

Bebauungsplan Nr. 37

„Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“

in Werdau

vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

(Vorentwurf)

Begründung

**zur 2. Änderung (einschließlich 1. Änderung)
des Bebauungsplanes**

(die geänderten Textpassagen aus der 1. Änderung sind unterstrichen und bezüglich der 2. Änderung „fett“ –gedruckt kenntlich gemacht)

Stadtverwaltung Werdau
Markt 10-18

08412 Werdau

Entwurf vom September 2018

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
3. **Planungsanlass, Bestand und Entwicklungsziel**
4. **Übergeordnete Planungsvorgaben**
5. Planung
 - 5.1 Verkehrstechnische Erschließung
 - 5.2 Trinkwasser
 - 5.3 Abwasser
 - 5.4 **Löschwasser**
 - 5.5 Elektroenergie
 - 5.6 Abfallentsorgung
 - 5.7 Telefon
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 6.1 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7. Grünordnung, Bodenschutz und Lage in der Erdbebenzone
 - 7.1 **ökologische Flächenbilanz**
 - 7.2 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen
 - 7.3 Bodenschutz
 - 7.4 Lage in der Erdbebenzone

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.a **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.a Bestandsaufnahme
 - 2.a.1 Schutzgut Mensch
 - 2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.a.3 **Schutzgut Boden**
 - 2.a.4 **Schutzgut Wasser**
 - 2.a.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.a.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

- 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**
 - 2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.c.3 Schutzgut Boden**
 - 2.c.4 Schutzgut Wasser**
 - 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlagen

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Sächsische Bauordnung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert durch Gesetze vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50), vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom vom 7. Mai 2014 (Sächs GVBl. S. 288)

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet „Stiefelknecht“ befindet sich in 1,6 km Entfernung westlich zum Stadtzentrum Werdau und grenzt an die Flurgrenzen von Leubnitz und Langenhessen an.

Im Norden wird das Gebiet durch das Tal des Meiselsbaches,
im Osten durch den Eschenweg,
im Süden durch die Flurstücke an der Holzstraße und
im Westen durch eine Forstfläche begrenzt.

An die Werdauer Waldsiedlung schließt das Landschaftsschutzgebiet „Werdauer Wald“ an.

2. Änderung:

Nördlich der Stiefelknechtstraße befand sich das Plangebiet in einem Bereich, der als Trinkwasserschutzzone III eingestuft werden sollte. Auf Grund des Verzichtes der Weiternutzung der Tiefbrunnen seitens des damaligen Betreibers der Wassergewinnungsanlagen wurde die verwaltungsrechtliche Sicherung dieses Trinkwasserschutzgebietes abgebrochen.

Des Weiteren wurde die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen I und II durch das Landratsamt Landkreis Zwickau vollzogen und befindet sich seit 01.08.2009 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 315 Grundstücke und weist eine Größe von ca. **32 ha** auf. Die maximale Ost-West Ausdehnung des Geltungsbereiches beträgt 700m und die maximale Nord-Süd Ausdehnung 750m.

3. Planungsanlass, Bestand und Entwicklungsziel

Das Wochenendhausgebiet entstand bereits nach 1945. Auf dem ehemaligen Staatsforst des Freistaates Sachsen wurde nach Beendigung des 2. Weltkrieges auf Befehl der sowjetischen Besatzungszone das Waldgebiet entsprechend des heutigen „Stiefelknechtes“ abgeholzt. Die entstandene Fläche wurde an die Siedler übergeben.

Nach der politischen Wende 1989/90 konnte der Verkauf der Grundstücke an die rund 250 Pächter durchgesetzt werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Gebiet „Stiefelknecht“ im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, wo Wochenendhäuser grundsätzlich nicht zulässig sind, da sie keine Privilegierung besitzen. Da die Werdauer Waldsiedlung jedoch bereits dem Charakter eines Wochenendhausgebietes entspricht, wurden nach dem sogenannten „Buttolo-Erlass“ des Sächsischen Staatministeriums des Inneren im Jahre 1996 Wochenendhäuser bis zu 40m² Grundfläche zugelassen.

Das Plangebiet gewinnt schon heute seine städtebauliche Bedeutung als Naherholungsbereich, der vorwiegend durch Wochenendgrundstücke mit Grünflächen gekennzeichnet ist.

Insgesamt umfasst das Bebauungsplangebiet 315 Grundstücke. In 284 Grundstücken wurden bereits Wochenendhäuser bzw. Gartenhäuser und in 24 Grundstücken Einfamilienhäuser errichtet. Nur ca. 5 Grundstücke sind im Gebiet „Stiefelknecht“ derzeit (**2006**) noch unbebaut. Im Durchschnitt weisen die Grundstücke eine Größe von **900m²** auf.

Die Gartenhäuser entstanden größtenteils zu DDR-Zeiten und weisen eine Grundfläche von 20 bis 25m² auf. Die Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 40m² entstanden zum Teil vor 1990 und zum Teil danach.

Im Osten des Plangebietes, im Eschenweg und der Stiefelknechtstraße, befinden sich die meisten Wohngebäude. Weitere vereinzelte Einfamilienhäuser sind in den Bereichen Kiefernbergweg, Eichenweg, Buchenweg und Breite Straße vorzufinden. Die bestehenden Wohngebäude wurden vorwiegend zu DDR-Zeiten errichtet. Nach 1990 entstanden zudem einige wenige Gebäude zur dauerhaften Wohnnutzung. **Die vorhandenen Wohngebäude sind in Anlage 1 dargestellt.**

Diese bereits vorhandenen Gebäude besitzen Bestandsschutz.

In ca. 80% der Grundstücke befinden sich darüber hinaus bereits Garagen oder Carports.

Die bisherige Entwicklung ist demzufolge als unorganisch zu bezeichnen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Festsetzungen eines sogenannten Wochenendhausgebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), enthält, wird die Zulässigkeit von ausschließlich Wochenendhäusern geregelt.

Die im Plan enthaltenen Festsetzungen ermöglichen eine Errichtung bzw. Erweiterung von Wochenendhäusern nach heutigem Standard hinsichtlich Größe und Ausstattung.

Demnach wird die bisher nach dem „Buttolo-Erlass“ zulässige Grundfläche pro Wochenendhaus von 40m² auf 55m² erweitert und die Firsthöhe auf 4,80m erhöht.

Ursprünglich war angedacht die Werdauer Waldsiedlung abschnittsweise in einen Wohnbaustandort für Einfamilienhäuser umzuwandeln. Am 20.12.2001 wurde dazu für den Bereich „Stiefelknecht - Ulmenweg bis Breite Straße“ durch den Stadtrat der Stadt Werdau der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Zweck der Ausweisung als Wohnbaustandort aufgestellt. Auf Grund der fehlenden Genehmigungsfähigkeit einer solchen Planung wurde von diesem Vorhaben Abstand genommen.

Der Aufstellungsbeschluss des oben genannten Bebauungsplanes wurde daher vom Stadtrat der Stadt Werdau in seiner Sitzung am 17.03.2005 aufgehoben.

Mit dem Verein der Werdauer Waldsiedlung e. V. wurde nach einer Lösung für den gesamten Bereich des Gebietes „Stiefelknecht“ gesucht.

Aus dem Wunsch, die Freizeit an einem dafür geeigneten Standort in städtebaulich geordneten Bahnen zu vollbringen, ergibt sich die Planung eines Wochenendhausgebietes.

Durch die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten und die ruhige Lage hat die Werdauer Waldsiedlung einen hohen Erholungswert und ist für ein Wochenendhausgebiet gut geeignet. Das Plangebiet stellt den Endpunkt einer Grünachse der Stadt Werdau dar, welche in Form des Landschaftsschutzgebietes „Werdauer Wald“ fortgeführt wird.

2. Änderung:

Mit Beschluss S-203 vom 25.11.2010 hat der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“ in der Fassung vom Oktober 2010 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen. Die 1. Änderung beinhaltete, dass die Entsorgung der häuslichen Abwässer über vollbiologische Gruppenkläranlagen des Vereins Werdauer Waldsiedlung e.V. nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde alternativ zu den bisherigen Festsetzungen zur Abwasserentsorgung über abflusslose Gruben erfolgen kann. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat vom 11.03. bis 21.04.2011 stattgefunden. Es gab grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken. Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes wurde im November 2011 nicht bis zur Rechtskraft geführt, sondern in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Landkreises Zwickau und der Unteren Wasserbehörde vorerst „ruhend gestellt“.

Es wurde festgelegt, dass zur Herstellung des Planungsrechtes für die Umsetzung der Abwasserbeseitigungskonzeptes seitens des Vereins Werdauer Waldsiedlung e. V. entsprechend dem Planungs- und Realisierungsstandes ein vollständiger Erschließungsplan mit allen Abwasserleitungen und konkreten Standorten der Gruppenkläranlagen erstellt wird. Dieser wird Bestandteil der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“, Werdau. Erst nach Vorliegen der endgültigen Fassung des Abwasserbeseitigungskonzeptes sowie des Erschließungsplanes kann das Verfahren zur 1. Änderung fortgesetzt und die abschließende Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Genehmigungsbehörde erteilt werden. Bis dahin wurde für den Änderungsumfang vom Planungsstand gemäß § 33 BauGB ausgegangen.

Die Realisierung der Gruppenkläranlagen erfolgte seitdem durch den Verein in einzelnen Bauabschnitten. Es wurden 9 vollbiologische Gruppenkläranlagen errichtet. Für jede Anlage wurde seitens der Unteren Wasserbehörde eine separate Abwassereinleitgenehmigung erteilt. Vom Verein wurden die Unterlagen einschließlich der wasserrechtlichen Genehmigungen im September 2018 an die Stadtverwaltung übergeben, so dass das Planverfahren zur 1. Änderung im Rahmen der 2. Änderung weitergeführt werden kann.

Inzwischen hat sich weiterer bauplanungsrechtlicher Änderungsbedarf für den B-Plan ergeben. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“ sind:

- die Änderung der Festsetzung zur Abwasserentsorgung alternativ über vollbiologischen Gruppenkläranlagen (1. Änderung)
- die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 auf 0,2 für die Hauptnutzung

- **die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung 1.2 Maß der bauliche Nutzung: Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Für die Stadt Werdau und ihre Ortsteile Langenhessen, Königswalde, Leubnitz und Steinpleis liegt der (nicht rechtskräftige) Flächennutzungsplan – Entwurf vom 01.03.2001 vor. **Zurzeit erfolgt die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (Stand Vorentwurf 10/2018).**

Dieser weist auf Grund der ursprünglich geplanten Umwandlung der Werdauer Waldsiedlung in einen Wohnbaustandort für das Bebauungsplangebiet ein geplantes Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus. **Die Genehmigung des FNP wurde mit Bescheid vom 15.01.2002 versagt. Ein Versagungsgrund für die Genehmigung des FNP i. d. Fassung vom 23.08.2001 war die den Zielen der Raumordnung und dem Abwägungsgebot widersprechende Ausweisung des Standortes „Stiefelknecht“ als Wohnbaufläche.**

Für den Bebauungsplan wird demnach das Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) durchgeführt. **Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der Werdauer Waldsiedlung gemäß Bebauungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt.**

Überörtliche Fachplanungen bestehen nicht.

5. Planung

Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient und in dem ausschließlich Wochenendhäuser zulässig sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausdrücklich keine Änderung der Art der baulichen Nutzung beabsichtigt. Das Planungsziel Sondergebiet Wochenendhausgebiet bleibt bestehen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ermöglichen eine Errichtung bzw. Erweiterung der Wochenendhäuser nach den heutigen Bedürfnissen.

Mit der Weiterentwicklung der Werdauer Waldsiedlung als Wochenendhausgebiet ergibt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Erschließung. Die Mehrheit der Grundstückseigentümer hatten bereits abflusslose Gruben. Insgesamt stellte sich die abwasserseitige Erschließung jedoch bisher (vor 2006) als ungeklärt dar. An die 9 vollbiologischen Gruppenkläranlagen können gemäß wasserrechtlichen Bescheiden 255 Grundstücke angeschlossen werden.

Ein Löschwassersorgungsnetz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch nicht ausreichend existent.

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Holzstraße von der Stadt aus erschlossen. Eine untergeordnete Erschließung erfolgt über die Straße An den Teichen.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes stellen öffentlich gewidmete Ortsstraßen dar und weisen einen unbefestigten Zustand ohne Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung auf.

Einige wenige Grundstückszufahrten in den nördlichen Bereichen des Kiefernbergweges und der Stiefelknechtstraße sind Privatwege.

Für die öffentliche Zuwegung ist eine Mindestbreite vom 3-4m mit den erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten sowie mit festem Untergrund vorhanden, damit Feuerlöschfahrzeuge, Krankenwagen und sonstige Fahrzeuge der Daseinsvorsorge und -fürsorge zu den SO-Gebieten gelangen können.

Die Qualität der Straßen reicht für die Anforderungen an ein Wochenendhausgebiet aus. Darüber hinaus ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht zu rechnen.

5.2 Trinkwasser

Die Grundstücke im Gebiet „Stiefelknecht“ sind bereits trinkwasserseitig erschlossen. Die Erschließung erfolgt zu 85 % der Grundstücke aus dem vereinseigenen Netz des Siedlervereins Werdauer Waldsiedlung e. V. In den Straßenzügen befinden sich Trinkwasserleitungen mit der Dimensionierung DN 50 bzw. DN 80.

Zwischen der Stadt Verdau und dem Verein der Werdauer Waldsiedlung wurde eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung ist u. a. die Instandhaltung der Trinkwasserleitungen und im Bedarfsfall eine Erneuerung der Leitungen durch den Siedlerverein der Werdauer Waldsiedlung.

Die übrigen 15 % der Grundstücke, die sich im Bereich Eschenweg und Querweg befinden, werden direkt vom Trinkwassernetz der Wasserwerke Zwickau GmbH versorgt.

5.3 Abwasser

Auf jedem Grundstück, welches mit einem Wochenendhaus bebaut ist bzw. wird oder auf welchem das bestehende Gartenhaus/Wochenendhaus erweitert wird, ist eine dichte abflusslose Grube mit einer Größe von 3,5m³ pro Person zu errichten.

In dieser ist das gesamte häusliche Abwasser (Schmutzwasser) zu sammeln. Die abflusslosen Gruben sind in regelmäßigen vom Abwasserzweckverband vorgeschriebenen Zeitintervallen durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen entleeren zu lassen.

Findet auf einem Grundstück keine Errichtung oder Erweiterung eines Wochenendhauses statt, stehen die möglichen vorhandenen abflusslosen Gruben unabhängig von der Größe unter Bestandsschutz.

2. Änderung:

Alternativ (für 255 Grundstücke) kann die Entsorgung der häuslichen Abwässer über 9 vollbiologischen Gruppenkläranlagen des Siedlervereins Werdauer Waldsiedlung e. V. nach den Vorgaben in den Bescheiden der Unteren Wasserbehörde erfolgen. (siehe Anlage 2)

Das gesamte von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann im Boden nicht vollständig versickern. Daher ist das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zur Rückhaltung zu sammeln bzw. auf dem Grundstück zu versickern (Mulden-, Rigolen-, Flächen- oder Schachtversickerung). Die Größe einer ausreichend dimensionierten Zisterne beträgt 4m³ pro 100m² versiegelter Fläche (Wochenendhaus, Nebenanlage, Carport, Garage usw.).

Die Grundstücke im nördlichen Bereich - Eichenweg, Ahornweg, Buchenweg der Werdauer Waldsiedlung können das Niederschlagswasser zusätzlich dem Meiselsbach zuführen.

5.4 Löschwasser

Eine Löschwasservorhaltung von mindestens 48m³/h über 2 Stunden ist erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung wurde 2010 eine Löschwasserzisterne Waldsiedlung/Stiefelknecht mit einem Nutzinhalt von 100 m³ auf dem Flurstück Nr. 2374/3 an der Stiefelknechtstraße (nördlich der Gaststätte Stiefelknecht) errichtet. Damit ist die Löschwasserversorgung im Radius von 300m gesichert.

Die weitere Löschwasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz des Siedlervereins Werdauer Waldsiedlung e. V. durch Unter- bzw. Überflurhydranten mit einer Entfernung der Unterflurhydranten von maximal 120m bzw. die Nutzung der Teiche am Meiselsbach (Flurstück Nr. 2608/5 – Eigentümer Siedlerverein bzw. Flurstück Nr. 2608/10 – Eigentümer Sachsenforst - außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) muss geprüft und ggf. eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Werdau und dem Siedlerverein Werdauer Waldsiedlung e. V. für die Realisierung der ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet abgeschlossen werden.

5.5 Elektroenergie

Die Grundstücke im Gebiet „Stiefelknecht“ werden aus dem vereinseigenen Elektronetz des Siedlervereins Werdauer Waldsiedlung e.V. von der kundeneigenen Trafostation Waldsiedlung mit Elektroenergie versorgt. Die Speisung dieser Trafostation erfolgt aus dem 10 kV-Netz der Stadtwerke GmbH.

In der Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Werdau und der dem Siedlerverein der Werdauer Waldsiedlung verpflichtet sich der Verein zur Instandhaltung und gegebenenfalls zur Erneuerung der Leitungen nach Bedarf.

Die in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes befindliche Trafostation Stiefelknecht der Stadtwerke Werdau GmbH versorgt die angrenzenden Grundstücke mit Elektroenergie.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gültigen Abfallwirtschaft- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Zwickau.

Eine grundstücksnahe Entsorgung ist auf Grund des Ausbauzustandes der Straßen und der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht in allen Bereichen der Werdauer Waldsiedlung möglich.

Die Grundstücke entlang des Eichenweges, Ahornweges und Buchenweges können vom Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden. Die Tonnen sind daher von den Grundstückseigentümern an den im Bebauungsplan jeweilig gekennzeichneten Standort am Kiefernbergweg zu befördern. Ebenfalls betrifft dies die Grundstücke am Dachsweg, der Sammelplatz der Tonnen befindet sich hier an der Stiefelknechtstraße sowie die Grundstücke entlang des Querweges, Sammelplatz an der Breiten Straße (im Bebauungsplan gekennzeichnet).

5.7 Telefon

Ein geschlossenes Fernmeldenetz ist im Gebiet der Werdauer Waldsiedlung nicht verlegt. Einige Grundstücke besitzen Einzelanschlüsse.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig. Dabei sind nur Einzelhäuser als Wochenendhäuser zulässig sowie nur ein Wochenendhaus pro Grundstück.

Unter Berücksichtigung des vorherrschenden Siedlungscharakters ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der planungsrechtlichen zulässigen Werte wie folgt festgesetzt:

2. Änderung:

Grundflächenzahl (neu)	0,20
maximale Grundfläche der Wochenendhäuser	55m ²
maximale Anzahl der Vollgeschosse	I
maximale Firsthöhe der Wochenendhäuser ab Geländehöhe	4,80m

~~Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Wochenendhaus, Nebenanlage, Wintergarten sowie Carport bzw. Garage nicht überschritten werden.~~ (wird gestrichen)

Die planungsrechtliche Festsetzung wird wie folgt geändert bzw. klargestellt:

Die Grundflächenzahl von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von

- **Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten**
- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (bspw. Geräteschuppen, Schwimmbecken, Zuwegungen, Müllboxen, etc.) und**
- **baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

bis zu 50 vom Hundert, höchstens bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

Begründung:

Im Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2006 ist derzeit eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,15 festgesetzt. Diese Festsetzung ist abschließend. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Punkt 1.2 dazu ausgeführt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Wochenendhaus, Nebenanlage, Wintergarten und Carport bzw. Garage nicht überschritten werden darf.

Das bedeutet bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900m², dass eine Überbauung des Grundstücks von max. 135m² Grundstücksfläche mit Wochenendhaus (max. 55m²), Wintergarten (max. 15m²), Garage/Carport (max. 40m²) Nebenanlagen (je max. 15m²), Terrasse und sämtliche Zufahrten und Wege zulässig ist.

Die Bebauung eines Grundstücks mit den vorbezeichneten Gebäuden ergibt somit bereits eine Grundfläche von 125m² (ohne Grundflächen von Terrassen, Zufahrten und Wegeflächen), so dass die zulässige Grundfläche von 135m² bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900m² schnell überschritten ist.

Diese Problematik wurde im Frühjahr 2017 durch die Aufmessung von baulichen Anlagen in insgesamt 23 Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgestellt. Bei den Grundstücksbesichtigungen wurden sämtliche überbaute und versiegelte Flächen aufgemessen, so dass im Ergebnis die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche ermittelt werden konnte. Bei 20 Grundstücken wurde eine deutliche Überschreitung der GRZ von 0,15 festgestellt.

Eine anschließende Auswertung von Luftbildern ergab, dass eine offensichtliche Überschreitung der GRZ im überwiegenden Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“ vorliegt. Diese Überschreitung entsteht oft durch lange Zufahrts- und Wegeflächen im Grundstück. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Tiefe von 55 bis 60 m. Der Bebauungsplan bestimmt keine Baugrenzen, entsprechend werden die Wochenendhäuser zum Teil auch im hinteren Grundstücksbereich eingeordnet, was lange Zufahrts- und Wegeflächen bedeutet, die gänzlich der GRZ hinzuzurechnen sind.

Demnach soll die im § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die GRZ in Wochenendhausgebieten mit 0,2 für den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“ mit dem 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan zukünftig Anwendung finden.

Die zwingend erforderliche Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser nach § 10 BauNVO bleibt im Bebauungsplan bestehen, ebenso die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Teil B Textliche Festsetzungen Nr. 2 zu den zulässigen Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen (eingeschossiger Wintergarten, Schwimmbecken)- siehe 6.2 der Begründung.

Grundsätzlich gilt für den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Stiefelknecht“ die „Mitrechnungsregelung“ des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Vorschrift besagt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind. § 19 Abs. 4 Satz enthält zudem eine „Überschreitungsregel“. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Folglich darf sich mit der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO, die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Nebenanlagen), auf max. 0,3 pro Grundstück erhöhen. Abweichende Regelungen zur Überschreitungsregelung der zulässigen Grundfläche und der Kappungsgrenze (von bis zu 50 %) nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sollen im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Mit erfolgreicher Änderung des Bebauungsplanes, kann eine Plankonformität mit der tatsächlichen Bebauung der Grundstücke, in den meisten Fällen hergestellt werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Wochenendhäuser werden nicht getroffen.

Für Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten gilt die Einhaltung eines Schutzabstandes von 30m zum Wald gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Bereits vorhandene bauliche Anlagen stehen unter Bestandsschutz. Ausnahmsweise können die unter Bestandsschutz stehenden Wochenendhäuser innerhalb des Mindestabstandes zum Wald gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der waldbagewandten Seite erweitert werden.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Pro Grundstück sind zwei Stellplätze vorzusehen. Dabei sind Stellplätze, Carports und Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 40m² pro Grundstück zulässig.

Eingeschossige Nebenanlagen sind bis 15 m² Grundfläche zulässig. Des Weiteren ist pro Grundstück zum Wochenendhaus ein eingeschossiger Wintergarten bis 15m² Grundfläche sowie ein Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis 100m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachung zulässig.

7. Grünordnung, Bodenschutz und Lage in der Erdbebenzone

7.1 Ökologische Flächenbilanz (2. Änderung)

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 (**i. d. F. von 2009, SMUL**) und der darin enthaltenen Biotoptypenliste

Betrachtet wird die gesamte Fläche des Bebauungsplanes mit **ca. 32 ha**.

• Ermittlung des Ist – Zustandes (vor 2006)

	Biotopwert	Wertigkeit
3,0 ha Öffentliche Straßenverkehrsfläche (11410)	0	0
1,95 ha versiegelte Fläche der Feriensiedlung (11330)	5	9,75
27,05 ha Gartenland (11370)	10	270,5
Summe		280,25

• Ermittlung des geplanten Zustandes (B-Plan 2006)

	Biotopwert	Wertigkeit
3,0 ha Öffentliche Straßenverkehrsfläche (11410)	0	0
3,93 ha versiegelte Fläche der Feriensiedlung (11330)	5	19,65
25,07 ha Gartenland (11370)	10	250,7
Summe		270,35

- **Ermittlung des geplanten Zustandes (2. Änderung)**

	Biotopwert	Wertigkeit
3,0 ha Öffentliche Straßenverkehrsfläche (11410)	0	0
5,24 ha versiegelte Fläche der Feriensiedlung (11330)	5	26,2
2,62 ha Wege/ Stellplätze (wasserdurchlässig) (11400)	3	7,86
21,14 ha Gartenland (11370)	10	211,4
Summe		245,46

Im Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, **dass durch die Planfassung in der 2. Änderung nur ein geringer zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan 2006 vorbereitet wird.**

Dennoch sind auf Grund einer negativen Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die nachfolgend aufgeführt werden.

7.2 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Im Zuge der Errichtung bzw. Erweiterung eines Wochenendhauses ist pro 400m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14cm auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

Grundsätzlich sind für im Rahmen von Baumaßnahmen zu fällende Bäume Ersatzpflanzungen gemäß der Gehölzsatzung der Stadt Werdau vorzunehmen.

7.3 Bodenschutz

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit möglichst viel Niederschlagwasser versickern kann.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bodenaushub ist am Standort wiedereinzubauen. Zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion ist das natürliche Bodenprofil (humushaltiger Oberboden, humusfreier Untergrund) wieder herzustellen.

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 SächsDschG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, wenn sie an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, durchgeführt werden. Bei Bodenfunden von archäologischen Kulturgütern besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, § 5 sowie §2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen). Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich der unteren Abfallbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Schädliche Bodenverunreinigungen sind nach § 4 Abs. 5 BBodSchG zu beseitigen.

7.4 Lage in der Erdbebenzone

2. Änderung:

Gemäß dem Sächsischen Amtsblatt Nr. 52/2006 vom 28.12.2006 - Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Änderung der Liste der eingeführten Technischen Baubestimmung (LTB) vom 08.12.2006 (Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04) - liegt Werdau in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Die Vorgaben der DIN 4149 (Bauten in Erdbebengebieten) sind zu beachten.

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung westlich zum Stadtzentrum.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Flurgrenzen von Langenhessen und im südwestlichen Bereich an die Flurgrenzen von Leubnitz an. Des Weiteren befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Werdauer Wald“ unmittelbar neben dem Plangebiet, was bedeutet, dass die Werdauer Waldsiedlung zu großen Teilen von Wald umschlossen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 315 Grundstücke und weist eine Größe von ca. **32 ha** auf. Die maximale Ost – West Ausdehnung des Plangebiets beträgt 700m und die maximale Nord – Süd Ausdehnung 750m.

Der Bebauungsplan verfolgt mit seiner Ausweisung der Werdauer Waldsiedlung als Wochenendhausgebiet das Ziel, aus der bisherigen unorganischen Ausbildung ein Wochenendhausgebiet in städtebaulich geordneten Bahnen zu entwickeln.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll zu einem städtebaulich geordneten Wochenendhausgebiet entwickelt werden, in dem ausschließlich Wochenendhäuser genehmigungsfähig sind.

Für das Sondergebiet Wochenendhausgebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,20 (i. d. F. der 2. Änderung)**, einer max. Grundfläche der Wochenendhäuser von 55m² und einer maximalen Firsthöhe von 4,80m eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Auf Grund der Lage des Plangebiets außerhalb des Ortszentrums und der Vielzahl der bereits entstandenen Gebäude in der Werdauer Waldsiedlung werden im Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung getroffen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin gärtnerisch zu nutzen. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro 400m² Grundstücksfläche bei Errichtung bzw. Erweiterung eines Wochenendhauses auf den privaten Grundstücken mindestens ein Obstbaum zu pflanzen ist

Das Plangebiet wird durch die Holzstraße vom Stadtzentrum aus verkehrsseitig erschlossen. Eine untergeordnete Erschließung ist auch über die Straße An den Teichen möglich.

Die innere verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlich gewidmeten Ortsstraßen.

2. Änderung:***Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden***

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 32 ha. **(im Rahmen der 2. Änderung erfolgte eine redaktionelle Korrektur der Plangröße aufgrund der exakten Grundstückgrößen aus dem Archikart- Flurstücksprogramm der Stadt Verdau)**

Bruttobauland	32,0 ha	
Straßenverkehrsfläche	3,0 ha	
Nettobauland (Baugrundstücke)	29,0 ha	
davon bereits versiegelt durch Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser, Nebenanlagen, Carports und Garagen (Bestand 2006)	1,95 ha	
(davon 24 Wohngrundstücke mit ca.900 m², GRZ 0,4	0,86 ha	Bestandsschutz
maximale Versiegelung gemäß Planung (GRZ 0,3 bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO)	7,86 ha	
maximale Versiegelung gemäß Planung (GRZ 0,2 ohne Überschreitung durch Nebenanlagen	5,24 ha	
davon durch Wochenendhäuser mit Wintergärten	2,1 ha	
davon maximale Versiegelung durch weitere mitzurechnende bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 i. V. m. 14 BauNVO (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäude, Zufahrten, Schwimmbecken, Müllboxen, Gewächshäuser, Hundezwinger, etc.)	5,76 ha	

Zum Ausgangszeitpunkt vor Planungsbeginn **2006** stellten von den insgesamt 315 Grundstücken nur 5 Grundstücke unbebautes Gartenland dar, so dass der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden als gering einzuschätzen wurde. In den 310 bebauten Grundstücken befanden sich in ca. 24 Grundstücken Einfamilienhäuser, in ca. 172 Grundstücken Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von ca. 40m² und in ca. 114 Grundstücken Gartenhäuser mit einer Grundfläche bis maximal 25m².

Garagen mit einer Grundfläche von durchschnittlich ca. 20m² und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von durchschnittlich ca. 10m² waren in 80% (ca. 252) der Grundstücke in der Verdauer Waldsiedlung bereits vorzufinden. Die bisherige Versiegelung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen betrug im Bestand demnach 0,75 ha.

Durch die Planung sind Wochenendhäuser auf 291 Grundstücken mit einer durchschnittlichen Größe von 900 m² (ohne 24 Bestandsgrundstücke mit Einfamilienhäusern) mit einer Grundfläche bis maximal 55m² zulässig. Demnach erhöht sich die Versiegelung durch die Erweiterung bzw. Errichtung von Wochenendhäusern von derzeit 1,2 ha auf 1,6 ha.

Zusätzlich sind gemäß Bebauungsplan eingeschossige Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15m² zulässig, was einer zusätzlichen Versiegelung von 0,5 ha entspricht.

Gemäß Planung sind Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 40m² und eingeschossige Nebenanlagen bis 15m² sowie sonstige bauliche Nebenanlagen zulässig. Die Versiegelung erhöht sich durch diese Festsetzungen auf 5,76 ha.

Insgesamt waren im Bestand 2006 im Plangebiet 1,95 ha durch Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser, Gartenhäuser, Nebenanlagen, Garagen sowie Carports versiegelt. Nach den Festsetzungen des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 31.05.2006 konnten durch die Bebauung der 291 Wochenendhausgrundstücke bei einer GRZ von 0,15 maximal 3,93 ha versiegelt werden. Bezüglich der vorhandenen Wohngrundstücke mit einer anteiligen Versiegelung (bei GRZ 0,4) von ca. 0,86 ha wird vom Bestandsschutz ausgegangen (d. h. keine Änderung durch B-Plan i. d. F. der 2. Änderung).

Aufgrund der beabsichtigten 2. Änderung des B-Planes können bei einer geplanten GRZ von 0,2 5,24 ha und i. V. m. mit dem § 19 Abs. 4 BauNVO bei bis zu einer maximalen GRZ von 0,3 7,86 ha versiegelt werden. Demzufolge kann insgesamt von einer Verdoppelung der versiegelten Fläche durch die 2. Änderung der Planung gesprochen werden.

„Im Übrigen begünstigt § 19 Abs. 4 BauNVO die Versiegelung eines Baugrundstücks mit bestimmten baulichen Anlagen. Dazu wird die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen im Hinblick auf die Bodenversiegelung dergestalt gekoppelt an die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, dass die bauliche Anlagen zwar auf die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche angerechnet werden, zugleich aber eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche durch die bauliche Anlagen bis zu einem definierten maximalen Maß regelmäßig zugelassen wird.“ (Ziegler/Seith § 19, Rdnr. 36, Komm. z. BauGB, 104. Lfg., September 2017)

Im B-Plan sollen zukünftig keine abweichenden Bestimmungen i. S. v. § 19 Abs. § Satz 3 getroffen werden mit der Rechtsfolge, dass die Grundfläche dieser baulichen Anlagen in der relativen (Ober-)Grenze, d. h. die Überschreitung der GRZ 0,2 von bis zu 50 vom Hundert bis zu einer max. GRZ von 0,3 und die damit verbundene Versiegelung des Baugrundstückes von Gesetzeswegen allgemein zulässig ist.

Gegenüber der Größe des Plangebietes von ca. 32 ha beträgt die maximale Versiegelung gemäß Planung mit den Straßenverkehrsflächen 34 % und ohne diese Flächen 24 %.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des BNatSchG zu beachten.

Weiterhin finden das Sächsische Naturschutzgesetz und die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 200 (i. d. Fassung vom Mai 2009) Beachtung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind 8,25% der gesamten Flächen öffentliche Verkehrsflächen und 91,75% private Grundstücke, in denen sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes (**vor 2006**) bereits Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser, Gartenhäuser, Nebenanlagen und Garagen oder Carports befanden. Nur 5 Grundstücke waren damals unbebaut.

Die nicht überbauten Flächen wurden durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch genutzt. In der Grundtendenz wurden Obst- bzw. Gemüsearten angelegt. Der Bestand an fremdländischen nicht landschaftstypischen Gehölzen ist hoch einzuschätzen. Daneben sind in den Wochenendgrundstücken Rasenflächen, bzw. Flächen mit Ziergehölzen sowie Obst-, Laub- und Nadelbäume vorzufinden. Der Grünbestand ist insgesamt als sehr hoch zu bewerten.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Im Nordwesten, Westen, Norden und Nordosten grenzen Forst- bzw. forstähnliche Flächen an das Bearbeitungsgebiet an. Im eigentlichen Plangebiet gibt es einen forstähnlichen Baumbestand westlich des Eichen-, Ahorn- und Buchenweges. Dieser zeichnet sich durch folgende Arten aus:

Amerikanische Roteiche	- <i>Querus rubra</i>
Gemeine Birke	- <i>Betula pubescens</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Gemeine Kiefer	- <i>Pinus sylvestris</i>
Lärche	- <i>Larix decidua</i>

In der Strauch- bzw. bodennahen Krautschicht sind besonders die Brombeere – *Rubus spec.* und die Heidelbeere – *Vaccinium myrtillus* vertreten.

Im Verkehrsraum befindet sich rechts- und linksseitig der Stiefelknechtstraße ein Grünstreifen mit einigen wenigen Einzelbäumen. Der Grünstreifen ist nur durch Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken unterbrochen.

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Das Gebiet der Werdauer Waldsiedlung entstand bereits nach 1945 als Wochenendhausgebiet. Zwischenzeitlich wurden bereits 24 Einfamilienhäuser und 286 Wochenend- bzw. Gartenhäuser errichtet. Die bisher unorganische Entwicklung des Gebietes wird durch die Planung städtebaulich geordnet. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendhausgebiet wird die Zulässigkeit von ausschließlich Wochenendhäusern bestimmt.

Die in den letzten Jahren entstandenen vereinzelt Einfamilienhäuser stehen unter Bestandsschutz. Die Errichtung neuer Einfamilienhäuser ist durch die Planung ausgeschlossen.

Inhalt der Planung ist die Erweiterung der Wochenendhäuser bzw. Nebenanlagen und Garagen und Carports.

Die Erholungsfunktion des Gebietes der Werdauer Waldsiedlung ist derzeit hoch einzuschätzen. Diese wird durch die Planung intensiviert.

Für die angrenzende Wohnbebauung an der Holzstraße sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bei diesem Wohngebiet handelt es sich um einen Einfamilienhausstandort am Rande der Stadt. Eine Beeinträchtigung auf das Plangebiet hinsichtlich Lärm und Immissionen erfolgt nicht. Von außen einwirkende Immissionen sind lediglich im nördlichen Teil des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm von der B 175 zu erwarten. Diese sind auf Grund des Abstandes zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und der B 175 von über 100m als nicht erheblich zu bewerten.

Bewertung: Es sind keine negativen Auswirkungen vom Baugebiet auf die Umgebung und umgekehrt zu erkennen und somit keine Beeinträchtigungen auf den Menschen festzustellen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet wird derzeit bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Auf Grund des hohen Grünbestandes im Plangebiet selbst sowie der angrenzenden Forstflächen und des Landschaftsschutzgebietes „Werdauer Wald“ ist eine stabil ausgeprägte Tier- und Pflanzenwelt vorzufinden. Die Planung bestätigt die bisherige Nutzung des Wochenendhausgebietes. Die Erholungsfunktion bleibt damit bestehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzen die mögliche Bebauung. Daher sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Bewertung: Die Planung zieht nur einen geringen Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt nach sich. Lediglich für im Erdreich lebende Tiere stellt die Planung eine Beeinträchtigung dar, in dem diese in ihrem Lebensraum durch die Erweiterung der bereits versiegelten Flächen eingeschränkt werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

2. Änderung:

Das Untersuchungsgebiet gehört regionalgeologisch/tektonisch zur Vorerzgebirgssenke, deren Festgesteinsuntergrund von klastischen Gesteinen des Rotliegenden (Mülsen-Formation)

aufgebaut wird. Hierbei handelt es sich um Konglomerate/Fanglomerate und Sandsteine, welchen untergeordnet Ton- und Schluffsteine eingeschaltet sind. Die vorgenannten Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich oftmals zu rollig, seltener auch bindigen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden im Ostteil des Plangebietes bereichsweise von tertiären Lockergesteinen (i. W. wechselnd stark schluffig/tonig ausgebildete Kiese/Sande) sowie quartären Lockergesteinen (i. W. Lößlehm, Hanflehm/Hangschutt und bereichsweise Telsedimenten der kleinen Vorfluter) überlagert. Lokal können dieterziären/quartären Lockergesteine auch fehlen. In bebauten Gebieten ist mit den Treffern von anthropogenen Auffüllungen zu rechnen.

In den rolligen Lockergesteinen des Tertiärs/Quartärs und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine kann temporär Grundwasser zirkulieren. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Kluftgrundwasser zirkuliert auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u. a. offenen Klüften) der weitgehend unverwitterten Festgesteine in Tiefen ab etwa 10m unter Gelände.

Als Leitbodentypen dominieren Parabraunerden und Pseudogleye, welche durch die Besiedlung des Plangebietes und der damit verbundenen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksteile als Gartenland bereits anthropogen überprägt sind.

Auf Grund der beabsichtigten 2. Änderung der Planung wird der Boden weiter versiegelt. Im Ergebnis tritt eine Verdoppelung der versiegelten Flächen ein (siehe Pkt. 1.a), wobei durch die festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen zu den Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien der Versiegelungsgrad reduziert und der Beeinträchtigung der Bodenfunktion entgegengewirkt werden soll.

Im Bebauungsplan ist durch Festsetzungen geregelt, dass der Bodenaushub im Grundstück einzuebnen ist. Der Boden bleibt so dem Grundstück erhalten.

Bewertung: Durch das Bauvorhaben erhöht sich der Versiegelungsgrad. **Die gemäß Planung i. d. Fassung der 2. Änderung maximal mögliche Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen beträgt 7,86 ha (gemäß rechtsverbindlichen B-Plan 2006 3,93 ha). Es handelt sich um ein bereits vorhandenes bebauten Gebiet.**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung der maximalen Grundflächen der Hochbauten bleiben in jedem Fall weiterhin bestehen. Die mögliche zusätzliche Überbauung der Grundstücksflächen durch Zufahren, Wege ist überwiegend durch die spezifischen Grundstückszuschnitte (Tiefe der Grundstücke 55- 60 m) und die erforderliche Erschließung und entsprechende Grundstücksnutzung begründet.

Auf Grund der weiteren gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen entstehen keine verstärkenden negativen Auswirkungen auf die Bodenqualität. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind daher nicht erforderlich. **Insgesamt wird aufgrund der möglichen Versiegelung des Bodens i. Z. m. der 2. Änderung des B-Planes nur von geringfügigen zusätzlichen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgegangen.**

Auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt wird mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert. Gemäß 1.6 der Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind u. a. Wege und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Auf Grund der flächenmäßig ausgebildeten stark schluffigen Ausbildung der Tertiärkiese ist im Plangebiet eine ausreichende Versickerung nicht grundsätzlich gegeben. Für das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sind Zisternen zur Rückhaltung bzw. zur Versickerung Mulden-, Rigolen-, Flächen- oder Schachtversickerungsanlagen auf den Grundstücken zu errichten. Für die Grundstücke im nördlichen Bereich, am Eichenweg, Ahornweg, Buchenweg der Werdauer Waldsiedlung besteht zusätzlich die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser dem außerhalb des Plangebiets liegenden Meiselsbach zuzuführen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung erfolgt über abflusslose Gruben, die in regelmäßigen, vom Abwasserzweckverband vorgeschriebenen Zeitintervallen geleert werden.

Alternativ kann die Entsorgung der häuslichen Abwässer über die vollbiologischen Gruppenkläranlagen des Vereins Werdauer Waldsiedlung e. V. nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde erfolgen. (siehe Anlage 2- zur Abwassererschließung)

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Vorbelastungen durch mögliche Stoffeinträge (Altlasten usw. sind nicht gegeben).

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete. Die bisherigen Trinkwasserschutzzonen I und II (Meiselsbach) wurden durch das Landratsamt Landkreis Zwickau seit dem 01.08.2009 aufgehoben.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Die im Ergebnis der Planung zulässige Größe der Wochenendhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen bzw. Carports beeinträchtigt in keiner erkennbaren Weise Luft und Klima negativ. Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung der Grundstücke ergibt sich ebenfalls keine erhöhte Luftbelastung durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen.

Im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegen über der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung: Klimatische Beeinträchtigungen oder Veränderungen sowie erhöhte Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist vom außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wasserhochbehälter in der Holzstraße leicht nach Nordost und Nordwest geneigt.

Zwei Höhengipfel erstrecken sich im Bereich Kiefernbergweg und zwischen Stiefelknechtstraße und Breite Straße.

Flache Bereiche stellen der Bereich zwischen Stiefelknechtstraße und Eschenweg sowie der Bereich um den südlichen Teil des Kiefernbergweges dar.

Erhebliche Geländeneigungen nach Nordwest, Nord und Nordost hat der nördliche Randbereich des Plangebiets mit ca. 15% Gefälle.

Im Plangebiet wird eine Höhenlage von ca. 355m über NN im Bereich des Wasserhochbehälters Holzstraße bis ca. 310m über NN an der Nordgrenze des Untersuchungsbereiches erreicht.

Das Gebiet „Stiefelknecht“ ist der Endpunkt einer Grünachse der Stadt Werdau, die im Bereich des Stadions beginnt und über die Teiche und Kleingartenanlagen sich in westlicher Richtung bis zum Plangebiet erstreckt.

In westlicher Richtung wird diese Grünachse in Form des Landschaftsschutzgebietes „Werdauer Wald“ fortgeführt.

Das Untersuchungsgebiet selbst gewinnt schon heute seine städtebauliche Bedeutung als Naherholungsbereich, der vorwiegend durch Wochenendgrundstücke mit Grünflächen gekennzeichnet ist. Der Grünbestand im Plangebiet ist hoch zu bewerten.

Das vom 27. Mai 2004 durch den Kreistag des Landkreises Zwickauer Land festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Werdauer Wald“ grenzt unmittelbar an die westliche und nördliche Geltungsbereichsline des Bebauungsplanes an.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck entgegenstehen.

Durch die Planung wird die bisherige Nutzung der Werdauer Waldsiedlung als Wochenendhausgebiet bestätigt und die Erholungsfunktion durch den Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung (außer unter Bestandsschutz stehende Einfamilienhäuser) gesteigert. Zudem ist gemäß dem Sächsischen Waldgesetz (§ 25 Abs. 3) ein Schutzabstand von 30m zwischen Wald und Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten einzuhalten. Beeinträchtigungen auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Werdauer Wald“ sind daher nicht zu befürchten.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in nordöstlicher Richtung des Birken- und Ahornweges ein Moor- und Sumpfbüsch als besonders geschütztes Biotop gemäß § 26 Abs. 2 SächsNatSchG. In diesem Biotop sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung führen können.

Auf Grund der Zielstellung des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen kann eingeschätzt werden, dass die Planung auf das besonders geschützte Biotop keine negativen Auswirkungen haben wird.

Bewertung: Auf das Landschaftsbild, welches durch das Erholungsgebiet „Stiefelknecht“, die Wohnbebauung an der Holzstraße sowie den angrenzenden Werdauer Wald geprägt ist, entstehen keine negativen Beeinträchtigungen durch die Planung. Der zunehmenden Versiegelung wird mit Kompensationsfestsetzungen entgegengewirkt. Diese beinhalten u.a. Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen in den privaten Grundstücken. Die Erholungsfunktion des gesamten zu betrachtenden Bereiches sowie das Landschaftsbild wird verbessert. Durch die Festsetzung der Firsthöhe der Wochenendhäuser von maximal 4,80m wird das Landschaftsbild zusätzlich geschützt.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt 1,6 km entfernt von der historischen Ortslage der Stadt Werdau. Auf Grund dieser Lage besteht keine besondere Empfindlichkeit auf das historische Ortsbild. Im Plangebiet selbst steht keine bauliche Anlage unter Denkmalschutz. Dem Landesamt für Archäologie sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld darüber hinaus keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt.

Bewertung: Eine negative Beeinflussung durch die Planung auf vorgenannte Kultur- und sonstige Sachgüter ist ausgeschlossen.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Für die Mehrzahl der betrachteten Schutzgüter entstehen keine Wechselwirkungen untereinander.

Zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser sowie dem Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die einzigen Wechselwirkungen zu verzeichnen.

Im Plangebiet führt die weitere Versiegelung von Boden zu einem Verlust der Bodenfunktion, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Ebenfalls wird durch die weitere Versiegelung der Lebensraum für im Erdreich lebende Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass stark erkennbare negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten sind.

Erhebliche Auswirkungen sind auf kein Schutzgut gegeben, demnach sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Wochenendhausgebietes. Die Erholungsfunktion des sich im Laufe der Jahre entwickelten Wochenendhausgebietes bleibt dabei bestehen und wird verstärkt durch die generelle Unzulässigkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern zur dauerhaften Wohnnutzung (die im Gebiet bereits vorhandenen Einfamilienhäuser stehen unter Bestandsschutz).

Umweltauswirkungen sind demnach im Verlust der Bodenfunktion und Zunahme der Versiegelung, Einschränkungen der im Boden lebenden Tier- und Pflanzenwelt sowie im erhöhten Oberflächenabfluss zu sehen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als gering einzuschätzen, da durch die Planung kein neues Baugebiet auf unversiegelter Fläche entsteht, sondern ein bereits vorhandenes Wochenendhausgebiet überplant wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung von 310 Grundstücken (insgesamt 315 Grundstücke) vernachlässigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Grünordnung wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Ergebnis der Prüfung, wie sich die Planung auf die einzelnen Schutzgüter auswirkt, konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Zuge der Realisierung der Planung sind demzufolge keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Natur und Umwelt zu befürchten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können zudem Verbesserungen hinsichtlich des Landschaftsbildes erreicht werden.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Werdauer Waldsiedlung als städtebaulich ungeordnetes Wochenendhausgebiet weiter bestehen bleiben. Nach dem sogenannten „Buttolo-Erlass“ des Sächsischen Staatsministerium des Innern im Jahre 1996 wären weiterhin Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 40m² zulässig, was den heutigen Ansprüchen an ein Wochenendhaus nicht mehr entspricht. Darüber hinaus würde die abwasserseitige Erschließung im Gebiet weiterhin ungeklärt bleiben.

Im Ergebnis würde sich die Werdauer Waldsiedlung zu einem zunehmend unattraktiven Wochenendhausgebiet entwickeln. Durch den sich vollziehenden Generationswechsel und des damit verbundenen allgemeinen Bevölkerungsrückganges ist außerdem mit einer schnell beginnenden Verödung des Gebietes

zu rechnen, wenn die Werdauer Waldsiedlung nicht durch eine Überplanung als reizvolles Wochenendhausgebiet fortentwickelt wird.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die textliche ökologische Flächenbilanz im Teil 1 der Begründung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (wasserdurchlässige Elemente) und zum Ausgleich (Pflanzgebote) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur, und Landschaft im Vergleich zum jetzigen Zustand ausgeglichen wird.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Steigerung der Erholungsfunktion der Werdauer Waldsiedlung als attraktives Wochenendhausgebiet
- Einschränkung der weiteren Bodenversiegelung **durch Klarstellung der maximal überbaubare Flächen v. a. hinsichtlich der Nebenanlagen** und Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit:

- Anpflanzen eines Obstbaumes pro 400m² Grundstücksfläche auf den privaten Grundstücken bei Errichtung bzw. Erweiterung eines Wochenendhauses sowie
- der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

Unvermeidbare Belastungen

Die weitere Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung der Lebensräume für im Erdreich lebende Tiere und Pflanzen sind auf Grund der Weiterentwicklung der Werdauer Waldsiedlung unvermeidbar.

2.c.3 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sollte das Maß der weiteren Bodenversiegelung auf das nötigste Beschränken und folgendermaßen reagieren:

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,20 und der Bestimmung, dass die Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Carport mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Somit entsteht eine maximal versiegelte Fläche von **7,86 ha (Plangebiet 32 ha)** sowie
- Festsetzungen, dass Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Wege innerhalb des Grundstückes wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Unvermeidbare Belastungen

Die mit der Planung verbundene weitere Versiegelung des Bodens ist durch die Errichtung bzw. Erweiterung von Wochenendhäusern, die der Ausstattung nach heutigem Bedarf entsprechen, unvermeidbar.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan mit Festsetzungen einer geringen Grundflächenzahl sowie Auffangen des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen zur Brauchwassernutzung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Festsetzung der Größe der Wochenendhäuser sowie der Festsetzung einer GRZ von **0,20** bzw. durch die Anwendung des **§ 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 0,3** wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch die Gestaltung von Pkw-Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Wege innerhalb des Grundstückes als wasserdurchlässige Flächen reduziert. Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen zur Rückhaltung gesammelt bzw. in Mulden-, Rigolen-, Flächen- oder Schachtversickerungsanlagen auf den Grundstücken versickert.

Der erhöhte Oberflächenabfluss sowie die teilweise unterbundene Versickerung durch die Planung sind jedoch unvermeidbar.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ursprünglich war angedacht, die sich nach 1945 als Wochenendhausgebiet entwickelte Werdauer Waldsiedlung abschnittsweise in ein Einfamilienhausgebiet umzuwandeln. Am 20.12.2001 wurde dazu vom Stadtrat der Stadt Werdau der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 „Stiefelknecht – Bereich Ulmenweg bis Breite Straße“ gefasst. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasste den Teilbereich vom Eschenweg über die Breite Straße und den Querweg bis zur Stiefelknechtstraße (**ca. 8 ha**).

Die Umwandlung der Werdauer Waldsiedlung in ein Wohngebiet scheiterte an der für einen Einfamilienhausstandort geforderten Erschließung, welche durch die Grundstückseigentümer finanziert werden sollte und an der fehlenden Genehmigungsfähigkeit der Planung auf Grund des Bevölkerungsrückganges und damit verbundenem rückläufigen Bedarfes an Bauplätzen in der Stadt Werdau. Am 17.03.2005 wurde daraufhin vom Stadtrat der Stadt Werdau die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 30 „Stiefelknecht – Bereich Ulmenweg bis Breite Straße“ beschlossen.

Auf Grund der Entstehung der Werdauer Waldsiedlung als Wochenendhausgebiet bietet sich für den Standort außer der Fortentwicklung des Wochenendhausgebietes nur die Möglichkeit der Umwandlung in einen Wohngebiet für Einfamilienhäuser.

Da die Umwandlung der Werdauer Waldsiedlung in einen Wohnbaustandort aus oben genannten Gründen scheiterte, besteht kein Bedarf nach anderen Planungsalternativen.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Natur und Umwelt wurde eine ökologische Flächenbilanz erstellt, die nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 (Fassung SMUL Mai 2009) berechnet wurde und im 1. Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes Wochenendhausgebiet. Die Planung beinhaltet die Möglichkeit im Gegensatz zum jetzigen Rechtsstand, die Wochenendhäuser bzw. Carports und Garagen zu vergrößern sowie Nebenanlagen und Wintergärten zu errichten. Die Umweltprüfung ergab dabei, dass durch das Vorhaben nur mit unerheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Andere spezielle Gutachten waren auf Grund der geringen Auswirkungen, welche vom Vorhaben auf die Umwelt ausgehen, daher nicht erforderlich.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Kommune im Rahmen ihrer Kontrollfunktion überprüfen. Dies betrifft sowohl die Anpflanzung von mindestens einem Obstbaum pro 400m² Grundstücksfläche auf den privaten Grundstücken im Zuge der Errichtung bzw. Erweiterung eines Wochenendhauses als auch die Ersatzpflanzungen für die im Rahmen der Baumaßnahmen gefälltten Bäume.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die sich bereits seit 1945 als Wochenendhausgebiet unorganisch entwickelte Werdauer Waldsiedlung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes städtebaulich überplant und geordnet. In der Vergangenheit entstanden außer Wochenendhäusern bzw. Gartenhäusern auch vereinzelte Einfamilienhäuser. Daraus resultierte der Wunsch vieler Grundstückseigentümer,

dass Gebiet der Werdauer Waldsiedlung insgesamt zu einem Wohnbaustandort umzuwandeln. Dieses Vorhaben scheiterte an der nicht ausreichenden Erschließung für einen Einfamilienhausstandort und an der fehlenden Genehmigungsfähigkeit der Planung.

Mit dem Verein der Werdauer Waldsiedlung e. V. wurde nach einer Lösung für den gesamten Bereich des Gebietes „Stiefelknecht“ gesucht. Aus dem Wunsch, die Freizeit an einem dafür geeigneten Standort in städtebaulich geordneten Bahnen zu vollbringen, ergibt sich die Planung eines Wochenendhausgebietes.

Durch die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten und die ruhige Lage hat die Werdauer Waldsiedlung einen hohen Erholungswert und ist für ein Wochenendhausgebiet gut geeignet.

Für die Grundstückseigentümer besteht nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes die Möglichkeit auf Ihrem Grundstück ein Wochenendhaus nach heutigem Standard (Grundfläche max. 55m² und Firsthöhe max. 4,80m) zu errichten oder gegebenenfalls ein vorhandenes Wochenendhaus zu erweitern. Daneben können Carports, Garagen, Nebenanlage sowie Wintergärten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden.

Bisher galten die Festsetzungen nach dem sogenannten „Buttolo-Erlass“, wonach Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 40m² zulässig waren.

Die Planung versucht mit der Schaffung eines anspruchsvollen Wochenendhausgebiets der bereits beginnenden Verödung des Gebietes durch den sich vollziehenden Generationswechsel und dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, Reduzierung der Versickerungsflächen und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss sowie die Einschränkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Boden zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbereich bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dokumentiert. Die Festsetzungen reichen dabei von der Begrenzung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion sowie dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der maximalen Größe der Wochenendhäuser. Zudem sind Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Wege innerhalb des Grundstückes wasserdurchlässig zu gestalten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Auf die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung des Anpflanzens eines Obstbaumes pro 400m² Grundstücksfläche im Rahmen der Errichtung bzw. Erweiterung eines Wochenendhauses.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

ANLAGEN zur Begründung und Umweltbericht:

1 - Plan Bestand Wohngebäude

2 - Plan Abwassererschließung mit vollbiologischen Gruppenkläranlagen