

BEBAUUNGSPLAN

Stadt Wildenfels
Errichtung von 7 Eigenheimen in Härtensdorf/Stadt Wildenfels, Karl-Marx-Straße
abseits

ENTWURF

Auftraggeber: Herr Rolf Kriegsmann
Karl-Marx-Straße 41
08134 Wildenfels/OT Härtensdorf



Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Angaben zum Plangebiet	3
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Planerfordernis	4
1.4	Planungsziele	5
1.5	Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch	5
1.6	Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen	5
2.	PLANERISCHE VORGABEN	7
2.1	Planungsrechtliche Situation	7
2.2	Planerische Vorgaben	8
2.3	Begründung der Ausweisung	9
3.	BESTAND	12
3.1	Planunterlage	12
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	12
3.3	Eigentumsverhältnisse	12
3.4	Historische Entwicklung im und am Planbereich	12
3.5	Topographie	12
3.6	Bebauung und deren Nutzung	13
3.7	Verkehrsanlagen	13
3.8	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
3.9	Denkmalschutz und Archäologie	14
3.10	Umweltverhältnisse	15
4.	PLANUNGSERGEBNIS	18
4.1	Grundzüge der Planung	18
4.2	geplante Bebauung	19
4.3	Konzept der Grünordnung	19
4.4	Verkehrsanlagen	19
4.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	20
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	21
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	23
5.3	bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	24
5.5	Hinweise zur Planung	24
6.	FLÄCHENBILANZ	25

7.	RECHTSGRUNDLAGEN	26
8.	EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZ	27
9.	UMWELTBERICHT	27
10.	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG:.....	27

1. Allgemeines

1.1 Angaben zum Plangebiet

Härtensdorf ist seit 1.10.1995 ein Ortsteil der Stadt Wildenfels befindet sich im Kreis Zwickau, nördlich angrenzend an die Gemarkung der Stadt Wildenfels. Die Ortslage erstreckt sich entlang des Tales des Härtensdorfer Baches bis zur Bundesautobahn (BAB) 72.

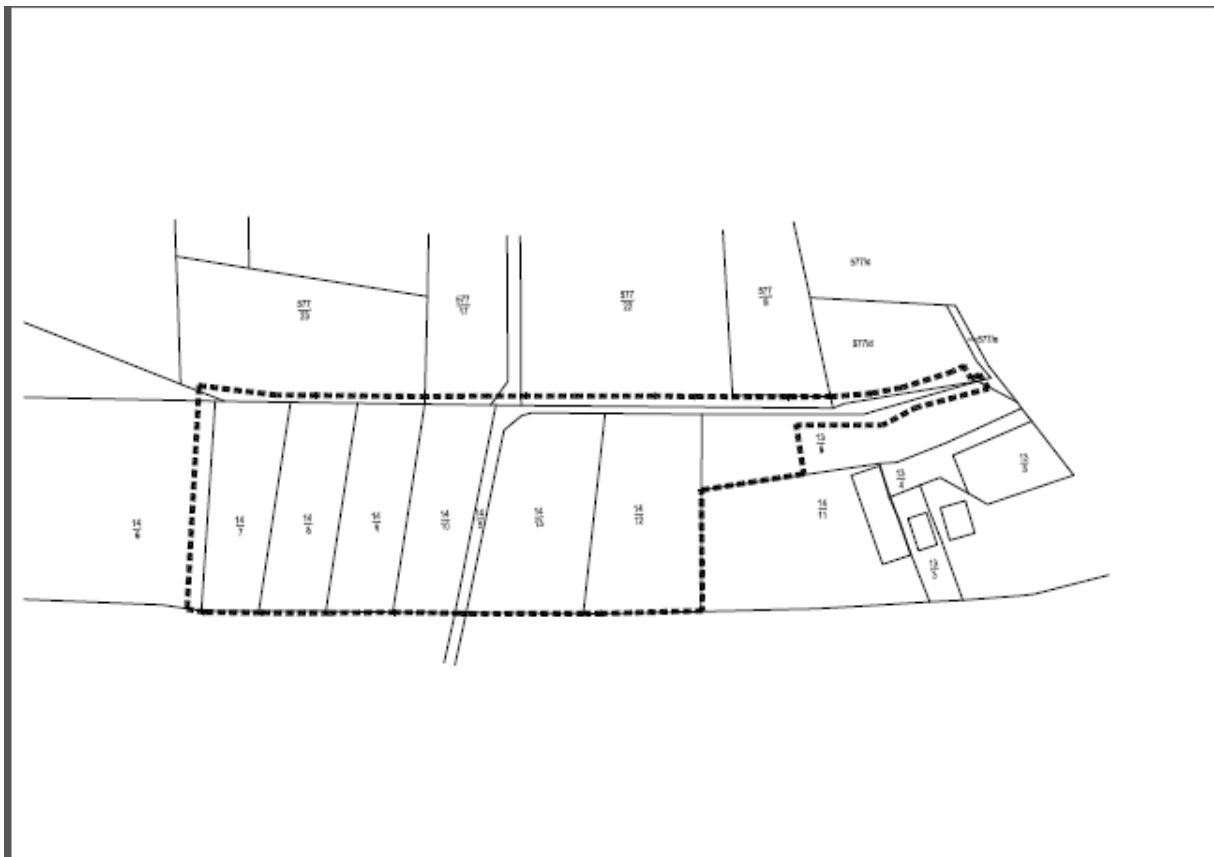
Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage unmittelbar angrenzend an bestehende dörfliche Bebauung.

räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9700 m² und befindet sich auf der Flur Härtensdorf, Stadt Wildenfels.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 14/7 bis 14/10, 14/12, 14/13 und 13/6 teilweise und wird im Westen durch die offene Feldflur, im Osten durch einen Vierseithof der Ortslage und die Karl-Marx-Straße (Hauptstraße) begrenzt. Im Norden grenzen Einzelhausbebauung und die Grünfläche um einen Teich an, im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche

Für den Verkehr ist das Plangebiet von der Karl-Marx-Straße aus durch eine öffentliche Straße erschlossen.



1.2 Planungsanlass

Herr Rolf Kriegsmann, ansässig in 08134 Wildenfels, OT Härtensdorf plant, das Planungsrecht für Eigenheime herzustellen und den Standort zu erschließen, um dann die erschlossenen Grundstücke zu veräußern.

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

1.3 Planerfordernis

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

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Klarstellungssatzung für diesen Bereich wurde nicht aufgestellt. Mit der Errichtung des Eigenheimstandortes ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Erweiterung der Siedlungsstruktur
- Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Erhöhung der Bodenversiegelung
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild

Damit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens begründet.

1.4 Planungsziele

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens, Bau von 7 Eigenheimen, geschaffen werden. Damit verbunden sind folgende Planungsziele:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

1.5 Erforderliche Planinhalte nach Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Plans erfolgt nach § 8 BauGB. Die erforderlichen Angaben in der Begründung richten sich nach den Bestimmungen des § 2 a BauGB.

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

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

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Planverfahren, erforderliche und ergänzende Fachleistungen

Änderung des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB für ein Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) gefasst. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger die Erschließung und Bebauung des Plangebietes übernimmt.

Gem. § 12 BauGB kann eine Gemeinde die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchzuführen sowie sich verpflichtet die Kosten für Planung und Erschließung ganz oder teilweise zu übernehmen (Durchführungsvertrag).

Die Bestimmungen des § 12 BauGB treffen insofern nicht mehr zu, als der Einreicher, in dessen Eigentum sich die Flurstücke befinden, nicht beabsichtigt, die Bebauung der Grundstücke durchzuführen sondern lediglich die Erschließung. Damit trifft der § 12 nicht mehr zu. Die Planung wird gemäß §§ 8 und 10 BauGB als Bebauungsplan mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan weitergeführt. Mit der Auslegung wird die Änderung des Verfahrens nach Information des Stadtrates durchgeführt

Die Gemeinde kann gem. §11 BauGB mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag schließen, die diesen dazu verpflichtet, die Kosten des Verfahrens und der damit verbundenen Maßnahmen und Aufwendungen zu übernehmen.

Der städtebauliche Vertrag wurde bereits geschlossen.

Bebauungsplan

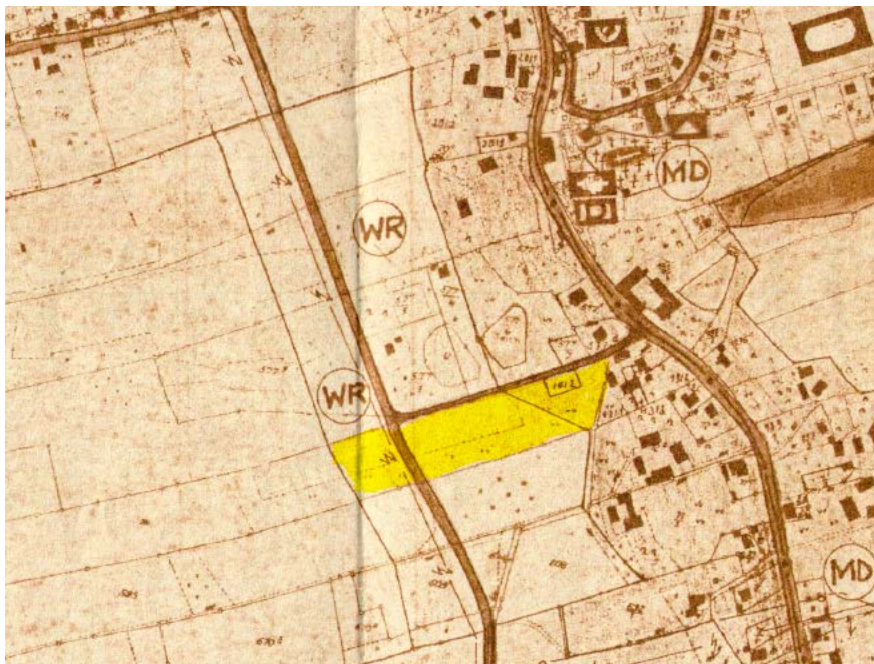
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Wildenfels besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, es handelt sich daher um die Aufstellung eines vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gem. § 8, Abs. 4 BauGB können Bebauungspläne aufgestellt, werden, wenn dringende Gründe es erforderlich machen und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.

(1) „Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). (2) Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Für die Stadt Wildenfels bzw. den Ortsteil Härtensdorf liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplans von 1991 ist das Plangebiet in einem östlichen Teilbereich als Dorfgebiet (MD) und im westlichen Teil als reines Wohngebiet innerhalb einer größeren, mit der gleichen Nutzung geplanten Fläche, dargestellt.



Ausschnitt FNP-Stand

Nach der Eingemeindung wurde am Flächennutzungsplan nicht weiter gearbeitet.

Die Stadt Wildenfels plant nunmehr, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Der Prozess der Aufstellung wird jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, da die vorhandenen Planungen den heutigen rechtlichen und sachlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

Um einen Flächennutzungsplan in einem veraltetem Planungsstand zur Rechtskraft zu bringen, sind erhebliche Zeitvorläufe notwendig.

Mittlerweile ist aber die Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde Wildenfels stark angestiegen, nachdem es jahrelang kaum Bedarf gab. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2008 und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3,

Abs.1; § 4, Abs.1 BauGB durch den Stadtrat Wildenfels bekräftigt die Gemeinde, dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange sowie das Umweltscoping gem. § 4, Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurden durchgeführt.

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

Grünordnungsplan

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

Umweltbericht

Für die Bauleitplanung der Gemeinden, schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt werden, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Baugrundgutachten mit Versickerungsgutachten

Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Überlastung der natürlichen Fließgewässer immer wichtiger. Um mit den Festsetzungen in der Planung die Folgen der zusätzlichen Bodenversiegelung zu vermindern, die ungepufferte Einleitung von Regenwasser in die Vorflut zu vermeiden und die Grundwasserneubildung zu fördern wurde das o.g. Gutachten erstellt

2. Planerische Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich auf der Flur des Ortsteils Härtensdorf der Stadt Wildenfels. Der Siedlungsschwerpunkt des Waldhufendorfes zieht sich östlich des Plangebietes in einem Tal von der Stadtgrenze Wildenfels bis zur BAB 72. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Schutzgebiete (Landschaftsschutz, Naturschutz, FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Mit der Umsetzung der Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche sowie unbebaute Gartenfläche bebaut und damit versiegelt.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Die Stadt Wildenfels befindet sich im verdichteten ländlichen Raum des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau an der Verbindungsachse Chemnitz-Zwickau-Plauen (Karte 1, Raumstruktur).

Tatsächlich bestehen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung starke funktionale Verflechtungen zu diesen beiden Oberzentren. Neben den oberzentralen Einrichtungen in den Städten spielt auch das Arbeitsplatzangebot eine große Rolle, wie z.B. der Pendlersaldo der Oberzentren zeigt.

In der Einleitung zum Landesentwicklungsplan 2013 wird formuliert, dass die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine wichtige Aufgabe bei der Entwicklung des Freistaats Sachsen ist,

Der Landesentwicklungsplan formuliert in Z 2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig ist, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht. Neue Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

In Ziel Z 2.2.16 wird formuliert: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie sowie aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entsprechender Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Gem. § 1a Abs. 1 und 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden.

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Wildenfels befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Südwestsachsen. Gültiger Planungsstand ist die 1. Gesamtfortschreibung vom 10.07.2008, genehmigt mit Bescheid des SMI vom 28.05.2008, geändert am 17.07.2008.

In der Karte 1 des Regionalplans, Siedlungsentwicklung, wird die Stadt Wildenfels im Verbund mit der Stadt Hartenstein als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Grundzentren nehmen überörtliche bzw. lokale Funktionen der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung des Nahbereiches für Bildung und Betreuung, Dienstleistungen, Wirtschaft und Handel wahr.

Die Karte 2 weist Härtensdorf als Programmdorf der ländlichen Entwicklung 1993 bis 2006 aus. Aktuell befindet sich die Stadt Wildenfels im LEADER-Gebiet Zwickauer Land.

Unter Nr. 1 des Textteil des Regionalplans, Siedlungsstruktur, wird mit dem Ziel Z 1.1.3 festgelegt, dass darauf hinzuwirken ist, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung und bzw. in den zentralen Orten unter Beachtung der Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt. Grundsätzlich soll Siedlungsentwicklung flächensparend und kompakt erfolgen. Die Entwicklung von Baugebieten in den Kommunen wird mit Ziel Z1.1.7 konkretisiert: u.a. Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, Erhaltung und Sanierung wertvoller städtebaulicher Strukturen sowie bedarfsgerechte Umstrukturierung von Wohngebieten.

Die Stadt Wildenfels ist in Karte 4 des Regionalplans als Ort mit besonderer Erholungsfunktion und das Gemeindegebiet als touristisches Ergänzungsgebiet ausgewiesen.

2.3 Begründung der Ausweisung des Wohngebietes

(Datenquelle Statistisches Landesamt Sachsen)

Bedarfsentwicklung

Bevölkerung (Z 2.2.1.4; 16 LEP; Z 1.1.3 RP)

Die Stadt Wildenfels hatte mit Stand 30. Juni 2017 in Summe aller Ortsteile 3.640 Einwohner. Im gleichen Monat im Jahr 2014 (Basisjahr 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) lebten 3771 Menschen in Wildenfels (- 3,5%).

Da die Stadt eine Einwohnerzahl unter 5.000 Einwohnern hat, unterschreitet sie die Größe für die Bereitstellung von Vorausberechnungsdaten für die Bevölkerungsentwicklung.

Merkmal	Bevölkerungsfortschreibung					
	2000	2010	2011	2012	2013	2014
absolut						
Bevölkerung						
Männlich	1 990	1 930	1 924	1 919	1 898	1 899
Weiblich	2 130	1 941	1 937	1 911	1 881	1 872
Insgesamt	4 120	3 871	3 861	3 830	3 779	3 771
Alter von... bis unter ... Jahren						
unter 20	760	552	570	564	574	609
20 - 65	2 549	2 343	2 332	2 308	2 279	2 226
65 und mehr	811	976	959	958	926	936
Insgesamt	4 120	3 871	3 861	3 830	3 779	3 771

Aus den vorangegangenen Jahren lässt sich eine stetige, langsame Abnahme der Bevölkerung ablesen. Sie beträgt für die vergangenen 17 Jahre ca. 8,5 % bezogen auf die Gesamtbevölkerung des Ortes. Im Vergleich dazu betrug der Bevölkerungsrückgang in den benachbarten Gemeinden vergleichbarer Größe, wie Hartenstein ca. 12 % und Langenweißbach ca. 16 % im selben Zeitraum. Die für die weitere Entwicklung bedeutende Altersgruppe weist, nach starkem Rückgang bis 2010 und Stagnation auf niedrigem Niveau wieder einen leichten Zuwachs auf. Die im Berufsleben stehende Altersgruppe von 20-65 Jahre schrumpft dagegen ständig, während die Altersgruppe über 65 stagniert.

Daten zum Ortsteil Härtensdorf liegen nur aus dem Zensus 2011, kleinräumiges Gemeindeblatt, vor. Insofern steht z.Zt. keine Prognose für die konkrete Entwicklung zur Verfügung. Für den gesamten Landkreis Zwickau ist die Bevölkerungsentwicklung auch in der Prognose bis 2030 rückläufig. Die 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose unterscheidet 2 Entwicklungsvarianten. In der Variante 1 geht die Bevölkerung des Landkreises Zwickau um ca. 8,5 % und in der Varianten 2 um ca. 13,5%. Allein aus der unterstellten Entwicklung der Bevölkerung ohne Berücksichtigung der Entwicklung von individuellem bzw. auch zeitgemäßem räumlichen und qualitativem Bedarf und der familiären und sozialen Strukturen, die sich aus der prognostischen Entwicklung der Bevölkerung und ihrer Altersgruppen ergeben, ist kein Wohnflächenbedarf ableitbar.

Haushalte

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 gab es in der Stadt Wildenfels insgesamt 1883 reine Wohnungen, davon 313 in Härtensdorf. In Wildenfels lebten damit 2.2 Personen in einem Haushalt in Härtensdorf sogar 2,4. In Sachsen hat sich seit 1991 die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,3 (1991) auf 1,9 im Jahr 2016 verringert. Bei Beachtung der sicherlich im ländlichen Umfeld

entsprechend der Lebensverhältnisse höheren Haushaltgrößen als in größeren Städten ist jedoch mit zunehmender Alterung der Bevölkerung auch eine Zunahme der Einzelhaushalte evident. So nahm in Sachsen insgesamt die Anzahl der Einpersonenhaushalte im Zeitraum 1991 bis 2016 um ca. 37 % zu. Die Zunahme an Einzelhaushalten läuft der Bevölkerungsabnahme entgegen und begründet einen Bedarf an Wohnraum, der aus der reinen Bevölkerungsentwicklung nicht ableitbar ist.

Die Ansprüche an die Größe des Wohnraums/Einwohner seit 1990 stark angestiegen. Heute beträgt der Wohnraum/Einwohner im Bundesdurchschnitt ca. 46,5 m², in Ostdeutschland ca. 43,4 m². Eine mittelfristige Annäherung an den Bundesdurchschnitt ist auch hier zu erwarten.

Zudem muss unterstellt werden, dass es individuell unterschiedliche Lebens- und Wohnvorstellungen gibt, die nicht mit Bebauung von Lücken, Sanierung von Ortskerngebäuden oder Leben in den Ballungsräumen kongruent sind.

Leerstand und Flächenverfügbarkeit

Laut Mikrozensus betrug die Leerstandsquote in der Gemeinde Wildenfels 2011 7,9%, in Härtensdorf lediglich 5,8 % bei einer Eigentumsquote von 71,5 %. Diese erklärt den vergleichsweise geringen Leerstand. In Wildenfels konzentriert sich der Leerstand auf die vergleichsweise dicht bebaute Kernstadt (z.B. Poststraße) mit vergleichsweise schwierigen Umfeldbedingungen (Topografie, enge Straße) und in Härtensdorf auf Teile von Gehöften.

Die Möglichkeiten zur Verdichtung in der Kernstadt und den Ortsteilen setzt die Verfügbarkeit von Grundstücken voraus. Aktuell stehen 2 bebaute Grundstücke der Gemeinde zum Verkauf: in Härtensdorf ein ehemaliger Kindergarten und ein alte Dorfschule in Schönau. Baugrundstücke sind aktuell nicht verfügbar. Nach Recherche in den einschlägigen Immobilienportalen stehen in Wildenfels aktuell keine bauträgerungebundenen Grundstücke zum Verkauf. Angeboten werden 2 zu sanierende kleine Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet, 1 saniertes Mehrfamilienhaus, 2 unspezifische Bauträgerangebote für Eigenheime und das Schloss Wiesenburg.

Auf den Ortsteil Härtensdorf bezogen stehen also aktuell keine aktivierbaren Baugrundstücke zur Verfügung.

Die Ausweisung von Bauland innerhalb der geschlossenen Ortslage gestaltet sich insofern auch städtebauliche schwierig, als dass es sich bei der Gemeinde Härtensdorf um ein Waldhufendorf mit der dafür typischen Struktur handelt. an den Hängen links und rechts des Baches befinden sich 3- und Vierseithöfe der ursprünglichen Bebauung mit großen dazwischenliegenden Freiräumen, die sowohl landwirtschaftlich als auch als Gärten, Obstwiesen, Weiden genutzt werden oder an Steilhängen mit Wald bestockt sind. In den letzten Jahrzehnten bis zur Wende wurden Ein- und 2-Familienhäuser als gesonderte Siedlung oder zwischen den Gehöften errichtet, um Arbeitskräfte für die Landwirtschaft zu halten.

Eine weitere bauliche Verdichtung im Ort würde die gewachsene Ortsstruktur/Ortsbild beeinträchtigen. Zudem kann vermutet werden, dass ein Großteil der Freiflächen zwischen den Gehöften ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen ist. Auch die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken ist nur in wenigen Fällen realistisch. Nebengebäude wie z.B. Scheunen werden von den Eigentümern zumeist noch für landwirtschaftliche Zwecke, als Garagen oder Lagerfläche genutzt. Insgesamt muss hier von einer geringen Flächenverfügbarkeit für Neubebauungen ausgegangen werden. Eine bauliche Verdichtung in der Ortslage würde ebenfalls einen Versiegelung sehr produktiver Böden nach sich ziehen (S. Bodenbewertungsinstrument Sachsen).

ÖPNV

Die Stadt Wildenfels ist mit den Buslinien 23, 141 und 142 des Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) gut erschlossen. Die Linien verbinden die Stadt mit Zwickau, Hartenstein und den Umlandgemeinden.

Eine Haltestelle der Erzgebirgsplan (Zwickau-Johanngeorgenstadt) befindet sich im Ortsteil Wiesenburg.

Soziale- und Bildungsinfrastruktur

In der Stadt Wildenfels befinden sich 2 Kindertagesstätten (Fremdsprachen) des freien Trägers ggb Sachsen, eine Grundschule und eine Berufsfachschule. Eine Oberschule befindet sich in Hartenstein (Verbund Grundzentren) und Gymnasien in Wilkau-Haßlau, Zwickau und Schneeberg. Die Kreismusikschule Clara Wieck betreibt eine Niederlassung in den Räumen des Schlosses Wildenfels.

Das Deutsche Rote Kreuz betreibt in Wildenfels einen Pflegedienst und 2 Einrichtungen des betreuten Wohnens, eine von diesen Einrichtungen nutzt ein saniertes historisches Gebäude an der Schlosstraße nach.

Gewerbestruktur

In der Stadt befinden sich zahlreiche kleine Gewerbebetriebe hauptsächlich des Dienstleistungs,- und Baugewerbes, aber auch Gastronomie, Handel und Landwirtschaftsbetriebe sind vertreten, so dass eine gut durchmischte Struktur besteht. In Wildenfels befinden sich ein Nahversorgungs-Markt, Bäckerei und Getränkehandel sowie mehrere Hofläden mit Eigen- und regionalen Erzeugnissen, sowie Bekleidungsgeschäfte.

Fazit:

Die Stadt Wildenfels ist ein lebendiges Grundzentrum im ländlichen Raum und, mit dem Fortschreiten der Schlosssanierung, zunehmend touristischer Anziehungspunkt.

In den letzten Jahren war hier, mit Ausnahme des Schlosses und der historischen Gebäude an der Schlosstraße, relativ wenig Bautätigkeit (Wohnungsbau) zu verzeichnen. Baugebiete für den Wohnungsbau wurden in den letzten Jahren nicht ausgewiesen.

Die Stadt Wildenfels besitzt keinen gültigen Flächennutzungsplan, die Aufstellung ist aber in Vorbereitung. Ein Wohnbauflächen Bedarfsprognose wurde demnach ebenfalls noch nicht erarbeitet. Die vorhandenen Prognosen in der Region in Kommunen mit ebenfalls rückläufiger Einwohnerzahl (z.B. Werdau, Zwickau) zeigen allerdings einen teilweise erheblichen Bedarf Nachholbedarf im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung bis 2030. Dieser Bedarf ist nicht automatisch in Baulücken und auf Rückbauflächen zu decken, da oft die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist, das Einfügungsgebot in die städtebauliche Umgebung nicht ignoriert werden kann oder Fördervorschriften entgegenstehen. In, an die Größenordnung angepasstem Maße ist der Bedarf auch für die Stadt Wildenfels anzunehmen. Die Stärkung und Lebensfähigkeit des ländlichen Raumes, die Aufrechterhaltung der Infrastrukturen und der Wirtschaftsstruktur ist auch davon abhängig, dass insbesondere Familien eine Chance auf adäquaten und individuellen Wohnraum erhalten.

Eine Abwanderung in Großstädte, in denen noch Eigenheimgebiete ausgewiesen werden und die Erhöhung des Siedlungsdrucks, der Flächenversiegelung und des Drucks auf alle Infrastrukturen dort verschärft die Problematik der Entwicklung des ländlichen Raumes noch.

Die Ausweisung von 7 Eigenheimstandorten am Ortsrand an einer halbseitig bereits bebauten Straße bedeutet sicher Entzug wertvollen Bodens, Versiegelung und Erhöhung des Wohnungsbestandes. In angesichts der geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren und des stetig ansteigenden Bedarfs wird die Umsetzung des Vorhabens mit einer überschaubaren Dimension auch im Interesse der Stärkung des ländlichen Raumes als vertretbar angesehen.

3. Bestand

3.1 Planunterlage

Flurkarte mit erfolgten Grundstücksteilungen

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Zwickau auf dem Gebiet der Stadt Wildenfels. Härtensdorf ist ein nördlich der Stadt Wildenfels gelegener Ortsteil. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9700 m² und befindet sich westlich des Härtensdorfer Baches und der Karl-Marx-Straße an einer zur Karl-Marx-Straße gehörenden Zufahrtsstraße.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes steht im Eigentum von Herrn Rolf Kriegsmann.

3.4 Historische Entwicklung im und am Planbereich

Härtensdorf ist Ortsteil der Stadt Wildenfels. Wildenfels ist die kleinste Stadt im Landkreis Zwickau. Die Stadt wurde 1233 erstmals urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit bestand allerdings die Burg Wildenfels schon ca. 100 Jahre. Für die Entwicklung wichtigste Eigner waren die Grafen zu Solms-Wildenfels, die das heutige Aussehen des Schlosses und des Schlossparks sowie des Gebäudeensembles vor dem Schloss mit der Kirche entscheidend prägten. In dem noch in Restaurierung befindlichen Schloss befinden sich u.a. die Kreismusikschule Clara Wieck und die Bibliothek. Mit seinem einzigartigem Interieur und zahlreichen Veranstaltungen ist das Schloss auch ein touristischer Anziehungspunkt. Auch die bemerkenswerte Ausstattung der Kirche und das landschaftshistorisch und geologisch bedeutende Gebiet des Wildenfelser Zwischengebirges tragen dazu bei, dass sich die Stadt zu einem Anziehungspunkt der Naherholung und Tagestourismus entwickelte.

Härtensdorf entstand mit der Besiedlung des Erzgebirgsvorlandes als Waldhufendorf und wurde als Siedlung erstmals 1322 urkundlich erwähnt, wobei es im Gemeindebereich bereits im 12. Jahrhundert eine Wegekappelle am böhmischen Steig („Salzstraße“-Verbindung zwischen Böhmen und der Mark Meißen) gab.

Der Charakter des Dorfes und der umgebenden Landschaft wurde jahrhundertlang durch die Landwirtschaft geprägt, wie zahlreiche 3- und 4-Seithöfe in der Ortsstruktur bezeugen. Auch heute ist die Landwirtschaft noch wichtiger Erwerbszweig. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Hofläden vermarkten regionale Erzeugnisse.

Am 1.10.1995 wurde Härtensdorf nach der Stadt Wildenfels eingemeindet.

Das unmittelbare Plangebiet war in der Vergangenheit nicht bebaut und wurde gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

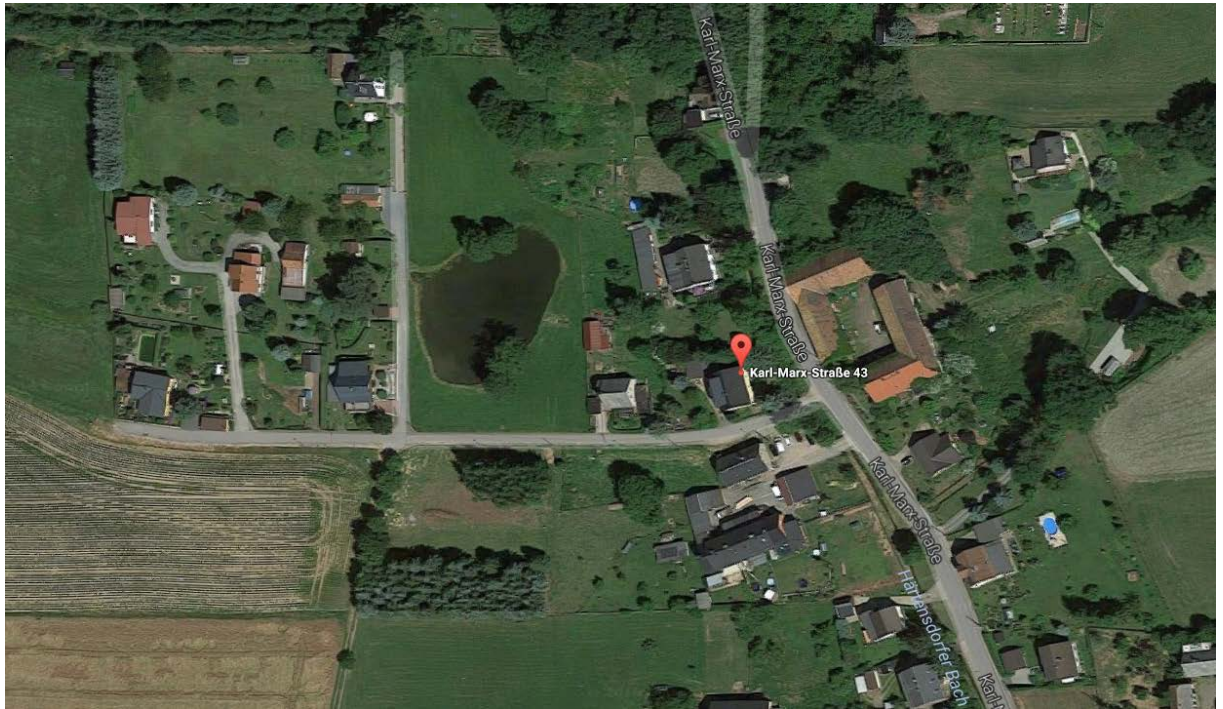
3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 341-357 m ü.HN (lokales Netz), und ist in Richtung Nord-Osten zum Härtensdorfer Bach geneigt.

3.6 Bebauung und deren Nutzung

Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich als Gartenland und im westlichen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche (z.Zt. Ackerland) genutzt.



Quelle: Google maps

Nutzung der angrenzenden Flächen

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Vierseithof an, der im Wesentlichen zum Wohnen genutzt wird. Nördlich der Erschließungsstraße befinden sich Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung und Wochenendgärten sowie ein von Wiesenflächen umgebener Teich an. Westlich und südlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

3.7 Verkehrsanlagen

Für den Verkehr ist das Plangebiet von der Karl-Marx-Straße durch eine öffentlich gewidmete Straße ohne Verkehrseinschränkungen erschlossen. Die Straße dient bereits der Erschließung der nördlich gelegenen Wohngrundstücke.

Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Brücke über den Härtensdorfer Bach. Die Straße besitzt eine Breite von 3,5 m und führt im Wesentlichen über private Grundstücke. Auch die Brücke befindet sich in privatem Eigentum. Durch die Stadt Wildenfels wird aktuell der bauliche Zustand der Brücke geprüft um ggf. Maßnahmen zur Ertüchtigung festzulegen.

Das Gebiet wird durch einen öffentlichen Fußweg gequert, der zum örtlichen Wanderwegenetz gehört.

3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

- Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwassererschließung erfolgt über die im Erschließungsweg nördlich der Grundstücke verlegten Trinkwasserleitung DN 80 PVC unter Herstellung separater Hausanschlüsse.

Die trinkwasserseitige Erschließung erfolgt vom vorhandenen Netz aus.

Die Löschwasserversorgung kann aus einem Hydranten auf einer Leitung DN 100 PE in der Nähe des Hausgrundstücks Karl-Marx-Straße 33 zur Verfügung gestellt werden. Die Entnahmemenge beträgt 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Zudem befindet sich ein Teich in zumutbarer Entfernung von unter 300 m

Entwässerung

- Schmutzwasser

In der Karl-Marx-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 250 PP. Von dort aus wurde bereits ein Anschlusskanal DN 200 PP verlegt, der aktuell in einem Schacht endet.

- Regenwasser

Die Ableitung des bisher im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers der Zufahrtsstraße erfolgt über eine Muldenversickerung. Eine Regenwasserleitung existiert nicht. Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung im Umfeld erfolgt zumeist in den Härtensdorfer Bach.

Elektroenergie

Anlagen der Elektroenergieversorgung liegen im Plangebiet mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung nicht an. Die umliegenden Wohngebäude sind, zumeist über Freileitungen, von der Karl-Marx-Straße aus erschlossen.

Gasversorgung

Über die Flurstücke 14/7 bis 14/10 verläuft eine Gashochdruckleitung mit einem Schutzstreifen von 6 m, der von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist.

3.9 Denkmalschutz und Archäologie

Im oder am Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Durch das Landesamt für Archäologie wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich befindet.

Diese wird belegt durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Dorfkern, mittelalterliche Denkmale des Christentums).

Daher ist das Landesamt für Archäologie vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren und es sind die Ansprechpartner zu benennen.

3.10 Umweltverhältnisse

3.10.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Wildenfesler Zwischengebirge“. Es liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km. Flächen des LSG sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzwerkes Natura 2000 (Kalkbrüche im Wildenfesler Zwischengebirge, EU Nr. 5341-302)) und ist somit auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) geschützt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich mit dem Gebiet „Wildenfesler Bach und Zschockener Teiche“ (EU-Nr. 5341-301) in ca. 1,35 km Entfernung

3.10.2 Naturraum/Landschaftsbild

Die Stadt Wildenfels liegt naturräumlich am Südrand des Erzgebirgischen Beckens an der Grenze zum Westerzgebirge. Das nördlich gelegene Gemeindegebiet von Härtensdorf ist durch eine flachwellige Hügellandschaft mit tief eingeschnittenen Bachtälern gekennzeichnet. Aufgrund der auf dem Lößlehmuntergrund vorhandenen relativ guten Braunerdeböden ist das Gebiet stark landwirtschaftlich, im Wesentlichen ackerbaulich, geprägt. Damit einher geht aber auch eine relative Strukturarmut der Hochflächen. Die erosionsgefährdeten Steilhänge der Bach- und Trockentäler dagegen sind oftmals mit Hangwäldern und Feldgehölzen bestockt und geben der Landschaft ihr typisches Gepräge. In den Bachtälern und an kleinen Wasserläufen sind oftmals Teiche aufgestaut. Im Bereich der langgezogenen Ortslage (ehemalige Waldhufe) prägen Wiesen, Weiden und Obstgärten um die 3- und 4-Seithöfe das Landschaftsbild.

3.10.3 Klima

Die Gemeinde Wildenfels befindet sich im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das gemäßigte, schwach kontinentale Klima der unteren Lagen (collin) ist gekennzeichnet durch ca. 600 mm Niederschlag/Jahr und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8-9°C. (Quelle REKIS). Sporadisch auftretende Inversions- und Föhnwetterlagen im Winterhalbjahr sind für das Vorgebirgsklima kennzeichnend. Die Hauptwindrichtung in der Region ist Südwest, während Ostwind vergleichsweise selten anzutreffen ist.

Hauptwindrichtung ist Südwest (35%) gefolgt von Nordosten, Süden und Nordwesten mit je 11% sowie Südwesten und Westen mit je 9%. Aus Norden kommt der Wind mit 7% und aus Ostern mit 4% Häufigkeit. Windstille ist mit 3% vertreten. Das Plangebiet ist durch seine Lage und die höhenmäßige Einordnung zum Großteil als exponiert einzuschätzen.

Kleinklimatisch stellt der Standort einen Übergangsbereich zwischen Siedlungsklima und Freiland/Offenlandklima dar. Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes nimmt kleinräumig luft- und klimahygienische Funktionen wahr.

Für die geplante Nutzung besitzt insbesondere das kleinräumige Klima Bedeutung. Aufgrund der, oberhalb der aufgelockerten, durchgrünten, tendenziell wärmeren Ortsrandbebauung gelegenen Feldflur (Kaltluftentstehung) ist mit einer guten Durchlüftung zu rechnen. Hitze- oder Kältestaus bzw. -inseln sind nicht zu befürchten.

3.10.4 Vegetation

Im Bereich von Härtensdorf ist ein Großteil der Flächen landwirtschaftlich genutzt und vergleichsweise strukturarm. Im Plangebiet selbst wird der westliche und südliche Teil sowie die daran anschließenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Fußweges schließt sich Gartenland (Wiese, Ziergehölze, Fichten) an. Entlang des Fußwegs besteht eine Baumreihe aus unterschiedlichen, noch relativ jungen Bäumen (u.a. Eberesche, Roßkastanie, Winter-Linde).

Die natürliche potentielle Vegetation (ohne anthropogene Beeinflussung) ist im Wesentlichen als Zittergrasseggen/Eichen-Buchenwald zu charakterisieren.

3.10.5 Faunistischer Bestand

Faunistische Erhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Es ist aufgrund der Eigenart des Gebietes davon auszugehen, dass das Plangebiet und seine Umgebung Nahrungshabitat für Greifvogel und Lebensraum verschiedener Kleinsäuger (Nager, Maulwurf.) ist. Aufgrund der Nähe eines Teiches ist das Vorkommen von geschützten Lurcharten, insbesondere von Kröten, die den Teich als Laichgewässer nutzen, möglich.

3.10.6 Boden und Geologie

Geologie

Das Plangebiet liegt am Südrand des Erzgebirgischen Beckens.

Der Festgesteinsuntergrund wird durch klastische Gesteine des Rotliegenden (Härtensdorf-Formation) gebildet, die den karbonzeitlichen Ablagerungen auflagern. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um mehr oder weniger sandig und glimmerreich ausgebildete Schluffsteine mit häufig vorkommenden Sandstein- und Konglomerateinlagen. Im oberflächennahen Bereich ist damit zu rechnen, dass das Gestein zu bindigen, teilweise auch rolligen lagen Lockergesteins zersetzt ist. Die Mächtigkeit des Gesteinszersatzes kann mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden von ca. 2 m mächtigem weichselkaltzeitlichem Solifluktionsschutt überlagert. Im Osten des Plangebietes besteht auch die Möglichkeit des Auftretens von Talsedimenten des Härtensdorfer Baches (Auelehm über Kies oder Sand).

Es gibt keine Erkenntnisse zu anthropogenen Auffüllungen im Plangebiet.

Natürliche Radioaktivität

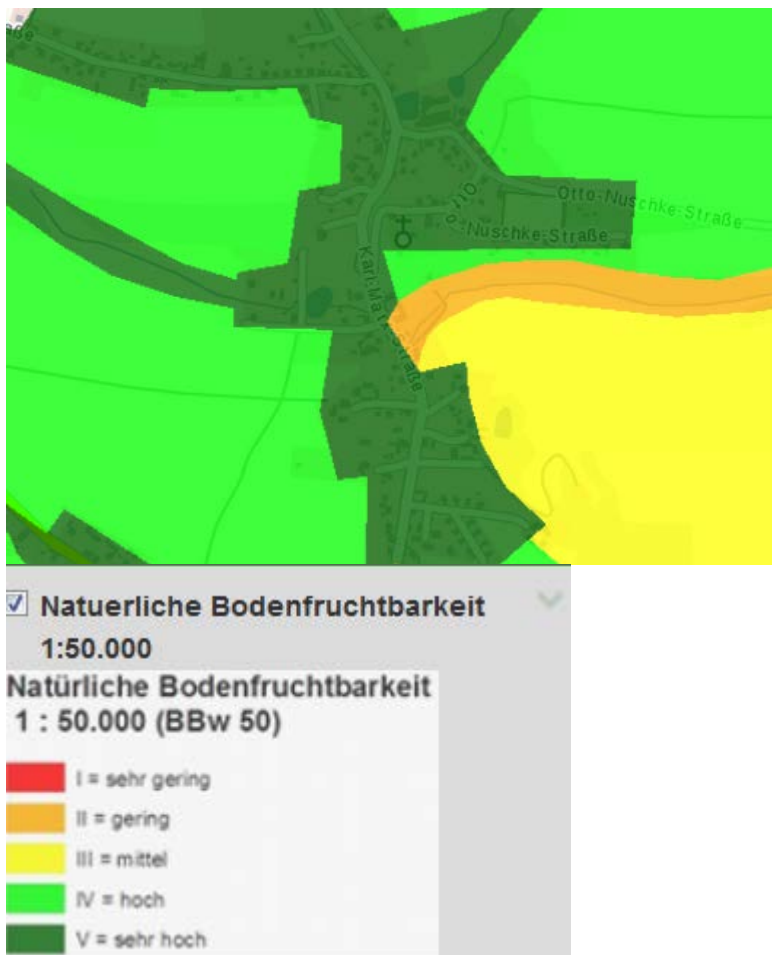
Erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft sind im Plangebiet kaum wahrscheinlich

Boden

Der Boden im Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt und ist damit Teil einer großräumigeren, agrarisch strukturierten Landschaft.

Bei den Böden handelt es sich um anthropogen wenig beeinflusste Braunerde-Staugley – Böden mit mittlerer Ackerzahl (ca. 40) und mittlerer Erodierbarkeit.

(Quelle Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Teil2, standortkundliche Verhältnisse, 1997)



Altlasten

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

3.10.7 Altbergbau

Nach der Stellungnahme des Oberbergamtes liegen diesem keine Erkenntnisse über bergbauliche Tätigkeiten im Plangebiet vor. Im östlichen Bereich sind allerdings Bergkelleranlagen aktenkundig. Werden im Plangebiet derartige Anlagen aufgefunden, ist das Oberbergamt in Freiberg in Kenntnis zu setzen (s.a. unter „Hinweise“).



Quelle: Hohlraumkarte Freistaat Sachsen

3.10.8 Baugrund

Die örtlichen Baugrundverhältnisse wurden im Rahmen eines Versickerungsversuches erkundet und beschrieben. Ein Baugrundgutachten entsprechend DIN... für die konkreten Baumaßnahmen existiert jedoch noch nicht,

Demnach ist im Plangebiet eine Oberbodenauflage von 0,3 bis 0,6 m Mächtigkeit zu verzeichnen, die einer Hanglehm-Schicht auflagert. Diese Schicht wurde in einer Mächtigkeit von 0,7 m bis 1,9 m angetroffen und lagert im westlichen Planteil der Auflockerungszone des Festgesteins und im östlichen Planteil Terrassenkiesen auf.

3.10.9 Hydrologische Verhältnisse

In den rolligen Sedimenten des Härtensdorfer Baches und möglicherweise auch in den unterliegenden rolligen Zersatz des Festgesteins befindet sich der quartäre Tal-Grundwasserleiter. In den rolligen Hangschuttsedimenten ist eine temporäre Grundwasserführung mit Abfluss zum Härtensdorfer Bach möglich. In Tauperioden und Perioden starken oder langanhaltenden Niederschlags ist eine verstärkte Wasserführung möglich. Kluftgrundwasser im Festgestein der rotliegenden- bzw. der karbonischen Schichten werden in ca. 10-15 m vermutet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

3.10.10 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1.

3.10.11 Emissionen/Immissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu temporären Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen, insbesondere im Frühjahr und zur Erntezeit. Dies betrifft allerdings nicht nur das Plangebiet, sondern die gesamte Ortslage und für eine ländliche Bebauung akzeptabel. Auch deshalb erfolgte die Korrektur der Festsetzung der baulichen Nutzung vom reinen Wohngebiet (WR) auf ein allgemeines Wohngebiet (WA). Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der festgesetzten Nutzung mit Ausnahme der Bauzeit keine unzulässigen störenden Emissionen zu erwarten.

4. Planungsergebnis

4.1 Grundzüge der Planung

Südlich der Erschließungsstraße (Karl-Marx-Straße abseits) soll die planungsrechtliche Möglichkeit für die Errichtung von 7 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Abweichend von der Darstellung im Stand des FNP wird die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, da das Gebiet unmittelbar an die Dorflage angrenzt, die als Dorfgebiet (MD) zu charakterisieren ist und damit Mischgebietscharakter besitzt. Die Nutzungen im Dorfgebiet (Landwirtschaft mit Viehhaltung, Handwerksbetriebe)

Die notwendige stadttechnische Erschließung erfolgt durch die Erweiterung der teilweise schon im der Zufahrtsstraße liegenden Leitungen einem Zuge, um längerfristige Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung zu vermeiden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße, die mit Wendehammer und Ausweichstellen ausgebaut wird.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser sollen innerhalb des Planumgriffs umgesetzt und die Umsetzung mit der Planung gesichert werden.

4.2 geplante Bebauung

Es ist geplant, an der Südseite der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sieben Eigenheimstandorte als Einzelhausbebauung zu errichten, wobei sich der westliche Eigenheimstandort ca. auf der Höhe des Gebäudes auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet.

Die Gebäude werden von der Zufahrtsstraße zurückgesetzt eingeordnet, da sich parallel zur Straße Versorgungsleitungen befinden. Die Einordnung der Einfamilienhäuser erfolgt traufständig mit parallel zur Erschließungsstraße verlaufendem First.

Mit Grundstücken zwischen 780 m² und 1.600 m² sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll der Überbauungsgrad im Hinblick auf die offene und lockere Umgebungsbebauung, der Minimierung des Bodenverbrauchs und den Hochwasserschutz möglichst gering gehalten werden. Mit dem geringeren Bebauungsgrad auf den zusammenhängenden größeren Flächen wird versucht, den Versiegelungsgrad entsprechend der ländlichen Umgebung, gering zu halten.

Mit den Festsetzungen zur Versickerung, zur Durchgrünung sowie den Hinweisen zum Einsatz von Dachbegrünung und regenerativen Energien soll zudem dem Klimaschutz gem. § 1 BauGB Rechnung getragen werden.

4.3 Konzept der Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die unstrukturierte Feldflur an, während sich im Norden und Osten strukturreiche Flächen um Wohnhäuser, Gehöfte und den Teich, sowie Gärten befinden.

Um das Baugebiet in den Ortsrand einzubinden, wird eine Eingrünung zur Feldflur durch Feldgehölzhecken, bestehend aus einheimischen Gehölzen, festgesetzt.

Zudem wurde für alle Grundstücke über 500 m² die Pflanzung mindestens eines Hochstammbaumes festgesetzt.

Empfohlen wird zudem der Einsatz von Dachbegrünung.

4.4 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird über die bestehende, an die Karl-Marx-Straße als Hauptstraße des Ortes angebundene, öffentlich gewidmete Straße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird durch einen Wendehammer, der für 3-achsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr geeignet ist ergänzt. Zudem wird aufgrund der geringen Breite eine Ausweichstelle in Höhe der Einmündung des Fußweges vorgesehen, in der 2 PKW bzw. 1 Müllfahrzeug Platz finden. Mit der Beschränkung auf die für die Funktionsfähigkeit notwendigen Maßnahmen soll die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Die Muldenversickerung des anfallenden Niederschlagswassers als Teil der öffentlich gewidmeten Straße wird erhalten und im Bereich des Wendehammers fortgeführt. Im Bereich der Ausweichstelle erfolgt ebenfalls eine Neuanlage der Mulde. Der Umgang mit der den Härtensdorfer Bach querenden Brücke (Ertüchtigung, Schutz usw.) ist im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Demnach muss die Brücke für den zu erwartenden bauzeitlichen und permanenten Verkehr ggf., entsprechend der Aussagen des Gutachtens, ertüchtigt werden. Die Straßenbeleuchtung wird nach Abstimmung mit der Stadt Wildenfels in den Wendehammer weitergeführt.

Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung

Der vorhandene Fußweg wird als Teil des Wanderwegenetzes erhalten. Er ist lediglich zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu befahren.

4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung erfolgt über die im Erschließungsweg nördlich der Grundstücke verlegten Trinkwasserleitung DN 80 PVC unter Herstellung separater Hausanschlüsse.

Die Löschwasserversorgung kann aus einem Hydranten auf einer Leitung DN 100 PE in der Nähe des Hausgrundstücks Karl-Marx-Straße 33 zur Verfügung gestellt werden. Die Entnahmemenge beträgt 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Zudem befindet sich ein Teich in zumutbarer Entfernung von unter 300 m.

Entwässerung

- Schmutzwasser

In der Karl-Marx-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 250 PP. Die geplanten 7 Grundstücke werden an den Anschlusskanal DN 200 PP angeschlossen, der aktuell in Höhe des Flurstückes 577/9 endet. Der Kanal wird südlich der Straße über private Grundstücke bis zum Wendehammer weitergeführt und die geplanten Grundstücke werden separat angeschlossen. Für die Leitungsführung über die privaten Grundstücke sind Leitungsrechte zu sichern.

- Regenwasser

Die Einleitung des Regenwassers in die natürliche Vorflut (Härtensdorfer Bach) ist aufgrund der festgestellten Hochwassergefährdung Härtensdorfer Bach/Wildenfesler Bach nicht bzw. nicht in vollem Umfang möglich. Um zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Demnach ist eine Versickerung grundsätzlich möglich. Die entsprechenden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Versickerung wurden festgesetzt. Die Speicherung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt mittels Zisterne mit mind. 3 m³ Speichervolumen. Der Überlauf der Zisterne wird in eine Versickerungsanlage (Rigole) eingeleitet. Diese muss den Anforderungen des Arbeitsblatt DWA-A 138

Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, entsprechen.

Da die Grundstücke relativ groß sind, ist die Einhaltung der Abstände von Versickerungsanlagen zu Kellern etc. problemlos möglich. Um einer Belastung des Niederschlagswassers vorzubeugen, wurde der Einsatz von Kupfer,- Zink,- und Bleibedachungen ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser befestigter Flächen soll breitflächig über einen geringen Versiegelungsgrad und die angrenzenden Grünflächen versickert werden. Der Einsatz von Gründächern zur Abflussverzögerung ist auch bei Satteldächern, aber auch auf Nebenanlagen, wie Carports und Garagen möglich und wird empfohlen. Eine Regenwasserableitung in den Härtensdorfer Bach ist nicht vorgesehen. Die genauen Rahmenbedingungen für die Genehmigungsfähigkeit sind im Rahmen des Verfahrens noch abzustimmen.

- Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt vom vorhandenen Netz. Für die Führung von Erdkabeln außerhalb der Erschließungsstraße über private Grundstücke wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Die genauen Anbindepunkte sind im Rahmen des Verfahrens noch abzustimmen.

- Gasversorgung

Der Anschluss des Wohngebietes kann laut Versorgerauskunft durch einen Anschluss an die in der Karl-Marx-Straße verlegte Mitteldrucktrasse in Höhe Flurst.- Nr.577 d erfolgen. Die Trassenführung erfolgt ebenfalls außerhalb der Erschließungsstraße und ist rechtlich zu sichern.

- Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Netz in separater Trasse (s.o.).

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet:

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und allen damit verbundenen Nutzungen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Erschließungssituation wurden Schank- und Speisewirtschaften sowie Sportanlage ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da für diese weder die städtebaulichen und funktionellen Voraussetzungen im Gebiet, noch der Bedarf besteht.

Das Wohngebiet schließt unmittelbar an ein als Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO) einzustufendes Gebiet an. Die mit der zulässigen gebietstypischen Mischnutzung verbundene Immission in unmittelbarer Nachbarschaft könne dazu führen, dass die für ein reines Wohngebiet (WR) zulässigen Lärmimmissionswerte nicht eingehalten werden können. Deshalb erfolgte die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

(Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“

WA tags 55 dB, nachts 45 dB bzw. 40 dB

MD tags 60 dB, nachts 50 dB bzw. 45 dB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die größeren zusammenhängenden Flächen auf eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und damit unter der für Allgemeine Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung, § 17, Abs.1 festgelegte maximale Grundflächenzahl vom 0,4. Mit dem geringen Überbauungsgrad soll das dörfliche, locker bebaute Umfeld Rechnung getragen werden. Für die kleineren Grundstücke im Osten und Westen des Wohngebietes wurde eine höchstzulässige GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine akzeptable Bebauung zu ermöglichen.

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl an Vollgeschossen entspricht der Umgebungsbebauung. Die Definition von Vollgeschossen richtet sich nach § 20, Abs. 1, BauNVO nach der jeweiligen Landesbauordnung (SächsBO).

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

Bauweise

Offene Einzelhausbebauung entspricht der offenen Umgebungsbebauung und dem Nutzungszweck.

Festsetzung von Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass Baufelder entstehen, die eine städtebauliche Ordnung in der Einordnung der Gebäude, insbesondere zur Straße, erreicht werden kann. Der seitliche Abstand der Gebäude regelt sich über die Bauordnung. Der Abstand zur Straße lässt die notwendigen Leitungsführungen in den privaten Grundstücken zu, während die Begrenzung der bebauungstiefe die Versiegelung durch Zuwegungen einschränkt und ausreichend Grün- und Versickerungsfläche zulässt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen. Die Nebenanlagen müssen den Bestimmungen der Festsetzungen 5.2 und 5.3 zum Umgang mit Niederschlagswasser entsprechen.

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

Ausweichstelle und Wendehammer

Die vorhandene Zufahrtsstraße wurde einschließlich der zugehörigen Entwässerungsanlage als Verkehrsfläche in der Planzeichnung dargestellt. Die Zufahrtsstraße ist öffentlich gewidmet. Am Gebietsende wurde ein Wendehammer vorgesehen, der für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und für ein Feuerwehrfahrzeug ausreichend dimensioniert ist. Da die Verkehrsbelegung auch mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Gebietsgröße gering sein wird, wird die Straße als Ausweichmöglichkeit für den Begegnungsfall PKW/PKW bzw. PKW/Müllfahrzeug o.ä. an gut einsehbarer Stelle mit einer Ausweichstelle versehen.

Ausbaukriterien

Für den Ausbau der Straße einschließlich der Beleuchtungs- und Entwässerungsanlagen gelten die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Kriterien der Stadt Wildenfels.

Fußweg

Der in der Planzeichnung als Fußweg dargestellte Weg kann außer als Fuß- und Wanderweg als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft genutzt werden.

5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Häusliches Abwasser

In der Karl-Marx-Straße befindet sich ein Sammler mit Anschluss an die zentrale Kläranlage in Wildenfels. Die bereits teilweise vorhandene Schmutzwasserleitung mit Anschluss an diesen Sammler wird zur vollständigen Gebietserschließung weiter ausgebaut.

Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnliche Flächen sind nur teilversiegelt auszubilden. Zulässig sind nur Beläge, über die ca. 50 % des Niederschlagswassers versickert werden können. Das sind i.d.R. ungebundene Befestigungen oder ungebunden verlegte Pflaster, Platten etc. Das verbleibende Niederschlagswasser soll breitflächig in die angrenzenden Grünflächen geleitet und versickert werden.

Rückhaltung und Versickerung

Der Wildenfeser Bach, der u.a. durch den Härtensdorfer Bach gespeist wird, besitzt ein nachgewiesenes Hochwasserrisiko (s.a. www.sachen.de, Wasser, Wasser-wirtschaft).

Neben der klimatischen Veränderung ist die zunehmende Versiegelung mit der damit verbundenen verminderten Aufnahmefähigkeit für Wasser ein Grund für zunehmendes Hochwasserrisiko. Mit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird die Zuführung zur natürlichen Vorflut (über das Grundwasser) zeitlich stark verzögert und vergleichmässigt, so dass Hochwasserspitzen vermieden werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist, wenn auch nicht ideal, gegeben. Die versickerungsfähigen Schichten befinden sich ca. 2,6m bis 3,6 m unter Geländeoberkante, wobei die Tieflage zum Bach zunimmt. Bei der Größe der Grundstücke sollte die Einordnung von Versickerungsanlagen für die Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswasser möglich sein.

Ausschluss von Dachmaterialien

Niederschlagswasser von Zink,- Kupfer und bleihaltige Dacheindeckungen trägt diese Stoffe nachweislich in das Grundwasser ein. Die Stoffe sind in geringen Mengen unbedenklich, Zink und Kupfer als Spurenelemente lebensnotwendig, können in höheren Konzentrationen aber zu Schädigungen von Organismen führen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Erhaltung und Schutz der vorhandenen Baumreihe

Im Plangebiet befindet sich westlich des Feld/Wanderweges eine noch relativ junge Baumreihe, bestehend aus unterschiedlichen Arten, die als gliederndes, ökologisches und klimatisch wirksames Element langfristig erhalten bleiben soll. Dafür sind, vor allem während der Bauarbeiten, umfangreiche Maßnahmen zum Schutz von Wurzel,- Kronen,- und Stammbereich notwendig.

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

Unterhaltung und Schutz der Pflanzungen

Die mit Planeintrag festgesetzten Pflanzungen sind Teil der im Gebiet umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen und daher ist für die dauerhafte Vitalität und ggf. den Ersatz der Pflanzungen Sorge zu tragen.

Begrünung privater Grundstücke

Um die ortsrandtypische Durchgrünung der Grundstücke zu erreichen, werden Baumpflanzungen (Hochstamm) ab einer Grundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Hochstamm – Obstbäume werden aufgrund der ländlichen Umgebung ausdrücklich empfohlen.

Anlage und Unterhalt der Grünfläche

Mit der Festsetzung soll die zeitnahe Umsetzung der Begrünung und deren dauerhaften r Erhalt im Interesse der Qualität des Wohngebietes gesichert werden.

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

Flächen A1 und A2

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Integration in den Ortsrand werden 5m und 3m breite Feldgehölzhecken aus heimischen und heimisch gewordenen (Flieder), standorttypischen Arten, festgesetzt. Neben der Ortsbildpflege ist hier der ökologische Effekt des Angebotes von in der Feldflur fehlenden Lebensräumen für Insekten, Vögel und Kleinsäugetern maßgeblich. Die hecken sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

5.3 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung wurden möglichst weit gefasst, um in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu weit einzugreifen. Aber dennoch soll ein städtebaulicher und Gestalterischer rahmen in Form einer gewissen Einheitlichkeit vorgegeben werden.

5.3.1 Dachform, Dachneigung und Festsetzung der Firstrichtung

Als Dachform wurde das landschaftstypische, im gesamten Ortsbild zu findende Satteldach mit Dachneigung zwischen 35-48 ° festgesetzt. Vorgaben für die Eindeckung erfolgen nur in Hinblick auf die Unschädlichkeit für die Versickerung Sowohl Eindeckungen mit unterschiedlichen Formen von Dachziegeln, als auch Eindeckungen mit Schiefer sind in der Umgebungsbebauung zu finden. Insofern sind auch schieferähnlichen Kunststoff-bzw. Metallmaterialien zulässig. Dachaufbauten, wie Gauben sind ebenfalls zulässig und im Ortsbild zu finden.

Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt, um eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper im Verhältnis zur Zufahrtsstraße und der Umgebungsbebauung zu erreichen und damit einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen.

5.3.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist der ländlichen Umgebung anzupassen. Dominierend sind hier helle Putzfassaden und Holz, natursichtig und in unterschiedlichen Brauntönen. Auch Natursteinelemente, z.B. für Sockel und Türstöcke (Schiefer, Granit) entsprechen der Umgebungsbebauung.

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

Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung der inetz wurde nachrichtlich übernommen

5.5 Hinweise zur Planung

Nachfolgende Hinweise zur Planung wurden gegeben:

Klarstellung zur Darstellung der Straße

Zugrunde liegende Gutachten

Geodätische Festpunkte

- Schutz des Mutterbodens
- Bodenschutz/Bodenversiegelung
- Archäologie

Altlasten

Lagerstättengesetz

- Munitionsfunde
- Radonbelastung
- Altbergbau / Hohlraumgebiete
- Anlage Leitungsplan

Hochwasserschutz

Versickerungsanlagen, Erlaubnisfreistellung

Geologie / Baugrund/ Erdbebenzone

- Einsatz regenerativer Energien
- Plangrundlage

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	9.907 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.435 m ²
davon:	
Flächen zum Anpflanzen:	708 m ²
Flächen zur Erhaltung:	162 m ²
Verkehrsflächen:	1.292 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	180 m ²

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. März 2018 (SächsGVBl. S.62)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz- SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

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

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

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO) vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Wildenfels (Baumschutzsatzung) vom 27.09.2001

8. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Anlage 1

- Bilanzierung
- Biotoptypen, Bestand
- Biotoptypen, Planung

9. Umweltbericht

Anlage 2

10. Anlagen zur Begründung:

Anlage 3 Leitungsplan

Anlage 4 Hydrogeologisches Gutachten G:U.B. v. 16.04.2018

Das Plangebiet ist durch langjährige gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung vollständig anthropogen geprägt. Der westliche, landwirtschaftlich genutzte Teil ist ungegliedert, Teil einer großen, ausgeräumten Agrarfläche und weist keine ökologisch wertvollen Strukturen. Der als Gartenland genutzte Teil ist kleinteiliger strukturiert. Der Baumbestand besteht im Wesentlichen aus Fichten.

Mit der Planung wird die Flächenversiegelung erheblich erhöht, da bisher unversiegelte Bereiche überbaut werden. Damit erhöht sich der Anfall abfließenden Oberflächenwassers. Zudem wird die Fällung von Nadelbäumen notwendig. Ziel ist es, den Eingriff in Boden und Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen mit der Planung gesichert werden.