-Gebiet (SCI) „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ (EU-Meldenummer DE 5341-301, landesinterne Meldenummer 316)¹ befindet sich 300 m [Teilfläche 2] bzw. 1000 m [Teilfläche 1] Luftlinie westlich des Plangebietes und besitzt eine Größe von 34 ha.

Das FFH-Gebiet teilt sich in 2 Teilgebiete:

Teilgebiet 01: Wildenfelser Bach
Teilgebiet 02: Zschockener Teiche

Die Teilfläche 1 umfasst den Wildenfelser Bach in seinem Verlauf zwischen Herrenmühle, beginnend ca. 300 m östlich Herrenmühle, und der Neumühle, endend ca. 300 m westlich der Neumühle. Die Teilfläche 2 schließt das Gebiet der Zschockener Teiche östlich von Zschocken ein.

Im Bereich der Zschockener Teiche bestimmen sieben Teiche, die von ausgedehnten Grünlandflächen umgeben sind, das Landschaftsbild. Weiterhin kommen hier mehrere wasserführende Gräben vor, die mehrheitlich von Hochstaudenfluren gesäumt sind.

Der bodensaure Buchen(misch)Wald kommt auf einer mit einem lichten Altbuchen-Mischbestand bestockten Kuppe am westlichen Ortseingang von Zschocken vor. Direkt auf der Kuppe dominiert die Eiche während am Mittel- und Unterhang die Buche dominiert. Der Bestand ist aufgelockert und es hat sich eine gut ausgebildete Strauch- und Krautschicht entwickelt. Die extensiv genutzten Frischwiesen sowie das Feuchtgrünland sind vielfach meliorierte Auenwiesen, die ehemals intensiv genutzt wurden, was bisweilen noch an hohen Anteilen von Saatgräsern erkennbar ist. Besonders wertvoll sind Wiesen mit einem hohen Anteil an Großem Wiesenknopf, da hier entsprechende Habitate für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorhanden sind.

Die Teiche des Gebietes werden mehrheitlich zur Fischzucht (u.a. Karpfen) genutzt. Der größte Teil des Offenlandes besteht mit 25,1 ha aus Wirtschaftsgrünland. Im Grünland siedelt der größte Teil auf frischem Standort, ist i.d.R. ertragreich und wird meist als Mähwiese ein- bis zweischürig, oder einschürig mit Nachbeweidung genutzt. Weiterhin kommen im Offenland in größeren Anteilen Stillgewässer vor. Ackerflächen sind nicht vorhanden.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ sind in der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“ vom 31.01.2011 festgelegt.

Es sind 4 Erhaltungsziele für das Gebiet definiert:

1. Erhaltung eines wertvollen, abwechslungsreichen Landschaftsausschnitts, der vom Kerbsohlental des Wildenfelser Baches und den verlandenden Zschockener Teichen mit naturnahen Bachabschnitten, bachbegleitenden Staudenfluren und Auwaldresten sowie Hainsimsen-Buchenmischwald und verschiedenen Grünländern geprägt wird.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung

¹ BIOS-Büro für Umweltgutachten, Crimmitschau: FFH-Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 316 „Wildenfelser Bach und Zschockener Teiche“, Kurzfassung

der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhanges I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Das FFH-Gebiet spielt im Schutzgebietsnetz Natura 2000 vor allem für die Erhaltung der Feuchte Hochstaudenfluren (LRT 6430) und Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) eine besondere und überregionale Bedeutung.

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG im Gebiet:

- Eutrophe Stillgewässer (Lebensraumtyp 3150)
- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Lebensraumtyp 3260)
- Feuchte Hochstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430)
- Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510)
- Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (prioritärer Lebensraumtyp 91E0)

Eutrophe Stillgewässer (3150) sind sowohl in der näheren als auch in der weiteren Umgebung des FFH-Gebietes vorhanden, so z.B. zwischen Hartenstein und Wildenfels, im Umland der Gemeinde Härtensdorf. Die vorhandenen Eutrophen Stillgewässer haben entsprechend ihrer Ausbildung und lokalspezifischen Besonderheiten in jedem Fall eine große Bedeutung im Biotopverbund mit den benachbarten FFH-Gebieten.

Feuchte Hochstaudenfluren (6430) sind außerhalb des Gebietes noch relativ weit verbreitet. Die im Gebiet und außerhalb dessen vorhandenen Flächen dieses LRT besitzen eine regionale Bedeutung, da sich in diesem LRT vielfach Vorkommen des Großen Wiesenknopfes befinden, die essentiell für den Erhalt des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind.

Die im Gebiet befindlichen LRT-Flächen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand (A oder B).

Der LRT 3150 (Eutrophe Stillgewässer) kommt hier in großer Anzahl und in einem guten Erhaltungszustand vor, was eine Voraussetzung zur Sicherung der notwendigen Habitate für den Kammmolch ist. Eng verzahnt ist dieser LRT mit zwei weiteren LRT-Typen des Offenlandes (Feuchte Hochstaudenfluren und Flachland-Mähwiesen). Diese LRT stellen weitere Lebensräume für den Kammmolch bereit und bieten zugleich durch die Bestände an Großem Wiesenknopf die Grundlage zur Sicherung der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Weiterhin profitiert der Weißstorch von diesen LRT als Nahrungshabitat. Das FFH-Gebiet „Wildenfeler Bach und Zschockener Teiche“ stellt umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Siedlungen und Flurgehölzen ein in sich geschlossenes Gebiet und einen überregional bedeutsamen Biotopverbund im LSG „Wildenfeler Zwischengebirge“ dar.

Durch das FFH-Gebiet verläuft eine relativ stark befahrene Landstraße. Eine Beeinträchtigung durch den hier stattfindenden Verkehr konnte nicht festgestellt werden.

Im Umland befinden sich weiterhin intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland). Die dazwischen liegenden Wälder, Teiche und Brachflächen am Rand der Siedlungsbereiche dienen quasi ebenfalls noch als Pufferzone und tragen zur Sicherung des Biotopverbundes im Gebiet bei. Innerhalb des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 spielt das FFH-Gebiet nachweislich eine wichtige Rolle bei der Erhaltung der LRT Eutrophe Stillgewässer, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, Feuchte Hochstaudenfluren und Flachland-Mähwiesen.

Arten gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG im Gebiet:

- Kammolch (*Triturus cristatus*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

Der Kammolch kommt im FFH-Gebiet in einem Teichkomplex vor, der aus 8 Teichen innerhalb und 3 Gewässern außerhalb des Gebietes besteht. Insgesamt sind die Zschockener Teiche als Reproduktionshabitat des Kammolches anzusehen. Mehrere Teiche sind z.T. mit Gehölzen kleineren und größeren Ausmaßes bestockt, die geeignete Landhabitats darstellen. Das betrifft auch die siedlungsnahen Teiche, wo sich in der Nähe Gärten mit vielfältigen Unterschlupfmöglichkeiten, wie Hecken, Holzstapel u.a.m. anschließen.

Ein weiteres Kammolchvorkommen existiert außerhalb des FFH-Gebietes. Der nordöstlich vom Teilgebiet 2 (Entfernung ca. 1.000 m) gelegene Kammolchfund befindet sich in einem aus neun Teichen bestehenden Wiesen-Laubgehölz-Komplex. Das Habitat wird unmittelbar durch einen größeren Landwirtschaftsbetrieb, Siedlungen mit Gärten und einem Segelflugplatz der Ortschaft Zschocken beeinflusst. Das westlich vom Landwirtschaftsweg gelegene Grünland beweidet Rinder, während der Flugplatzbereich mehrschürig gemäht wird. Die meisten Stillgewässer werden fischwirtschaftlich (Karpfen) mehr oder weniger stark genutzt. Lediglich zwei Teiche sind davon ausgenommen, da sie zu wenig Wasser führen bzw. bisher kein Nutzungsinteresse des Eigentümers besteht. Dennoch ist diese außerhalb liegende Habitatfläche für den Erhalt der Population des Kammolches im Gebiet von sehr großer Bedeutung.

Das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im FFH-Gebiet im Jahr 1997 entdeckt. 2008 wurden im Gebiet anhand der *Sanguisorba*-Vorkommen sieben Habitatflächen abgegrenzt, die teilweise über die SCI-Grenze hinausgehen oder vollständig außerhalb liegen, aber unmittelbar angrenzen. Die Abgrenzung erfolgte im Wesentlichen so, dass die *Sanguisorba*-Teilvorkommen zu einem Habitat zusammengefasst wurden, weil dies die Situation vor Ort am besten widerspiegelt. Der größte Teil dieser Flächen am Standort unterliegt einer zweischürigen Mahd. Alle ausgewiesenen Habitatflächen (innerhalb wie außerhalb des FFH-Gebietes) sind zur Erhaltung dieser Art von essentieller Bedeutung.

Das FFH-Gebiet hat eine überregionale Bedeutung für das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Anhang-II Art, der FFH-Richtlinie). An zwei Standorten wurde der Kammolch (Anhang-II Art, der FFH-Richtlinie) nachgewiesen. Somit besitzt das FFH-Gebiet, ebenso wie das benachbarte FFH-Gebiet „Kalkbrüche im Wildenfelser Zwischengebirge“ auch für diese Art eine besondere Bedeutung und zugleich Verantwortung für den Erhalt der entsprechenden Lebensräume.

Von den 7 Habitatflächen der Anhang-II Art Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling befinden sich nur zwei Flächen in einem „günstigen“ Erhaltungszustand „B“. Mehrheitlich sind die Flächen in einem ungünstigen Erhaltungszustand, was sich in den meisten Fällen durch die fehlende ausreichende Dichte der Wirtspflanzen (*Sanguisorba officinalis*) der Art begründet.

Die beiden Habitatflächen der Anhang-II Art Kammolch befinden sich in einem „günstigen“ Erhaltungszustand „B“.

Der Vernetzungsgrad der LRT innerhalb des FFH-Gebietes ist meist relativ gut, wobei die Flachland-Mähwiesen das gesamte Gebiet durchziehen und die Eutrophen Stillgewässer ihren Verbreitungsschwerpunkt in der Teilfläche 2 „Zschockener Teiche“ finden.

Für den Kammolch konzentrieren sich die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen zunächst an 4 Teichen im Bereich der „Zschockener Teiche“, die momentan noch nicht die Kriterien an den Lebensraum der Art erfüllen, aber als LRT 3150 beste Voraussetzungen dafür bieten. Aber auch die außerhalb des FFH-Gebietes gelegene Fläche bietet perspektivisch eine Vielzahl von Möglichkeiten, neben dem hier befindlichen Laichgewässer weitere Habitats für den Kammolch zu entwickeln.

Abschätzung der Wirkfaktoren des Projektes

Der Bebauungsplan legt die Neubebauung von Restflächen zwischen vorhandener Wohnbebauung mit Eigenheimen, die Beseitigung von Brachflächen und Schaffung von Grün- und Freiflächen fest.

Art und Umfang des geplanten Vorhabens – Bauzeit

Es soll eine innerstädtische Wohnbaufläche verdichtet und der Bebauungszusammenhang gefestigt werden. Die vorhandene Brachfläche zwischen den Wohngebieten ist nur schwer zu unterhalten und zu pflegen. Durch eine weitere Bebauung dieser Restflächen besteht die Chance, diese Fläche einer städtischen Nutzung zuzuführen und das Stadtbild abzurunden. Weiterhin verbleibende kleinere Restflächen können durch gezielte Bepflanzung und Pflege zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Stärkung des Stadtklimas beitragen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland innerhalb der im Zusammenhang bebauten städtischen Flächen, kann die Notwendigkeit von Baugebieten am Stadtrand und die damit einher gehende Zersiedelung der Landschaft eingeschränkt werden.

Die Bauzeit für die Umsetzung der Planung wie der Neubebauung und der Verkehrsanbindung kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht näher bestimmt werden. Eine zeitliche Einordnungen, Staffelungen bzw. Gleichzeitigkeiten werden mit dem Bebauungsplan nicht geregelt.

zentrale Inhalte

Mit Vollzug des Bebauungsplanes sind folgende Inhalte zulässig:

- Neubebauung der Restflächen auf Flurstück 394/4 mit Eigenheimen
 - Beseitigung von Brachflächen
sowie die Aufwertung der verbleibenden Restflächen fördern:
 - Schaffung/ Festschreibung von Grün- und Freiflächen
- Randbedingungen (Verkehr, Versiegelung, Leitungen)*

Das Plangebiet wird verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Straße des Aufbaus und im weiteren über die Verlängerung der vorhandenen Wohnstraße bzw. die öffentlich gewidmete Anliegerstraße. Diese bindet auf die Zwickauer Straße [S 283] an, welche im weiteren Verlauf auf die S 255 führt, die eine leistungsfähige Verbindung zur BAB A 72 darstellt.

Prognose der möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

direkter Flächenentzug

Die Umsetzung der Planung hat keinen Einfluss auf die Flächen des FFH-Gebietes, da sich das Gebiet in über 300 bzw. 1.000 Metern Entfernung befindet. Die Flächen des Gebietes bleiben unberührt, es entsteht keine Beeinträchtigung, da keine Fläche entzogen wird.

Flächenversiegelung

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplans möglichen Nutzungen bedingen eine Inanspruchnahme bisher wenig genutzter Fläche.

Die geplanten Flächeninanspruchnahmen gehen einher mit, aufgrund der spezifischen geplanten Nutzungen unterschiedlich zu bewertenden Versiegelungen. Etwa ein Drittel der Fläche ist frei von Versiegelung, da es sich dabei als Erhaltungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Grün- und Gehölzflächen handelt. Somit kann die Abflussmenge und die mögliche Aufheizung der Fläche auf ein nutzungsabhängiges Mindestmaß beschränkt werden.

Veränderung der Habitatstruktur/ Nutzung

Bei den Flächen des Bebauungsplans handelt es sich weder um Nahrungs-, Brut- oder Überwinterungshabitats für die im angesprochenen FFH-Gebiet vorkommenden Arten.

Es handelt sich bei den Flächen zum Großteil um eine Restfläche zwischen vorhandener Wohnbebauung. Die Restfläche teilt sich in die folgenden Biotoptypen auf:

- intensiv genutztes Dauergrünland feuchter bzw. frischer Standorte,
- Ruderalflur trockenwarmer Standorte,
- Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte,
- Feldgehölz und weitständige Baumgruppe sowie
- technische Infrastruktur, sonstige Grünanlage und Straße mit Verkehrsbegleitgrün.

Die vorhandenen Biotoptypen stellen auf Grund ihrer Ausprägung und Lage kein Trittsteinbiotop für die im FFH-Gebiet vorkommenden Arten.

Es wird weder die Habitatstruktur noch die Nutzung der FFH-Gebiete geändert oder beeinträchtigt oder die Entwicklung der angesprochenen Arten durch Lebensraumzug beeinträchtigt.

Veränderung der abiotischen Standortfaktoren

Die Umsetzung der Planung bewirkt keine Veränderung der abiotischen Standortfaktoren in dem zu betrachtenden FFH-Gebiet, da die Bauarbeiten keinen massiven Eingriff in die hydrologischen und klimatischen Bedingungen darstellen, dass weitreichende Beeinträchtigungen, in dem tiefer gelegenen FFH-Teilgebiet „Zschockener Teiche“ denkbar wären.

Verkehrsentwicklung

Es ist keine Veränderung der Verkehrsentwicklung durch die Erschließung der Wohnflächen zu erwarten. Die Neubebauung der Restfläche sowie deren Erschließung haben geringen Einfluss auf die Entwicklung des Verkehrsstroms. Da es sich lediglich um die Erweiterung vorhandener Wohnbebauung handelt.

Dadurch ist für das zu betrachtenden FFH-Gebiet eine Beeinträchtigung im Zuge des Verkehrsaufkommens und den daraus resultierenden Immissionen, wie Lärm und Licht, auszuschließen.

Barriere- / Fallenwirkung / Individuenverlust

Der Bewegungsradius der im FFH-Gebiet vorkommenden Arten reicht, nur bei der Saisonwanderung des Kammmolches, bis in das Plangebiet. Da sich im Plangebiet sowie direkt daran angrenzend kein Stillgewässer oder dergleichen befindet, kann dieses nicht als Trittsteinbiotop dienen, da der im FFH-Gebiet vorkommende Kammmolch vorwiegend auf Oberflächengewässer sowie gewässernahe Bereiche angewiesen ist. Eine Beeinträchtigung kann dadurch ausgeschlossen werden.

Immissionen

Mögliche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Umsetzung und der festgesetzten Nutzung ausgehende Immissionen sind Lärm, Staub und Luftschadstoffe.

Infolge der verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes geht nutzungsbedingt eine sehr sporadische Lärmbelastung einher. Der zeitweise entstehende Lärm besitzt keine, das FFH-Gebiet tangierende, Reichweite.

Staub und Schadstoffeinträge werden nur im Bereich des Plangebiets während des Baus geringe bis zu vernachlässigende Auswirkungen besitzen.

Es ist aber zu keiner Zeit mit Immissionen im FFH-Gebiet hervorgerufen durch Anlage, Bau bzw. Betrieb der baulichen Anlagen und dazugehöriger Prozesse zu rechnen.

Sonstiges

Es sind keine weiteren Beeinträchtigungsfaktoren bekannt, welche sich auf die Schutzziele des FFH-Gebietes auswirken könnten. Die genannten Auswirkungen beeinflussen die Schutzziele sowie die vorkommenden Arten aus den beschriebenen Gründen nicht.

Fazit

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Eigenheimstandort - Straße des Aufbaus der Stadt Hartenstein als allgemeines Wohngebiet sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Wildenfeser Bach und Zschockener Teiche“ verbunden.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Maßnahmen zur Vermeidung

Der Schutz des humosen Oberbodens ist entsprechend der DIN 18.915 zu gewährleisten.

Boden- und Grundwasserkontaminationen z.B. durch den Eintrag von Bauchemikalien sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit wirkungsvolle Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Geschädigte Gehölze sind fachgerecht und vitalitätserhaltend zu behandeln.

Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Grünstrukturen

Maßnahmen zur Verminderung

Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen für einen Teil der befestigten Flächen,

Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Neuanlage von Grünflächen,

Festsetzung von Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB), damit werden unbebaute Flächen langfristig gesichert.

Bewertung des Eingriffs

Ein Eingriff ist nur zulässig, wenn er aus überwiegend zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Hartenstein ist dies der Fall.

Die durch die Maßnahmen bedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind:

Flächenversiegelung/ Bodenentzug, ggf. geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Kleinräumiger Entzug von Lebensraum, insbesondere für an Grünflächen und dichte Gehölzstrukturen gebundene Arten.

12.4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

In der Anlage 1.1 wurde die Bewertung des Plangebietes, die Auswirkung der Planung zusammengefasst und bilanziert. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Eingriff aufgrund der Art des Vorhabens und den festgesetzten Maßnahmen am Standort flächenhaft ausgeglichen werden kann.

12.5 Grünordnerische Festsetzungen

12.5.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Es ist zulässig, festgesetzte Pflanzungen zu unterbrechen, wenn dies durch Leitungszuführungen, zwingend notwendig wird. Die Unterbrechungen dürfen den durch den Versorgungsträger festgelegten Schutzabstand für Bepflanzungen nicht überschreiten.

Begründung: Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans ist die stadttechnische Erschließung der Einzelgrundstücke noch nicht abschließend geplant.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind in der sich an die Baufertigstellung anschließende Vegetationsperiode gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung: Die Festsetzung dient der dem Gebietstypus angemessenen Begrünung.

Die Artenliste ist Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Begründung: Mit der Artenliste soll die naturnahe Ausprägung der Ausgleichspflanzungen umgesetzt werden. Für die privaten Gärten wurden keine Vorgaben festgesetzt, um Gestaltungsspielraum zu belassen.

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

Die in der Planzeichnung mit E1 gekennzeichnete Gehölzgruppe ist zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Entwicklungsziel ist eine Gehölzgruppe mit naturnaher Artenzusammensetzung. Ziergehölze sind schrittweise zu entnehmen und durch Arten der Artenliste zu ersetzen.

Begründung: Die vorhandene stufige und sehr dichte Gehölzgruppe strukturiert das Gebiet und bildet einen, da kaum betretbar, relativ ungestörten Lebensraum für in Siedlungsnähe lebende Vögel und Kleinsäuger so wie für Insekten. Das Gehölz hat somit Trittsteinfunktion. Da es sich vermutlich um eine verwaldete Gartenfläche handelt, befinden sich innerhalb der Gehölzgruppe Ziergehölze. Der allmähliche Umbau zur naturnahen Zusammensetzung stärkt die Funktion als natürlicher Lebensraum, als Nahrungs- und Bruthabitat.

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

Die Maßnahmen zielen grundsätzlich darauf ab, den ökologischen Wert der Flächen zu erhöhen und den vorhandenen Möglichkeiten entsprechend, unterschiedliche Lebensräume zu schaffen.

1. Fläche A 1

Die in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnete Fläche ist als naturnahes Feuchtgrünland zu entwickeln, einschürig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Durch die Fernwasserleitung ist der natürliche Abfluss des Grundwassers gestört. Der verfüllte Leitungsraben wirkt als Drainage und führt zu lokaler Durchfeuchtung an der Oberfläche. An diesem Zustand soll auch in Zukunft nichts geändert werden. Somit ist der Erhalt gesichert. Die Fläche A1 (Flst. 394/5) wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme durch die WBG von der Stadt Hartenstein erworben, insofern ist der Zugriff gesichert. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem Eigentümer. Die Fläche kann als Trittsteinbiotop dienen und trägt zur Schaffung unterschiedlicher Kleinlebensräume im Bearbeitungsgebiet bei.

2. Fläche A 2

Die in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichnete Fläche ist als stufige, mehrreihige, mindestens aber zweireihige Feldgehölzhecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzdichte beträgt für Großsträucher mind. 0,5 St./m², für mittlere Sträucher 1 St./m². pro 20 m Hecke ist mindestens ein Baum zu setzen. Bei Baumpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzabstand von min. 2m einzuhalten. Arten s. Artenliste

Begründung: Die Maßnahme dient der Gliederung des Gesamtgebietes und als Vernetzung zu den südlich und östlich vorhandenen Strukturen.

3. Fläche A 3

Die Fläche A3 ist als Streuobstwiese mit 1 Obstbaum-Hochstamm/80 m² anzulegen und einschürig zu pflegen.

Begründung: Die vorhandene Wiesenfläche wird mit ortsrandtypischen Obstbäumen aufgewertet. Dies trägt ebenfalls zur Lebensraumdiversifizierung bei. Die Fläche steht im Eigentum der WBG (Flstk. 394/4), bzw. wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme durch die WBG erworben (Flstk. 394/5), insofern ist der Zugriff gesichert. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem Eigentümer.

4. Nicht überdachte Stellflächen und Abstellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Zufahrten zu den Ver- und Entsorgungsflächen sind teilversiegelt mit einem Versiegelungsgrad von max. 50% auszubilden.

Begründung: Mit der Festsetzung der maximalen Versiegelung soll eine zu starke Versiegelung der Grundstücke unterbunden werden. Damit wird die Grundwasserneubildung weniger stark eingeschränkt, die Regenwasserabführung verzögert und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Artenlisten Baum- und Strauchpflanzungen

Mit der Artenliste wurden im Wesentlichen einheimische Arten für die Pflanzungen in den Fläche E1 und A1-A3 vorgeschrieben. Es handelt sich hierbei um naturnah zu entwickelnde Flächen.

Art	Mindestqualität
<i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Corylus avellana</i> (Strauch-Hasel)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Viburnum opulus</i> (Wasser-Schneeball)	Str. 2xv. 100-150 cm
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	Str. 2xv. 100-150 cm

Baumpflanzungen

Art	Mindestqualität
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Prunus avium (Wildkirsche)	H 3xv. STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 3xv. STU 14-16 cm

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO

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

Für die Gestaltung der Dachformen in den Wohngebieten WA1 und WA2 wird als Dachform das Satteldach und das Walmdach festgesetzt, da die umliegende vorhandene Bebauung auch vorwiegend diese Dachformen aufweist. Zusätzlich wird im WA2 das Flachdach zugelassen, da in diesem Bereich die Umsetzung moderner Gebäudeformen möglich sein soll, da hier abseits der Hauptverkehrsstraße die ortsbildprägende Dachform nicht so relevant ist. Darüber hinaus soll das Flachdach für Nebengebäude, Garagen und Carports in beiden Baugebieten (WA1 und WA2) zugelassen werden. Pult- und Mansarddächer sind für diesen Standort eher untypisch und somit städtebaulich nicht gewollt. Als Dachfarbe sind dunkle, nicht reflektierende Dacheindeckungen zu wählen. Für die Ortslage von Hartenstein ist Schieferdeckung typisch, diesbezüglich soll auch für die Neubebauung eine dunkle, nicht reflektierende Dachfarbe Verwendung finden.

13.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen (§89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Einfriedungen in Form von blickoffenen Holz- bzw. Metallzäunen sind bis in eine Höhe von 1,50m im WA1 und WA2 nur als Einfriedung der Gesamtanlage zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken und Strauchreihen bis zu einer Höhe von 1,00m sind immer zulässig. Bei Heckenpflanzungen entlang der Straße ist das Bankett (siehe Regelquerschnitt) stets von Bewuchs frei zu halten. Pflanzungen sind nur auf den, sich dem Bankett anschließenden Privatgrundstücken zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen den im Gebiet vorherrschenden Einfriedungen. Mauern und Gabionen sind nur als Stützmauern zulässig.

Aufgestellt:

Zwickau/ Meerane, am 19.12.2016

Architekturbüro Gaßler
(* - Bearbeitung durch ARC)