

Große Kreisstadt Zittau

BEBAUUNGSPLAN Nr. XXXVIII

„Wohnbebauung Pescheckstraße“

SATZUNG

Fassung 17.09.2020
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 20.10.2020

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
PRÄAMBEL	4
1 PLANUNGSZIELE	7
2 EINORDNUNG DES PLANGEBIETS	7
3 GELTUNGSBEREICH	9
4 BESTANDSANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
4.1 Fotodokumentation	10
4.2 Bauliche Anlagen und Nutzung	12
4.3 Bebauungsstruktur	13
4.4 Denkmalschutz und Archäologie	13
4.5 Naturschutz , Schutzgebiete	14
4.6 Wasserrecht, Hochwasserschutz	14
4.7 Immissionsschutz	15
4.8 Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch	15
4.9 Bergbau / Altbergbau	15
4.10 Altlasten	16
4.11 Allgemeine geologische und hydrologische Verhältnisse	18
4.12 Natürliche Radonkonzentration	19
4.13 Erschließung	19
4.13.1 Öffentliche Verkehrsflächen	19
4.13.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung	19
4.13.3 Abwasserentsorgung	19
4.13.4 Niederschlagswasser	19
4.13.5 Elt-Versorgung	20
4.13.6 Telekom	20
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	21
6 ALTERNATIVE PLANUNGSVARIANTEN	22
7 ANGABEN ZUM PLANINHALT	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.1.1 Reines Wohngebiet	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung	24
7.2.1 Grundflächenzahl	24
7.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse	25
7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	25
7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	26

7.3.1	Abweichende Bauweise.....	26
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze	27
7.4	Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.....	28
7.4.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	28
7.4.2	Niederschlagswasserableitung	28
7.5	Leitungsrechte	29
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen	29
7.7	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme von Hinweisen.....	29
7.7.1	Altlasten und Bodenaushub	29
7.7.2	Natürliche Radioaktivität.....	29
7.7.3	Gewässerschutz	29
7.7.4	Immissionsschutz.....	29
7.7.5	Bergbau.....	30
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
7.8.1	Fassaden	30
7.8.2	Dachflächen	30
7.8.3	Einfriedungen	31
7.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	31
8	ERSCHLIEßUNG	33
8.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	33
8.2	Ver- und Entsorgung.....	33
8.2.1	Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte	33
8.2.2	Flächen für Versorgungsanlagen	33
8.2.3	Löschwasserbereitstellung	33
8.2.4	Abfallentsorgung	33
8.2.5	Sichtdreiecke	33
9	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE.....	34
10	FLÄCHENBILANZ.....	34
11	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	35
11.1	Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 28.05.2020	35
11.1.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	35
11.1.2	Behördenbeteiligung	37
11.2	Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und betroffener Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom 17.09.2020	38
12	LITERATUR- UND QUELLENBERZEICHNIS.....	39

PRÄAMBEL

Die Stadt Zittau plant auf dem Flurstück Nr. 1091/2 an der Weststraße/Pescheckstraße die planungsrechtliche Sicherung eines Wohnstandortes für Eigenheimbebauung. Mit Aufstellungsbeschluss Nr. 205/2017 vom 14.12.2017 hat der Stadtrat von Zittau das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Aufstellungsbeschluss wird als Planungsziel benannt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die Umgebung angepasste, hochwertige Eigenheimbebauung zu schaffen. Die Erschließung und Vermarktung des Standortes soll durch einen privaten Investor erfolgen. Die Stadt Zittau hat auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Aufstellung des Bebauungsplanes an den Investor übertragen.

Das Grundstück 1091/2 wurde historisch viele Jahrzehnte als Industriestandort genutzt. Im Auftrag der Stadtverwaltung Zittau als Eigentümer der Flächen wurden die baulichen Anlagen bis zum Jahr 2000 vollständig abgebrochen. Nach einer orientierenden Erkundung im Jahr 1999 erfolgten im Jahr 2002 eine Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen auf Teilflächen und die Errichtung einer Grundwassermessstelle. Das Grundstück wurde nachfolgend mit Kulturboden abgedeckt. Seitdem liegt das Grundstück brach.

Die Stadt Zittau hat sich nunmehr entschlossen, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland für qualitativ höherwertige Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen und auf dem Flurstück entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Im Stadtgebiet Zittau sind insbesondere im Bereich der Kernstadt dafür keine alternativen freien Bauflächen vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7.500 m². Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung überschreitet eine Größe von 20.000 m² nicht. Das Bauleitplanverfahren dient durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche der Innenbereichsentwicklung und kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die weiteren Bedingungen des § 13a BauGB sind eingehalten:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das bedeutet, dass im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird.

Im Zeitraum vom 12.05.2020 bis 26.05.2020 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Unterrichts- und Erörterungsmöglichkeit gegeben und sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurde in der Zeit vom 18.06.2020 bis 17.07.2020 im Rathaus der Stadt Zittau öffentlich ausgelegt und auf dem Bürgerportal des Freistaates Sachsen veröffentlicht. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, beteiligt.

Auf Grund der geäußerten Bedenken der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Görlitz wurde durch die IDU IT+Umwelt GmbH Zittau eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz

erarbeitet. Im Ergebnis dieser Stellungnahme wurde empfohlen, zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm entlang der Weststraße und für einen Teil der Pescheckstraße passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Da diese Änderung des Entwurfes in der Fassung vom 17.09.2020 nicht die Grundzüge der Planung berührt hat, wurde von einer erneuten Auslegung abgesehen und eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Sowohl dem betroffenen Grundstückseigentümer, der Immo Manufaktur GmbH, als auch der Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Görlitz wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Beide haben der Änderung zugestimmt, die Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Die eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch den Stadtrat Zittau abgewogen.

Die Abwägung durch den Stadtrat führte nicht zu einer inhaltlichen Änderung des Planentwurfes, redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.

Der Entwurf in der Fassung vom 17.09.2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 20.10.2020 wird durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 04.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057ff)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. 12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. S. 2808), Stand : 31.12.2018 auf Grund Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. 12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 06.06.2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (Sächs-GVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes¹

- Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen: Geotechnischer Bericht , Dezember 2019
- Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen: Ergebnisbericht Ergänzende Untersuchung nach Bundesbodenschutzverordnung, Dezember 2019
- Birgit Kallenowsky Umweltdienstleistungen und –beratung, Zeilestraße 27, 02736 Beiersdorf: Ergänzende Untersuchungen Pfad Boden-Nutzpflanze
- Stellungnahme zur Schallimmissionssituation, IDU IT + Umwelt GmbH, Zittau, Goethestraße 31, 10.09.2020
- DIN 4109 (Fassung Januar 2018)

¹ Die Gutachten sind bei der Stadtverwaltung Zittau, Referat Stadtplanung, Sachsenstraße 14, einsehbar.

1 PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um mit der Errichtung von Eigenheimen der weiter steigenden Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Zittau Rechnung zu tragen. Im Kerngebiet der Stadt sind keine ausreichenden Baulandangebote für Eigenheimneubauten verfügbar. Offene Baulücken bieten derzeit keine Möglichkeiten, individuelle Bauwünsche umzusetzen.

Das Plangebiet selbst eignet sich auf Grund seiner Lage für eine Entwicklung zum Wohnstandort und bietet als Brachfläche im Innenbereich planungsrechtlich günstige Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht.

Die Stadt Zittau hat im April 2019 das Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes veräußert. Die weitere Vermarktung und Erschließung wurde einem privaten Investor übertragen.

Das Grundstück 1091/2 bietet auf Grund seiner Lage, angrenzend an eine Wohnbebauung, in unmittelbarer Nähe der Parkanlage um den Burgteich und in fußläufiger Verbindung zum Freizeit- und Erholungsgebiet Olbersdorfer See, eine komfortable Wohnlage. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und an Versorgungseinrichtungen wie Kita, Schule, Arzt, Apotheke und Einzelhandelsmärkte sind in einem Umfeld bis maximal 1km vorhanden. Da innerhalb des Stadtgebiets ein Überangebot an Mehrfamilienhausbebauung besteht, allerdings keine freien Bauflächen für Eigenheime im nachgefragten Umfang vorhanden sind, soll auf dem Grundstück 1091/2 Planungsrecht zur Errichtung eines Eigenheimstandortes geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll gesichert werden, dass sich die geplanten Einzelvorhaben optimal in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen und ein attraktiver Eigenheimstandort entwickelt wird. Mit Hinblick auf den besonderen Schutzanspruch der Einfamilienhausbebauung ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO geplant.

2 EINORDNUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1091/2 der Gemarkung Zittau im Bereich zwischen Pescheckstraße und Weststraße. Die Fläche grenzt an eine geschlossene Wohnbebauung im Norden und Osten an. Westlich schließt sich das Erholungsgebiet Westpark mit dem Burgteich und dem Burgmühlgraben mit Mühlteich an und südlich grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage.

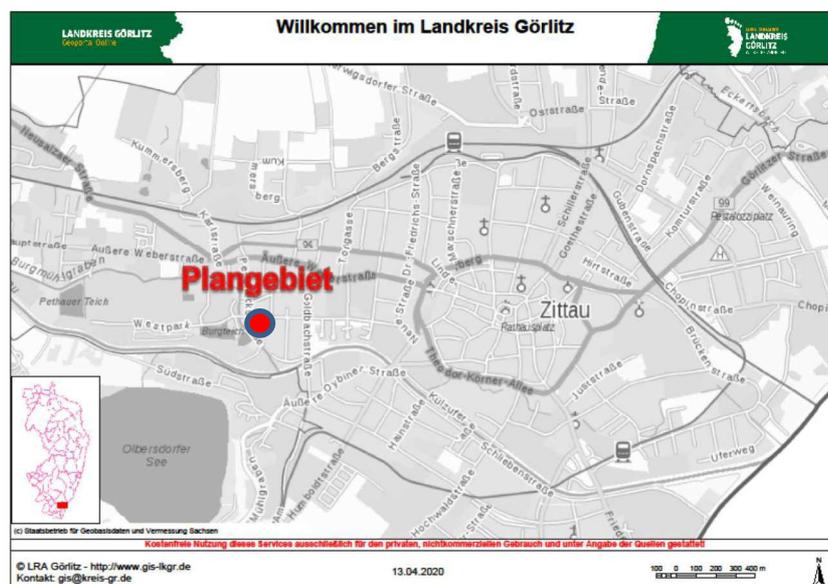


Abb.: 1 Lage im Stadtgebiet

Quelle: GIS Landkreis Görlitz / Kartengrundlage © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung Weststraße und verläuft in Nord-Süd-Richtung mit einer Fläche von 7.500 m². Bei einer Höhenlage von 238,30 DHNN bis 237,60 DHNN weist das Gebiet ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf. Im Plangebiet selber ist zwischen Weststraße im Norden und Pescheckstraße eine Senke mit einem Höhenunterschied von bis zu 1,50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

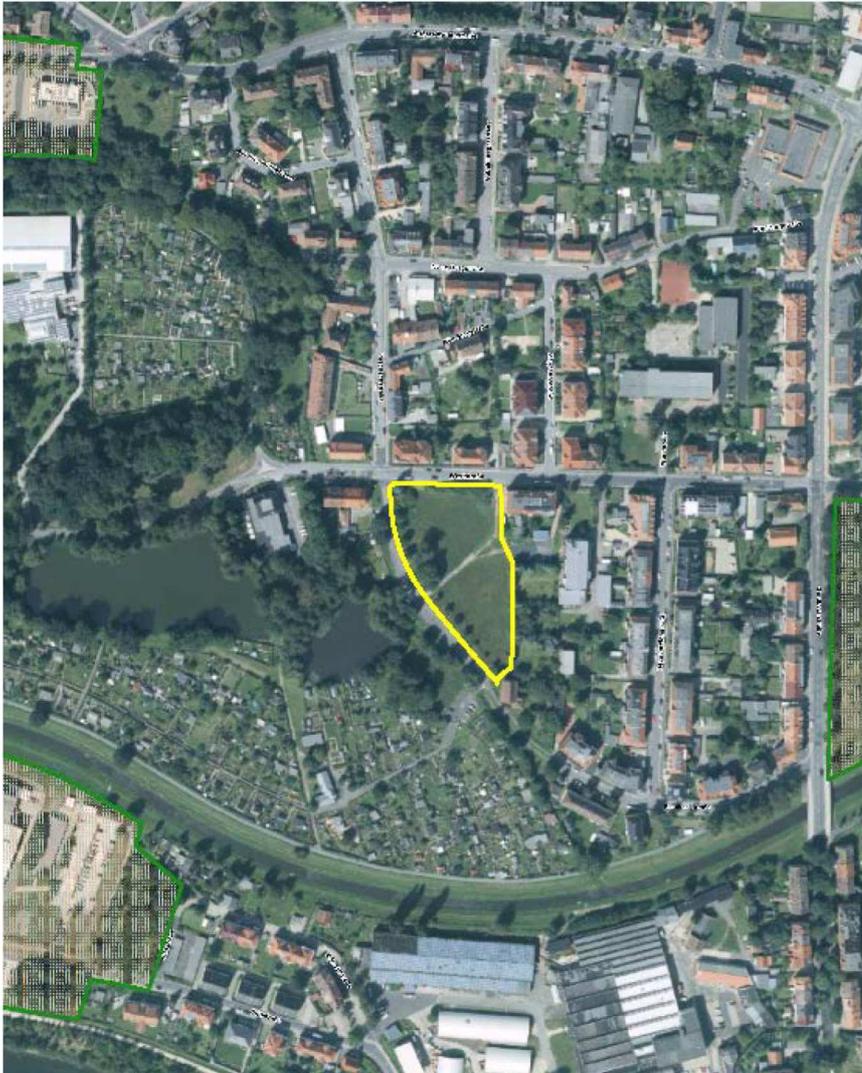


Abb.: 2 Einordnung Plangebiet

Quelle: GIS Landkreis Görlitz / Kartengrundlage © ATKIS® – DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m² des Flurstücks 1091/2 der Gemarkung Zittau.

Kartengrundlagen:

Flurstücke: ALKIS (Quelle: Landkreis Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Januar 2017)

Topographie: digitale Stadtgrundkarte Zittau, kann in Einzelfällen vom örtlichen Zustand abweichen (Quelle: Stadtverwaltung Zittau)

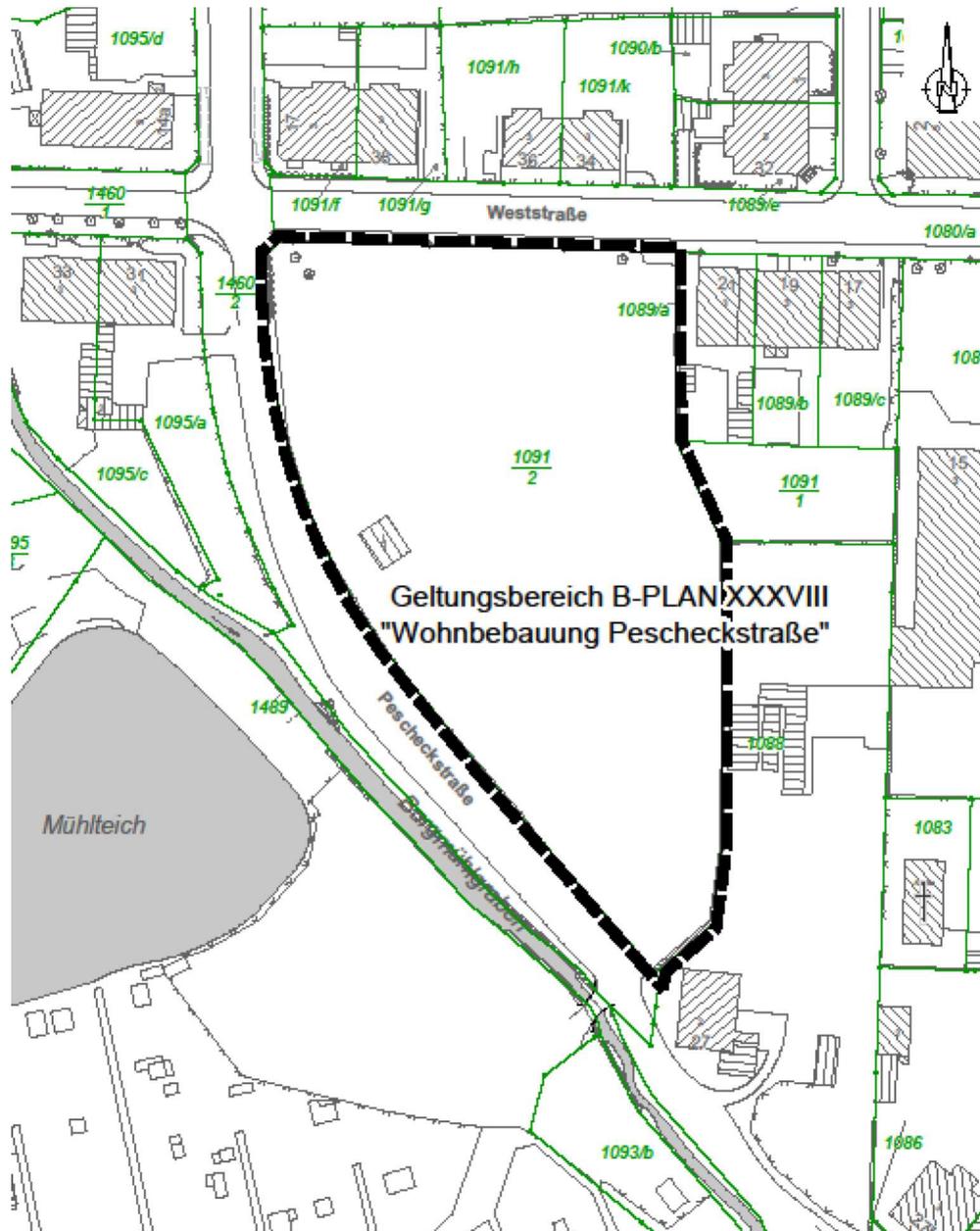


Abb.: 3 Geltungsbereich

Quelle: Stadtverwaltung Zittau / Kartengrundlage ATKIS® – DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

4 BESTANDSANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Fotodokumentation

Bestand Juli 2019



Abb.: 4 Luftbild Bestand Juni 2019

Bestand Januar 2020



Abb.: 5 Ansicht Kreuzungsbereich Weststraße



Abb.: 6 Ansicht Plangebiet Pescheckstraße

Bestand März 2020



Abb.: 7 Ansicht Kreuzungsbereich Pescheckstraße/Weststraße



Abb.: 8 Ansicht Plangebiet Pescheckstraße



Abb.: 9 Ansicht Pescheckstraße



Abb.: 10 Weststraße



Abb.: 11 Anschluss an Wohnbebauung Weststraße



Abb.: 12 Kreuzungsbereich Weststraße aus Richtung Pescheckstraße

4.2 Bauliche Anlagen und Nutzung

Auf dem Flurstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befanden sich bis zum Jahr 2000 die Gebäude einer ehemaligen Papierverarbeitungsfabrik, die Rohpapier zu grundstoffartigen Elementen, u.a. für die Textilindustrie, zum Beispiel zu Spulenkörpern verarbeitete. Das westliche Stadtgebiet von Zittau war in den Jahren bis 1990 von Gewerbe- und Industrieansiedlungen und Mehrfamilienhausbebauung geprägt.



Abb.: 13 Luftbild Geltungsbereich Bebauung 1985

Quelle: „Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)“ gem. Sächsische Geodatennutzungsverordnung vom 10. August 2017

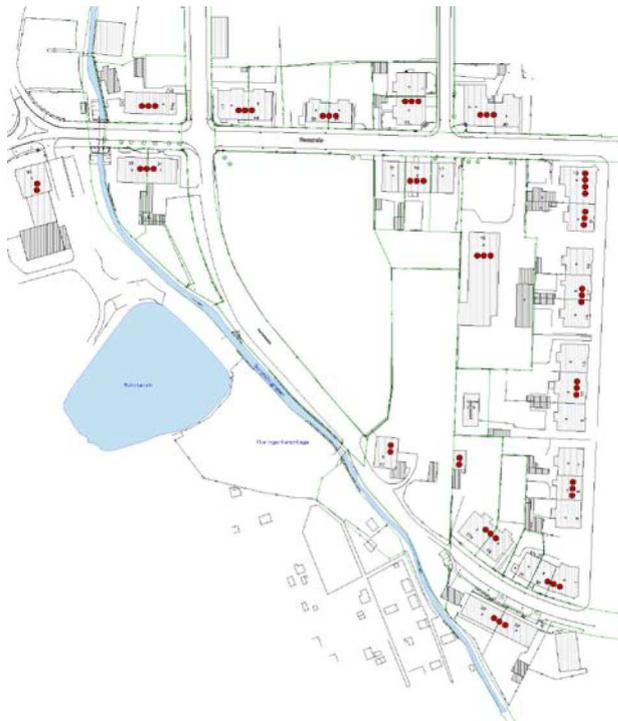
Die vorhandene industrielle Bebauung des Plangebietes wurde bis zum Jahr 2000 komplett abgebrochen. In besonders kontaminierten Bereichen wurde auf der Grundlage eines Sanierungsplanes in der Zeit vom 20.03.2002 bis 11.04.2002 eine Bodensanierung vorgenommen. Dafür wurde auf einer Fläche von ca. 10 x 12 Metern Boden aufgenommen und durch Austauschmassen ersetzt. Auf dem Grundstück wurde vollflächig Oberboden aufgetragen. Danach entwickelte sich eine Brachfläche mit Bewuchs im Randbereich. Im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme wurden entlang der Pescheckstraße 12 Eichen gepflanzt.



Abb.: 14 Luftbild Geltungsbereich 2019

Quelle: GIS Landkreis Görlitz / Kartengrundlage © ATKIS® – DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017

4.3 Bauungsstruktur



Das nähere bauliche Umfeld des Plangebietes ist durch eine mehrgeschossige offene Blockbebauung geprägt. Die Gebäude sind in der Regel dreigeschossig mit Sattel- oder Walmdächern und ausgebauten Dachgeschossen. Insbesondere entlang der Weststraße wird der Straßenraum städtebaulich durch diese Form der Bebauung geprägt. Die Gebäudelängen betragen hier zwischen 20 Metern und 33,5 Metern. Die vorhandene Bebauung erreicht Traufhöhen zwischen 8,00 Metern und 11,30 Metern und Firsthöhen zwischen 10,80 Metern und 16,80 Metern.

Abb.: 15 Geschossigkeit der Nachbarbebauung

4.4 Denkmalschutz und Archäologie

In der näheren Umgebung ist eine denkmalgeschützte Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich um mehrgeschossige Wohnbebauung mit Sattel-, Walm-, oder Mansarddächern.

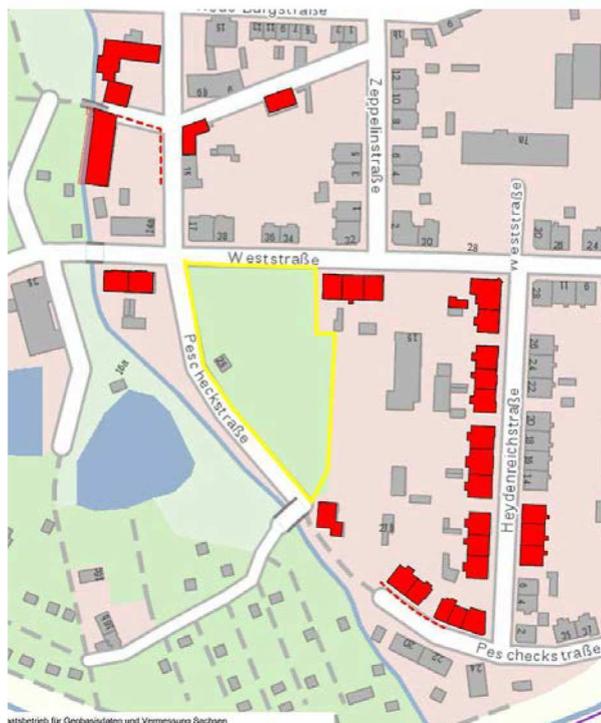


Abb.: 16 Bestand Denkmale in der Umgebung des Plangebietes

4.5 Naturschutz , Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Zittau unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum und war in der Vergangenheit bereits bebaut. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet gemäß Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH) und europäischer Vogelschutzrichtlinie. Schutzgebiete sind auch im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet existieren zwei geschützte Biotope, zum einen der Mühlteich , Biotop-Nr. (LID): 14626-012721-018 ein naturnahes stehendes Kleingewässer an der Pescheckstraße und zum anderen der Burgteich, Biotop-Nr.(LID): 14626-012731-018 ein naturnaher Teich an der Weststraße.

Durch eine bauliche Nutzung des Gebietes für Wohnzwecke werden die angrenzenden Biotope nicht gefährdet.

Angrenzend zum Plangebiet verläuft die Abgrenzung des Naturparkes Zittauer Gebirge.

4.6 Wasserrecht, Hochwasserschutz

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer Mandau und der Burgmühlgraben. Das Plangebiet ist von Hochwasserereignissen HQ100 nach Angaben des LfULG nicht betroffen und befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 72 SächsWG. Auf der Hochwasserrisikokarte des LfULG wird die Mandau als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko dargestellt. In der Gefahrenhinweiskarte für die Raumordnung des LfULG, die der Raumordnungsbehörde als Grundlage dient, wird das Plangebiet bei Extremhochwasser als teilweise überflutet dargestellt.

In der Karte „Hochwasserrisikogebiete Extremhochwasser“ des LfULG wird für das Plangebiet keine Gefährdung dargestellt.



Abb.: 17 Auszug Hochwasserrisikogebiete (Extremhochwasser) Informationssystem IDA LfULG Sachsen , 20.10.2020

Die Landestalsperrenverwaltung hat im Rahmen ihrer Stellungnahme dazu geäußert: “ Nach unseren Erfahrungen aus dem Hochwasserereignis von August 2010 und den Erkenntnissen aus den aktuellen Berechnungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Bebauungsgebiet „Pescheckstraße“ in Zittau bei Extremereignissen u. a. vom Burgmühlgraben aus nördlicher Richtung über die Weststraße teilweise überflutet wird. Zurzeit werden die Hochwassergefahren- und -risikokarten für alle Fließgewässer der 1. Ordnung im Zuständigkeitsbereich der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Spree/Neiße überprüft und ggf. aktualisiert. Mit bestätigten Ergebnissen für die Mandau im Bereich Zittau, aus denen in Folge die festgesetzten Überschwemmungsgebiete abgeleitet werden, ist noch im Jahr 2020 zu rechnen.“²

Der bisherige Kenntnisstand, dass das Plangebiet nicht vom 100-jährigen Hochwasser berührt wird, wurde in der Planung berücksichtigt. Die Landestalsperrenverwaltung geht selbst davon aus, dass “... der Vorhabensbereich ... bei einem HQ100 voraussichtlich nicht im Überflutungsgebiet der Mandau liegen (wird).“³

Der Empfehlung der LTV, die Vorlage zurückzustellen bis zur Entscheidung über neu festzusetzende Überschwemmungsgebiete wurde nicht gefolgt, da eine Umsetzung der Bauleitplanung durch einen Vorhabenträger zeitnah erfolgen soll, um den Bedarf an neuen Eigenheimgrundstücken zu sichern.

Die Untere Wasserbehörde wurde zum Entwurf beteiligt und seitens der Behörde wurde bezüglich des Hochwasserschutzes keine Bedenken zur Planung geäußert.

4.7 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind aus der näheren Umgebung keine Belastungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten. Die angrenzenden Bereiche werden durch Wohn- und Kleingartennutzung sowie Parkanlagen geprägt. Bezüglich der geäußerten Bedenken durch die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Görlitz hinsichtlich der Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ wurden die Immissionsbelastungen aus den umgebenden Nutzungen und den Fahrverkehr auf den Erschließungsstraßen durch das Büro IDU IT + Umwelt GmbH untersucht und bewertet. (s. Punkt 7.9)

4.8 Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1091/2 der Gemarkung Zittau und befindet sich im Privateigentum. Die Stadt Zittau hat das Flurstück im April 2019 veräußert. Parallel zur Fertigstellung der Satzung wurde das Flurstück bereits parzelliert. Im Liegenschaftskataster sind die neuen Flurstücke jedoch noch nicht registriert.

4.9 Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO. Gemäß den Informationen des Sächsischen Oberbergamtes sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisikundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle

² Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 08.07.2020

³ Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 08.07.2020

Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Sächsische Oberbergamt hat des Weiteren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Grundwasserbeeinflussung des auf polnischem Staatsgebiet gelegenen Braunkohlentagebaus „Turow“ liegt. Bei einem rd. 100 m östlich gelegenen Höhenfestpunkt sind in der Zeit zwischen den Höhenmessungen 2012 und 2016 Senkungen von rd. 4 mm/a aufgetreten. Es ist davon auszugehen, dass vergleichbare Senkungsbeträge auch in den vergangenen vier Jahren aufgetreten und auch zukünftig zu erwarten sind. Obwohl die jährlichen Senkungsbeträge nach Westen hin stark abnehmen, ist davon auszugehen, dass örtliche Senkungsdifferenzen bezogen auf die Abmessungen eines Wohnhauses keine Auswirkungen haben. Die Senkungen sind in diesem Fall nur in Bezug auf z. B. Freispiegelleitungen zu beachten. Bei größeren Gebäuden wird empfohlen, die Auswirkungen örtlicher Senkungsdifferenzen bautechnisch zu bewerten.

4.10 Altlasten

„Das Flurstück 1091/2 war als Altstandort „Papierverarbeitung Zittau“ unter der Kennziffer 86200804 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt. Der Altstandort wurde entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung systematisch untersucht. Nach dem, bereits im Jahr 2000 vollzogenen, Rückbau der Gebäude erfolgte im Jahr 2002 die Sanierung der im Rahmen der vorherigen Altlastenerkundung festgestellten schädlichen Bodenveränderungen durch Bodenaustausch, wobei das vorgegebene Sanierungsziel für den Boden nachweislich erreicht wurde.

Die Auffüllung der Baugruben erfolgte mit unbelastetem Bodenmaterial; abschließend wurde flächig kulturfähiger Boden aufgetragen. Somit bestehen gegen eine Nutzung des Areals für Wohnbebauung aus Sicht der UABB (Untere Abfall und Bodenschutzbehörde) keine Einwände. Ggf. bei Aushubmaßnahmen anzutreffende lokale Kontaminationen des Bodens bedürfen entsprechender abfallrechtlicher Maßnahmen.

Zur Sanierungsüberwachung bzw. zum Nachweis des Sanierungserfolges wurden aus einer am Altstandort vorhandenen Grundwassermessstelle im Abstrom des Schadherdes vor/nach den o. g., Aushubarbeiten Grundwasserproben entnommen und auf BTEX und MKW analysiert. Die Messergebnisse der Grundwasseruntersuchungen im März und Juli 2002 wiesen auf eine noch bestehende Beeinträchtigung des Grundwassers durch MKW hin. Am 04.09.2019 wurde der UABB das zum Nachweis des Sanierungserfolges im Rahmen der Altlastenbearbeitung zum Altstandort noch ausstehende Grundwassermonitoring vom 29.08.2019 vorgelegt. Darin wurde für die o. g. Parameter keine Beeinflussung des Grundwassers durch den Altstandort mehr festgestellt.

Auch sonst liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vor. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung, der sanierte Altstandort wurde daher aus dem aktiven Datenbestand des SALKA in das Archiv desselben überführt.

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung von 1999 wurden lokal erhöhte Arsen-Gehalte nachgewiesen, die aus den für Auffüllungen des Geländes verwendeten Materialien, die Asche und Schlackereste enthalten, resultieren. Derzeit sind diese Auffüllungen mit mindestens 10 cm kulturfähigem Boden abgedeckt. Im Zuge von Bau- und Aushubarbeiten und in Abhängigkeit der weiteren Nutzung einzelner Flächen muss gewährleistet sein, dass der direkte Kontakt dieser lokalen Kontaminationen zum Menschen gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-

Verordnung (BBodSchV) ausgeschlossen ist.“⁴ Die entsprechenden Hinweise dazu werden aufgenommen.

Begleitend zur Baugrunderkundung und der Erstellung des Geotechnischen Berichtes zum Baugebiet Pescheckstraße wurden zur Bewertung der Altlastensituation im Bereich der künftigen Grundstücke der Baugrund auf schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten i.S. von § 2 Abs. 5 BBodSchG /1/ untersucht und das Potenzial wirkungspfadspezifischer Auswirkungen geprüft.

Bezüglich der Wirkungspfade wurden folgende Ergebnisse dokumentiert:
(Auszug aus dem Ergebnisbericht)⁵

WIRKUNGSPFAD BODEN – MENSCH

Die zukünftige Nutzung entspricht der Nutzungsklasse Wohngebiete. Im Oberboden (bis 0,35 m u. GOK) sind im gesamten Bebauungsbereich keine wirkungspfadrelevanten Schadstoffgehalte nachweisbar. Der Vergleich mit den Prüfwerten der Nutzungsart Kinderspielflächen zeigt, dass auch für die sensiblere Nutzungsform keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch orale/dermale Schadstoffaufnahme bei Direktkontakt mit dem Boden besteht. Eine Ausnahme bildet die Stoffgruppe der PAK. Wird Benzo(a)pyren als Bezugs- bzw. Leitsubstanz für die toxische Wirkung der gesamten Stoffgruppe der PAK herangezogen, ist bei Schadstoffkonzentrationen > 0,5 mg/kg TS der Besorgniswert entsprechend Bewertungshilfe LfULG überschritten und von einem Restrisiko auszugehen. Der Besorgniswert dient der Orientierung. Eine Überschreitung besteht in Teilbereichen. Der Besorgniswert von 1 mg Benzo(a)pyren/kg TS für die Nutzungsklasse Wohngebiete wird in allen Mischproben eingehalten. Ein erhöhtes humantoxikologisches Risiko besteht bei Eingriff in den Auffüllungshorizont größer 0,35 m u. GOK. Analytisch belegt sind Benzo(a)pyren-, Arsen- und Bleigehalte oberhalb der nutzungsspezifischen Prüfwerte.

WIRKUNGSPFAD BODEN – NUTZPFLANZE

Die im Ergebnisbericht vom 06.12.2019 erfolgte Risikobewertung für den Schadstoffübergang Pfad Boden – Nutzpflanze basiert für die Schwermetalle Blei und Cadmium auf der Quantifizierung der Schadstoffaufnahme über den Verschmutzungsgrad (Königswasseraufschluss). Zur Beurteilung der systematischen Schadstoffaufnahme ist gemäß BBodSchG der Schwermetallaufschluss in der Nutzungsart Ackerbau/Nutzgarten durch Extraktion mit Ammoniumnitrat durchzuführen.

Zur Verifizierung der Ergebnisse aus dem Bericht vom 06.12.2019 wurden zusätzliche laboranalytische Untersuchungen auf die Parameter Blei und Cadmium unter Nutzung des Extraktionsverfahrens mit Ammoniumnitrat veranlasst.

Im Ergebnisbericht vom 09.01.2020 wird dazu dokumentiert:

Die Ergebnisse der Ergänzungsanalytik belegen, dass kein erhöhtes Risiko bezüglich systematischer Schadstoffaufnahme für den Pfad Boden – Nutzpflanze besteht. Die Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 u. 2 BBodSchG (BBodSchV, Anhang 2, Abs. 2, Tab. 2.1) für die Parameter Blei und Cadmium sind eingehalten.⁶

⁴ Altlastenauskunft Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, 08.11.2019

⁵ Ergebnisbericht Ergänzende Untersuchung nach Bundesbodenschutzverordnung, Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen, Dezember 2019

⁶ Ergänzende Untersuchungen Pfad Boden – Nutzpflanze entsprechend BBodSchG/BBodSchV, Nachtrag zum Bericht vom 06.12.2019, Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen, Dezember 2019

4.11 Allgemeine geologische und hydrologische Verhältnisse⁷

Regionalgeologisch wird das Plangebiet dem Zittauer Becken zugeordnet. Die tertiär gebildete Senke ist großmächtig mit Braunkohle und entsprechenden tonigen sowie sandigen Zusatzmitteln aufgefüllt. Jüngere Schichten bestehen aus pleistozänen Sanden und Kiesen sowie aus holozänen Aue- und Lößlehmen.

Das Plangebiet ist auf Grund der Vornutzung stark anthropogen beeinflusst.

Zum Aufschluss der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurden durch das Baugrundinstitut Richter insgesamt 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet sind unter einer 10 cm bis 40 cm starken Mutterbodenschicht flächendeckende Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 0,8 Meter und 2,20 Meter nachgewiesen. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebietes sind größere Mächtigkeitsversprünge zwischen den einzelnen Aufschlüssen nicht auszuschließen. Die Auffüllungen bestehen zu großen Teilen aus inhomogenen, zusammengesetzten, mit Bauschutt und anderen Fremdbestandteilen vermischten Massen, die locker gelagert sind. Im altlastensanierten Teilbereich sind fremdstofffreie Kiese eingebaut.

Unter den Auffüllungen sind als oberste natürliche Schicht leichtplastisch ausgebildete Auelehme mit weicher oder weicher bis steifer Konsistenz anstehend. Die Untergrenze der Auelehme wurde in Tiefen von 3 Meter bis ca. 4 Meter erreicht. Darunterliegend wurden pleistozäne Sande und Kiese vorgefunden. Die anstehenden Bodenschichten sind wenig tragfähig, deshalb müssen besondere Gründungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Grundwasser wurde mit allen Bohrungen in Tiefen zwischen 2,40 Meter im nördlichen und ca. 3,00 Meter im südlichen Teil des Plangebietes angeschnitten. Das Grundwasser ist bereichsweise gespannt. Es zirkuliert hauptsächlich in den Sanden und Kiesen. Darüber hinaus ist eine deutlich geringer intensive Schichtenwasserführung in sandiger ausgebildeten Lagen der ansonsten nur sehr gering durchlässigen Auelehme vorhanden. Nach längeren Niederschlägen oder nach Tauperioden ist mit bis zu 0,50 Meter höheren Wasserständen als erkundet zu rechnen. Der abgeleitete Bemessungswasserstand liegt im nördlichen Teil der Flächen auf einem Niveau von 235,50 m ü. HN und im südlichen Bereich von 234,80 m ü. HN.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers, das im Plangebiet anfällt, ist aus hydrologischer Sicht prinzipiell möglich, wenngleich dazu relativ ungünstige Verhältnisse vorliegen.

Versickerungsfähige Böden stehen mit Sanden und Kiesen ab Tiefen zwischen ca. 3 Meter und 4 Meter unter der derzeitigen Geländeoberfläche an. Die Durchlässigkeit der Sande und Kiese liegt mit $k_f \sim 6 \cdot 10^{-6}$ m/s noch im Bandbereich für eine gezielte Versickerung. Die versickerungsfähigen Böden sind jedoch durch Grundwasser bereits wassergesättigt.

Als Versickerungsanlagen werden seitens des Baugrundgutachters Rigolen empfohlen, deren Sohle in einer Tiefe von maximal 1,5 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche angeordnet werden. Unter dieser Sohle sind die noch anstehenden lehmigen Böden bzw. Auffüllungen bis auf die versickerungsfähigen Schichten mit durchlässigen, filterfähigen Material zu ersetzen. Voraussetzung für diese Versickerungsart ist eine behördliche Genehmigung, da die Randbedingungen der ATV-A 138 hinsichtlich des Abstandes zum Grundwasser nicht eingehalten werden können.⁸ Zu Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserversickerung wird unter Punkt 7.4.2 der Begründung Bezug genommen.

⁷ Geotechnischer Bericht Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen 2019

⁸ Geotechnischer Bericht Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen 2019

4.12 Natürliche Radonkonzentration

Für das Plangebiet liegen nach den bisherigen Kenntnissen keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vor.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der geplanten Bebauung hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

4.13 Erschließung

4.13.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei öffentliche Straßen – die Weststraße als Wohnsammelstraße im Norden und die Pescheckstraße im Westen. Das Plangebiet kann damit vollständig verkehrstechnisch erschlossen werden. Die Weststraße ist mit einem beidseitigen Fußweg ausgestattet. Die Pescheckstraße ist als Mischfläche ausgebildet und als Sackgasse beschildert. Eine Wendeanlage ist nicht vorhanden. Die Straßenbreite ist jedoch für die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen ausreichend.

4.13.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

Die Trinkwasserversorgung kann über einen Anschluss an die vorhandene Versorgungsstrasse im Kreuzungsbereich Weststraße / Pescheckstraße gesichert werden.

Die Löschwasserbereitstellung kann aus dem vorhandenen Hydrantensystem der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen im Umgebungsbereich des Plangebietes entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 in Höhe von 48 m³/h erfolgen.

4.13.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Entsorgungskanäle in der Weststraße und der Pescheckstraße im Trennsystem ermöglicht. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird die Errichtung von Sammel- und Anschlussleitungen erforderlich. In der Weststraße erfolgt der Schmutzwasseranschluss an den Kanal DN 800 des Abwasserzweckverbandes. Das Regenwasser wird in einen neuen Regenwasserkanal im Fußwegbereich eingeleitet, der im Kreuzungsbereich Weststraße in den vorhandenen städtischen Kanal einbindet. Im Bereich Pescheckstraße wird ein neuer Schmutz- und Regenwasserkanal errichtet, der das aus dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser in das vorhandene öffentliche Trennsystem in der Pescheckstraße / Weststraße ableitet. Die Herstellung der Hausanschluss- und Sammelleitungen erfolgt durch den Vorhabenträger entsprechend den Regelungen des Erschließungsvertrages mit der Stadt Zittau. Das Regenwasser wird dem Vorfluter Burgmühlgraben zugeleitet.

4.13.4 Niederschlagswasser

Die Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden auf Grund der anstehenden lehmigen Böden durch den Baugrundgutachter als schwierig bezeichnet.⁹ Die vom LfULG vorgebrachten Bedenken zur Versickerung von Niederschlagswasser hinsichtlich des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser wurden durch die Abfall- und Altlastenbehörde nicht bestätigt. Unter Berücksichtigung der Beurteilung des Altlastenstandortes durch die Behörde beim Landkreis wurde festgestellt, dass Bedenken zur geplanten Nutzung und auch zu den Festsetzungen der eingeschränkten Niederschlagswasserversickerung nicht bestehen.

Bereits in einer frühzeitigen Beteiligung wurde die Stellungnahme der Unteren Abfall- und Altlastenbehörde eingeholt, um eventuelle Konflikte mit Altlasten zu beurteilen. Bereits in der

⁹ Geotechnischer Bericht Baugrundinstitut Richter, L.-Herrmann-Straße 4, 02625 Bautzen 2019

Stellungnahme vom 08.11.2019 hat das Amt nachfolgende Informationen erteilt:

„ Zur Sanierungsüberwachung bzw. zum Nachweis des Sanierungserfolges wurden aus einer am Altstandort vorhandenen Grundwassermessstelle im Abstrom des Schadherdes vor/nach den o. g. Aushubarbeiten Grundwasserproben entnommen und auf BTEX und MKW analysiert. Die Messergebnisse der Grundwasseruntersuchungen im März und Juli 2002 wiesen auf eine noch bestehende Beeinträchtigung des Grundwassers durch MKW hin. Am 04.09.2019 legten Sie der UABB das zum Nachweis des Sanierungserfolges im Rahmen der Altlastenbearbeitung zum Altstandort noch ausstehende Grundwassermonitoring vom 29.08.2019 vor. Darin wurde für die o. g. Parameter keine Beeinflussung des Grundwassers durch den Altstandort mehr festgestellt. Auch sonst liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vor. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung, der sanierte Altstandort wurde daher aus dem aktiven Datenbestand des SALKA in das Archiv desselben überführt.“

4.13.5 Elt-Versorgung

Im Plangebiet ist eine Umspannstation der Stadtwerke Zittau GmbH vorhanden. Das Plangebiet kann darüber erschlossen werden. Östlich und südlich des Kreuzungsbereiches Weststraße/ Pescheckstraße liegen entlang der Grundstücksgrenze mehrere Mittel- und Niederspannungsleitungsanlagen, für die im Rahmen der Bauleitplanung ein Leitungsrecht zu sichern ist. Die Fläche der Umspannstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

4.13.6 Telekom

Der Anschluss an das Telekom-Leitungsnetz ist von der Weststraße aus möglich. Im Zusammenhang der Erschließungsmaßnahmen für Elt-Versorgungs-, Trink- und Abwasseranlagen wird auch der Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekommunikation hergestellt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den im **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** formulierten Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung (Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6, G 2.2.2.2).

„Die räumliche Konzentration von neuen Wohnbaugebieten in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen gewährleistet damit eine effiziente verkehrliche Anbindung und Auslastung öffentlicher Verkehrsmittel (größeres Ziel- und Quellgebiet), verkürzt in der Regel die Wege und trägt somit sowohl zu Zeit- und Kostenersparnissen als auch zur Reduzierung von Umwelt- und Gesundheitsbelastungen bei. ... Neue Wohnbaugebiete sind dabei unter Berücksichtigung von §1 Abs. 3 und §1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen.“¹⁰

Gemäß dieser Vorgabe schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den bebauten Bereich des westlichen Stadtgebietes von Zittau an und dient dem Angebot von Bauflächen mit der Möglichkeit des zeitgemäßen Eigenheimbaus, sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Gestaltung.

Die für eine Bebauung erforderliche verkehrliche Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Verkehrsbereich sind grundsätzlich vorhanden. Erforderliche Ergänzungen und zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch den Vorhabenträger errichtet. Die Stadt Zittau schließt dazu einen Erschließungsvertrag ab.

Im **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien** (1. Gesamtfortschreibung 2010) sind für das Plangebiet keine Vorrangfunktionen oder besondere Entwicklungsziele angegeben. Das Gebiet grenzt aber an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

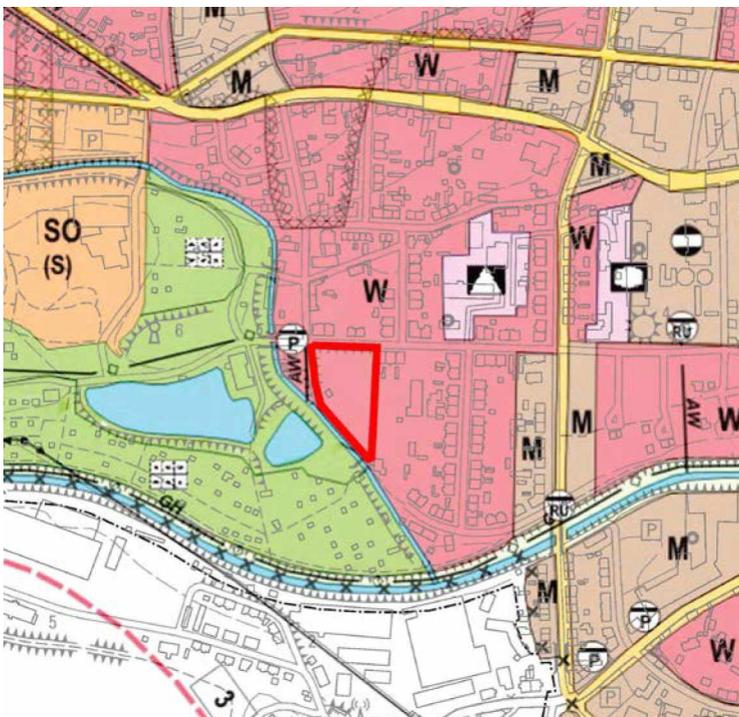


Abb.: 18 Auszug Flächennutzungsplan, Große Kreisstadt Zittau

¹⁰ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

6 ALTERNATIVE PLANUNGSVARIANTEN

Der Bebauungsplan wird mit dem Planungsziel aufgestellt, für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich der Kernstadt Planungsrecht zur Entwicklung eines Wohnstandortes für qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser zu schaffen. Alternativstandorte dazu waren nicht zu untersuchen. Die Nachnutzung von zentrumsnahen Brachflächen im Interesse der Stadtentwicklung entspricht den Zielen der Baugesetzgebung.

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden Variantenuntersuchungen hinsichtlich der Parzellierungsmöglichkeiten und der inneren Erschließung vorgenommen.

Variante 1

Das Gebiet wird über eine Durchgangsstraße von der West- zur Pescheckstraße erschlossen. Dadurch kann eine innere Parzellierung erreicht werden. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können das Gebiet befahren.



Abb.: 19 Städtebauliches Konzept Variante 1

Variante 2

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage.



Abb.: 20 Städtebauliches Konzept Variante 2

Variante 3

Von der Pescheckstraße aus wird eine Stichstraße in das Gebiet geführt und eine Wendeanlage für PKW errichtet. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können das innere Gebiet nicht erschließen.



Abb.: 21 Städtebauliches Konzept Variante 3

Vorzugsvariante städtebauliches Konzept

Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit der geplanten Erschließungsvarianten hat sich der Vorhabenträger entschlossen, auf eine innere Erschließung des Gebietes zu verzichten. Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sollen mindestens 10 Eigenheimgrundstücke entstehen. Dies ist durch Parzellierung und Erschließung der Grundstücke von der Weststraße bzw. der Pescheckstraße aus möglich. Für das städtebauliche Konzept ist die vorhandene Umgebungsbebauung von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund sollen entlang der Weststraße Doppelhausgrundstücke entwickelt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird eine kompakte Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung bevorzugt. Entlang der Pescheckstraße sollen Einzelhausparzellen entstehen. Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung kann genutzt werden. Der entstehende große Grünflächenanteil entspricht dem Charakter eines qualitativ hochwertigen Eigenheimstandortes.



Abb.: 22 Städtebauliches Konzept Vorzugsvariante

7 ANGABEN ZUM PLANINHALT

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Der Zulassungskatalog des §3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde in den Festsetzungen nicht eingeschränkt. Gemäß §3 Baunutzungsverordnung sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für das Plangebiet wurde eine bauliche Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt, um der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den ausdrücklichen Vorzug zu geben. Dabei wird die weitergehende Festsetzung getroffen, dass im Geltungsbereich nur maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zugelassen werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, den Standort ausschließlich für die Ansiedlung von Ein – und Zweifamilienhäusern als einen Eigenheimstandort mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. Eine zukünftige Ergänzung der Wohnfunktion soll jedoch ausnahmsweise ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl definiert, wie groß der Anteil der bebauten Grundfläche an der gesamten Grundstücksfläche sein darf.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt in der Planzeichnung als maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 im Bereich Weststraße und Pescheckstraße und von 0,2 nur im mittleren Bereich Pescheckstraße. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der in der näheren Umgebung vorhandenen typischen Überbauungsgrade und sichert somit das Einfügen in die Umgebung.

Die im mittleren Bereich entlang der Pescheckstraße angeordneten Grundstücke werden auf Grund der großen Grundstückstiefe teilweise Flächengrößen von über 700 m² aufweisen. Da aber rückwärtige Grundstücke zu großen Teilen von der Bebauung freizuhalten sind, um einen großen Grünflächenanteil in dem Gebiet zu sichern, soll sich der zulässige Anteil tatsächlich versiegelter Fläche an der sonst festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für eine geringere Grundstücksgröße orientieren. Für die Bebauung der Grundstücke bedeutet dies, dass Haupt- und Nebengebäude in allgemein üblicher Größe errichtet werden können und eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 bis zu 50% möglich wird. Somit kann eine tatsächliche Grundflächenzahl bis 0,3 bzw. bis 0,4 erreicht werden. Die Grundstücke können im Sinne des schonenden Umganges mit Bauland in ausreichendem Maße überbaut werden. Gleichzeitig werden die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens als Vegetations- und Filterschicht möglichst gering gehalten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da mit der Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dem Eindeutigkeitserfordernis hinsichtlich einer zulässigen Geschossflächenzahl, die sich aus zulässiger Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ermittelt, bereits in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7.2.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 geregelt. Demnach sind Nebenanlagen abweichend von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll gesichert werden, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche grundsätzlich ausgeschlossen wird. Die straßenraumprägende Bebauung soll aus Gründen der städtebaulichen Ordnung vorrangig durch Hauptgebäude gebildet werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen von Bebauung weitestgehend freigehalten werden, so dass sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen ausschließlich auf Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ohne Garagen und Stellplätze, beschränkt. Somit wird gewährleistet, dass hinter den Hauptgebäuden kein Fahrverkehr stattfindet und die rückwärtigen Grundstücke den hohen Anforderungen an eine Freiflächennutzung innerhalb des Reinen Wohngebietes gerecht werden können.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung entlang der Weststraße mit minimal zwei Geschossen (II) und maximal drei Geschossen (III) festgesetzt. Die Nachbarbebauung des Plangebietes ist vorwiegend durch dreigeschossige Gebäude geprägt.

Im Plangebiet selbst soll eine Eigenheimbebauung entstehen, die eine Geschossigkeit über drei Vollgeschosse nicht rechtfertigen würde. Allerdings muss im Interesse der städtebaulichen Ordnung eine Mindesthöhe der Gebäude und eine entsprechende Gliederung der Geschosse erreicht werden, damit sich das neu entstehende Wohngebiet trotzdem an die vorhandene Bebauung anfügt. Mit der Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Minimalwert und der ergänzenden Festsetzung der minimal zulässigen Gebäudehöhen soll eine städtebaulich vertretbare Ergänzung der Bebauung gesichert werden.

Entlang der Pescheckstraße werden stadtgestalterisch verträgliche Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhen zugelassen. Dieser Bereich des Plangebietes stellt hinsichtlich der Bedeutung für die Straßenraumbildung geringere Anforderungen als die Bebauung entlang der Weststraße. Allerdings ist für die Gesamtstruktur des Siedlungsbereiches auch hier eine Zweigeschossigkeit unerlässlich. Eine eingeschossige Bebauung soll für Hauptgebäude zwingend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhen wird jedoch eine Ausnahmemöglichkeit für giebelständige Gebäude festgesetzt, da deren Wirkung für den Straßenraum denen eines mehrgeschossigen Gebäudes nahe kommt.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird als Maß der baulichen Nutzung durch § 16 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert. Sie wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und ist an diese angepasst.

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen soll neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesichert werden, dass sich Neubauvorhaben an die vorhandene Bebauungsstruktur anfügen. Dabei wird durch die vorhandene Bausubstanz und ihre Baumasse der Rahmen gesetzt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind mehrheitlich 3-geschossige Wohngebäude vorhanden, deren Traufhöhen zwischen 8,00 Metern und 11,30 Metern und Firsthöhen zwischen 10,80 Metern und 16,80 Metern liegen. Um das Anfügen der Neubebauung im Plangebiet an die Bebauung der näheren Umgebung zu gewährleisten, wurden minimal zulässige Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wurden in der Planzeichnung Höhenpunkte des Geländes nach DHHN 2016 festgesetzt, um die Eindeutigkeit der Regelung zu unterstützen. Die zulässigen Wandhöhen WH beziehen sich dabei auf die optisch wirksame Wandfläche, also den Abstand von Höhenbezugspunkt Gelände in der Planzeichnung bis zur unteren Dachkante bei geneigten Dächern (raumwirksame Kante bei Dächern mit Dachüberstand) oder bei Flachdächern ohne Dachüberstand die Oberkante des oberen

Wandabschlusses, der dann u.U. auch der Gebäudehöhe GH entspricht. Bei Sattel-, Walm oder Zeltedächern ermittelt sich die zulässige Gebäudehöhe GH nach der obersten Dachkante (First). Das grafische Beispiel zeigt eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach, bei der die zulässige Wandhöhe der Traufkante als untere Dachkante entspricht, die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die Definition „Wandhöhe“ weicht damit von der Definition nach Bauordnungsrecht ab. Die zulässige Wandhöhe bei Flachdächern mit Attika wird durch den oberen Wandabschluss definiert. Das Beispiel zeigt eine dreigeschossige Bebauung mit zulässiger Wandhöhe und Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen. Zu beachten ist dabei, dass Geschosse nur hofseitig zurückspringen dürfen, straßenseitig muss in allen Geschossen an die Baulinie gebaut werden.

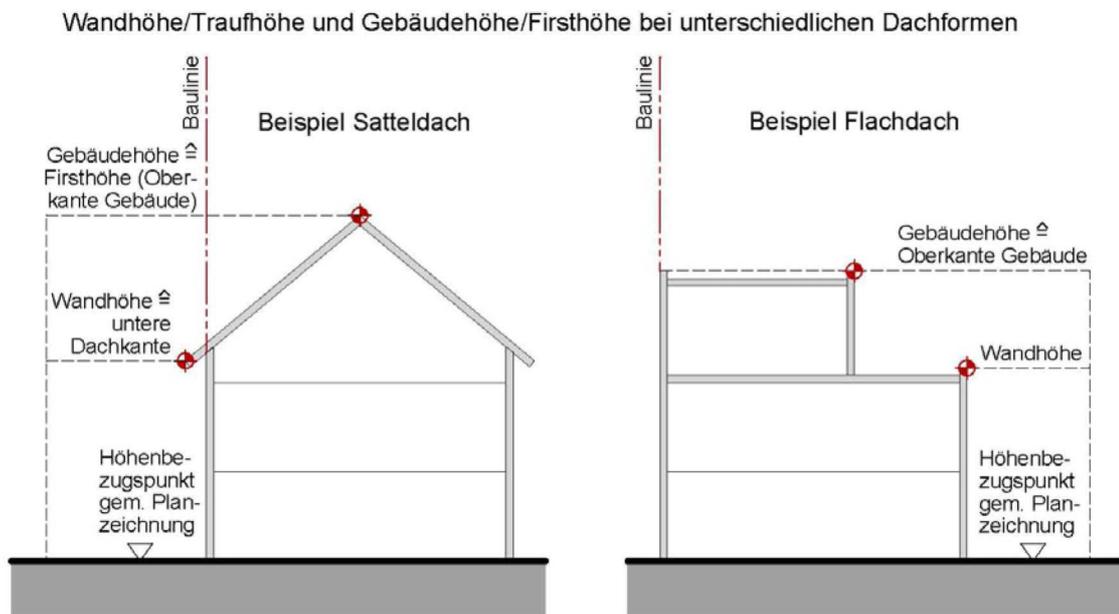


Abb.: 23 Prinzipdarstellung Gebäude- und Wandhöhen bei zweigeschossigem Gebäude mit Satteldach und dreigeschossigem Gebäude mit Flachdach

Die zulässigen Wandhöhen unterscheiden sich in den einzelnen Plangebietsbereichen entlang der Weststraße WR1 und entlang der Pescheckstraße WR2. Auf Grund der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ist im Bereich der Weststraße aus stadtgestalterischen Gründen eine größere Gebäudehöhe erforderlich, um in der Nachbarschaft der dreigeschossigen Bestandsgebäude auch folgend eine wahrnehmbare Straßenraumbegrenzung zu schaffen. Entlang der Pescheckstraße werden ausnahmsweise Abweichungen zu den minimalen Wand- und Gebäudehöhen zugelassen, wenn die Gebäude giebelständig errichtet werden. Damit kann hinsichtlich der Raumbildung durch den größeren Wandflächenanteil der Giebel bei geringerer Traufhöhe eine ähnliche Wirkung wie bei traufständigen höheren Gebäuden erzielt werden.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Abweichende Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise begründet sich in dem Planungsziel, die Gebäudestruktur der Bebauung der näheren Umgebung des Plangebietes anzupassen. Die Gebäude sollen in offener Bauweisen mit Grenzabstand errichtet werden. Dabei ist es ausreichend, wenn bei einer Doppelhausbebauung nur ein einseitiger Grenzabstand auf dem jeweiligen Grundstück hergestellt wird, da dies dem Wesen der

Doppelhausbebauung entspricht. Abweichend zur offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Gebäudelängen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von maximal 16 Metern für Einzelhäuser und 30 Meter für Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung an der Weststraße und somit der Eigenart der näheren Umgebung. Die festgesetzte Länge resultiert aus der gewünschten Parzellierung von insgesamt 10 Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes. In die zulässigen Gebäudelängen sind Garagen, Carports und Nebengebäude mit einzubeziehen.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern entlang der Weststraße wird unter Absatz 3.2., Satz 2 und 3 der Textlichen Festsetzungen durch die Ausnahmen ergänzt, dass auch Einzelhäuser zulässig sind, wenn deren unmittelbar angebauten Einzelgaragen auf der Grundstücksgrenze aneinander stoßen und diese in Wand- und Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und vorderer Gebäudekante einheitlich errichtet sind. Für den Fall, dass Einzelhäuser mit aneinandergrenzenden Garagen errichtet werden, gelten diese Anforderungen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach 9.1 Abs. 2 und 9.2. Abs. 2 auch für die Garagen.

Die Ausnahmen zur Zulässigkeit von Doppelhäusern wurden gewährt, um den Bauwilligen im stadtgestalterisch zulässigen Rahmen die Möglichkeiten zu eröffnen, selbständige Einzelgebäude zu errichten. Für die raumbegrenzende Wirkung wird es dabei erforderlich, dass durch die in Reihe errichteten Hauptgebäude mit zusammenhängender Garagenbebauung eine adäquate Baumasse erzeugt wird, die eine Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Weststraße gewährleistet.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze

Entlang des öffentlichen Verkehrsraums an der Weststraße und an der Pescheckstraße wird die Festsetzung einer Baulinie getroffen. Das bedeutet, Hauptgebäude müssen an dieser Linie errichtet werden. Für den rückwärtigen Grundstücksteil wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Einschränkung des Baufeldes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll gesichert werden, dass die vorderen Grundstücksteile mit Hauptgebäuden überbaut werden und die Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe verhindert wird. Die Festsetzung der Baulinien entlang der Weststraße und Pescheckstraße verfolgen das städtebauliche Ziel, die Regelmäßigkeit der Bebauung in der Umgebung auch im Plangebiet zu sichern und durch eine gleichmäßige Begrenzung des Straßenraumes den geordneten Raumcharakter zu erhalten. Ein unregelmäßiges Vor- und Rückspringen der Bebauung soll vermieden werden. Die Festsetzung von Baulinien ist ein städtebauliches Instrument, was nur in zwingenden Fällen zur Anwendung kommen sollte. Der wichtige Grund liegt hier in der Erhaltung des Bebauungscharakters der näheren Umgebung und der sehr tiefen Baugrundstücke, die eine sehr ungeordnete Bebauung vermuten lassen würden. Die Baulinie entlang der Weststraße ist in Fortführung der vorhandenen Bebauung mit einem minimalen Rücksprung festgesetzt, um dem erforderlichen Leitungsrecht für vorhandene Elt-Leitungen und den Bedürfnissen nach individueller Vorgartengestaltung Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wurden auch ausnahmsweise Abweichungen für die Errichtung von Garagen getroffen, die entlang der Weststraße unmittelbar an der Baulinie errichtet werden müssen oder bis maximal 1,50 Meter von der Baulinie zurückspringen dürfen. Das Maß von 1,50 m erscheint geeignet, um trotz des Abweichens von einer gemeinsamen Linie die einheitliche Begrenzung des Straßenraumes zu vermitteln.

Da die Baulinie nicht für die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen bindend ist, wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Festsetzungen im Textteil B Punkt 3.5 getroffen. Zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sollen keine Garagen, Carports und Nebenanlagen errichtet werden. Der Bereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, damit die Hauptgebäude, die entlang der Baulinie zu errichten sind, in geordneter Form den Straßenraum begrenzen. Garagen und Carports sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Damit wird gesichert, dass diese baulichen Anlagen nicht in die rückwärtigen Grundstücksbereiche verschoben werden und es dadurch zu

Immissionsbelastungen der nachbarlichen Nutzungen der Wohngrundstücke kommt. Vorgartenflächen sollen generell von baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports freigehalten werden, um ausreichend Grünraum zu schaffen. Abweichungen dazu sind entlang der Pescheckstraße für Nebenanlagen der Wärme- und Energieerzeugung zugelassen, wenn diese durch Begrünungsmaßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Die Gestaltung dieser Vorgartenflächen ist unter Punkt 5.1. der Textlichen Festsetzungen geregelt.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des städtischen Siedlungsraumes, Biotope sind nicht vorhanden und die Nutzung des Plangebietes für reine Wohnzwecke lässt keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter befürchten.

Die Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft beschränken sich deshalb in der Planzeichnung auf die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und in den Textlichen Festsetzungen Teil B auf die Ableitung des Niederschlagswassers.

7.4.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Zuge des Abbruches der ehemaligen Industriebrache und des Bodenauftrages im Rahmen der Altlastensanierung wurden auf dem Plangebiet Einzelbaumpflanzungen mit Eichen entlang der Pescheckstraße vorgenommen. Dadurch soll der Charakter einer straßenbegleitenden Alleepflanzung geschaffen werden, der auch bei Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort für Einfamilienhausbebauung erhalten werden soll. Um eine optimale Grundstücksteilung vornehmen zu können, wurden die Festsetzungen zur Erhaltung auf insgesamt 9 Bäume beschränkt. Damit wird ermöglicht, dass bei der geplanten Parzellierung von 6 Grundstücken entlang der Pescheckstraße ausreichend Platz für erforderliche Zufahrten erhalten bleibt.

7.4.2 Niederschlagswasserableitung

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur direkten Abflussreduzierung des Niederschlages in die Regenwasserkanalisation nach dem Grundsatz des § 39 Abs. 1 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) durchzuführen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei geeigneten Standortverhältnissen unter Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall möglichst vollständig über die belebte Bodenzone zu versickern, zurückzuhalten oder zu nutzen. Eine Versickerung ist auch über technische Versickerungsanlagen zulässig, soweit diese den Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 entspricht. Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt wird und das auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht versickert werden kann, ist verzögert abzuleiten. Durch die verzögerte Ableitung kann eine gedrosselte Einleitung über den Regenwasserkanal in den Vorfluter Burgmühlgraben erfolgen.

Entsprechend den Anforderungen an eine Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers werden Festsetzungen zur Versickerung getroffen. Die Festsetzungen müssen den bodenmechanischen und städtebaulichen Möglichkeiten angepasst sein, so dass ein ausschließlicher Versickerungszwang auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse (s. Punkt 4.9) nicht zu rechtfertigen wäre. Aus diesem Grund wird auch die Regenwassernutzung und verzögerte Ableitung zugelassen. Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses wird unter Punkt 4.2 der Textlichen Festsetzung eine wasserdurchlässige Ausbildung von Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten geregelt.

Die verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann nach Angaben der Stadtwerke Zittau GmbH über den Burgmühlgraben erfolgen.

7.5 Leitungsrechte

Auf Grund der Lage vorhandener öffentlicher Elektro-Versorgungsanlagen im Kreuzungsbereich Weststraße / Pescheckstraße auf den zukünftigen Baugrundstücken wird es erforderlich, Teilflächen in einer Breite von beidseitig 1,50 Metern ab Trassenachse der jeweils äußeren Leitung als Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Elektro-Versorgungsunternehmens festzusetzen. Dies betrifft auch die Leitungseinspeisung in die vorhandene Umspannstation.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Angrenzend an die Pescheckstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von ca. 17 m² festgesetzt. Diese Fläche umfasst das Gebäude der Umspannstation und die notwendigen Wegeflächen.

7.7 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme von Hinweisen

Hinweise wurden bezüglich des Umganges mit Bodenaushub, natürliche Radioaktivität und Gewässerschutz getroffen.

7.7.1 Altlasten und Bodenaushub

Das Plangebiet ist nicht mehr Bestandteil des Sächsischen Altlastenkatasters, der Datenbestand wurde nach erfolgreicher Sanierung (siehe Punkt 4.10) archiviert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da es sich jedoch um einen ehemaligen Altlastenstandort handelt, soll mit dem Hinweis unter Punkt 10.1. im Textteil B auf den Umgang mit belasteten Böden explizit hingewiesen werden.

7.7.2 Natürliche Radioaktivität

Für das Plangebiet liegen nach bisherigen Kenntnissen keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

7.7.3 Gewässerschutz

Auf Grund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände wurde der Hinweis bezüglich der erforderlichen Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde als Hinweis unter Punkt 10.3. im Textteil B kenntlich gemacht.

7.7.4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Abgasanlagen für Festbrennstoffe treten immer wieder Probleme mit der Einhaltung erforderlicher Abstände zu Nachbarbebauungen auf. Deshalb wird der Hinweis im Teil B des Bebauungsplanes unter 10.4 (1) übernommen und auf die Beachtung der rechtlich bindenden Vorschriften verwiesen. Ebenso wird der Hinweis 10.4 (2) für die Einhaltung von Immissionsrichtwerten bei der Errichtung und dem Betrieb von Wärmepumpenanlagen und

Klimageräten übernommen. Da das Reine Wohngebiet einen besonderen Schutzstatus genießt, erscheint es dem Plangeber notwendig, explizit auf die Einhaltung der rechtlich bindenden Vorschriften hinzuweisen.

7.7.5 Bergbau

Da sich das Plangebiet in einem alten Bergbauggebiet befindet, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Aus diesem Grund wird unter Punkt 10.5. auf Grundlage der Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Außerdem wird auf den Einwirkungsbereich der Grundwasserbeeinflussung des Tagebaus „Turow“ auf polnischem Staatsgebiet hingewiesen. Die Hinweise dienen dazu, die Bauinteressenten auf mögliche Einflussfaktoren für ihre Bauvorhaben hinzuweisen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.8.1 Fassaden

Im Text Teil B wurden unter Punkt 8. Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die auf Grund des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 89 Sächsischen Bauordnung (SächsBO) normiert sind. Dabei stellt der Plangeber darauf ab, dass sich eine Neubebauung unter Beachtung des möglichen Gestaltungsrahmens optimal in die Bebauungsstruktur des angrenzenden Siedlungsbereiches einfügt und hat die hier vorherrschenden Gestaltungselemente zu Grunde gelegt. Das Plangebiet ist unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauungen gelegen und bedarf deshalb dieser Festsetzungen, um das Gestaltungsbild des Ortes zu wahren.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert, das eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes sichert, aber den Bauwilligen auch eine individuelle Gestaltung ihrer Bebauung ermöglicht. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollen für den Siedlungsbereich untypische Farben (Signalfarben) und im Bereich Weststraße auch Holzfassaden ausgeschlossen werden. Auf die Bebauung entlang der Weststraße wird besonderes Augenmerk gelegt. Das betrifft insbesondere die Wirkung einer kompakten Bauweise. Dem Nutzungsinteresse der Bauherren folgend, wurde in Anlehnung an die entlang der Weststraße vorhandene Bebauung mit Gebäudelängen von bis 30,00 Metern, eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Um dem erforderlichen Erscheinungsbild eines Gesamtbaukörpers Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, dass Doppelhaushälften einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dazu zählen neben der Einheitlichkeit des Baukörpers auch die Dachform, Dachneigung und Farbgestaltung. Insgesamt soll die Neubebauung des Standortes eine dem Siedlungscharakter entsprechende Ästhetik vermitteln, weshalb Regelungen zur Anordnung von Fenstern auf allen Fassadenseiten getroffen werden. Um eine Zweigeschossigkeit eindeutig ablesbar werden zu lassen, sollen in jedem Vollgeschoss Fensteröffnungen angeordnet werden. Insbesondere zur Straßenseite Weststraße werden weitergehende Festsetzungen zur Mindestöffnungsfläche (Verhältnis Öffnungsfläche : Wandfläche), zur Anordnung der Öffnungen und den Ausschluss von Öffnungen für haustechnische Anlagen getroffen, um das ästhetische Erscheinungsbild in der Nachbarschaft denkmalgeschützter Bebauung zu wahren.

7.8.2 Dachflächen

Im Text Teil B werden Festsetzungen zu möglichen Dachneigungen getroffen. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Sattel- oder Mansarddächer müssen nicht ausschließlich übernommen werden. Um eine moderne Formensprache zuzulassen, sind ebenso Zeltdächer und Flachdächer gestattet. Flachdächer werden jedoch zur Sicherung des Einfügens in die Bestandsbebauung entlang der Weststraße ausgeschlossen und nur im WR 2 Gebiet an der Pescheckstraße zugelassen. Damit soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren berücksichtigt werden. Beschränkungen gibt es hinsichtlich der Dachneigung, die sich in einem bestimmten festgesetzten Rahmen bewegen soll,

um eine gestalterische Unverhältnismäßigkeit der Gebäudeproportionen zu verhindern. Die Anforderung an die einheitliche Gestaltung der Dächer von Doppelhäusern entspricht dem unter Punkt 7.8.1 bereits genanntem Gestaltungsziel für eine gesamtheitliche Wirkung des Bauwerkes.

7.8.3 Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zu Einfriedungen zielt der Plangeber auf eine harmonische Siedlungsgestaltung ab. In Anlehnung an das übliche Erscheinungsbild des Stadtgebietes soll ein „Einmauern“ verhindert werden, deshalb werden zulässige Höhen für Einfriedungen festgesetzt. Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Einfriedungen sollen gewährleisten, dass gestalterisch unbefriedigende Varianten von Zaunanlagen zum öffentlichen Verkehrsraum hin errichtet werden. In rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt diesbezüglich mit Rücksicht auf eine individuelle Gestaltungsfreiheit keine Regelung.

7.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzrechtes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB getroffen.

Die Beurteilung der Schallimmissionsituation durch die IDU IT+ Umwelt GmbH Zittau hat ergeben, dass die in einem Reinem Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) durch planerische und anlagenbezogene Schallimmissionen nicht überschritten werden.

Zu Überschreitungen kommt es aber durch verkehrsbezogene Emittenten, den Straßenverkehr an der Weststraße. Die Beurteilung beruht auf Schätzungen, da keine verkehrsbezogenen Daten für den betreffenden Straßenabschnitt an der Weststraße vorliegen. Die Orientierungswerte für die Schallquellengruppe Verkehr liegen bei tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nach gutachterlicher Beurteilung werden für das Baugebiet entlang der Weststraße Beurteilungspegel von tags 54-58 dB(A) und nachts 44-48 dB(A) erwartet, im Baugebiet entlang der Pescheckstraße tags 44-52 dB(A) und nachts 35-42 dB(A). Entlang der Weststraße und im Kreuzungsbereich West- und Pescheckstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 in den Randbereichen zur Straße um maximal 8 dB(A) überschritten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Weststraße und auf den Grundstücken entlang der Pescheckstraße außerhalb des Kreuzungsbereiches werden die Orientierungswerte eingehalten. Obwohl keine Grenzwerte existieren, bis zu denen die Orientierungswerte überschritten werden können, soll doch die Bauleitplanung die Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Aus diesem Grund hat der Plangeber sich dazu entschieden, in Verbindung mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen einen Ausgleich zu schaffen, um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Maßgeblich dabei bleibt, dass die zulässige bauliche Nutzung im Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO gesichert werden soll. Andere Nutzungsarten als die Wohnnutzung und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sollen ausdrücklich nur ausnahmsweise zulässig sein.

Auf Grund der erwarteten Überschreitung der Orientierungswerte entlang der Weststraße und im Kreuzungsbereich West-/Pescheckstraße werden im Bebauungsplan nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

„In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen müssen bei neu zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einschließlich deren Fenster folgendes bewertetes Luftschall-Maß ($R'_{w,erf}$ nach DIN 4109) aufweisen:

WR1(west)	R'w,erf 32 dB
WR1(ost)	R'w,erf 31 dB
WR2	R'w,erf 30 dB

In den Baugebieten WR1 sind schutzbedürftige Räume (Schlafräume), deren Fenster ausschließlich an der Nordfassade zur Weststraße angeordnet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des bewerteten Schalldämmmaßes R'w,erf unter Pkt. 1 auszustatten.“¹¹

Für den Freiflächenbereich sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich, da auf Grund der Festsetzungen zur Vorgartengestaltung im Bereich zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche die Anordnung baulicher Anlagen wie Terrassen und Freisitze nicht gestattet ist. Die Wohnnutzung im Freibereich wird auf den zur Straße abgewandten Gebäudeseiten stattfinden. In diesen Bereichen sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu befürchten.

¹¹ Stellungnahme zur Schallimmissionssituation, IDU IT + Umwelt GmbH Zittau, 10.09.2020

8 ERSCHLIEßUNG

8.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zu Hauptversorgungsanlagen für Trinkwasser oder Entsorgungsanlagen für Abwasser getroffen. Die Leitungsanschlüsse werden in den öffentlichen Verkehrsflächen Weststraße und Pescheckstraße geführt. Die Ausführung wird durch die Stadt Zittau im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Elt-Versorgungsanlagen auf privaten Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung eines Leitungsrechts in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu errichtenden Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Verkehrsraum werden in städtisches Eigentum überführt.

8.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandene Umspannstation der Stadtwerke Zittau GmbH ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

8.2.3 Löschwasserbereitstellung

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt im Plangebiet über das vorhandene Hydrantensystem in den öffentlichen Verkehrsflächen. Damit kann der für ein Wohngebiet erforderliche Grundschutz von 48 m² über zwei Stunden gesichert werden. Weitergehende Festsetzungen sind im B-Plan nicht erforderlich. Sollten im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabes andere Nutzungen erfolgen, die einer umfangreicheren Löschwasserversorgung bedürfen, so muss dieser Objektschutz durch die Eigentümer selbst gesichert werden.

8.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Weststraße, bzw. den Kreuzungsbereich zur Pescheckstraße.

Da die Pescheckstraße als Sackgasse ausgebildet ist und keine Wendeanlage besitzt, kann eine Befahrung von Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht gesichert werden. Aus diesem Grund sind alle Abfallsammelbehälter im Bereich der Pescheckstraße mit einem Abstand von maximal 15 Metern zum Kreuzungsbereich Weststraße im öffentlichen Verkehrsraum zur Abholung bereitzustellen.

8.2.5 Sichtdreiecke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung von Sichtdreiecken nicht erforderlich. Jedoch wird es notwendig, bei der Anordnung der Abfallbehälter zur Entsorgung durch das beauftragte Unternehmen entlang der Pescheckstraße außerhalb des Geltungsbereiches die Freihaltung der Sichtfelder zu berücksichtigen. Die Abfallbehälter sind dafür entlang der Grundstücke auf der östlichen Seite der Straßenverkehrsfläche mit einem minimalen Abstand zum Kreuzungsbereich von ca. 7,00 Metern, auf Höhe des Giebels des Wohngebäudes Weststraße 31 so anzuordnen, dass private Zufahrten nicht eingeschränkt werden.

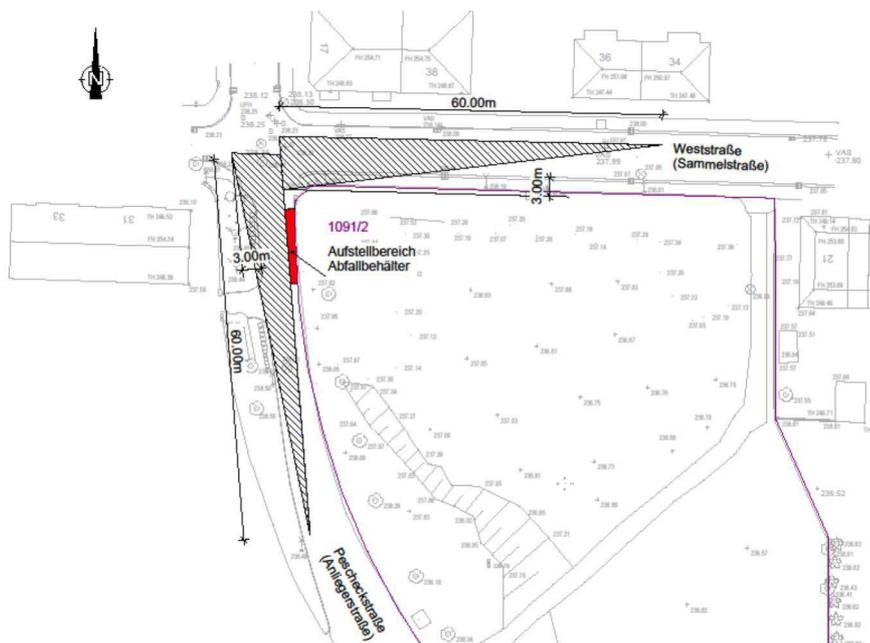


Abb.: 24 Prinzipdarstellung Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Weststraße / Pescheckstraße

9 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Hinsichtlich des Denkmalschutzes und der Archäologie werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachform und die Höhenfestsetzung der Gebäude soll die Wirkung im Hinblick auf die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude an der West- und Pescheckstraße gewürdigt werden. Da das Plangebiet durch die industrielle Nutzung und die umfangreichen Abbruch- und Altlastensanierungsmaßnahmen stark anthropogen geprägt ist, wird eine Relevanz hinsichtlich archäologischer Funden nahezu ausgeschlossen. Sollte es bei Eingriffen in den Boden zu Funden oder Befunden kommen, sind Bauherren nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz SächsDSchG zur Sicherung und Information der zuständigen Behörden verpflichtet. Ein expliziter Hinweis wurde nicht aufgenommen.

10 FLÄCHENBILANZ

	Entwurf Flächen in m ²	Flächen in m ²	Entwurf Summe Flächen in m ²
Allgemeines	7.505		
	7.505		7.505
davon überbaubare Grundstücksfläche		487	
		501	
		2.069	
		3.058	
Fläche für Versorgungsanlagen	17		
	17		17
Summe Flächen:			7.522

11 ABWÄGUNGSERGEBNISSE

11.1 Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 28.05.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurde in der Zeit vom 18.06.2020 bis 17.07.2020 im Rathaus der Stadt Zittau öffentlich ausgelegt und auf dem Bürgerportal des Freistaates Sachsen veröffentlicht. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, beteiligt.

11.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Bürger Bedenken hinsichtlich getroffener Festsetzungen geäußert. Den Bedenken und Wünschen auf Planänderung aus privaten Interessen (*kursiv dargestellt*) wird vom Plangeber auf Grund der Abwägung der privaten gegen die öffentlichen Belange durch den Stadtrat Zittau nicht gefolgt.

- *Änderung der zulässigen Grundflächenzahl für einen Teilbereich an der Pescheckstraße*

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird unabhängig von einer nachträglichen Parzellierung erstellt und umfasst die Beurteilung der unterschiedlichen Bereiche an der Pescheckstraße und der Weststraße. Dabei wurde maßgeblich beurteilt, welche zulässige Überbauung für das Gesamtgebiet städtebaulich angemessen ist, unabhängig von Grundstücksteilungen. Dabei steht nicht im Vordergrund, dass alle später geteilten Grundstücke einen gleichen überbaubaren Grundstücksteil erhalten werden. Maßgeblich sind die Gesamtbetrachtung des Gebietes und die Minimierung der im Plangebiet möglichen Versiegelung von Grundstücksteilen. Dabei spielt das private Interesse für die Errichtung eines „großzügigen Einfamilienhauses“ gegenüber dem öffentlichen Interesse und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Boden eine untergeordnete Rolle. Ein Anspruch auf Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl kann sich nicht aus einem reinen privaten Interesse ableiten lassen. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahlen ermöglicht im gesamten Plangebiet eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung, die gerade durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt werden soll. Das städtebauliche Konzept wurde im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger erstellt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschließt und vermarktet.

- *Stellflächen im Bereich des Vorgartens*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der Raumbildung durch bauliche Anlagen. Mit der Festsetzung soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bewusst auf die Anordnung von Garagen und größeren Stellplatzflächen verzichtet werden, um im Übergang zum öffentlichen Verkehrsbereich eine Grünzäsur zu schaffen. Rasengittersteine stellen keine dauerhaft begrünte und gärtnerisch unterhaltene Fläche dar.

Dem privaten Interesse kann gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer durchgehenden Begrünung von Vorgartenflächen im Interesse der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes kein Vorrang eingeräumt werden.

- *Änderung der Anrechnung von teilversiegelten Stellplätzen auf die GRZ*

Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ von 0,2 bzw. von 0,3 im Plangebiet wird in erster Linie gesichert, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering gehalten wird. Eine zulässige Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und befestigte Zufahrten ist gemäß §19 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zulässig. Die Festsetzung führt nicht zu einer

wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung als Wohngrundstück. Eine abweichende Festsetzung der Überschreitungsregel nach § 19 BauNVO wird im Interesse der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nicht vorgesehen.

- Verbreiterung der Zuwegung

Die Festsetzung der zulässigen Zufahrtsbreite ist ausschließlich auf den Bereich der Vorgartenfläche beschränkt. In den Grundstücksteilen hinter der Baulinie werden keine Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Breiten für Zufahrten und befestigte Stellflächen getroffen. Damit ist gesichert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Flächen für Stellplätze in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden können. Dem privaten Interesse kann gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer durchgehenden Begrünung von Vorgartenflächen im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes kein Vorrang eingeräumt werden.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen bieten grundsätzlich ausreichend Möglichkeit des Abstellens von zwei Kraftfahrzeugen auf dem Baugrundstück. Bei Berücksichtigung der Festsetzung unter Punkt. 3.5 zu „Nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ ist eine Anordnung der Stellplätze außerhalb der Vorgartenflächen möglich.

- Anordnung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde mit dem Ziel der Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes getroffen. Ein unregelmäßiges Vor- und Rückspringen der Wohngebäude soll durch die Festsetzung der Baulinie vermieden werden. Zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sollen keine Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Der Bereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, damit die Hauptgebäude, die entlang der Baulinie zu errichten sind, in geordneter Form den Straßenraum begrenzen. Garagen und Carports sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Damit wird gesichert, dass diese baulichen Anlagen nicht in die rückwärtigen Grundstücksbereiche verschoben werden und es dadurch zu Immissionsbelastungen der nachbarlichen Nutzungen der Wohngrundstücke kommt. Vorgartenflächen sollen generell von baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports freigehalten werden, um Grünraum zu schaffen. (s. Punkt 7.3.2) Das private Einzelinteresse für ein Baugrundstück kann gegenüber der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde zur Gestaltung des B-Plan Gebietes nicht privilegiert werden.

- Verschiebung der Baulinie an der Pescheckstraße

Auch diese Festsetzung wurde mit dem Ziel der Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes getroffen. Die Festsetzung der zurückliegenden Baulinie wurde gemeinsam mit dem Vorhabenträger auf dessen Wunsch getroffen. Entscheidungsgrundlage waren die bei Planungsbeginn vorgefundenen topografischen Verhältnisse und der für die Bebauung der Grundstücke erforderliche Bodenaustausch. Um einen erhöhten Kostenaufwand für Bodenaushubmaßnahmen zu verhindern, wurde die Baulinie in den Böschungsbereich hinein verschoben. Da die Grundstücke nach Parzellierung eine ausreichende Tiefe aufweisen werden, bestand kein öffentliches Interesse, diesem Wunsch des Vorhabenträgers nicht Rechnung zu tragen.

Es bestehen keine notwendigen städtebaulichen Gründe und kein öffentliches Interesse, das Konzept der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zu ändern.

11.1.2 Behördenbeteiligung

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise der Landesdirektion, dass Teile des Plangebietes in einem Bereich liegen, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann

Der Hinweis der Landesdirektion bezieht sich auf eine Darstellung der Hochwassergefährdung verschiedener Ereignisse in einer Gefahrenhinweiskarte (HQ extrem), die der Raumplanung und dem übergeordneten Katastrophenschutz als Grundlage dient. Dabei wird von einem möglichen Versagen Vorhandener Schutzeinrichtungen ausgegangen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 17.07.2020, ergänzt durch eine Mail vom 22.07.2020 stehen dem Vorhaben keine wasserrechtlichen Belange entgegen. Im Ergebnis der Rückfrage bezüglich des Hinweises der LDS zur möglichen Betroffenheit des Plangebietes bei Extremhochwasser, wurde durch die Untere Wasserbehörde das Bestehenbleiben der Bewertung bekräftigt. Da durch die Untere Wasserbehörde keine Bedenken zur Planung geäußert werden, besteht kein Erfordernis einer Planänderung.

- Bedenken seitens des LfULG aus hydrogeologischer Sicht in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet

Auf Grundlage der vorliegenden hydrologischen Beurteilung des Plangebietes im Rahmen der Baugrunderkundung wurden bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1. bereits Festsetzungen getroffen, die auf das Vorliegen geeigneter Standortverhältnisse abzielen. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass ein Austausch der lehmigen Böden sowie der Auffüllungen unter den Rigolen bis auf die Oberfläche der Kiese empfohlen wurde. Ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser wäre damit ausgeschlossen. Die im Geotechnischen Bericht empfohlene Rigolenversickerung ist nicht zwingend festgesetzt.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung sind punktuell im Bereich der geplanten Überbauung verortet, eine flächendeckende Untersuchung über das gesamte Plangebiet wurde nicht vorgenommen. Vorhandene, inhomogen zusammengesetzte, schadstoffbelastete, anthropogene Auffüllungen resultieren aus der vorangegangenen Nutzung. Die ehemalige Bebauung bzw. die Auffüllung nach Rückbau der baulichen Anlagen erstreckt sich nicht gleichbleibend über das gesamte Plangebiet. Sofern auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Die technischen Voraussetzungen dafür werden mit der Errichtung eines Regenwassersammelkanals, der in den Burgmühlgraben einbindet, im Rahmen der Erschließungsarbeiten geschaffen. Die dazu erforderlichen Vereinbarungen hat die Stadt Zittau mit dem Vorhabenträger im Erschließungsvertrag getroffen. Vorrang vor einer gedrosselten Ableitung soll je nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück jedoch grundsätzlich die flächige Versickerung über die belebte Bodenzone haben, um das anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zuzuleiten. Auf die Bedingungen zur Errichtung von Versickerungsanlagen wird unter den Hinweisen zum B-Plan unter Punkt 10.3.3 explizit eingegangen. Die Untere Wasserbehörde und die Abfall- und Altlastenbehörde des Landkreises Görlitz wurden von der Stellungnahme des LfULG in Kenntnis gesetzt und zur Problematik ausdrücklich gehört. Bedenken zu der vorgesehenen Festsetzung im Bebauungsplan wurden nicht erhoben. Im Ergebnis des Grundwassermonitoring vom 29.08.2019 wurde keine Beeinflussung des Grundwassers durch den Altstandort mehr festgestellt. Auch sonst liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vor. In einer zusätzlichen Stellungnahme vom 20. Juli 2020 wird ausdrücklich auf die abgeschlossene Sanierung des ehemaligen Altlastenstandortes hingewiesen. Aus Sicht der Wasserbehörde und der Abfall- und Altlastenbehörde des Landkreises Görlitz wird eine Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nicht abgelehnt. Mit Bezug auf § 39 Abs. 1 SächsWG soll das Niederschlagswasser erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer schadlosen Versickerung

bzw. Zwischenspeicherung in das Trennsystem eingeleitet werden. Dementsprechend wird an der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. Punkt 4.1. der Textlichen Festsetzungen Teil B festgehalten.

- Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes auf die Lage in einem alten Bergbaugebiet und den Einwirkungsbereich der Grundwasserbeeinflussung Braunkohlentagebaus „Turow“

Die Informationen sind in der Begründung unter Punkt 4.9 und 7.7.5 ergänzt. Da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe jedoch eher unwahrscheinlich. Auch bei den bisherigen Baugrunderkundungen sowohl im Rahmen der Altlastensanierung als auch bei der Bauvorbereitung des Plangebietes wurden bisher keine weitergehenden Hinweise auf nichtrisskundige Grubenbaue festgestellt.

- Hinweise und Bedenken des Landratsamtes Görlitz zur Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und dessen hohen Schutzanspruches

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet ist Ausdruck des städtebaulichen Entwicklungszieles der Gemeinde, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein ausschließlich Wohnnutzungen zuzulassen. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist nicht vorgesehen, da in diesen Gebieten zwar vorrangig das Wohnen zulässig ist, aber daneben auch andere Nutzungen zugelassen werden müssen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da im Plangebiet jedoch ausschließlich Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen werden sollen, um den gestiegenen Bedarf in der Stadt Zittau zu decken, sollen weitergehende Nutzungen allgemein nicht zugelassen werden. Zur Belastung durch Geräuschimmissionen aus der unmittelbaren Umgebung wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro IDU IT+ Umwelt GmbH Zittau erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsbelastungen an den angrenzenden gewerblichen Nutzungen keine Beeinträchtigungen für die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes darstellen. Allerdings führen die Emissionen aus dem Fahrverkehr entlang der Weststraße zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der naheliegenden Wohnbebauung. Auf Grund der erwarteten Überschreitung der Orientierungswerte entlang der Weststraße und im Kreuzungsbereich West-/Pescheckstraße werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

11.2 Beteiligung betroffener Öffentlichkeit und betroffener Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf vom 17.09.2020

Auf Grund der geäußerten Bedenken der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Görlitz wurde durch die IDU IT+ Umwelt GmbH Zittau eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz erarbeitet. Im Ergebnis dieser Stellungnahme wurde empfohlen, zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm entlang der Weststraße, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Da diese Änderung des Entwurfes nicht die Grundzüge der Planung berührt hat, wurde von einer erneuten Auslegung abgesehen und eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Sowohl dem betroffenen Grundstückseigentümer, der Immo Manufaktur GmbH, als auch der Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Görlitz wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Beide haben der Änderung zugestimmt, die Bedenken konnten ausgeräumt werden.

12 LITERATUR- UND QUELLENBERZEICHNIS

- Bernhard Stür: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg/
Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Aktualisierung März 2020
- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 13. Auflage, Stuttgart 2019
- Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2010
- Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München 2002
- Regionaler Planungsverband
Oberlausitz-Niederschlesien: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010
- Freistaat Sachsen: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Internetadressen:

- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>
- Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>

Kartengrundlagen

- Vermessungsplan : Vermessungsbüro Engelmann GmbH,
Entwurfsvermessung vom 02.07.2019
ATKIS® – DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2017