

## **Begründung (Entwurf)**

**Bebauungsplan Nr. 42  
„Abrundung Straße der Freundschaft“ in Werdau – OT  
Leubnitz**

**gemäß § 8 Abs. 4 BauGB**

### **Planungsbüro:**

**kreatives bauen  
Ingenieurbüro Thomas Kertscher  
Crimmitschauer Str. 124 c  
08058 Zwickau**

**Stand Mai 2021**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Aufgabenstellung**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 1.2 Höherrangige überörtliche Planungen- Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
- 1.3 Anlass und Ziel der Planung**
- 1.4 Art des Aufstellungsverfahrens**

### **2. Angaben zum Plangebiet**

- 2.1 Lage, Größe, frühere Nutzung, Umgebungsbebauung**
- 2.2 Umgebungsbebauung, Anbindung**
- 2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen**
  - 2.3.1 Trink- und Löschwasser**
  - 2.3.2 Abwasserentsorgung**
  - 2.3.3 Stromversorgung**
  - 2.3.4 Gasversorgung**
  - 2.3.5 Fernwärmeversorgung**
  - 2.3.6 Telefon / Kommunikation**
- 2.4 Umweltbedingungen, Boden, Vegetation, Oberflächenwasser**
- 2.5 Altlasten**
- 2.6 Denkmalschutz**
- 2.6 Eigentumsverhältnisse**

### **3. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung**
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.3 Bauweise**
- 3.4 Abstandsflächen**
- 3.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**
- 3.6 Anzahl der Wohnungen je Grundstück**
- 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO**
- 3.8 Erschließung, Verkehrsflächen**
- 3.9 Bodenschutz, Entwässerung**
- 3.10 Begrünung**

### **4. Umweltprüfung**

### **5. Städtebauliche Statistik**

**Anlagen: 1 Auszug Begründung Entwurf FNP Werdau mit Anlage 2  
 2 Brachflächenpotential  
 3 Zusammenfassung Baugrundgutachten/ Sickertest**

## 1. Aufgabenstellung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Stadt Werdau, Gemarkung Leubnitz:

**> Flurstück Nr. 1514/2, 1514/3, 1514/4 und einer Teilfläche aus 1514/1 mit einer Fläche von 4.426 m<sup>2</sup> (Bruttobauland 3.976 m<sup>2</sup>)**

Folgende Grundstücke der Stadt Werdau, Gemarkung Leubnitz grenzen an den Geltungsbereich:

- > im Süden, Osten und Norden Flurstück Nr. 1514/1
- > im Westen Flurstück Nr. 979/1

### 1.2 Höherrangige überörtliche Planungen - Raumordnung, Landes – und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Freistaat Sachsen sind auf der Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und durch Regionalpläne für die Planungsregion räumlich und sachlich auszuformen. Werdau ist gemäß Z 1.3.7 LEP 2013 als Mittelzentrum mit einem entsprechenden zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) im Verdichtungsraum der Oberzentren Zwickau/ Chemnitz (G 1.2.1 LEP 2013) festgelegt. Werdau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der bisherigen Regionalplan Südwestsachsen in der Fassung der ersten Gesamtfortschreibung (RPSW 2008) ist mit Bekanntmachung vom 31.07.2008 in Kraft getreten und gilt fort.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziel der Städtebaupolitik des Bundes ist die Stärkung der Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit auf der „grünen Wiese“ soweit wie möglich zu vermeiden. Dieses Ziel wurde mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts in die Planungsleitsätze zur Bauleitplanung in den § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen (vgl. Kunze/Welters Baugesetzbuch 2013). Nach Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist „die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur im Ausnahmefall zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichende Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“ Mit dem Ziel 2.2.1.4 im Landesentwicklungsplan 2013 wurde das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert.

Gemäß Z 2.2.1.3 LEP 2013 „...soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ Diesem landesplanerischen Ziel wird durch die geplante bauliche Erweiterung der bestehenden verdichteten städtischen Strukturen im Siedlungsbereich/Stadtteil Werdau-West entsprochen. Nach Z 2.2.1.6 LEP 2013 ist in der Stadt Werdau als Mittelzentrum eine Siedlungsentwicklung aufgrund des Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern der eigenen Bevölkerung und darüber hinaus im Verdichtungsraum der Metropolregion Chemnitz/Zwickau auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung bedingt durch Veränderungen der Haushaltstrukturen, Nachfrageverschiebungen zu anderen Wohnbedarfen und allgemein steigenden

Eigentümerquoten aufgrund der Planungshoheit der Stadt und in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen grundsätzlich möglich.

Gemäß Regionalplan Südwestsachsen Ziel Z 1.1.7 „ist die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln, die Wohngebiete, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren, um der demografischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen, nicht mehr benötigte Bauflächen insbesondere in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen und interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren.“

Im INSEK Werdau 2030+ vom 26.04.2018 und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wurden aus den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung u.a. folgende Planungsziele für die Stadt Werdau (FNP Entwurf 10/2020, Seite 98) abgeleitet:

- Aufstellung und Aktualisierung einer Bauleitplanung unter Beachtung demografischer Veränderungen und wirtschaftlicher Erfordernisse
- Bauflächenentwicklungen sollen sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- Es soll eine auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte bauliche Eigenentwicklung vorgenommen werden
- Vorrang hat die Innenentwicklung durch Bestandserneuerung und die Nutzung vorhandener Bauflächen.

Der demografische Wandel ist auch in Werdau deutlich ersichtlich. Bis 2035 wird ein weiterer Bevölkerungsrückgang von 10 % gegenüber 2019 prognostiziert.

Der demografische Wandel hat insbesondere in der Kernstadt zu nachhaltigen Verwerfungen mit Leerständen in einigen Teilbereichen von über 30 % geführt.

Es besteht kein Wohnungsneubaubedarf aus dem Wohnungsbestand heraus.

Dem entgegen steht ein weiter steigender Baudruck am Stadtrand.

Die Berücksichtigung von Wohnungswünschen und der Wunsch nach Neubau führt jedoch zu einem Wohnungsneubaubedarf trotz schrumpfender Bevölkerungs- und Haushaltzahlen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 liegt bei rund 17 – 23 ha. Bis zum Jahr 2035 besteht eine Wohnbauflächennachfrage von 17 - 23 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZH). Hauptgrund hierfür ist die erhöhte Nachfrage von wohneigentumsnachfragenden Familienhaushalten im Eigenheimsegment.

Jedoch kann und soll die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausschließlich über neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser abgedeckt werden. Die Grundsätze der Bauleitplanung und die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie Innenentwicklung durch Wiederbelebung Brachflächen, Baulücken) finden sich auch im Flächennutzungsplanentwurf 10/2020 wieder (siehe FNP-Entwurf, Seite 48, 49).

Die vorhandenen Flächenreserven in der Stadt sind allerdings sehr heterogen bezüglich ihrer Eigenschaften (Lage, Aktivierung, Eigentümer, etc.).

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung liegt nach wie vor auf der Innenstadt und den angrenzenden konsolidierungswürdigen Siedlungsbereichen.

Die Ziele sind im INSEK 2030 und in den Stadtteilkonzepten „Südliche Innenstadt 2012“ (SEKO 2019) und „Östliches Stadtzentrum“ (SEKO 2019) klar definiert.

Für die Stadtteile sind gemäß den Zielkonzepten die langfristige Entwicklung als zentrumsnahe Mischgebiete mit der Priorität des Wohnens durch Wiedernutzung der klassische kleinteiligen Wohn- und Geschäftsgebäude sowie die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und der Investitionen der Wohnungsunternehmen

in Sanierung und Neubau im Gebiet vorgesehen.

Eine vollständige Stabilisierung des Stadtzentrums wird nicht möglich sein, es soll sich auf ausgewählte Teilbereiche konzentriert werden, insbesondere auf die gründerzeitlichen Quartiere mit teilweise denkmalgeschützter Bebauung.

Generell ist auch aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und den Mängeln in der Wohnumfeldsituation und ungünstigen Rahmenbedingungen, wie Leerstand, verfallende Wohngebäude und Gewerbebrachen die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt stagnierend oder rückläufig. Diese Faktoren führen dazu, dass der Neubau, z. B. Lückenschließung sehr problematisch ist. Leider besteht derzeit in Werdau keine Nachfrage für innerstädtische Eigenheimgrundstücke (z. B. Straße der Jugend- Privateigentümer, siehe INSEK 2030, Brachenpass Nr. 10).

Nach Einschätzung der demografischen Perspektiven wird die Bevölkerung älter und geringer werden. Gleichzeitig ist mit einer qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage und daraus erforderlichen Handlungserfordernissen zu rechnen. Für die Innenstadt zeichnen sich derzeit aufgrund der speziellen Nachfrage folgende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ab:

1. Neubau Altengerechtes Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen
  - Querstraße, Klostergasse, Brühl –Eigentümer plant Erweiterung Betreutes Wohnen mit Einrichtung für Demenzerkrankte
  - Freiherr-vom -Stein-Straße 13-21 – Abbruchfläche – Eigentümer plant Neubau Altenpflegeeinrichtung (Brachflächenkatalog Nr. 23)
  - Straße der Jugend 2 – Abbruchfläche – Kaufantrag für Vorhaben Betreutes Wohnen (INSEK-Brachenpass Nr. 07)
  - Mühlenstraße – Abbruchfläche - Neubau Altenpflegeheim (INSEK-Brachenpass Nr. 12)
  - Kranzbergstraße /Fr.-vom-Stein-Straße – Sanierung Wohngebäude für Arbeitsemigranten und Monteurwohnungen durch Private Unternehmen und Nutzung Rückbauflächen für Stellplätze etc. (INSEK-Brachenpass Nr. 24)
2. Erwerb von leerstehenden Wohngebäuden durch ost- südosteuropäische Großfamilien und einfache Sanierung von Wohngebäuden für Arbeitsimmigranten aus EU
3. Investitionen von Immobilienunternehmen in die Sanierung höherwertiger Wohnungen

Die Stadtplanung hat die Aufgabe in Zukunft eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und auf die aktuelle Nachfrage ein angemessenes Angebot an Bauflächen bereitzustellen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB das Angebot vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen aller Bevölkerungskreise Rechnung tragen, die Eigentumsbildung weitere Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen. Die Stadt ist sich ihrer Verantwortung für die zukünftige Stadtentwicklung unter dem gewandelten Paradigma der Schrumpfung und des Umbaus, das auf Bestands- und Innentwicklung, Revitalisierung, Konzentration und Stärkung der Stadtzentren ausgerichtet ist, durchaus bewusst. Die Baulücke im Stadtzentrum ist allerdings nach wie vor keine Alternative zum Eigenheimgrundstück im Grünen. Im Fazit besteht im Eigenheimsegment keine Nachfrage nach innerstädtischen Standorten. Die Eigenheimbauer bevorzugen das klassische Grundstück „im Grünen“ bzw. in ländlich geprägter Umgebung.

Die Herausforderung für die Stadt Werdau besteht darin, der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Bevölkerungsstruktur, insbes. der jungen Frauen im gebärfähigen Alter und Jugendlichen zu stabilisieren. Ein Ziel ist die die Stadt Werdau weiterhin als lebenswerten Wohnort zu etablieren und insbesondere die Wohnwünsche von jungen Familien stärker zu berücksichtigen. Von Bedeutung ist daher ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauland für die Bildung von Wohneigentum.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die westliche Straßenseite der „Straße der Freundschaft“ ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Mit der vorliegenden Planung wird erreicht, diese linksseitig der „Straße der Freundschaft“ vorhandene Wohnbebauung durch Nutzung örtlicher Ressourcen in Form der bereits vorhandenen Erschließung mit umweltverträglicher Planung geordnet abzurunden.

Die Erweiterung des Siedlungsgebietes Leubnitz-Forst soll mit der vorliegenden Planung abgeschlossen werden.

Der geplante Standort mit 3 Baugrundstücken befindet sich im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung an einer bestehenden Erschließungsstraße und gilt infrastrukturell gut erschlossen. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Feldrandfläche.

Bei diesem Vorhaben werden die Bedürfnisse der Bevölkerung nach naturverbundenem Wohnen und Erholung in der Freizeit durch den nahen Wald und das Freibad berücksichtigt.

Die Baufläche stellt damit unter Beachtung aller realisierbaren Möglichkeiten der Entwicklung und der vorhandenen Baulandreserven, einen bedarfsorientierten und infrastrukturell gut erschlossenen Standort zur Eigenentwicklung dar.

Ein Kriterium für die potentielle Entwicklungsfläche ist die vorhandene straßen- und medienseitige Erschließung (Wasser, Schmutzwasser, Strom).

Die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken ist auf Grund der attraktiven Lage des Ortsteils, unmittelbar angrenzend an den Werdauer Wald und der guten Infrastruktur, die Anbindung an die Westtrasse, und der so genannten „weichen Standortfaktoren“ sehr groß.

Der Ortsteil Leubnitz hat sich zu dem bevorzugten Wohnungsbaustandort für Eigenheimbauer der Stadt Werdau entwickelt. In den vergangenen Jahren haben sich hier insbesondere junge Familien angesiedelt. Der Ortsteil Leubnitz verfügt mit dem Schulzentrum Leubnitz, bestehend aus Kinderkrippe / Kindergarten, Schulhort, Grund- und Mittelschule als Ganztagschulstandort mit Schulbusanbindung, über eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur als positiver Standortfaktor für die Ansiedlung von jungen Familien.

Die demografische Entwicklung Werdaus der letzten Jahre 5 bis 6 Jahre ist durch eine zunehmende positive Dynamik hinsichtlich räumlicher und natürlicher Wanderungsbewegungen gekennzeichnet. Die Stadt verzeichnet seit 2014 bis heute wieder Wanderungsgewinne. Auch die Geburtenraten haben sich positiv entwickelt. Der Bevölkerungsrückgang ist hauptsächlich mit dem negativen natürlichen Saldo in Verbindung zu bringen.

Um genauere Daten zur Bevölkerungsprognose und zum zukünftigen Wohnflächenbedarf zu erhalten, hat die Stadt durch das Geographenteam P&P - Prognose & Planung (aus Dresden) eine kommunalspezifische Wohnflächenbedarfsanalyse bis 2035 erarbeiten lassen, deren Ergebnisse die Grundlage für wissenschaftlich fundierte Aussagen zur Festlegung von Bauflächen für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan bilden. Die Grundlage für die Abschätzung der Wohnbauflächennachfrage bis 2035 ist ein komplexes Prognosemodell, welches im Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. erarbeitet wurde (siehe Anlage 1 Auszug aus Begründung zum Entwurf FNP Werdau).

Im Gutachten finden Zahlen der Einwohnermeldestatistik der Stadt Werdau Anwendung (2015: 21.800 EW). Diese beinhalten im Gegensatz zur amtlichen Statistik die Nebenwohner, was die Abweichung zur amtliche Bevölkerungszahl in

2015 mit 21.039 Einwohnern zum großen Teil erklärt. Die Anzahl der Nebenwohner in 2015 betrug rund 550 Personen. Nach Abzug verbleibt eine Abweichung zur amtlichen Bevölkerungszahl von rund 200 Personen. Dieser Unterschied ist vertretbar – Kommunalstatistik und amtliche Bevölkerungszahlen sind nie vollkommen identisch. Die höhere Einwohnerzahl aufgrund der Berücksichtigung der Nebenwohner führt nicht automatisch zu einem deutlich höheren Wohnungsneubaubedarf. Das Prognosemodell ist vielmehr darauf ausgerichtet, auf Grundlage verschiedener Einflussfaktoren den Wohnungsneubaubedarf zu bestimmen, bei dem die Zahl der Einwohner nur einen von vielen Faktoren darstellt. Es fand ein differenzierter Haushaltstypenansatz Verwendung und für jeden dieser Haushaltstypen erfolgte eine Modellierung der Wohnungsnachfrage auf Grundlage der werdauspezifischen Daten.

Vom Gutachter wurden die aktuellen stadtentwicklungsrelevanten Planungen auf kleinräumiger Ebene herangezogen. Dies betrifft neben dem kommunalspezifischen Haushaltstypenansatz auch die positiveren Entwicklungen im Hinblick auf den Wanderungssaldo. Damit ist im Vergleich zur amtliche Prognose eine deutlich höhere Genauigkeit gegeben

Der künftige Wohnungsneubau- und flächenbedarf wird auch weiterhin deutlich vom Wohnungsteilmarkt des EZH geprägt sein. Trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltzahlen und somit sinkender Nachfrage nach Wohnungen im Bestand ist der Wunsch in den eigenen vier Wänden zu wohnen nach wie vor ungebrochen und hält bis Anfang der 2030er Jahre an. Im späteren Verlauf des Prognosezeitraums kommt es zu einer Abnahme der größeren familienbildenden Haushalte, als Hauptnachfragegruppe für Eigenheimneubau. Zum anderen führen auch zu erwartende sinkende Wanderungsgewinne zusätzlich zu einem Rückgang der EZH-Neubaunachfrage. Somit generiert sich wahrscheinlich die EZH-Neubaunachfrage nach 2030 vorwiegend aus einer Nachfrage nach Wohneigentum in individuellen Wohnungsbau aus der Kommune selbst heraus.

Mittlerweile gibt es eine 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, die die Ergebnisse des Gutachtens für die Stadt Werdau bestätigt.

<b>7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose</b>	2020 EW	2025 EW	2030 EW	2035 EW
Variante 1	20.590	20.080	19.560	19.080
Variante 2	20.570	19.950	19.120	18.300
<b>Kommunalspezifische Gutachten P&amp;P Prognose und Planung (Januar 2020)</b>	21.300	20.500	19.500	18.500

Die aktuelle Einwohnerzahl zum 31.12.2019 beträgt laut Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen 20.623, d. h. die Prognosezahl der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für 2020 stellt sich geringfügig positiver dar.

Auszüge aus Gutachten P&P:

„Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigen, das im bis zu 50 % der wohneigentumsnachfragenden Familienhaushalte im Eigenheimsegment ihren Wohnwunsch im Rahmen eines Neubaus realisieren.“ (P&P S. 23, 2020)

Neben den Familienhaushalten bauen auch kleinere Haushalte mit Wohneigentum in ca. 50 % neu. „Somit führte jeder zweite Umzug aller Haushaltstypen vom

Mehrfamilienhaus zum Einfamilienhaus im Laufe eines Jahres zu einem Wohnungsneubau im Eigenheimsegment. Das Segment des Wohneigentums im Geschosswohnungsbau erfährt hingegen keine Bedeutung, da dieser typische Haushaltstyp hierfür kaum vorkommt. Eine Eigentumswohnung wird bspw. vorwiegend von vermögenden Single-Haushalten erworben, welche eher in größeren Städten anzutreffen sind.“ (vgl. P&P, S.27,2020- Anlage zum FNP-Entwurf)

„Diese spezielle qualitative Wohnungsnachfrage kann auch in schrumpfenden Kommunen dafür verantwortlich sein, dass ein Wohnungsneubaubedarf entsteht.“ (P&P S. 23, 2020)

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse werden die Baufertigstellungen der Jahre 2010 bis 2017 herangezogen. Gemäß statistischen Landesamt Sachsen betrug die Anzahl der Baufertigstellungen 19 Eigenheime pro Jahr.

Die kommunalspezifischen Daten für die Stadt Werdau stellen sich in den Jahresscheiben und aktuell fortgeschrieben wie folgt dar:

2010-2013: 14 EZH

2014-2017: 24 EZH

2018:29 EZH

2019:30 EZH

2020:39 EZH + 8 Reiheneinheiten, 3 MFH mit 12 WE

2021: bis April bereits 6 EZH genehmigt und 27 EZH im Genehmigungsverfahren

Im Folgenden werden die derzeit freien Grundstücke in Bebauungsplangebieten für Wohnbebauung im 1- und 2- Familienhausbereich dargestellt (Stand April 2021):

#### Reserven in Bebauungsplänen und Satzungen

Die Stadt Werdau verfügt in Bebauungsplänen über insgesamt 149 (Nr. 1- 6) potentielle Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäusern in B-Plangebieten, Baulücken etc.

Derzeit gibt es in Werdau 3 rechtskräftige Bebauungsplangebiete mit freien Grundstücken:

1. 95 (B-Plan Leubnitz Forst)

2. 11 (B-Plan An der Holzstraße)

Die Grundstücke in den Bebauungsplangebieten „Leubnitz- Forst“ und „An der Holzstraße“ befinden sich im Privatbesitz und werden teilweise als Garten- und Wochenendgrundstücke für den Eigenbedarf genutzt. Sie stehen somit der Stadt und dem freien Grundstücksmarkt nur im Einzelfall zur Verfügung.

3. 25 (B-Plan Randbebauung Friedenssiedlung – keine Erschließung, Stadt hat Grundstück zu Verkauf ausgeschrieben, Kaufinteressenten liegen vor)

4. 3 (B-Plan An der Brauerei OT Steinpleis)

Weiterhin gibt es 1 rechtskräftigen VE-Plan:

5. 7 (VEP An der Sportschule – privater Eigentümer, Durchführungsvertrag noch nicht umgesetzt)

sowie 1 noch nicht in Kraft gesetzte B-Plan aufgrund fehlender Erschließung.

6. 8 (B-Plan Königswalder Straße)

Grundstück wurde verkauft, neuer Grundstückseigentümer bereitet Erschließung des Standortes vor.



- Die Nach- bzw. Umnutzung des brachgefallenen Baugebietes Sorge zu einem Eigenheimstandort mit ca. 45 Grundstücken ist abgeschlossen.
- Ebenso wurde die Brachfläche des ehemaligen Sportplatzes in Leubnitz, östlich Bauernweg als Eigenheimstandort im Innenbereich mit 12 EZH vollständig verkauft. Die Eigenheime sind derzeit im Bau.
- Weiterhin liegen für das B-Plangebiet Wettiner Straße, Leubnitz Bauanträge mit einer reduzierter Anzahl Bauplätze bzw. großzügigeren Grundstücksgrößen (nur straßenbegleitende Bebauung) für 5 Bauplätzen vor und sind bereits an Bauwillige vergeben.
- Weitere Flächen im Innenbereich in Realisierung sind an der Joseph-Haydn-Straße (16 EZH). Dort sind die Erschließungsarbeiten noch nicht beendet. An der Straße der Jugend sind 4 Eigenheime genehmigt und teilweise bereits im Bau. An der Richardstraße/ Straße zum Stadtpark ist ein Mehrfamilienhaus genehmigt und in Bauvorbereitung. Baubeginn ist sobald die Renaturierung der angrenzenden Brachfläche der ehem. Tuchfabrik abgeschlossen ist. Am Bärenwinkel in Werdau wurden ehemalige Erholungsgärten zu 4 Eigenheimgrundstücken entwickelt. Der Bauvorbescheid liegt vor.

Damit entfallen diese Wohnflächen aus der Flächenbilanz für Neuausweisungen.

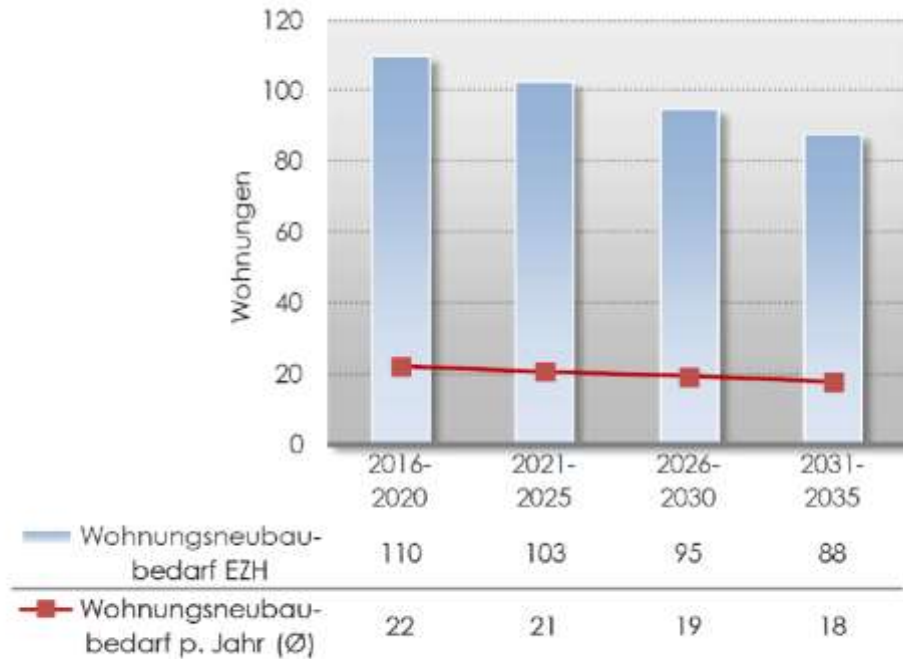
Grundsätzlich hat die Stadt Werdau das städtebauliche Ziel, die künftigen Flächenbedarfe im Wohnungsteilmarkt der Einzelhausbebauung auf zentral gelegene bzw. vormals baulich genutzte Flächen zu fokussieren. Daher wurden alle Brachflächen (siehe Anlage 2 - Auflistung Flächenpotenziale an Brachflächen aus Begründung FNP-Entwurf), Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet nochmals geprüft. Der überwiegende Anteil der Brachflächen sind für eine Eigenheimbebauung nicht geeignet bzw. wie oben beschrieben, bereits in Realisierung und stehen somit für die künftige städtebauliche Entwicklung im Umsetzungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2035 nicht mehr als Reservefläche zur Verfügung (zu Detailflächen siehe auch Anlage Auszug aus Begründung zum Entwurf FNP Werdau).

Im Flächennutzungsverfahren erfolgte eine Aktualisierung aller Rückbauflächen im Stadtgebiet (u.a. in Stadtsanierungs- und Stadtumbaugebieten) und die Prüfung hinsichtlich ihres Wiederbebauungspotenzials. Es muss festgestellt werden, dass die Baulücken aufgrund der innerstädtischen Baustrukturen in den Gründerzeitgebieten oder durch Ihre Lage an Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße) zu 90 % für eine Wohnbebauung ungeeignet sind. Gemäß den Zielen der Stadtentwicklungskonzepte werden die Flächen zur Schaffung von Grünflächen und Stellplätzen zur Verbesserung des Wohnumfeldes für die vorhandene Bebauung. Für eine potentielle Bebauung geeignete Baulücken befinden sich nur in den Ortsteilen. Es wurde ca. 25 -30 Baulücken erfasst, die sich allerdings alle auf privaten Grundstücken befinden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Aktivierung der Flächen seitens der Stadt nicht steuerbar.

Zur Wohnflächenprognose bis 2035 wurden im Gutachten P&P die Einwohnerentwicklung und die Entwicklung der Bautätigkeit in Werdau betrachtet. Es ergibt sich folgende Wohnbauflächennachfrage:

Prognosezeitraum	Wohnbauflächennachfrage EZH in ha	
	600m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	800m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
2021-2025	6,2	8,2
2026-2030	5,7	7,6
2031-2035	5,3	7,0
Gesamt	17,2	22,8

(Auszug FNP Entwurf 10/2020, Seite 49)



#### Auszug FNP-Entwurf (Seite 44)

Die Bevölkerung geht in der Stadt Werdau weiterhin zurück. Trotzdem besteht bis zum Jahr 2035 eine Wohnbauflächennachfrage von 17-23 ha für Einzel- und Zweifamilienhäuser. Hauptgrund ist die erhöhte Nachfrage von wohneigentumsnachfragenden Familienhaushalten im Eigenheimsegment. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> zeichnet sich somit ein Neubaubedarf von bis zu 340 Wohneinheiten von 2018 bis 2035 ab. Daher sollten im Durchschnitt jährlich 18-22 EZH fertiggestellt werden um der anhaltenden Nachfrage im Segment EZH zu entsprechen.

Für den Prognosebedarf bis 2035 stehen keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung. In den letzten Jahren (seit Bearbeitung aktuellen Flächennutzungsplan) haben sich viele Standorte und Reserveflächen schneller gefüllt, als prognostiziert. Auch mit den bisher nicht umgesetzten Bebauungsgebiete besteht eine Differenz zwischen Bedarf und Angebot. Der Neubaubedarf in der Stadt Werdau konzentriert sich derzeit fast ausschließlich auf die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäuser als familiäre Wohnform in stadtnahen ruhigen Wohnlagen. Im Mehrfamilienhausbereich besteht außer im seniorengerechten Wohnen bzw. betreuten Wohnen kaum noch ein Neubaubedarf.

Der geplante Standort „Abrundung Straße der Freundschaft“ mit 4.426 m<sup>2</sup> (Bruttobauland 3.976 m<sup>2</sup>) für 3 Bauplätze entspricht in dieser Größenordnung nur einem geringen Anteil des jährlichen Bedarfs an Eigenheimgrundstücken des Mittelzentrum Werdau. Mit dem Plangebiet soll der aktuell hohe Bedarf an attraktiven Wohnbauflächen im Stadtgebiet zumindest teilweise abgedeckt und weiter Suburbanisierungsprozesse und eine Abwanderung von Bauinteressenten ins Umland verhindert werden. Für die geplanten 3 Grundstücke gibt es bereits potenzielle Bauinteressenten und damit dringender Handlungsbedarf. Bauwillige, die sich aus verschiedenen Gründen einen bestimmten Standort ausgesucht haben, lassen sich nur schwer in einen anderen Stadtteil umlenken.

Auf das Ende des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan kann dabei nicht gewartet werden, da dieses Verfahren aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen zum Entwurf FNP und weiteren Abwägungsthemen hinsichtlich der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen etc. noch einen gewissen Zeitraum dauert, der Bedarf aber kurzfristig gedeckt werden muss.

Die nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Wohnflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan wurde für das B-Planverfahren vorgezogen (Anlage 1 und 2 zur Begründung). Die Gebietsgrenzen des B-Planes werden in der Planzeichnung FNP richtiggestellt.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung des Wohnbauflächen nachfrage (ca. 10 -12 ha) und der aktivierbaren Flächenpotentiale einschließlich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (8,1 ha) kann derzeit festgestellt werden, dass die Stadt die Flächenbilanz noch nicht ausgeglichen hat. Auch wenn das Flächennutzungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, kann der Bedarfsnachweis für den Standort An der Straße der Freundschaft mit 3 geplanten Bauplätzen begründet werden.

Der aktuelle Trend der Bautätigkeitsrate und die stetig hohe Zahl der Bauanträge in der Stadt Werdau belegt, dass der Bedarf nach Einfamilienhäusern vorhanden ist und kurzfristig verfügbare Standorte und Reserven nicht ausreichend zur Verfügung stehen. In der Bedarfsdeckung liegt ein wichtiges Potenzial für die positive Entwicklung des Mittelzentrums Werdau als Wohnstandort in der Region.

## 1.4 Art des Aufstellungsverfahrens

Als Aufstellungsverfahren wird ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgrund des dringenden Bedarfs gewählt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werdau wird zurzeit überarbeitet und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Das Plangebiet „Abrundung Straße der Freundschaft“ im OT Leubnitz wird im FNP-Entwurf 10/2020 als Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Der Stadtrat Werdau hat mit Beschluss SR-19-090 vom 29.10.2020 den Entwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 11.01. – 19.02.2021 statt. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund des umfangreichen Planungsverfahrens für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB, in Übereinstimmung mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird vorhersehbar den Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Werdau nicht entgegenstehen. Die Verkehrs – und medienseitige Erschließung der Grundstücke über die vorhandene Straße der Freundschaft ist gesichert.

Die Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens werden im zugehörigen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Baugesetzbuch erörtert.

## 2. Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe, frühere Nutzung, Umgebungsbebauung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsteil Leubnitz von Werdau an der „Straße der Freundschaft“.

Nördlich und östlich grenzt Ackerland an das Plangebiet. Südlich grenzt das B-Plangebiet Nr. 33 „Straße der Freundschaft“ und westlich das B-Plangebiet „Leubnitz-Forst“ an.

Die Abmessung in der Nord–Süd–Achse beträgt ca. 130 m und in der Ost–West–Achse ca. 30 m.

Das Plangebiet ist mit dem Straßenverlauf leicht in nördlicher Richtung geneigt. Die diagonale Höhendifferenz von Südwest nach Nordost beträgt etwa 4 m.

(tiefster Punkt: Nord – Ostecke ca. 323 m, höchster Punkt: Straße der Freundschaft

– Ecke Friedensstraße = 327 m)

In der Vergangenheit wurde die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## 2.2 Umgebungsbebauung, Anbindung

Im Süden und Westen befinden sich mehrere Wohnhäuser in offener Bebauung mit Siedlungscharakter. Die Anbindung an das Zentrum von Werdau als auch an die Westtrasse, welche sich im Zentrum von Leubnitz befindet, erfolgt direkt über die „Straße der Freundschaft“ und die „Wettinerstraße“.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an den Bushaltestellen „Wendescheife“ und „Leubnitzer Bad“ (jeweils ca. 350 m).

## 2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

### 2.3.1 Trink- und Löschwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser für die geplante Bebauung ist über die bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Leitung in der „Straße der Freundschaft“ sichergestellt. (Stellungnahme Wasserwerke Zwickau)

Die Versorgung des Gebietes wird von den Wasserwerken Zwickau gewährleistet.

Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h zur Verfügung.

### 2.3.2 Abwasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Für das Anfallende Schmutzwasser besteht Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 PP der WWZ GmbH in der „Straße der Freundschaft“. Die Entsorgung des Gebietes wird demzufolge von den Wasserwerken Zwickau sichergestellt. (Stellungnahme Wasserwerke Zwickau vom 06.04.2021)

#### Niederschlagswasser

Das Regenwasser wird analog den benachbarten B –Plangebietes in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt und das Überlaufwasser auf den Grundstücken versickert.

Ein Baugrundgutachten mit in-situ-Sickertest zum Gebiet liegt vom Baugrundbüro Dr. Hallbauer + Ebert vor (Zusammenfassung siehe Anlage 3 zur Begründung). Das Gutachten enthält hinsichtlich der dezentralen Versickerung von

Niederschlagswasser für den Baustandort folgende zusammengefasste Aussagen:

- Bis 5 m Tiefe ist kein geschlossener Grundwasserkörper vorhanden.
- Bis mindestens 4,50m Tiefe steht Hanglehme mit zwar relativ geringer Durchlässigkeit, aber sehr gutem Retentionsvermögen an.
- Es handelt sich um eine morphologisch günstige Lage auf einer Hangfläche.
- Aus gutachterlicher Sicht ist eine eingeschränkte Versickerung mit vorgeschalteter Rückhaltung anfallender Niederschlagswässer im Hanglehm möglich.

Der breitflächigen Versickerung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde gemäß Wasserhaushaltgesetz (WHG). Damit ist im Wege des Planvollzuges auf der nachgelagerten Ebene im wasserrechtlichen

Genehmigungsverfahren für jedes einzelne Grundstück eine Versickerungslösung für die vollständige Belassung des Regenwassers auf dem Grundstück zu beantragen. Dazu sind im Vorfeld orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen mit Versickerungsgutachten durchzuführen.

### **2.3.3 Stromversorgung**

Die Versorgung der 3 Einfamilienhäuser mit elektrischem Strom ist ebenso aus den bestehenden Leitungen geplant. Die Elektroversorgung des Gebietes wird durch die Stadtwerke Werdau erfolgen.

### **2.3.4 Gasversorgung**

Der Anschluss des Gebietes an ein Erdgasnetz ist nicht vorhanden und auf Grund zu nutzender regenerativer Energiequellen nicht erforderlich.

### **2.3.5 Fernwärmeversorgung**

Anlagen der Fernwärmeversorgung sind am Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.3.6 Telefon / Kommunikation**

Die Versorgung des Gebietes kann über Anbindungen in der Straße „Straße der Freundschaft“ erfolgen.

## **2.4 Umweltbedingungen, Boden, Vegetation, Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Werdau im Ortsteil Leubnitz. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bearbeitung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzte Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

Da die Bearbeitung der Flächen nur zeitlich in einem sehr geringen Ausmaß stattfindet, werden keine schädlichen Umweltauswirkungen erwartet.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden auf die besondere Lage in Bezug auf den Bestand der Landwirtschaftsflächen im Kaufvertrag nochmals gesondert hingewiesen.

Der oberflächlich anstehende Boden des Gebietes ist durch die vormalige Nutzung als Feld geprägt. Gleiches gilt für die vorhandene Vegetation (siehe Umweltbericht). Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

## **2.5 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. (siehe Umweltbericht)

## **2.6 Denkmalschutz**

Das Vorhaben befindet sich im archäologischen Relevanzbereich.

## 2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in Privateigentum.

## 3. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Weiterhin sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen schließen sich auf Grund der Größe des Gebietes aus.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit (Z) bestimmt. Die festgesetzten Werte liegen unter denen des südlich des Geltungsbereichs gelegenen B-Plangebietes Nr. 33 ab.

Entsprechend der Lage des Baugebiets in Bezug auf die Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise (o) vorgesehen.

Festsetzungen:	Grundflächenzahl GRZ:	0,3
	Geschossflächenzahl GFZ:	0,6
	Zahl der Vollgeschosse maximal:	II

Die Oberkante Rohfußboden – Erdgeschoss wird mit maximal 0,80 m über dem angrenzenden Gelände festgelegt. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländehöhe der Straßenoberkante der Anliegerstraße vor dem Baugrundstück.

### 3.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) mit Wohnhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen von den nicht bebaubaren Grundstücksbereichen getrennt. Durch diese Verfahrensweise wird eine variable Grundstücksaufteilung und Bebauung ermöglicht.

### 3.4 Abstandsflächen

Die Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind gemäß Bauordnungsrecht zu ermitteln.

### **3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straße. Erforderliche Stauräume sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Mit dieser Festsetzung soll eine bessere Grundstücksausnutzung sowie eine günstigere Anbindung der privaten Erschließungsflächen auf dem Grundstück an das Straßennetz erzielt werden.

### **3.6 Anzahl der Wohnungen je Grundstück**

keine Festlegungen

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen sich am Bestand der Umgebungsbebauung orientieren und eine moderne, zeitgerechte und individuelle Gestaltung der Häuser ermöglichen.

Glänzende Dachdeckungsmaterialien und Fassadengestaltungselemente sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

Die Höhe Rohfußboden über EG wird mit maximal 0,8 m festgesetzt.

### **3.8 Erschließung, Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Straße der Freundschaft“.

Im Plangebiet selbst sind keine Straßen vorgesehen. Die kleine Anzahl der entstehenden Bauplätzen wird keine relevanten Auswirkungen auf den Individualverkehr im Umfeld haben.

### **3.9 Bodenschutz, Entwässerung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Private Verkehrsflächen sind in weitestgehend wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Regenwasser wird analog den benachbarten B –Plangebieten in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt und das Überlaufwasser auf den Grundstücken versickert.

Die zu errichtenden Bauwerke sind weitestgehend in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

Anfallendem Mutterboden gilt nach § 202 BauGB besonderer Schutz. Er ist mit Baubeginn fachgerecht abzutragen, auf Mieten zu lagern und im Rahmen der Außenanlagengestaltung im Plangebiet wieder zu verwenden.

Anfallender Bodenaushub, sollte soweit möglich, innerhalb des Plangebietes verbleiben und dort für den Wiedereinbau verwendet werden (§ 7 Abs. 1 SächsABG). Sollte überschüssiger Boden entsorgt werden, hat das unter Beachtung des SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) zu erfolgen.

Bei Erdarbeiten wie Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sowie beim Straßenbau sind die technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten.

### 3.10 Begrünung

Zur Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild und zur Reduzierung des baulichen Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft sind Gehölzpflanzungen festgesetzt. Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt. Die Größe der Arten soll der Nutzung als Wohnbaufläche / Hausgärten entsprechen.

In den privaten Hausgärten ist die Gestaltung von Schotter- und Steingärten unzulässig.

Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Rahmen der Cross-Compliance-Regelung nach der Verordnung der EG NR. 1698/2005 im Jahr 2005 als Landschaftselement unter der lfd Nr. DESNLI1790286310 kartiert worden. Diese Baumreihe, wie auch die vorhandenen Großsträucher sind landschaftsprägend und daher unbedingt zu erhalten. Die Zuordnung des Baufeldes in Bezug auf die Baumreihe und deren Wurzelausdehnung ist so gewählt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Baumreihe kommt. Die Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass die Bäume und Großsträucher nicht beeinträchtigt werden. Die Grundstücksaufteilung wurde so gewählt, dass jedes Grundstück ausreichend Zufahrtsbreite zwischen den einzelnen Bäumen besitzt. Das bestehende Straßenbegleitgrün wird mit Pflege durch die Grundstückseigentümer festgesetzt. Vorhandene Lücken im Grünzug sind durch Bäume gem. Pflanzliste zu schließen.

Zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans am nördlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Maßnahmebeschreibung:

- Flächengröße 450 m<sup>2</sup>
- Pflanzung von einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste in Mindestqualität, 5 Laubbäume, 15 Sträucher,
- Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren.

Auf den Grundstücken ist per Festsetzung je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Arten von Sträuchern und Bäumen sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einer 3 – reihigen, geschlossenen Hecke gem. Pflanzliste anzulegen.



## Laubbäume und Obstgehölze

deutscher Name	lateinischer Name	Mindestqualität
Purpurweide	Salix Purpurea	H 3xv. STU 14-16
Birne	Pyrus Communis 'Frühe von Trevoux'	H 3xv. STU 14-16
Doppelter Prinzenapfel	Malus 'Doppelter Prinzenapfel'	H 3xv. STU 14-16
Goldrenette von Blemheim	Malus 'Goldrenette von Blendheim'	H 3xv. STU 14-16
Gute Luise	Pyrus Communis 'Gute Luise'	H 3xv. STU 14-16
Große Prinzessinenkirsche	Prunus 'Große Prinzessin'	H 3xv. STU 14-16
Große Schw. Knorpelkirsche	Prunus 'Große Schw. Knorpelkirsche'	H 3xv. STU 14-16
Hauszwetschge	Prunus 'Hauszwetschge'	H 3xv. STU 14-16
Klarapfel Malus	'Weißer Klarapfel'	H 3xv. STU 14-16
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv. STU 14-16
Walnuß	Juglans regia	H 3xv. STU 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv. STU 14-16
Traubenkirsche	Prunus padus	H 3xv. STU 14-16
Esskastanie	Castanea sativa	H 3xv. STU 14-16
Robinie	Robinia pseudoacacia	H 3xv. STU 14-16
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Str. 2xv. 1,0–1,5m

## Sträucher

deutscher Name	lateinischer Name	Mindestqualität
Weigela	Weigela Florida 'Newport Red'	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Haselnuss	Corylus avellana	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Schlehe	Prunus Avium	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Hainbuche	Carpinus betulus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Weißdorn	Crataegus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Roter Holunder	Sambucus racemosa	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str. 2xv. 1,0–1,5m

Die Pflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig, da sie zur Versauerung des Bodens führen und teilweise für heimische Tiere nur eingeschränkt nutzbar sind.

### 3.11 Radonschutz

Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Radonvorsorgegebietes. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher ergeht folgender Hinweis in den textlichen Festsetzungen:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

#### 4. Umweltprüfung

Umweltprüfung siehe gesonderter Umweltbericht.

#### 5. Städtebauliche Statistik

##### Nutzung Fläche in m<sup>2</sup> Flächenanteil

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil
Baugrundstücke	3.976	100,00%
zulässig überbaubare Fläche 3.976 x 0,3	1.190	30,00%
Verkehrsflächen	0	0,00%
Bruttobauland	3.976	100,00%