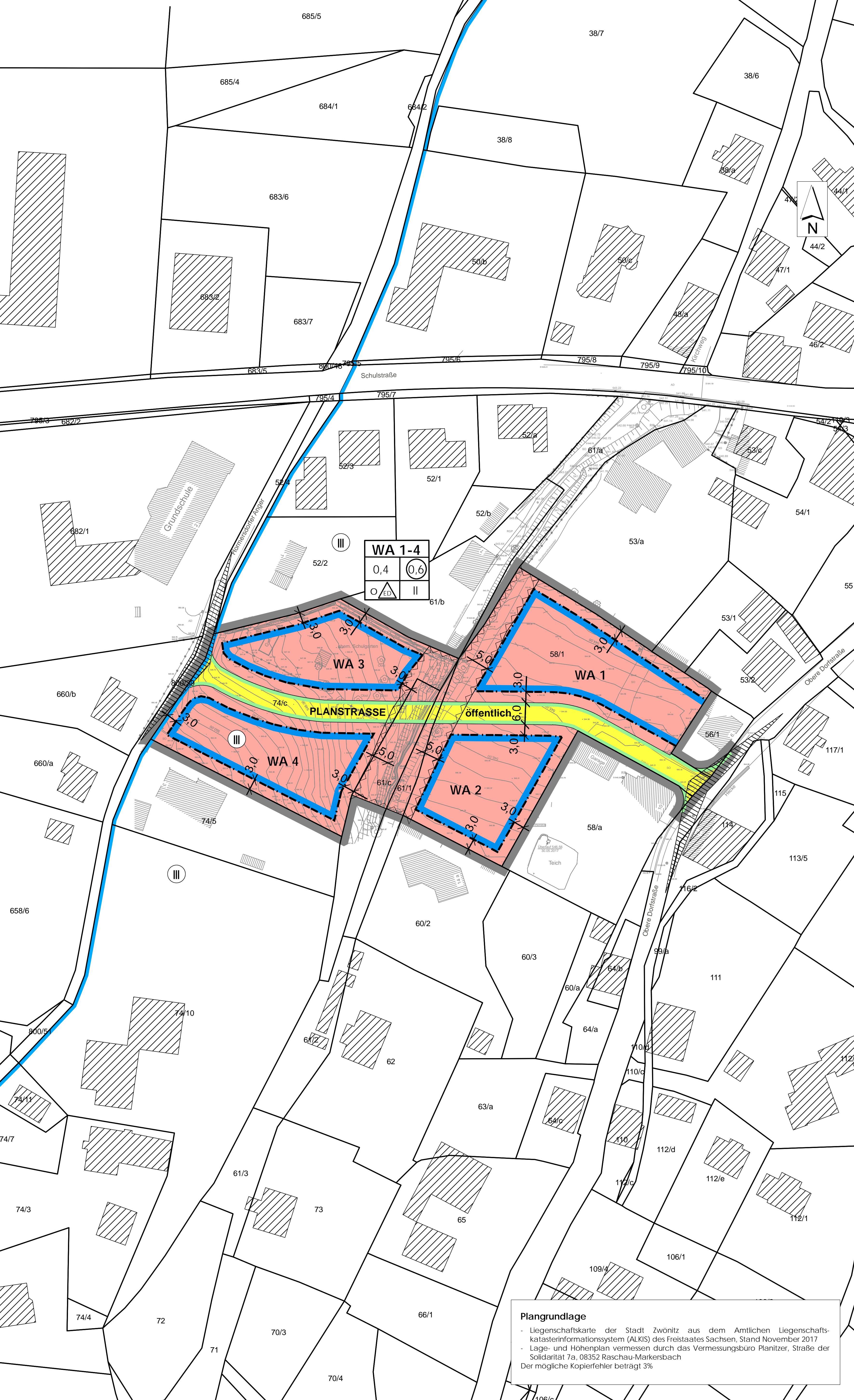


TEIL A PLANZEICHNUNG



WA 1-4	
0,4	0,6
ED	II

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) Nr. 1 BauGB)
 - z.B. **0,6** höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - z.B. **0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9(1) Nr. 2 BauGB)
 - z.B. **o** offene Bauweise
 - z.B. **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§9(1) Nr. 11 BauGB)
 - öffentlich** Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§9(1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 - III** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet TB Schacht 395 Hornersdorf)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) Ba uGB) Gewässerandstreifen gem. §24 SächsWG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
 - Sichtdreieck für die Anfahrtsicht
- Hinweise**
 - Maßangabe in m
 - Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

Nutzungsschablone	
Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse

Plangrundlage
 - Liegenschaftskarte der Stadt Zwönitz aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand November 2017
 - Lage- und Höhenplan vermessen durch das Vermessungsbüro Planitzer, Straße der Solidarität 7a, 08352 Raschau-Markersbach
 Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO
 - (2) Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig
 - (3) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) Im Baugebiet ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig
 - (2) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - (1) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 - (2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig
 - (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig
 - (4) Im Baugebiet WA 1 sind private Zufahrten zur Erschließung der Flurstücke 53a und 53/1 zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzuerkennen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - (1) Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - (1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - (2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Hinweise**
 - (1) *Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baufälligkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.*
 - (2) Der Standort wird im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen unter Nr. AKZ 88202512 als Standort (ehemalige Fabrikanlage Hornersdorf) geführt. Der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sowie die Verfüllung der Baugruben erfolgte 2016. Sollten sich während der Baumaßnahmen trotzdem organoleptische Auffälligkeiten (Sicht, Geruch) zeigen, so ist dies entsprechend SächsABG dem Referat Umwelt und Forst, SG Altlasten, Abfall, Bodenschutz des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.
 - (3) Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
 - (4) Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist die Beseitigung vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Zulässigkeit zur Fällung von Gehölzen sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen richtet sich nach der Bauschutzsatzung der Stadt Zwönitz i.V. mit dem SächsNatSchG vom 06.06.2013.
 - (5) *Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes TB Schacht 395 Hornersdorf. Betreiber der Wassergewinnungsanlage ist der RZV Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Zu beachtende Hinweise:*
 1. *Neu zu verlegende Abwasserleitungen haben die Anforderungen der DWA-A 142, DWA-M 146 zu erfüllen.*
 2. *Bohrungen tiefer 5 m sind verboten.*
 3. *Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind verboten.*

IV. Artenliste

- Liste A - Bäume (heimische Arten)**
 Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe
- Winter-Linde Tilia cordata
 - Sommer-Linde Tilia platyphyllos
 - Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 - Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Rot-Buche Fagus sylvatica
 - Trauben-Eiche Quercus petraea
 - Stiel-Eiche Quercus robur
 - Eberesche Sorbus aucuparia
 - Wild-Äpfel Malus sylvestris
 - Wildbirne Pyrus pyrastra
 - Vogel-Kirsche Prunus avium
 - Hänge-Birke Betula pendula
 - Gemeine Esche Fraxinus excelsior
 - Feld-Ulme Ulmus minor
- Liste B - Sträucher (heimische Arten)**
 Mindestquerschnitt: 2x verpflanzt: 100/150 cm
- Schwarzer-Holunder Sambucus nigra
 - Wild-Rose Rosa spec.
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Weissdorn Crataegus spec.
 - Hasel Corylus avellana
 - Rote-Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Weiden Salix spec.
 - Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
 - Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
 - Heidebeere Carpinus betulus
 - Feldahorn Acer campestre
- Liste C - Obstsorten (Heimische Arten)**
 - Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung sind kursiv dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

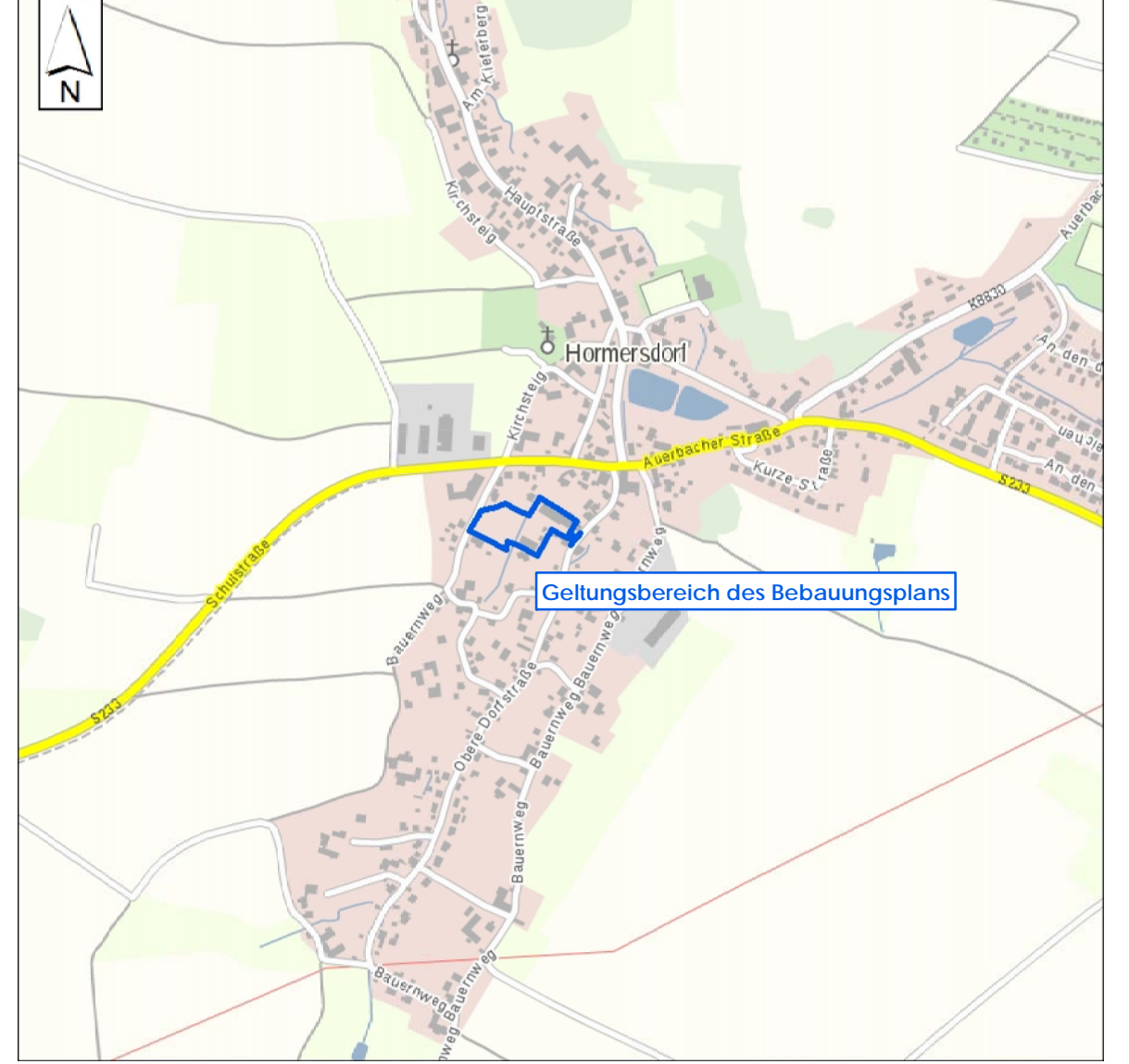
- Der Stadtrat der Stadt Zwönitz hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung für das Gebiet Obere Dorfstraße, OT Hornersdorf beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.11.2017 im Zwönitzer Wochenblatt Nr. 47 mit folgenden Hinweisen: Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a und § 10a BauGB abgesehen.
 Der Öffentlichkeit wurde nach § 13a (3) BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie sich bis zu 2 Wochen nach der Bekanntmachung zum Bebauungsplan zu äußern.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 11/2017 wurde am 30.01.2018 durch den Stadtrat der Stadt Zwönitz gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2018 bis zum 19.03.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist, am 08.02.2018 im Zwönitzer Wochenblatt Nr. 6 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 07.02.2018 eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
 Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die auslegenden Unterlagen wurden zusätzlich über das Internetsportal der Stadt Zwönitz und das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom 201 bestätigt.
 Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
 Landratsamt Erzgebirgskreis
 Referat Ländliche Entwicklung und Vermessung
 Annaberg-Buchholz, den ... Siegel ... Referatsleiterin
- Der Stadtrat der Stadt Zwönitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 14.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Zwönitz am 14.08.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Die Bauabstandssetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Zwönitzer Wochenblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

SATZUNG DER STADT ZWÖNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET OBERE DORFSTRASSE, OT HORMERSDORF

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zwönitz vom 14.08.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan **Wohngebiet Obere Dorfstraße, OT Hornersdorf** bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 vom 07/2018,
 Teil B - Text.
 Zwönitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETS M 1 : 10.000



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT ZWÖNITZ
 ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13A BAUGB WOHNGEBIET OBERE DORFSTRASSE, OT HORMERSDORF

STAND: 07/2018

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- TEIL A - PLANZEICHNUNG
- TEIL B - TEXT

 M 1:500

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTBAU GmbH CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL. 0371/3674170 FAX: 0371/3674177 e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1240 x 800

STADT ZWÖNITZ

ERZGEBIRGSKREIS

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Wohngebiet Obere Dorfstraße, OT Hormersdorf

BEGRÜNDUNG



STAND:

07/ 2018

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan der Stadt Zwönitz

Wohngebiet Obere Dorfstraße, OT Hormersdorf

Stand: 07/2018

Gemeinde: Zwönitz
Landkreis: Erzgebirgskreis
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung ist beigelegt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich
Verantwortl. Bearbeiterin: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Geschäftsleitung
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Der Bürgermeister
Stadt Zwönitz

Chemnitz, Juli 2018

Urheberrecht

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

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil I	Grundlagen	6
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
1. 1.	Lage, Abgrenzung und Größe	6
1. 2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1. 3.	Geländeverhältnisse, Topographie	7
1. 4.	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	8
1. 5.	Nutzungsstruktur in der Umgebung	8
1. 6.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
1. 7.	Altlasten	9
1. 8.	Plangrundlage	10
1. 9.	Verfahren	10
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	11
2. 1.	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	11
2. 2.	Flächennutzungsplan	13
2. 3.	Fachplanungen	13
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	14
3. 1.	Planungsanlass und -erfordernis	14
3. 2	Bevölkerungsentwicklung	15
3. 3	Wohnflächenbedarf	17
Teil II	Städtebauliche Planung	21
4	Planinhalt	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	23
4.4	Bauweise	23
4.5	Verkehrsflächen	23
4.6	Grünflächen	26
4.7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	26
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
4.9	Flächenbilanz	27
5	Stadttechnische Erschließung	28
5.1	Abwasserbeseitigung	28
5.2	Gas	28
5.3	Trinkwasser	29
5.4	Elt-Versorgung	29
5.5	Fernmeldeeinrichtungen	29
5.6	Abfallentsorgung	29
5.7	Wertstofffassung	29

6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	30
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	30
6.1.1	Naturschutz / Landschaftsplanung	30
6.1.1.1	Rahmenbedingungen	30
6.1.1.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung	32
6.1.1.3	Auswirkungen auf Schutzgüter	32
6.1.1.4	Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen	35
6.1.1.5	Maßnahmen zur Grünordnung	36
6.1.2	Immissionsschutz	37
6.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft / Sozialen Verhältnisse	38
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	38
6.4	Auswirkungen auf den Bestand	38
7	Grobkostenschätzung	39

Anlagen

Anlage 1	Bestandserfassung
----------	-------------------

Redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung sind *kursiv* dargestellt.

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE

Das Plangebiet befindet sich unweit der Ortsmitte des Ortsteils Hormersdorf und liegt innerhalb gemischter Baustrukturen zwischen Oberer Dorfstraße und Hormersdofer Anger. Die Entwicklung des Standortes dient der Branchenrevitalisierung und Innenentwicklung.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Ortslage Hormersdorf,
- im Osten durch die Obere Dorfstraße und angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Ortslage Hormersdorf,
- im Westen durch den Hormersdorfer Anger und die Grundschule.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.



Lage des Plangebietes (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

1. 2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 58/1 und 74c der Gemarkung Hormersdorf vollständig, die Flurstücke 61/1, 61c sowie 56/1 und 58a (Erweiterung der Einmündung Obere Dorfstraße) der Gemarkung Hormersdorf teilweise.

Das Flurstück 58/1 war mit einem Fabrikgebäude bebaut, das inzwischen abgerissen wurde. Ein Teil des Flurstücks 74c wurde früher als Schulgarten genutzt.

Das Plangebiet ist über die Obere Dorfstraße und den Hormersdofer Anger erschlossen. Davon ausgehend erfolgt die Erschließung des Plangebietes.



Luftbild (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2017)

1. 3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE, TOPOGRAPHIE

Der östliche Teil des Plangebietes zwischen Oberer Dorfstraße und Hormersdorfer Dorfbach steigt von Nord nach Süd leicht an. Der westliche Teil des Plangebietes zwischen Hormersdorfer Anger und Hormersdorfer Dorfbach fällt von Nordwesten (Straße) nach Nordosten in Richtung Dorfbach ab. Der Hormersdorfer Anger liegt bei ca. 550 m ü. NN, die Obere Dorfstraße bei ca. 545 m ü. NN.

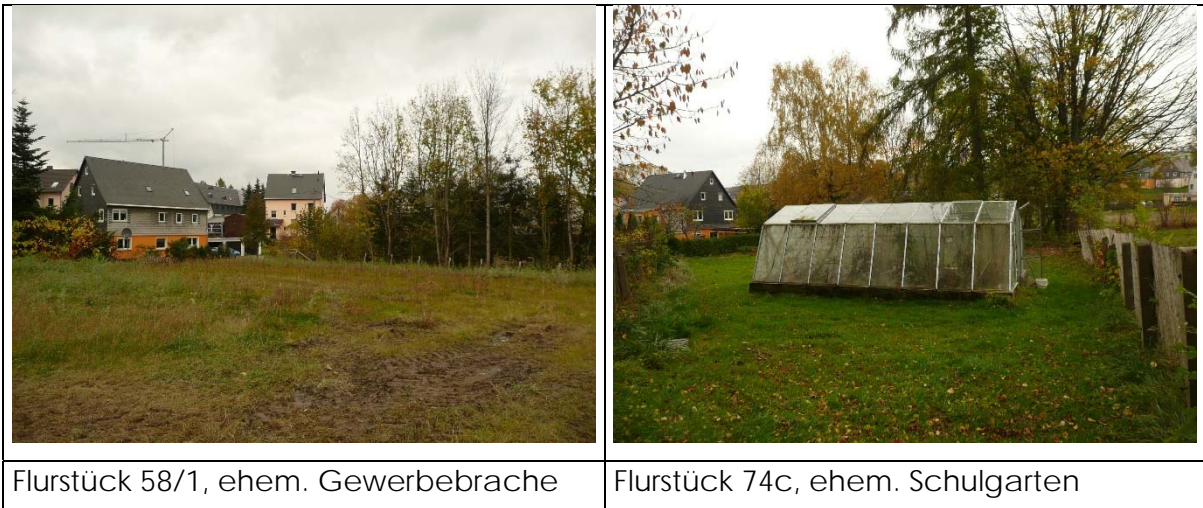
1. 4. DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Das Plangebiet stellt eine Innenbereichsfläche dar, die im östlichen Bereich durch eine ehemalige Fabrikanlage (Werks 10 der ehemaligen VEB Kontaktbauelemente und Spezialmaschinen Gornsdorf) bebaut war. Der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sowie die Verfüllung der Baugruben erfolgte von Juli bis Oktober 2016 unter Leitung der G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft, Freiberg.

Eine Teilfläche des westlichen Bereiches wurde früher als Schulgarten genutzt und ist mit einem Gerätehaus und einem Gewächshaus bebaut. Die restliche Fläche ist unbebaut und dient der Grünlandnutzung.

Gehölzbestände sind im Bereich des Hormersdofer Dorfbachs sowie im ehemaligen Schulgarten (überwiegend Obstgehölze) vorhanden.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden.



1. 5. NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der südlichen Ortslage Hormersdorf. Die Ortslage Hormersdorf wird durch die S 233 in zwei Teilbereiche geteilt.

Innerhalb der Ortslage befinden sich neben Wohngebäuden auch Hofanlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Von daher erfolgte im Flächennutzungsplan die Ausweisung als gemischte Baufläche.

Westlich des Hormersdofer Angers befindet sich die Evangelische Grundschule und die Kindertagesstätte. Weitere zentralörtliche Einrichtungen (Kirche, Friedhof, Vereinshaus, Feuerwehr, Sportplatz) befinden sich nördlich der S 233.



1. 6. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke 58/1, 74c und 61/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Zwönitz.

Die Flurstücke 61c und 56/1 befinden sich in privatem Eigentum. Mit den Grundstückseigentümern wurden Vereinbarungen zum Erwerb von Teilen dieser Grundstücke getroffen.

1. 7. ATTLASTEN

Der Standort wird im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen unter Nr. AKZ 88200512 als Altstandort (ehemalige Fabrikanlage Hormersdorf) geführt. Für den Standort erfolgte im Jahr 2000 eine formale Erstbewertung.

Der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sowie die Verfüllung der Baugruben erfolgte 2016 unter Leitung der G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft, Freiberg (Abschlussbericht vom 17.11.2016). Von daher sind keine Altlasten am Standort mehr vorhanden.

1. 8. PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Planitzer, Straße der Solidarität 7a, 08352 Raschau-Markersbach erstellt. Die Flurstücksgrenzen wurden aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) der Stadt Zwönitz übernommen.

1. 9. VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Plangebiet war im östlichen Bereich mit einem Fabrikgebäude bebaut. Der westliche Bereich wurde z.T. als Schulgarten genutzt. Somit ist in allen Teilen des Plangebietes eine bauliche Vornutzung bzw. bauliche Vorprägung gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 6.790 m². Bei Ausschöpfung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine zulässige Grundfläche von max. 2.716 m² möglich. Damit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Somit kann das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden.

2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1. RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Zwönitz ist im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) als Gemeinde im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt.

Die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ist ca. 8 km und die Stadt Löbnitz innerhalb des mittelzentralen Städteverbundes Silberberg ist ca. 5 km entfernt. Das Oberzentrum Chemnitz befindet sich in ca. 30 km Entfernung.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans wurden bei der Planung berücksichtigt.

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.
- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Nutzung bereits baulich vorgeprägter Bereiche trägt entscheidend zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen neu in Anspruch genommen.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung steht in Einklang mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2013. Sowohl der Landesentwicklungsplan Sachsen als auch der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge haben die Mobilisierung innerörtlicher Baulandreserven sowie die Wiedernutzung von Bauflächen in ihren Zielsetzungen grundlegend thematisiert.

Mit der Innenentwicklung und Neuordnung innerstädtischer Bereiche wird der weiteren Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisung neuer Baugebiete entgegengewirkt.

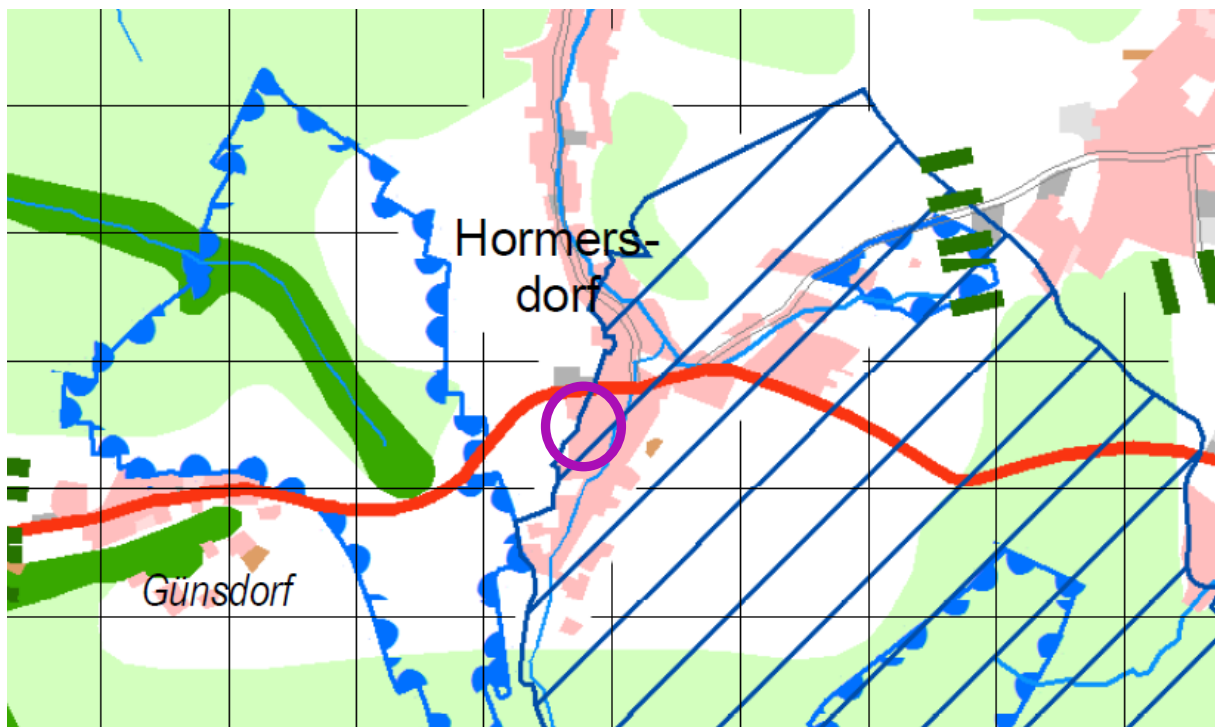
Mit der Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung und Landesentwicklung entsprochen.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 "Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau" ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung der Städte hin.

In Karte 1 – Raumstruktur ist Zwönitz gemeinsam mit Thalheim als grundzentraler Verbund ausgewiesen.

In Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil der Siedlungsfläche. Ein Teil der Plangebietsfläche war früher gewerblich genutzt. Durch Abriss der Gewerbebebaue besteht nunmehr die Möglichkeit, eine der wohnbaulich geprägten Umgebung angepasste Nutzung zu entwickeln.

Im Umfeld des Siedlungskörpers befinden sich keine aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdigen Bereiche. Der südliche Bereich der Ortslage Hormersdorf liegt innerhalb eines Vorranggebietes Wasserbereitstellung.



Ausschnitt Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

Karte A – Naturräumliche Gliederung: Naturräumlich gehört das Plangebiet dem Unteren Mittelerzgebirge an.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Naturpark Erzgebirge/Vogtland) sind durch die Planung nicht berührt.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen. Entsprechend Karte 1 Raumnutzung ist das Plangebiet Bestandteil der Siedlungsfläche. Der südliche Bereich der Ortslage liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes nach § 46 SächsWG.

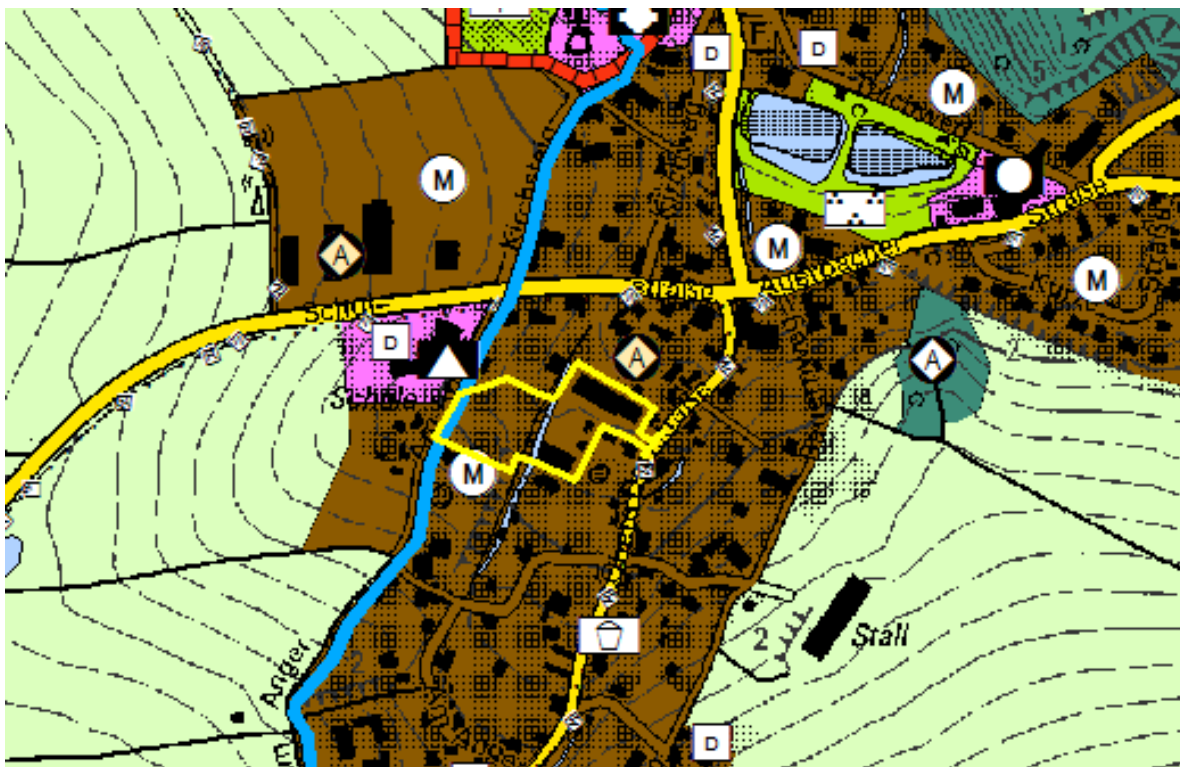
2. 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zwönitz bildet seit 21.03.2008 mit Elterlein eine Verwaltungsgemeinschaft. Dabei ist Zwönitz erfüllende Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Zwönitz, Elterlein neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.08.2015 durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigt ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zwönitz am 05.11.2015 wirksam.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der VG Zwönitz, Elterlein ist das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist deshalb entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan VG Zwönitz, Elterlein

2. 3. FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

3. 1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

In der Stadt Zwönitz besteht weiterhin große Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau eher niedrig ist, ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime nach wie vor hoch und in den letzten Jahren sogar angestiegen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der VG sowie im INSEK der Stadt Zwönitz wurde dargelegt, dass auch in den Ortsteilen baulich vorgeprägte Innenbereichsflächen für den Eigenheimbau genutzt werden sollen. Die Wohnflächenentwicklung der Stadt soll so aufgestellt werden, dass mind. die Hälfte des Wohnflächenbedarfs im Innenbereich ausgewiesen werden.

Die Innenentwicklung in den Ortsteilen wurde bereits bei der Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Zwönitz, Elterlein im Rahmen der Wohnflächenprognose berücksichtigt.

Durch die vom Hauptort Zwönitz weit entfernte Lage des Ortsteils, die lange eigenständige Entwicklung sowie die Ortsgebundenheit der Bewohner sind für Hormersdorf Flächenangebote für den Eigenbedarf an Wohnungsbau erforderlich.

Die Stadt Zwönitz plant seit Langem die Entwicklung der Gewerbebrache Obere Dorfstraße 8 (Flurstück 58/1 der Gemarkung Hormersdorf) als Wohnungsbaustandort. Der Abriss der Brache erfolgte im Jahr 2016. Die Fläche wurde zwischenzeitlich begrünt. Nun soll unter Einbeziehung angrenzender städtischer Flächen ein innerörtliches Wohngebiet zwischen der Oberen Dorfstraße und dem Hormersdorfer Anger entwickelt werden.

Der Standort liegt nahe der Ortsmitte. Die Kindertagesstätte und die Grundschule grenzen an das Plangebiet an. Somit eignet sich der Standort insbesondere für junge Familien.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen einer Diplomarbeit der Technischen Universität Dresden Erschließungsvarianten für das Gebiet erarbeitet.

Nach Auswertung durch die Stadtverwaltung soll nunmehr auf Grundlage der Vorzugsvariante (durchgehende Straßenführung mit Einengung im Bereich der Bachquerung) der Bebauungsplan erstellt werden.

3. 2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In Zwönitz hat sich insgesamt eine deutlich günstigere Einwohnerentwicklung vollzogen als im Erzgebirgskreis. Die Stadt Zwönitz hat von 1990 bis 2010 13,6 % Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, der Erzgebirgskreis hingegen fast 20 %.

Auch nach der Neuerfassung der Daten (ZENSUS 2011) verläuft die Einwohnerentwicklung in Zwönitz günstiger als im Erzgebirgskreis.

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2015

	Zwönitz			Erzgebirgskreis	
	Einwohner	Bezugsjahr Verluste	Verluste in %	Einwohner	Verluste in %
1990	14.928			459.644	
2010	12.758	1990	- 13,6	368.167	- 19,9
2011	12.642			361.791	
2012	12.519	2011	- 1,0	355.275	- 1,8
2013	12.450	2011	- 1,5	351.309	- 2,9
2014	12.320	2011	- 2,5	349.582	- 3,4
2015	12.262	2011	- 3,0	347.665	- 3,9

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Einwohnerentwicklung seit 2005

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten / Sterbefälle	Saldo Zu- und Fortzüge	Veränderungen gesamt
31.12.2005	13.312	- 32	- 16	- 48
31.12.2006	13.228	- 50	- 23	- 83
31.12.2007	13.124	- 44	- 60	- 104
31.12.2008	12.940	- 56	- 128	- 184
31.12.2009	12.857	- 47	- 36	- 83
31.12.2010	12.758	- 64	- 34	- 98
31.12.2011	12.600	Korrektur ZENSUS 2011		
31.12.2012	12.519	- 41	- 33	- 74
31.12.2013	12.450	- 92	+ 22	- 69
31.12.2014	12.320	- 87	- 43	- 130
31.12.2015	12.262	- 60	- 1	- 59

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Im betrachteten Zeitraum bis 2015 lag die Anzahl der Sterbefälle kontinuierlich höher als die Anzahl der Geburten. Ausgesprochen hohe Wanderungsverluste sind im Jahr 2008 zu verzeichnen. Im Jahr 2011 gab es einen positiven Wanderungssaldo.

Die Ausweisung von Bauland ist auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden.

Altersstruktur Stand 31.12.2012, 31.12.2015

	Zwönitz			Landkreis Erzgebirgskreis		
EW	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
2012	1.637	7.920	2.962	42.300	223.500	89.500
in %	13,1	63,2	23,7	11,9	62,9	25,2
2015	1.630	7.556	3.076	43.131	211.265	93.269
in %	13,3	61,6	25,1	12,4	60,8	26,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Anteile der Bevölkerung liegen in Zwönitz in allen Altersgruppen im Durchschnitt etwas günstiger als im Landkreis. Dabei ist insbesondere der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung.

Bevölkerungsprognose bis 2030

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt für Gemeinden über 5.000 Einwohner eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030 mit Basisjahr 2014 in zwei Varianten vor.

	Basisjahr 2014	2020	2025	2030
Variante 1	12.300	12.300	11.800	11.100
Variante 2	12.300	11.600	11.000	10.400

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Variante 2 entspricht der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft für Zwönitz zugrunde gelegten Prognose. Die Variante 1 verläuft etwas günstiger.

3.3 WOHNFLÄCHENBEDARF

Durch das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt.

Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 – 2030),
- weiter abnehmende Bevölkerung in Kleinstädten und im ländlichen Raum,
- Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten,
- verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete/verstädterte Räume,

private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen (Anstieg nur alte Bundesländer),
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft „junge“ und „alte“ Haushalte),
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab,

Wohnungsmarkt

- Durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland 43 m² (ZENSUS 2011),
- Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 47 m²,
- Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte neue Bundesländer 38 m²,
- Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat sich seit 2011 erhöht,
- Größerer individuellen Wohnflächenkonsum durch kleinere Haushalte, besonders Haushalte über 60-Jähriger (Auszug der Kinder, Tod des Ehepartners),
- Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude,
- Wohnungsbedarf durch Zuwanderung,
- Neubaubedarf (Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 60iger Jahre),

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab, Bedarfsgrößen 140m² für Einfamilienhaus, 80m² Geschosswohnungsbau,
- Zunahme der Eigentümerquote,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49 m² bis 2030,
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 41 m² bis 2030,
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH, in Städten auch MFH.

Ermittlung des Baulandbedarfs

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde für den Neubaubedarf bis 2030 eine Prognose erstellt, die im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung sowie der steigenden Wohnflächennachfrage resultiert.

Für den Erzgebirgskreis wurde folgender Neubaubedarf prognostiziert:

- 2015 bis 2020 von 15WE / 10.000 EW jährlich,
- 2021 bis 2025 von 13 WE / 10.000 EW jährlich,
- 2026 bis 2030 von 9 WE / 10.000 EW jährlich.

Bedarfsermittlung gemäß Raumordnungsprognose 2030 des BBR

	2017 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
	4 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Einwohner Prognose 6. RBV Variante 2	Prognose 2020 11.600 EW	Prognose 2025 11.000 EW	Prognose 2030 10.400 EW
Neubau je 10.000 EW/Jahr	15 WE	13 WE	9 WE
Jährliche Neubaurate	17,4 WE	14,3 WE	9,4
Neubaubedarf	70 WE	71 WE	47 WE
Flächenbedarf (15 WE/ha)	4,6 ha	4,7 ha	3,1 ha

Baufertigstellungen 2005 bis 2016

Jahr	Einwohner	Baufertigstellungen neuer Wohngebäude	Baufertigstellungen Wohngeb. mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.2005	13.312	20	20	26
31.12.2006	13.228	14	12	31
31.12.2007	13.124	16	16	23
31.12.2008	12.940	18	16	35
31.12.2009	12.854	10	10	11
31.12.2010	12.758	10	10	16
31.12.2011	12.600	12	12	16
31.12.2012	12.519	13	10	27
31.12.2013	12.450	9	9	11
31.12.2014	12.320	26	24	37
31.12.2015	12.262	16	16	17
31.12.2016		17	17	19
Gesamt		181	172	269
Jahresdurchschnitt		15	14	22

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Baufertigstellungen von Wohngebäuden sind im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2013 zurückgegangen. Ab 2014 war wieder eine Zunahme der Baufertigstellungen zu verzeichnen. Es wurden überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Die Prognosewerte entsprechen den Baufertigstellungen in Zwönitz in den Jahren 2015 und 2016. Im Jahr 2014 lagen die Baufertigstellungen weit darüber.

Wohnbauflächen Stadt Zwönitz

Die Stadt Zwönitz hat seit 1990 mehrere Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne und Satzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt.

Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie WE
Niederzwönitz	VEP Am Wiesenbach, I. BA	4,2	keine
Niederzwönitz	VEP Am Wiesenbach, II. BA	3,1	keine
Niederzwönitz	BBP Am Wiesenbach, III. BA	1,7	keine
Kühnhaide	VEP Am Brunnenweg	0,5	keine
Brünlos	BBP Wohngebiet Waldblick	6,4	keine
Dorfchemnitz	BBP Am Gläsernteich	1,3	keine
Dorfchemnitz	VEP Am Sonnenhang	1,3	keine
Hormersdorf	BBP Wohngebiet Thumer Straße	3,8	keine

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a° BauGB

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie WE
Zwönitz	BBP Ahornweg	0,6	keine
Zwönitz	BBP Robert-Koch-Straße	1,4	4 WE
Kühnhaide	BBP Brückenstraße	0,3	keine

Satzungen im OT Hormersdorf

Gemarkung	Bezeichnung	Größe in ha	freie WE
Hormersdorf	Am Kieferberg	0,1	keine
Hormersdorf	Am Anger	0,5	keine
Hormersdorf	Am Steinberg	0,3	3 WE
Hormersdorf	Kirchsteig	0,3	1 WE

Darüber hinaus wurden in den anderen Ortsteilen ebenfalls Satzungen zur Ergänzung des Innenbereichs aufgestellt.

In der Stadt Zwönitz besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern. In Zwönitz wurden in den letzten 10 Jahren jährlich ca. 15 Wohngebäude neu errichtet, davon 14 Wohngebäude mit 1 bis 2 WE.

Durch die vom Hauptort Zwönitz weit entfernte Lage des Ortsteils Hormersdorf, die lange eigenständige Entwicklung sowie die Ortsgebundenheit der Bewohner sind für Hormersdorf Flächenangebote für den Eigenbedarf an Wohnungsbau erforderlich.

Im Ortsteil Hormersdorf sind nur noch wenige Bauplätze vorhanden. Das Baugebiet Thumer Straße ist vollständig ausgelastet. Im Bereich der Ergänzungssatzung Am Anger wurde der westliche Teil mit einem Eigenheim bebaut. Der östliche Teil gehört zu einer Hofanlage und steht derzeit nicht für eine weitere Bebauung zur Verfügung. Die Satzung Am Kieferberg (1 WE) ist vollständig bebaut.

Das MI Schulstraße wurde über einen vorhabenbezogenen BBP durch einen privaten Investor entwickelt. Die 2 WE sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens für den privaten Bedarf vorgesehen und stehen nicht für die örtliche Nachfrage nach Bauland zur Verfügung.

Da auch im Ortsteil Hormersdorf die Nachfrage nach Bauland wieder gestiegen ist wurden 2015 und 2016 weitere Ergänzungssatzungen aufgestellt.

Im Bereich Am Steinberg (geplant 4 WE) wurde das erste Gebäude fertiggestellt. Weitere Bauanträge werden folgen. Am Kirchsteig (geplant 2 WE) befindet sich derzeit ein Gebäude in Bau.

Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen plant die Stadt nunmehr im Ortsteil Hormersdorf die Entwicklung der ehemaligen Gewerbebrache Obere Dorfstraße 8 unter Einbeziehung angrenzender städtischer Flächen als Wohnungsbaustandort. Damit kann auch für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, Bauland angeboten werden. Die insgesamt geplanten 8 WE entsprechen dem Bedarf des Ortsteils für die nächsten ca. 5 Jahre.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der VG sowie im INSEK der Stadt Zwönitz wurde dargelegt, dass die bauliche Entwicklung der Stadt überwiegend in zentralen städtischen Lagen vorgesehen ist, aber auch in den Ortsteilen baulich vorgeprägte Innenbereichsflächen genutzt werden sollen. Flächen der Innenentwicklung im OT Hormersdorf wurden im FNP bei der Prognose der Wohnbauflächen berücksichtigt.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4 PLANINHALT

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Ortsteil Hormersdorf sind auf Grund der vorhandenen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) im Wesentlichen gemischte Baustrukturen vorhanden. Dem wurde mit der Darstellung der Ortslage als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan entsprochen.

Da durch den Abriss des Fabrikgebäudes die gewerblichen Baustrukturen am Standort entfallen sind, ist nunmehr vorgesehen, das Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln. Deshalb soll das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichterstattung entsprechend anzupassen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Nach §4 (2) BauNVO sind zulässig:

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

Mit der Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben soll auch eine künftige Entwicklung des Wohngebietes bezüglich Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem dem WA zuträglichen Rahmen erfolgen.

Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sind im weiteren Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

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

Die Kommune möchte insbesondere die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet sichern und keine Neuentwicklungen zu lassen. Die Versorgung des Gebietes mit Läden und gastronomischen Einrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen im Stadtgebiet gewährleistet, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den der vorhandene Straßenraum nicht ausgelegt ist.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend § 17 BauNVO lassen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 zu.

In der zentralörtlichen Lage ist eine Verdichtung bis zu einer GRZ von 0,4 städtebaulich grundsätzlich vertretbar.

Beispielrechnung:	Haus 10 x10 m	100 m ²
	Doppelgarage	40 m ²
	Gartenhaus	20 m ²
	<u>Zuwegung</u>	<u>60 m²</u>
	gesamt	220 m ²

Die in der Beispielrechnung ermittelte Grundfläche von 220 m² erfordert bei einer GRZ von 0,4 eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m².

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein. Es erfolgt damit eine lockerere Bebauung als in Mischgebieten (GRZ 0,6) üblich wäre.

In den Baugebieten erfolgt eine Reduzierung der GFZ auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschosszahl von max. 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine Regelung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls max. zweigeschossig, so dass sich die ein bis zweigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Häuser zurückgesetzt vom Straßenraum eingeordnet werden müssen. In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Vorgärten erfolgen kann.

Die Baugrenze im Baufeld WA 1 wurde nach Osten offengelassen, da eine Teilfläche des Flurstücks 58/1 dem Flurstück 56/1 zuschlagen werden soll (Flächenausgleich für Erweiterung des Straßenraums im Einmündungsbereich und Zukauf).

Garagen sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen. Damit werden vor den Garagen noch weitere Abstellmöglichkeiten für PKW geschaffen. So können auch Besucherstellplätze in den Grundstücken untergebracht werden.

4.4 BAUWEISE

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen.

In den Baugebieten ist zu erwarten, dass nur Einzelhäuser errichtet werden. Die Errichtung von Doppelhäusern wird aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen ausgehend von der Schulstraße (S 233) über die Obere Dorfstraße und den Hormersdorfer Anger erschlossen. ÖPNV Anschluss besteht in der Schulstraße/ Auerbacher Straße.

Zur Erschließung des Plangebietes soll von der Oberen Dorfstraße zum Hormersdorfer Anger eine Verbindungsstraße angelegt werden.

Die Planstraße wird in einer Breite von 5,00 m zuzüglich beidseitig 0,50 m Randstreifen ausgebildet. Damit ist der Begegnungsfall von Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus, die durch eine geeignete Gestaltung und verkehrsrechtliche Regelung zu unterstützen sind.

Der BBP setzt die Straßenraumgliederung nicht fest. Es ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, wo sich die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen können.

Es besteht aber auch die Möglichkeit niveaugleich mit der Fahrbahn einen Gehstreifen z.B. durch farbige Pflasterung auszuweisen.

Im Bereich der Querung des Hormersdorfer Dorfbachs ist eine Fahrbahneinengung auf 3,50 m vorgesehen, um Durchgangsverkehr im Plangebiet einzuschränken.

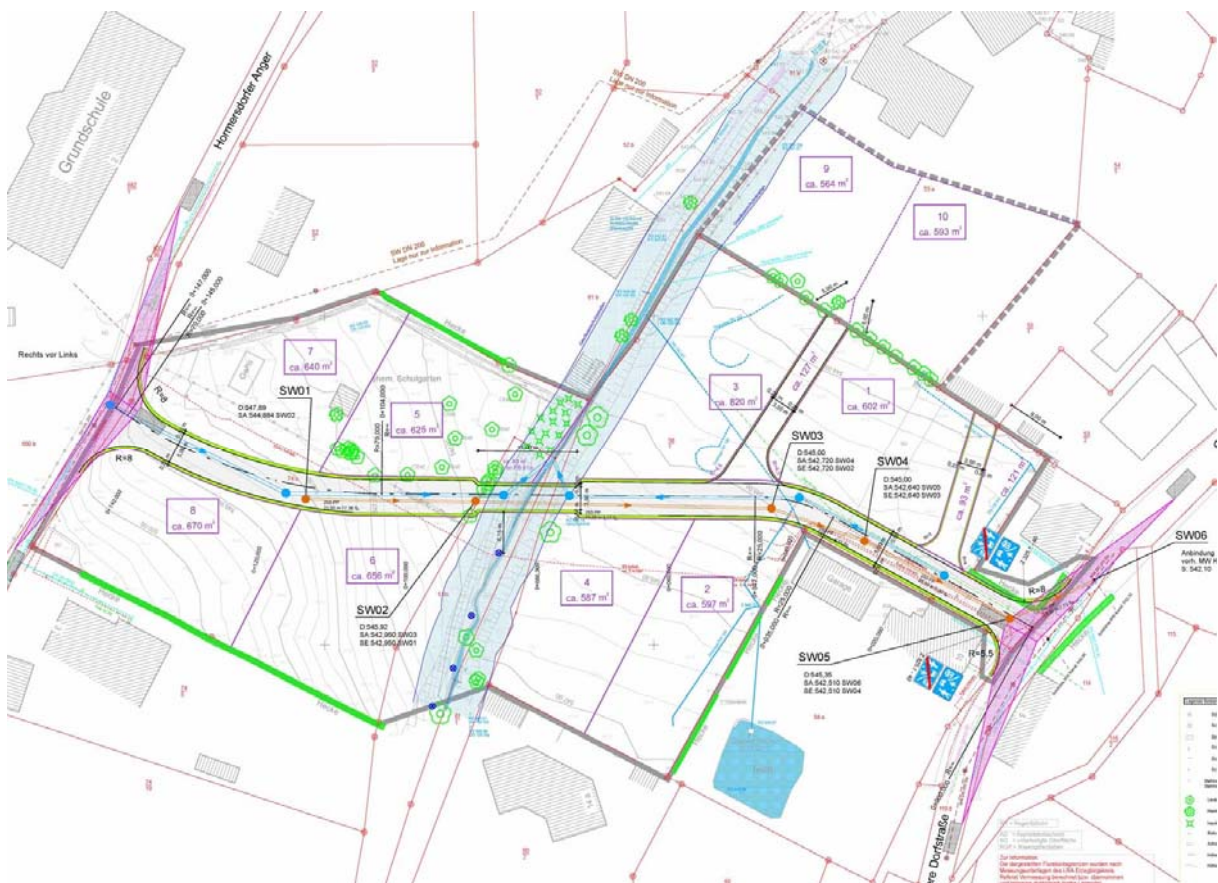


Abb. Ausschnitt Variante mit Einengung der Fahrbahn im Bereich der Bachquerung

Mit Schaffung dieser Straßenverbindung sind Vorteile insbesondere für die Müllentsorgung und den Winterdienst verbunden. Auch bei Havariefällen ist diese Erschließung günstiger, da dann Alternativen zur Ausfahrt bestehen. Für den Durchgangs-

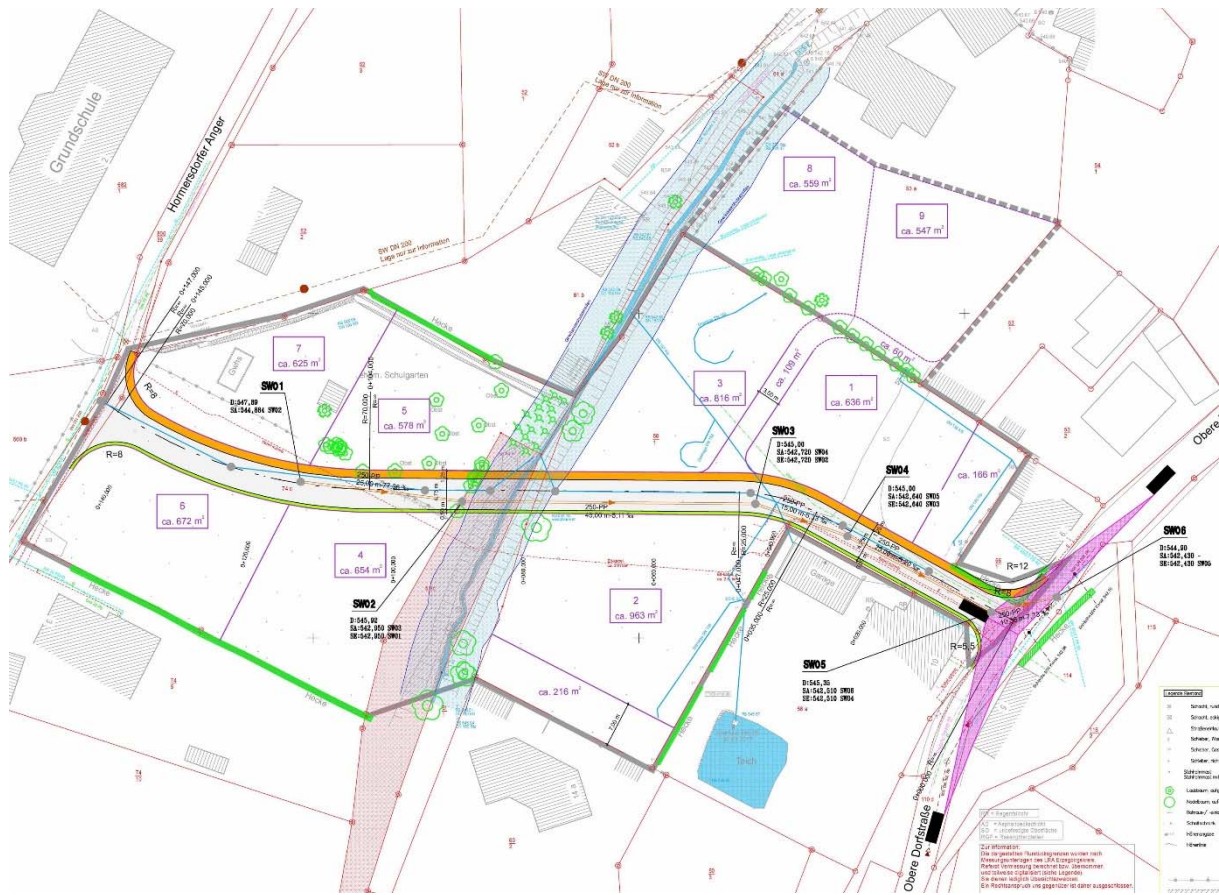


Abb. Ausschnitt Variante mit durchgängiger Straßenführung

Bei dieser Variante war eine durchgängige Straßenführung vorgesehen mit Trennung von Fahrbahn (4,75 m) und Gehweg (1,25 m). Damit würde der Durchgangsverkehr im Gebiet befördert, was die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet reduzieren würde.

4.6 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr.15 BauGB sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.

4.7 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Eine Begründung der Festsetzungen erfolgt im Punkt 3. 1. 1.5.

4.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Umgebung des Standortes ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt.

Da das Plangebiet im Rückraum der Straßenräume liegt und durch seine Lage im Gelände keine unmittelbare Sichtwirkung im Landschaftsraum entfaltet, sollen keine Festsetzungen zur Dachneigung und Dachausbildung erfolgen.

Die geplante Bebauung stellt eine eigenständige Wohnanlage dar. Neben traditionell geprägten Gebäuden mit Satteldächern sollen im geplanten Wohngebiet auch moderne zeitgemäße Gebäude – z.B. mit versetzten Pultdächern oder mit Flachdach – errichtet werden können.

Bei Dachneigungen unter 15° ist eine Begrünung der Dächer möglich und aus ökologischer und gestalterischer Sicht zu empfehlen.

Das Baugebiet soll sich aber durch Festsetzung regionaltypischer Farben für die Dachdeckungsmaterialien in die Umgebung einfügen.

Um eine einheitliche Farbwirkung der Gesamtanlage zu erzielen, wurden dunkelgraue, schieferfarbene oder anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien festgesetzt. Dieser Farbton prägt auch die Gebäude der näheren Umgebung und ist typisch für den Erzgebirgsraum.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden.

4.9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Bebauungsplan	6.790 m ²
Fläche Allgemeines Wohngebiet	5.869 m ²
Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	921 m ²

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von ca. 8 Einzelhäusern vorgesehen.

5 STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßenräumen. Die direkte Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt ausgehend von neu zu verlegenden Leitungen in der Planstraße. Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet sollen in den öffentlichen Straßenraum der Planstraße verlegt werden. Die im Bereich des Hormersdofer Dorfbachs vorhandenen Brunnenanlagen und Brunnenleitungen sind zu erhalten.

Für das Baugebiet ist in nachgeordneten Verfahren eine Erschließungsplanung zu erstellen.

5.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Thalheim zugeführt.

Die Schmutzwasserableitung kann über einen Schmutzwassersammler DN 200, der das Plangebiet tangiert und vom Hormersdorfer Anger in Richtung Schulstraße verläuft, erfolgen. Dazu müsste eine Leitung ausgehend von der Planstraße im Bereich des Hormersdofer Dorfbachs bis zum Anbindepunkt nahe der Schulstraße über städtische Grundstücke neu verlegt werden. Die Nutzung des Anbindepunktes im Bereich der Einmündung der Planstraße in den Hormersdorfer Anger ist aufgrund der Höhenlage nicht zweckmäßig, da ein Pumpen der Abwässer erforderlich wäre.

Eine weitere Möglichkeit der Schmutzwasserableitung besteht über den Mischwasserkanal DN 300 Stz in der Oberen Dorfstraße. Aufgrund der Höhenlage dieses Kanals müssten hier allerdings bei Gebäuden mit Keller die anfallenden Abwässer im Kellerbereich hochgepumpt werden.

Die Regenwasserableitung kann in den Hormersdofer Dorfbach erfolgen. Aufgrund der bisherigen hohen Versiegelung im Bereich der Gewerbebrache im Flurstück 58/1 ist durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet insgesamt mit keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung zu rechnen.

5.2 GAS

Die Gasversorgung des Standortes ist durch ein ausreichend dimensioniertes Gasleitungsnetz in der Oberen Dorfstraße und im Hormersdorfer Anger gesichert.

5.3 TRINKWASSER

Der Trinkwasseranschluss kann von der Versorgungsleitung DN 100 PVC in der Oberen Dorfstraße oder von der Versorgungsleitung DN 80 PVC im Hormersdorfer Anger aus erfolgen. In der Planstraße ist die Verlegung einer neuen Versorgungsleitung vorgesehen. Die einzelnen Baugrundstücke werden über Hausanschlussleitungen von der Erschließungsstraße aus mit Trinkwasser versorgt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Gebiet ist entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Zur Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz wurde eine gesonderte Anfrage an den Trinkwasserversorger gestellt *mit dem Ergebnis, dass der Löschwasserbedarf vollumfänglich über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.*

5.4 ELT-VERSORGUNG

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie ist ausgehend von vorhandenen Leitungssystemen gesichert.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind zu erhalten bzw. in den öffentlichen Straßenraum der Planstraße zu verlegen.

5.5 FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes kann über vorhandene Leitungen in der Oberen Dorfstraße und im Hormersdorfer Anger gesichert werden.

Eine Verlegung in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

5.6 ABFALLENTSORGUNG

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag in der Planstraße bereitzustellen.

5.7 WERTSTOFFERFASSUNG

Wertstoffcontainerstandplätze im Stadtgebiet (Ortsteil) können durch die Bewohner des Baugebietes mit genutzt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6.1.1 Naturschutz / Landschaftsplanung

6.1.1.1 Rahmenbedingungen

Geologie und Böden

Entsprechend der regionalgeologisch-tektonischen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Fichtelgebirgisch – Erzgebirgischen Antiklinalzone und darin im Übergangsbereich zwischen der Erzgebirgs-Nordrandzone und dem Mittelerzgebirgischen Antiklinalbereich.

Die Festgesteine der Erzgebirgsnordrandzone werden durch schwach metamorphe Gesteine wie phyllitische Ton- bis Schluffschiefer und metamorphe Phyllite, Quarzitschiefer und Kieselschiefer gebildet. Über dem anstehenden Festgestein befindet sich in der Regel eine schiefrig-klüftige Auflockerungszone (Basisschutt) und eine lehmig-schiefrig-steinige Verwitterungsdecke (Deckschutt).

In der Bachau des Hormersdorfer Dorfbachs sind über der Verwitterungszone holozäne fluviatile Sedimente aus Schluff (sog. Wiesenlehm), Sand und Kies zu erwarten. Die rolligen Sedimente können eine oberflächennahe jahreszeitlich wechselnde Grundwasserführung aufweisen.

Durch die Vornutzung und Bebauung sowie den erfolgten Abriss und Verfüllung der Baugruben ist in Teilen des Plangebietes (Flurstück 58/1 der Gemarkung Hormersdorf) kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz sollte die radiologische Situation im Grundstück vor Baubeginn durch ein kompetentes Ingenieurbüro abgeklärt werden.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020:2003-9 bzw. Eurocode EC 7-2 vorgesehen. Diese sollen für die nachgeordnete Planung Aussagen zu den maßgebenden Baugrundsichten, zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes mit Gründungsempfehlungen, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und der Notwendigkeit der Gebäudeabdichtungen im Untergrund liefern.

Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgetäuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstätten-gesetz zu beachten.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind Oberflächengewässer (Hormersdorfer Dorfbach) vorhanden.

Im Bereich des Gewässers muss ein beidseitiger Gewässerschutzstreifen von 5,00 m eingehalten werden. Der Gewässerrandstreifen umfasst entsprechend § 38 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Grundwasser

Im Bereich der Hangflanken ist mit verstärktem Zutritt von oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, welcher jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt. Der oberflächennahe Grundwasserabfluss erfolgt in der Regel innerhalb der Verwitterungszone entsprechend dem morphologischen Gefälle in Richtung Vorfluter.

Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben und sonstige Erdaufschlüsse vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angebroffene Spuren alten Bergbaus einschließlich möglicher bergbaulicher Schadensereignisse ist das Sächs. Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Altlasten

Der Standort wird im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen unter Nr. AKZ 88200512 als Altstandort (ehemalige Fabrikanlage Hormersdorf) geführt. Für den Standort erfolgte im Jahr 2000 eine formale Erstbewertung.

Der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sowie die Verfüllung der Baugruben erfolgte 2016 unter Leitung der G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft, Freiberg (Abschlussbericht vom 17.11.2016). Von daher sind keine Altlasten am Standort mehr vorhanden.

6.1.1.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Ökologische Einheiten / Reale Vegetation / Arten und Biotope

Das Plangebiet weist in Teilen (Gewerbebrache an der Oberen Dorfstraße) einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Ca. 50 % des Plangebietes war mit Gebäuden bebaut bzw. vollversiegelt. Die Fläche am Hornersdorfer Anger stellt eine unbebaute Lücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs dar. Der ehemalige Schulgarten weist eine bauliche Vornutzung auf. Im Plangebiet befindet sich entlang des Hornersdorfer Dorfbachs sowie im Bereich des Schulgartens Gehölzbestand.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 14-19 und § 21 SächsNatSchG vorhanden. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

6.1.1.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

Auswirkungen auf den Boden

Angesichts der baulichen Vornutzung von Teilen des Plangebietes mit hohem Versiegelungsgrad sowie der vorhandenen Bebauung in der Umgebung (Innenbereichslage) ist der Standort aus Bodenschutzsicht für das Vorhaben zur Wiedernutzung von Innenbereichsflächen geeignet.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

	Bestand [m ²]	Bestand [%]	Planung [m ²]	Planung [%]	Veränderung [%]
versiegelte Flächen	2.500	37	2.900	43	+ 6
unversiegelte Flächen	3.590	53	3.190	47	- 6
Bach mit Uferbereich	700	10	700	10	0
Gesamtfläche	6.790	100	6.790	100	

Durch die Umsetzung der Planung kommt es bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,4 in den Wohngebieten zu einer geringfügigen Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt gegenüber der früheren Nutzung in gleichem Maße ab. Ausgehend von der erfolgten Entsiegelung und Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen sind durch die Umsetzung der Planung eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Möglichkeiten zur weiteren Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke wasser-durchlässige Beläge festgesetzt.

Bodenfunde

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [0-76100-01]).

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes *TB Schacht 395 Hormersdorf* Schutzzone III.

Folgende Hinweise sind im nachgeordneten Planungsprozess zu beachten:

- 1. Neu zu verlegende Abwasserleitungen haben die Anforderungen der DWA-A 142, DWA-M 146 zu erfüllen,*
- 2. Bohrungen tiefer 5 m sind verboten,*
- 3. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden-anlagen sind verboten.*

Durch die Umsetzung der Planung kommt es bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,4 in den Wohngebieten zu einer geringfügigen Erhöhung der vollversiegelten Flächen. Der unversiegelte Flächenanteil nimmt gegenüber der früheren Nutzung in gleichem Maße ab. Ausgehend von der erfolgten Entsiegelung und Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen sind durch die Umsetzung der Planung eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Möglichkeiten zur weiteren Minimierung der Bodenversiegelung sind in die Planung eingeflossen. So wurden für Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke wasser-durchlässige Beläge festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Abwässer gewährleistet ist.

Bewertung der Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Plangebiet ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es bestehen keine lokalklimatischen Restriktionen.

Der Einfluss der Planfläche auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes insgesamt gering. Das Plangebiet ist in den Siedlungskörper eingebunden.

Durch die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung kommt es gegenüber der bisherigen, in Teilen sehr kompakten Bebauung (Gewerbebrache) zu einer verbesserten Durchlüftung des Gebietes. Durch die kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern wird der Kaltluftabfluss nicht behindert.

Bewertung der Auswirkungen auf die Flora und Fauna

Im Plangebiet befindet sich entlang des Hormersdorfer Dorfbachs sowie im Bereich des ehemaligen Schulgartens Gehölzbestand.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist die Beseitigung vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Zulässigkeit zur Fällung von Gehölzen sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen richtet sich nach der Bau-schutzsatzung der Stadt Zwönitz i.V. mit dem SächsNatSchG vom 06.06.2013.

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes mit hohem Versiegelungsanteil waren in Teilen des Plangebietes kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden. Dagegen sind im Bereich des ehemaligen Schulgartens durchaus Lebensräume insbesondere für Vögel und Insekten vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind eine Grundstücksbegrünung mit heimischen Baum und Straucharten festgesetzt. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der floristischen und faunistischen Bestände im Plangebiet.

Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke bieten insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger Lebensraumfunktionen.

Perspektivisch kann sich deshalb am Standort selbst die Artenzahl und Vielfalt erhöhen. Durch die grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Teile des Plangebietes kann es durch Anpflanzungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt kommen, die z.B. für Kulturfolger verbesserte Lebensraumfunktionen (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) nach sich zieht.

Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die künftige Kubatur der Gebäude fügen sich in die baulich geprägte Umgebung ein. Unter Beachtung der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Begrenzung der Höhe der geplanten Gebäude auf zwei Vollgeschosse wird der Maßstab der vorhandenen Bebauung aufgenommen. Durch die Festsetzung einer einheitlichen Dachfarbe fügt sich das Baugebiet in die Umgebung ein.

6.1.1.4 Eingriffsbilanz - Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine wesentliche Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt (s. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und Verdichtung von baulich vorgeprägten Flächen.

Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Durch die Umsetzung der Planung und Wiedernutzung einer Brachfläche kann es bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,4 in den Wohngebieten zu einer geringfügigen Erhöhung der vollversiegelten Flächen kommen. Ausgehend von der Entsiegelung der Flächen einer Gewerbebrache sind durch die Umsetzung der Planung mit künftiger Nutzung als Wohngebiet eher positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

6.1.1.5 Maßnahmen zur Grünordnung

Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsabsichten

Durch die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen soll die städtebauliche Idee eine ökologische und grüngestalterische Umgestaltung erfahren.

Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke wurden zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücke sowie zur besseren Einbindung des Plangebietes in die Umgebung vorgesehen. Mit dieser Bepflanzung wird die auch in den Nachbargrundstücken vorhandene Form der Begrünung aufgegriffen.

Arten- und Biotopschutz

Die Stabilität von Tierpopulationen ist nur gewährleistet, wenn über Vernetzungselemente Wanderungen und damit genetischer Austausch möglich ist.

Durch die geplante Grundstücksbegrünung ist der Biotopverbund durch Verzahnung zu den benachbarten Biotopen möglich.

Die Bepflanzung ist mit heimischen Gehölzen (Artenliste) vorzunehmen. Um die Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten vielfältig und vielschichtig zu gestalten ist das Einwandern und Ausbreiten von Neophyten und stark wuchernden Pflanzen zu verhindern.

Grundstücksbegrünung

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung dienen einer ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes sowie einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung.

Eine Randbegrünung wurde nicht festgesetzt, da das Plangebiet allseitig an bebaute Grundstücke angrenzt und keine Abgrenzung zum Außenbereich erforderlich ist.

Zur allgemeinen Begrünung der Grundstücke wurde die Pflanzung von mindestens einem Baum oder 5 Sträuchern pro 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Das bedeutet, dass in einem Grundstück von ca. 600 m² zwei Bäume (Laubbäume oder Obstbäume) oder 10 Sträucher oder ein Baum und 5 Sträucher gepflanzt werden müssen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei berücksichtigt werden.

Dachbegrünung

Für die Dachflächen von Flachdächern (z.B. Garagen, Carports) können extensive Dachbegrünungen vorgenommen werden. Wie auch die Fassadenbegrünung sind diese von stadtoökologischer und gestalterischer Bedeutung:

- Wasserrückhaltung
- kleinräumige Klimaverbesserung
- kleinräumiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere
- bauphysikalische Verbesserung der Gebäude.

Fassaden- und Dachbegrünungen sind grundsätzlich möglich, wurden aber nicht zwingend festgesetzt.

6.1.2 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

WA 55 dB (A) tags,
40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

² Verkehrslärm

Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen, deren Einhaltung wünschenswert ist, die aber keinen Grenzwertcharakter besitzen. Die Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange kann auch, insbesondere in bebauten Gebieten, zur Zurückstellung von Belangen des Schallschutzes führen.

Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

In der Nähe des Standortes befinden sich keine störenden Gewerbe- und Freizeitnutzungen.

Verkehrslärm

Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den Standort

In der Nähe des Standortes befinden sich keine Bahnanlagen.

Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Standort

Auswirkungen durch Straßenverkehr auf den Standort bestehen nicht. Das Plangebiet ist vom Hauptstraßennetz weit entfernt. Durch die vorhandene Bebauung besteht eine Lärmabschirmung zur Schulstraße (S 233). In der Oberen Dorfstraße und im Hormersdorfer Anger herrscht überwiegend Quell- und Zielverkehr vor.

Wirkungen des Plangebietes nach außen

Der Fahrverkehr, hervorgerufen durch das Plangebiet trägt nicht zu einer signifikanten Verkehrssteigerung bei.

Durch den Neubau von Wohngebäuden kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die auch im benachbarten Gebiet allgemein zulässig ist, ist hier keine unzumutbare Belastung für Anwohner zu erwarten.

6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT / SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Durch die Entwicklung des Standortes erfolgt die Bereitstellung von nachgefragten Wohnstandorten auch in den Ortsteilen von Zwönitz.

Die Lage Nahe der Ortsmitte ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte). Mit der Entwicklung des Plangebietes wird die Ortsmitte gestärkt. Brachgefallene Flächen werden beseitigt und einer Wiedernutzung zugeführt.

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Durch die Bebauung der Wohngrundstücke sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe Punkt 3.1.2).

Der Standort bietet für den Individualverkehr günstige Erschließungsbedingungen. Die angrenzenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Je Wohneinheit sind zwei private Stellplätze als Garagen, Carports oder offene Stellplätze in den Grundstücken bereitzustellen. Durch die Festsetzung zur Einordnung von Garagen in einem Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie besteht die Möglichkeit vor den Garagen jeweils noch einen Pkw abzustellen.

6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöht. Stellplätze können in den privaten Grundstücken untergebracht werden, so dass für Anwohner in der Oberen Dorfstraße und am Hormersdorfer Anger keine wesentlichen Auswirkungen durch Fahrverkehr und ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

7 GROBKOSTENSCHÄTZUNG

	Grobkosten in €
Verkehrsfläche/ Straßenbau	131.000
Straßenbeleuchtung	21.000
Stadttechnische Ver- und Entsorgung	
davon: Schmutzwasserentsorgung	61.000
Regenwasserentsorgung	59.000
Wasserversorgung, Elt, Gas, Telekom	59.000
Baunebenkosten	92.000
Gesamtkosten	423.000







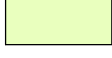



Die Kostenschätzung basiert auf einer Diplomarbeit der Technischen Universität Dresden, in der im Vorfeld der Planaufstellung für den Bebauungsplan Erschließungsvarianten für das Gebiet erarbeitet wurden.

Die Gebietserschließung wird durch die Stadt Zwönitz vorgenommen. Die Kosten für die Verlegung der Leitungen zur Versorgung mit Gas, Elt und Telekommunikation tragen die jeweiligen Unternehmen selbst. Durch die Bauherren sind Anschlussbeiträge zu entrichten.

Anlage: Bestandserfassung



Legende

	Gebäude		begrünte Uferböschung
	Gebäude zurückgebaut		Gewässer – Hormersdorfer Dorfbach
	Zufahrt / Hoffläche zurückgebaut		Einzelgehölze
	intensive Grünlandnutzung	Ah	Ahorn
	ehemaliger Schulgarten	Es	Esche
	gebäudenahe Grünflächen	Lä	Lärche
		Ob	Obst
			Geltungsbereich

Anlage Bestandserfassung
STADT ZWÖNITZ
BEBAUUNGSPLAN NACH §13A BauGB
WOHNGEBIET OBERE DORFSTRASSE, OT HORMERSDORF
 ERZGEBIRGSKREIS
 Stand : 11/2017
 M 1 : 500