

Große Kreisstadt Zittau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“

Begründung

Fassung vom 12.04.2016
mit redaktionellen Ergänzungen/Änderungen vom 09.08.2016

Stadtverwaltung Zittau
Baudezernat
Referat Stadtplanung

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO**)** vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- **PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl.I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.April 2014 (SächsGVBl. S. 234)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – **SächsNatSchG)** vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Ziel der Planänderung, Verfahrensdurchführung	4
2. Plangebiet	4
2.1. Lage	4
2.2. Geltungsbereich	4
2.3. Bestandsangaben zum Plangebiet.....	5
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Festsetzungen	5
4.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	6
4.4. Nebenanlagen.....	7
4.5. Verkehrsflächen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
4.5.1. Verkehrsflächen	7
4.5.2. Garagen, Carports und Stellflächen	7
4.6. Ver- und Entsorgungsanlagen	7
4.7. Grünflächen, Bepflanzung	8
4.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
4.9. Gestaltungsvorschriften.....	9
4.9.1. Gebäude	9
4.9.2. Zuwegungen, Einfriedungen	9

Anlage

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage zur Begründung des B-Planes vom 28.10.1999)

1. Veranlassung und Ziel der Planänderung, Verfahrensdurchführung

Bei den bisherigen Festsetzungen standen städtebaulich gestalterische Erwägungen im Vordergrund. Die Gebäude sollten sich nach Kubatur, Dachform und -neigung an die vorhandene Bebauung der Umgebung anpassen und untereinander ein möglichst einheitliches Bild geben.

Das Interesse der Bauherren an dem Bau eines traditionellen Eigenheimtypes hat sich an diesem Standort jedoch als gering erwiesen. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 1999 sind auf den 22 zur Verfügung stehenden Parzellen bisher nur sechs Eigenheime errichtet worden. In der Ortslage Eichgraben wurden inzwischen mehrere Gebäude in Baulücken errichtet, die deutlich von den traditionellen Formen abweichen, u. a. auch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

Um das Interesse an den Bauflächen für Eigenheime in ruhiger, waldnaher Wohnlage in Eichgraben zu aktivieren, sollen die baulich gestalterischen Vorgaben deutlich gelockert und somit verschiedene Haustypen sowie eine individuellere Grundstücksaufteilung ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen.

Die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzbezogene Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind damit entbehrlich.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der Bekanntmachung am 10.02.2016 im Zittauer Stadtanzeiger auf die Besonderheiten des Verfahrens und auf die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen. Die Möglichkeit der frühzeitigen Information und Abgabe einer Stellungnahme zu den wesentlichen Zielen und Inhalten der Planänderung wurde durch die Öffentlichkeit nicht genutzt.

Mit dem Umweltamt und der Kreisentwicklung des Landratsamtes Görlitz hat im Vorfeld der Entwurfserstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 04.02.2016 ein Erörterungstermin stattgefunden. Die gegebenen Hinweise wurden in die Planänderung eingearbeitet.

Darüber hinaus erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung und Information der Raumordnung der Landesdirektion Sachsen. Zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wurden keine Bedenken geäußert und die Hinweise in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Mit Beschluss 025/2016 hat der Stadtrat am 26.05.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Nachbargemeinden, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs erfolgten keine Äußerungen durch die Öffentlichkeit.

Auf Grund der im Beteiligungsverfahren am Entwurf der 1. Änderung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises geäußerten Bedenken zur Herausnahme der Flurstücksfläche 2925 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurde am 25.07.2016 eine nochmalige Abstimmung zu diesem Thema geführt. Im Ergebnis des Gespräches konnten die Bedenken ausgeräumt werden (s. Begründung 4.7., Seite 8).

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden führt zu keiner Änderung der Festsetzungen.

In die Satzung und Begründung sind lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Eichgraben, nördlich der Straße „Am Walde“ auf einer Höhe zwischen 283 und 294 m über dem Meeresspiegel.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2927, 2928, 2929, 2930 und 2931 der Gemarkung Zittau.

2.3. Bestandsangaben zum Plangebiet

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt 1,53 ha.

Seit 1999 ist die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche als Eigenheimstandort voll erschlossen. Die geringe Zahl von Gebäuden vermittelt bisher nicht den Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung.

Die natürliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich des B-Planes fällt mit einer Neigung von 5 - 9% leicht nach Nordosten zur Ortslage hin ab. Die Höhenlinien sind im Plan eingetragen. Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten an den bebauten, planungsrechtlichen Innenbereich. Im Norden schließt sich eine Gärtnerei an, im Süden einige vereinzelt stehende Wohngebäude im planungsrechtlichen Außenbereich, Biotope und Wald.

3. Übergeordnete Planungen

Die Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung (Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6, G 2.2.2.2 – letzter Anstrich). Gemäß dieser Vorgaben schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den bebauten Bereich des Ortsteiles Eichgraben an und dient dem Angebot von Bauflächen mit der Möglichkeit des zeitgemäßen Eigenheimbaus, sowohl hinsichtlich der Größe als auch in der Gestaltung. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Fläche, die bereits überplant und demgemäß planungsrechtlich bisher nach § 30 BauGB zu beurteilen ist. Die für eine Bebauung erforderliche verkehrliche Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen, sind fertig gestellt und mehrere Eigenheime in den vergangenen Jahren entstanden.

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ist der südlich der Straße „Am Walde“ gelegene Bereich als Vorranggebiet Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Landschaftserleben, ausgewiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt in einem Vorbehaltsgebiet der gleichen Kategorie. Mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben wird eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich nicht eingeschränkt. Zu berücksichtigen ist bei der baulichen Entwicklung allerdings, dass die Art und Weise der baulichen Nutzung in der Maßstäblichkeit (z.B. Gebäudehöhe, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut Landschaftsbild/Landschaftserleben angepasst ist. Den Kriterien wird mit der Änderung entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung der Bauflächen im Bebauungsplangebiet als Reines Wohngebiet entspricht dieser Darstellung und wird nicht verändert.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Bauflächen als Reines Wohngebiet dient dem Ziel, die Errichtung von Einfamilienhäusern in ruhiger Wohnlage zu ermöglichen. Die gemäß § 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um ausschließlich dem Bedarf an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung und damit der Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Gemäß § 13 BauNVO sind in den Wohngebäuden Räume für die Ausübung freiberuflicher und artverwandter gewerblicher Tätigkeiten zulässig.

Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll durch den Ausschluss von Mehrfamilienhäusern den Charakter des Einfamilienhausgebiets wahren, dabei aber individuelle Nutzungswünsche wie z.B. Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer lockeren Bebauung und damit der Gewährleistung des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Landschaft in diesem Bereich.

Die Grundflächenzahl wird von bisher 0,25 auf 0,3 angehoben. Damit soll die Errichtung eingeschossiger Eigenheime ohne ausgebautes Dach erleichtert werden, die aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs kaum die GRZ 0,25 einhalten könnten. Eine GRZ über 0,3 würde, insbesondere durch die Öffnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, einen zu hohen, für den Ortsrand untypischen Überbauungsgrad möglich machen.

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,45 wird beibehalten. Sie ist erforderlich, um eine gleichzeitige Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximalen Grundfläche auszuschließen, da sich z.B. ein bis 200 m² großer und bis 7 m hoher Baukörper mit Flachdach nicht in die bauliche Struktur der Umgebung der hier vorhandenen Einfamilienhäuser einfügen würde. Vielmehr ist die maximale Grundflächenzahl auf eingeschossige Eigenheime ausgerichtet, die maximale Höhe dagegen auf zweigeschossige Gebäude mit einer geringeren Grundfläche.

Die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen erfolgt durch drei Bezugsgrößen, und zwar erstens einer maximalen Höhe der Außenwand von 7 m, zweitens einer maximalen Gesamthöhe des Gebäudes von 9,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt und drittens der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. Diese drei Festsetzungen sind erforderlich, um für verschiedene Dachformen und -neigungen jeweils bis zu zwei nutzbare Geschosse zu ermöglichen, dabei aber die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke (z.B. durch Verschattung) zu begrenzen und den städtebaulichen Eindruck als Eigenheimsiedlung zu wahren. Die maximale Wandhöhe von 7 m erlaubt zwei Vollgeschosse, die noch eigenheimtypisch sind. Höhere Außenwandflächen würden sich dagegen an diesem Standort städtebaulich nicht einfügen.

Die maximale Zahl von zwei Vollgeschossen schließt ein drittes Vollgeschoss, z.B. unter einer steilen Dachschräge eines Mansarddachs, aus. Das Vollgeschoss ist durch § 90 Abs. 2 SächsBO definiert als Geschoss, dessen Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und das über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Die maximale Gebäudehöhe von 9,5 m schließt aus, dass bei zwei Vollgeschossen noch ein steiles Dach aufgesetzt werden kann. Die sich dann ergebende Gesamthöhe (Firsthöhe) von 12 m und mehr würde den Charakter der Eigenheimsiedlung stören und könnte aufgrund der relativ geringen Abstände zwischen den Baufeldern zu einer starken Verschattung und bedrängenden Wirkung auf benachbarte Grundstücke und Gebäude führen.

Zwei Wohngeschosse sind auch in einem Gebäude mit Steildach (z.B. Sattel- oder Walmdach) möglich. Aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,5 m ergibt sich bei diesen Dachformen bei einer ortstypischen Dachneigung von 38 bis 45° je nach Grundfläche eine Traufhöhe von ca. 3-5 m. Damit ist das Erdgeschoss als Vollgeschoss und darüber ein ausgebautes Dachgeschoss nutzbar. Diese Variante entspricht der bisher geltenden Festsetzung.

Ein Anheben der Geländeoberkante durch Massenausgleich ist nur ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen möglich. Die Bebauung soll sich der Geländeform unterordnen und so wenig wie möglich in die Topographie einzugreifen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der Errichtung von Einzelhäusern im WR 1 erfolgt aufgrund der Zielsetzung des Erreichens einer aufgelockerten, dem Ortsbild angepassten Bebauung. Gleichwohl soll in der hinteren, der Ortslage zugewandten Baureihe auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern (s. Teil A – Planzeichnung, WR 2) bestehen, um einer möglichen Nachfrage nach Doppelhäusern gerecht werden zu können. In den angrenzenden Bereichen der unbeplanten Ortslage befinden sich auch einzelne längere Baukörper, so dass sich in diesem Teil des Bebauungsplans auch einzelne Doppelhäuser einfügen würden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Änderung vergrößert, um die Positionierung der

Gebäude auf den Baugrundstücken weitgehend den Bauherren zu überlassen. Lediglich auf den Flurstücken 2904, 2906 und 2908 ist die Festsetzung der Baugrenze entlang der Straße „Am Walde“ unverändert geblieben, weil gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 Meter entfernt sein müssen.

In der vorderen, der Erschließungsstraße „Am Walde“ zugewandten und damit städtebaulich bedeutenderen Baureihe war bisher keine einheitliche Bauflucht festgesetzt, sondern die Baufenster befanden sich in einer Abfolge verschiedener Abstände zur Straße. Dieses festgesetzte Vor- und Zurückspringen der Gebäude wird nun durch eine relativ freie Gebäudepositionierung ersetzt. Damit können die Gebäude entweder in einer Bauflucht mit den Nachbargebäuden errichtet werden, oder aber – wie bisher vorgeschrieben – gegenüber den Nachbargebäuden verspringen.

Ähnlich verhält es sich mit der Festsetzung der Firstrichtung. Der bisher festgesetzte Wechsel der Firstrichtung in der vorderen Baureihe entfällt. Mit der Zulässigkeit beliebiger Dachformen und –neigungen gibt es keinen städtebaulichen Grund mehr, eine bestimmte Wechselfolge der Firstrichtung festzusetzen.

Festgesetzt ist jedoch die Gebäudestellung, die sich an das rechtwinklige Straßenraster der Straße „Am Walde“ und der nach Norden abzweigenden Stichstraßen anpasst, um somit ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten.

4.4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es besteht keine Veranlassung, die gemäß § 14 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster räumlich oder sachlich einzuschränken.

4.5. Verkehrsflächen, Garagen, Carports und Stellplätze

4.5.1. Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes über die Anwohnerstraßen „Am Walde“ und „Zur Waldsiedlung“ wurde auf Grundlage der Erschließungsplanung, in Übereinstimmung mit der Festsetzung im bisher geltenden B-Plan, realisiert und deshalb als Bestand aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Stichstraßen als innere Erschließung des Gebietes sind zwar ebenfalls bereits realisiert, aber wurden bewusst im B-Plan-Geltungsbereich belassen. Im Bereich der Wendeanlage der jeweils vorhandenen Stichstraße ist der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt und darüber hinaus sind die Stichstraßen die direkte anbaufähige öffentliche Verkehrsfläche für die Erschließung der Baugrundstücke (Ausnahme: Flurstücke 2903 und 2904).

Die Straßen „Am Walde“ und „Zur Waldsiedlung“ (einschließlich Stichstraßen) sind gemäß § 3 Abs. 1 Punkt 3. Sächsisches Straßengesetz als öffentliche Straßen, sowie entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung, als Gemeindestraße klassifiziert.

4.5.2. Garagen, Carports und Stellflächen

Es besteht keine Veranlassung, die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen zwingend auf die Baufenster zu beschränken, da freistehende Garagen und Carports im Ortsbild angrenzend an das B-Plan-Gebiet zahlreich zu finden sind. Eine Ein- oder Anbindung an das Hauptgebäude ist städtebaulich jedoch zu empfehlen.

4.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Hauptver- und -entsorgungsanlagen sind durchgängig vorhanden. Ihre tatsächliche Lage weicht

stellenweise geringfügig von der bisherigen Festsetzung ab. Ihre Lage und die Anschlusspunkte sind gemäß den durch die Versorgungsträger übergebenen gültigen Auszügen aus den Bestandsunterlagen eingetragen. Entsprechend der aktuellen Auskunft i.V.m. dem Medienbestand wird zur Gewährleistung der Zugriffsmöglichkeit im Havariefall die Festsetzung zur Freihaltung der Leitungstrasse (Fläche für Leitungsrecht) von Bebauung und Bepflanzung ergänzt.

Die Breite des festgesetzten Leitungsrechtes wurde standortbezogen verändert und berücksichtigt die Forderung, dass ein seitlicher Abstand zu den unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen von mindestens 2 m einzuhalten ist.

In einer Vorabstimmung der Planänderung mit dem Umweltamt des Landkreises Görlitz kam von der Unteren Wasserbehörde der allgemeine Hinweis auf § 6 Absatz 1 Punkt 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten sind und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen ist. Das heißt, durch eine neu zulässige Bebauung darf bei Starkregenereignissen die Wassermenge, die in die Vorfluter eingeleitet wird, nicht größer sein als vorher. Dafür wurde im Rahmen der Planaufstellung 1999 in der Entwurfsplanung Abwasserkanalisation vom 30.9.1999 der rechnerische Nachweis erbracht: Als Differenz zwischen dem Oberflächenabfluss ohne Bebauung und mit maximal zulässiger Bebauung wurde für das von der Unteren Wasserbehörde vorgegebene Bemessungsniederschlagsereignis eine zusätzliche Wassermenge von 38,4 m³ ermittelt. Dementsprechend wurde im östlichen Teil des Flurstückes 2925 ein Regenrückhaltebecken mit einer Kapazität von 55 m³ errichtet, in das beim Bemessungsereignis 47,4 m³ eingeleitet und verzögert in den Bach weitergeleitet werden.

Bei Erhöhung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (Versiegelungsgrad) von bisher 0,25 auf zukünftig 0,3 erhöht sich die beim Bemessungsniederschlagsereignis zusätzlich (im Vergleich zum Zustand ohne Bebauung) vom Plangebiet abfließende Wassermenge auf 42,8 m³. Das ist immer noch deutlich weniger als die Rückhaltekapazität von 55 m³. In das Rückhaltebecken fließen dann beim Bemessungsereignis aus dem Ostteil des Plangebiets 48,4 m³.

Die Anforderungen des § 6 Abs. 1 Punkt 6 WHG sind damit weiterhin erfüllt.

4.7. Grünflächen, Bepflanzung

Die Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen auf den Baugrundstücken bleiben unverändert, da sich an der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung (Anlage) und am städtebaulichen Grundkonzept keine Änderungen ergeben.

Das Flurstück Nr. 2925, welches bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt war, wurde aus dem Geltungsbereich heraus genommen, weil die Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Bereich bereits vollständig erfolgt sind. Die dafür bisher im Teil B (textliche Festsetzungen) enthaltenen Maßnahmen können mit der Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen sein.

Die Lage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb eines Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich zulässig. Im BNatSchG ist enthalten, dass Kompensationsmaßnahmen zu unterhalten und zu sichern sind.

Eigentümer des Flurstückes 2925, auf welchem die Kompensationsmaßnahme realisiert wurde, ist die Stadt Zittau. Im Ergebnis der nochmaligen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahme durch das Verfügungsbefugnis der Kommune als Grundstückseigentümer und darüber hinaus mit der gesetzlichen „Selbstbindung/Verpflichtung“ der Stadt Zittau hinsichtlich des Eingriffs/Ausgleichs mit der B-Planung als gegeben und ausreichend betrachtet. Weitere Sicherungsinstrumente sind nicht notwendig. Die für Kompensationsmaßnahmen außerhalb eines B-Plan-Geltungsbereiches auf privaten Grundstücksflächen in Frage kommende dingliche Sicherung oder der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sind für eine Kommune nicht relevant.

4.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Schornsteinen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und höher gelegenen Fenstern ist aufgrund § 19 Erste Bundesimmissionsschutz-Verordnung erforderlich. Danach muss eine solche Schornsteinöffnung entweder mindestens 1 m höher liegen

als die nächstgelegene Fensteröffnung oder mindestens 15 m von dieser entfernt.

Die erste Möglichkeit trifft zu, wenn der Schornstein mindestens 7,5 m hoch und damit mindestens 1 m höher als die maximal zulässige Fensterhöhe ist. Die maximale Fensterhöhe (Oberkante) von 6,5 m korrespondiert mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen und der maximal zulässigen Wandhöhe von 7 m.

Liegt die Schornsteinöffnung niedriger als 7,5 m (z.B. bei einem eingeschossigen Gebäude mit geringer Dachneigung), so ist der Schornstein innerhalb des Gebäudes so anzuordnen, dass zu den benachbarten Baufenstern ein Mindestabstand von 15 m eingehalten wird, um die höhenmäßige Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke nicht einzuschränken.

4.9. Gestaltungsvorschriften

4.9.1. Gebäude

Die bisherigen Festsetzungen der Dachform (Satteldach, Krüppelwalm zulässig) und der Dachneigung entfallen. Ziel dieser Änderung ist es, die Baugrundstücke durch weniger Einschränkungen und damit mehr individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherren interessant zu machen.

Es soll damit vor allem auch der Bau von gegenwärtig nachgefragten Haustypen möglich sein. Das sind u.a. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dach mit geringer Dachneigung (meist Flachdach oder flaches Zeltdach). Ein steiles Satteldach oberhalb zweier Vollgeschosse würde zu städtebaulichen Spannungen führen (s. Begründung 4.2.).

Städtebaulich ist der Verzicht auf die Festsetzung der Dachform und -neigung vertretbar, da sich die Dachlandschaft des Ortsteils Eichgraben nicht durch besondere Einheitlichkeit oder sonstige Besonderheiten hervorhebt. Wie in anderen Dörfern der Umgebung auch, hat die Mehrheit der Gebäude in Eichgraben ein Satteldach. Daneben gibt es aber auch hier verschiedenste andere Dachformen wie Walmdach, Krüppelwalm, Mansarddach, Flachdach, Tonnendach und Mischformen. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Dachlandschaft ist nicht erkennbar.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Dachform und -neigung erübrigen sich auch die bisherigen Einschränkungen zu Dachgauben, liegenden Dachfenstern und fester Dacheindeckung, da auch diese Festsetzungen dem nun aufgegebenen Ziel der Anpassung der Dachgestaltung an die historischen Satteldächer dienen.

Der Ausschluss bestimmter, nicht ortstypischer und das Ortsbild störender Oberflächenmaterialien bleibt bestehen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. In die Aufzählung unzulässiger Oberflächenmaterialien wurde zusätzlich Blech aufgenommen, da auch dieses Material nicht ortstypisch ist und das Ortsbild stören würde.

Die bisherige Einschränkung für Solaranlagen, sich nach Form und Farbe in die Gesamtdachgestaltung einfügen zu müssen, wird aufgehoben. Inzwischen gibt es in Eichgraben eine Vielzahl von Solaranlagen auf Dächern, u.a. auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Darüber hinaus übernimmt Zittau mit dem Titel „European Energy Award“ (Europäischer Energiepreis) Verantwortung für den Energie- und Klimaschutz und sollte die Möglichkeiten der Bürger für die Nutzung von Sonnenenergie nur dort beschränken, wo es aus städtebaulichen oder anderen wichtigen Gründen geboten ist (z.B. historische Innenstadt).

Ebenfalls aufgehoben wird die bisherige Einschränkung zur Tiefe und Breite von Erkern. Erker, die tiefer als 1,8 m und/oder breiter als 3,6 m sind, sind nicht grundsätzlich aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Ihr bisheriger Ausschluss zielte darauf ab, die Möglichkeit zu beschränken, sie als „untergeordnete Bauteile“ vor die Baulinien und -grenzen setzen zu können. Mit der Erweiterung der Baufenster spielt diese „Hintertür“, das Baufenster durch einen Erker etwas erweitern zu können, aber praktisch keine Rolle mehr. Soll ein Erker über eine festgesetzte Baugrenze hinausragen, ist im Einzelfall zu klären, ob es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt oder nicht.

4.9.2. Zuwegungen, Einfriedungen

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz ist durch Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Fläche, der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Das bedeutet, dass die versiegelte Fläche, auf der Niederschlagswasser nicht versickern kann und oberflächlich abläuft, zu minimieren ist. Die Anforderung nach Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist bei Zufahrten,

Stellflächen und Hauszugängen durch entsprechende Materialwahl, im Vergleich zu Alternativen wie Dachbegrünung oder technischen Versickerungs- und Rückhalteanlagen, unkompliziert und ohne Mehrkosten zu erfüllen.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Laubhecken und Holzzäune bleibt bestehen, da diese beiden Arten der Grundstücksabgrenzung für Eichgraben typisch sind. Zäune aus anderen Materialien (z.B. Metall) sowie Koniferenhecken (Nadelgehölze, Thuja u.ä.) bleiben unzulässig. Die Höhenbeschränkung von maximal 1,2 m Höhe bezieht sich zukünftig nur noch auf Zäune, Laubhecken sind höher zulässig. Zwar sind auch Laubhecken zur öffentlichen Straße hin im Ortsbild überwiegend niedrig, jedoch liegen die Gärten, Terrassen oder sonstigen Erholungsbereiche meist auf der Rückseite der Gebäude, wo sie durch das Gebäude vom öffentlichen Raum abgeschirmt sind. Im Plangebiet soll ein Sichtschutz dagegen auf Grund der geringen Grundstücksgrößen und der Stichstraßenstruktur entlang der Grundstücksgrenzen durch eine Einfriedung ermöglicht werden. Im Sinne der bedarfsgerechten Lockerung von Festsetzungen wird deshalb die Höhenbeschränkung für Laubhecken auf 1,80 m angehoben. Durch diese Obergrenze soll gleichzeitig vermieden werden, dass übermannshohe Hecken den Blick z.B. auf Bäume und das Obergeschoss der Gebäude gänzlich verschließen und dadurch Straßenschluchten entstehen.

Zittau, den 12.04.2016 und 09.08.2016

Bebauungsplan Nr. XXI „Wohnbebauung Eichgraben – Am Walde“
Anlage zur Begründung vom 28.10.1999

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Eingriffsbilanzierung

aufgestellt nach der Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30. März 1995

1.1. Wert vor dem Eingriff

Flächennutzungstyp	Flächenwertzahl	Flächenanteil	Teilflächenwert
A0 - versiegelte Fläche	0,0	1.600 m ²	0
A1 - wasserdurchlässige Befestigung	0,1	800 m ²	80
A3 - Ackerfläche	0,3	6.000 m ²	1.800
A5 - strukturarmer Ufersaum	0,5	600 m ²	300
A7 - Extensivgrünland	0,7	11.000 m ²	7.700
Gesamtflächenwert vor dem Eingriff			9.880

1.2. Wert nach dem Eingriff

Flächennutzungstyp	Flächenwertzahl	Flächenanteil	Teilflächenwert
A0 - versiegelte und bebaute Fläche	0,0	4.550 m ²	0
A1 - wasserdurchlässige Befestigung	0,1	850 m ²	85
A4 - Gartenfläche	0,4	10.100 m ²	4.040
A7 - Extensivgrünland	0,7	2.000 m ²	1.400
A8 - Einzelbäume und Sträucher	0,8	1.900 m ²	1.520
A9 - strukturreicher Ufersaum	0,9	600 m ²	540
Gesamtflächenwert nach dem Eingriff			7.585

1.3. Flächenwertdifferenz

Flächenwert vor dem Eingriff:	9.880
Flächenwert nach dem Eingriff:	<u>7.585</u>
Flächenwertdifferenz	- 2.295

Der Eingriff wird am Ort nicht vollständig ausgeglichen; es entsteht ein Verlust von 2295 Punkten. Dies entspricht 2869 m² Einzelbäumen. Als Ersatzmaßnahme erfolgt zum vollständigen Ausgleich die Pflanzung von Einzelbäumen im Stadtgebiet.

2. Maßnahmenkatalog

2.1. Öffentliche Bereiche

2.1.1. Versiegelte Flächen

Die versiegelten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund erfolgt die bituminöse Befestigung der Erschließungsstraße „Am Walde“ gemäß Regelquerschnitt I nur in 4 m Breite. Zur Erreichung der erforderlichen Ausbaubreite wird beiderseits ein überfahrbarer Randstreifen aus versickerungsfähigem Material von 50 cm bzw. 75 cm Breite angelegt.

Die Stichstraßen gemäß Regelquerschnitt II werden in der gesamten Breite mit versickerungsfähigem Material befestigt.

Die öffentlichen Parkstellflächen erhalten ebenfalls eine wasserdurchlässige Ausführung.

2.1.2. Grünflächen

Alle Parkstellflächen, sowie die Müllsammelstellen werden mit einer freiwachsenden Hecke großzügig eingegrünt und schirmen diese gut gegenüber der Wohnbereiche ab.

Die 6 Parkstellflächen werden zusätzlich mit 4 Laubbäumen überstellt. Eine Heckenpflanzung erfolgt ebenfalls im Zufahrtbereich von der Olbersdorfer Straße auf etwa 100 m Länge, um die Belastung für die angrenzenden Grundstücke zu minimieren.

Die extensive Wiesenfläche am östlichen Rand des Bebauungsgebietes wird als solche erhalten. Durch gezielte Pflanzmaßnahmen soll aus dem bisher strukturarmen Ufersaum ein strukturreicher Gehölzbestand entwickelt werden, wobei der natürliche Charakter erhalten bleiben soll.

Vorgeschlagene Gehölzarten:

Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)

2.2. Private Bereiche

Um eine gute landschaftliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung sicherzustellen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Minimierung der Versiegelung sind die Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- 10 % der Grundstücksfläche sind mit mindestens 2 standortheimischen Laubbäumen (Mindeststammumfang von 12-14 cm) und Sträuchern zu begrünen und zu erhalten.
- Im Geltungsbereich ist der Einsatz von Nadelgehölzen auf 10 % der gepflanzten Gehölze zu beschränken.
- Das Regenwasser von Dach- und Belagsflächen wird soweit möglich, in den Freiflächen versickert.

Vorgeschlagene Gehölzarten:

Bäume:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weiß-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- hochstämmige Obstbäume : Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Hecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Berberitze (*Berberis thunbergii*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*)
- Philadelphus in Sorten
- Forsythia in Sorten
- Alpenbeere (*Ribes alpinum*)
- Spiraea in Sorten
- Flieder (*Syringa vulgaris*)

3. Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff kann am Standort nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind im Stadtgebiet von Zittau folgende Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3.1. Baumpflanzung - Leipziger Straße

Pflanzung von 7 *Acer platanoides* „Schwedleri“ - (ca. 150 m² je Baum)
→ 1050 m² x 0,8 Wertfaktor → **840 Punkte**

3.2. Baumpflanzung - Max-Müller-Straße

Pflanzung von 12 *Corylus colurna* - (ca. 150 m² je Baum)
davon 6 Stück als Ersatz für Altbäume
und 6 Stück zur Ergänzung
→ 900 m² x 0,8 Wertfaktor → **720 Punkte**

3.3. Baumpflanzung - Festplatz in Pethau

Pflanzung von 4 *Quercus robur* - (ca. 150 m² je Baum)
→ 600 m² x 0,8 Wertfaktor → **480 Punkte**

3.4. Baumpflanzung - Brinitzer Straße

Pflanzung von 7 *Fraxinus excelsior* - (ca. 150 m² je Baum)
davon 4 Stück als Ersatz für Altbäume
und 3 Stück zur Ergänzung
→ 450 m² x 0,8 Wertfaktor → **360 Punkte**

Die vier Einzelmaßnahmen ergeben eine Gesamtpunktzahl von 2400 Punkten.
Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Landkreis Löbau-Zittau
LANDRATSAMT
Dezernat II, Umweltamt
Sachgebiet Naturschutzrecht
Hochwaldstraße 29
02763 ZITTAU

E. Brühl

3.1.



236,81 230,12

237,47

Weinauallee

Leipziger Straße

237,0

236,22

236,14

235,62

234,6

Sppl

236,4

235,5

234,25

232,1

232,5

Gärtnerei

Gwhs

Gwhs

Postf.

027

Zi

Leipziger Str.

Baumopkang

234,5

234,5

233,97

233,11

OGW

232,02

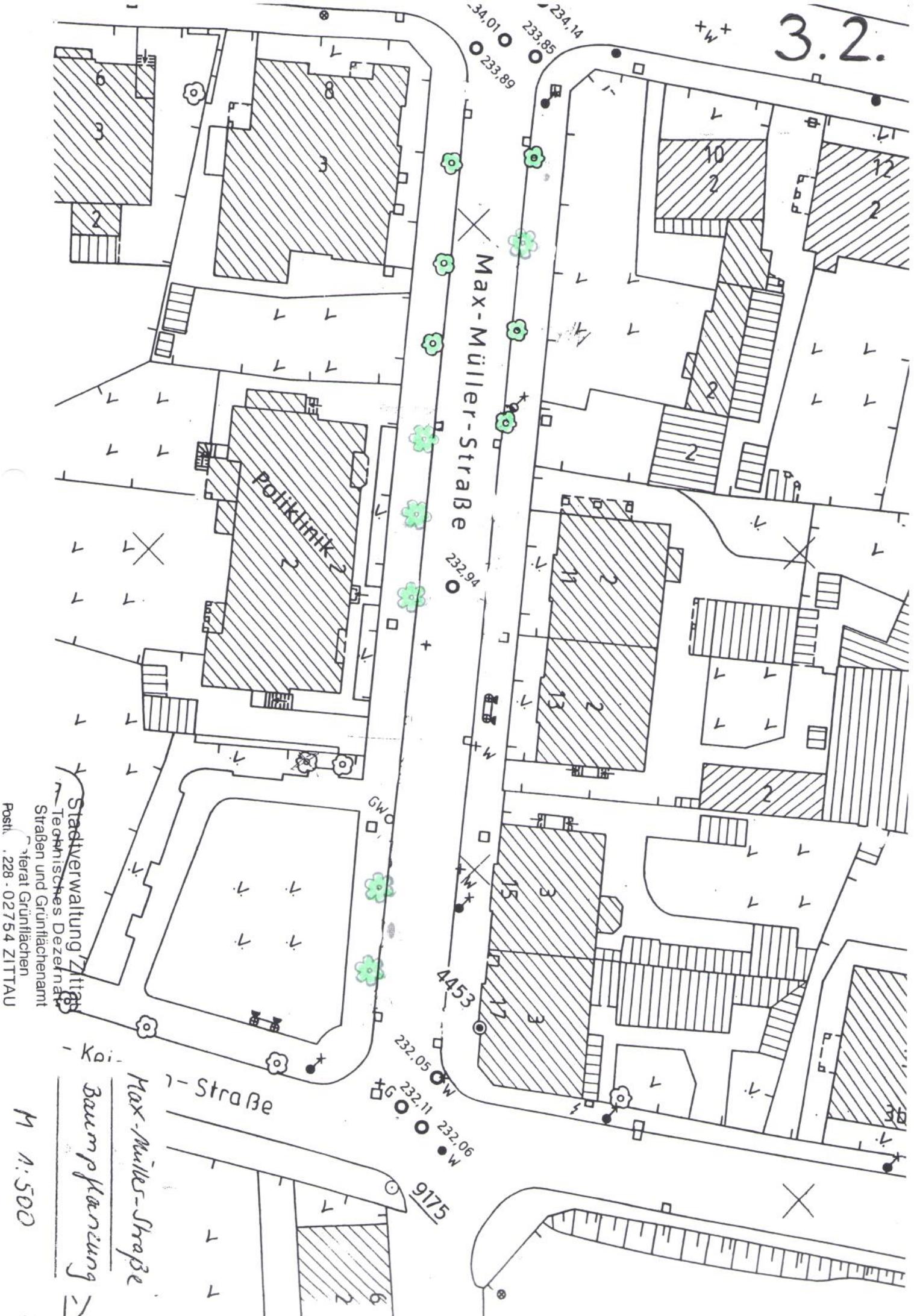
G++W

Chopinstraße

233,31

233,26

3.2.



Stadterwaltung Zittau
 Technisches Dezernat
 Straßen und Grünflächenamt
 Berater Grünflächen
 Postf. 228 - 02754 ZITTAU

Baumpflanzung
 Max-Müller-Strabe
 1-Strabe

M 1:500

3.3.



Stadtverwaltung Zittau
 Technisches Dezernat
 Straßen und Grünflächenamt
 Referat Grünflächen
 Postfach 228 - 047 95 ZITTAU

Festplatz Zittauer
 Baumpflanzung

M 1:500

3.7.



Dr. Brintzer-Str.
Baumpflanzg
M 1:500

Dr.-Brintzer-Strasse

235,88

9143

235,82

236,41

4501

4502

236,82

235,35

4500

Kostenberechnung
Teil: Öffentliche Begrünung
Vorhaben: Wohnbebauung „Am Walde“ in Eichgraben

1. Straßenbäume		
4 Stck. H 16-18 a 695,- DM abzgl. 25% Rabatt → a 522,- DM		2.088,- DM
2. Gemischte Hecke		
50 m entlang Zufahrtstraße → 100 Stck. a 15,- DM		1.500,- DM
Bedarfsposition		
3. Eingrünung Gemeinschaftsflächen		
50 m entlang Müllsammelplätze		
50 m entlang der Parkstellflächen → 200 Stck. a 15,- DM		(3.000,- DM)
4. Ufersaum		
10 Stck. Stammbüsche 12-14/3xv , a 235,- DM		2.350,- DM
20 Stck. Heister 150-200 , a 20,- DM		400,- DM
20 Stck. Solitärsträucher a 50,- DM		1.000,- DM
50 Stck. einfache Sträucher a 10,- DM		500,- DM

Zwischensumme: 7.838,- DM

zzgl. 30 % Pflanzkosten: 2.351,40 DM

Nettosumme: 10.189,40 DM

zzgl. 16 % Mehrwertsteuer: 1.630,30 DM

Bruttosumme: 11.819,70 DM
