

Anlage
zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- Sächsisches Oberbergamt
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
- Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens
- NABU Landesverband Sachsen e.V.
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Grüne Liga Sachsen e.V.

Folgende Hinweise wurden gegeben, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

1.1 Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zunächst eine gekürzte Fassung des Umweltberichts erstellt, da die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden sind. Insofern wurde zum Vorentwurf des Umweltberichts noch kein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dies wurde mit dem Umweltbericht zum 1. Entwurf des Bebauungsplans nachgeholt. Die Ergebnisse wurden entsprechend in den Umweltbericht und den Bebauungsplan eingearbeitet.

Festsetzung von CEF-Maßnahmen

Auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags wurden am Nordufer des Zwenkauer Sees CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) auf Sukzessionsflächen festgesetzt. Diese werden künftig durch eine Staffelmahd offengehalten, um als Ausgleich für das Wegfallen von Brutplätzen für die Heidelerche, Feldlerche und andere nachgewiesene Offenlandbrüter einen neuen Lebensraum im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Durch die Anpflanzung einer Benjeshecke als weitere CEF-Maßnahme wird die Ausgleichsfläche zudem strukturiert und bietet zusätzlich Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und weitere Heckenbrüter.

Erstellung eines geotechnischen Berichts

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde zum Vorhaben ein geotechnischer Bericht erstellt, welcher die Standsicherheit des Böschungssystems unter Beachtung der vorgesehenen Bebauung bewertet. Im Ergebnis des Berichts ergaben sich keine wesentlichen Änderungen für den Bebauungsplan. Der geotechnische Bericht wurde dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigelegt.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf

erneute Biotoperfassung

Im August 2017 wurde eine erneute Begehung, bzw. Biotoperfassung durchgeführt, um den tatsächlichen Biotopbestand an Trocken- und Halbtrockenrasen bestimmen zu können, da die ursprünglich angesetzte Fläche von 10% der Gesamtfläche als zu pauschal angesehen wurde. Unter Zuhilfenahme eines Worts-Case-Ansatzes wurde somit eine konkrete Flächengröße benannt. Die Flächengröße hat sich dabei um ca. 100% von 1.836 m² auf 3.660 m² erhöht. Der Umweltbericht wurde auf dieser Grundlage um einen Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ergänzt.

Festsetzung eines 3-jährigen Artenschutzmonitorings

Für die CEF-Maßnahmen wurde ein 3-jähriges Artenschutzmonitoring zur Überprüfung der Funktionssicherheit der Ersatzflächen festgesetzt und in den Umweltbericht aufgenommen. Das Monitoring beginnt jeweils im Jahr nach der Fertigstellung und orientiert sich für die Avifauna an den methodischen Vorgaben von Südbeck et al (2005). Für die Zauneidechse werden jährlich, zu geeigneten Witterungsbedingungen, 4 Begehungen zwischen Ende April und Ende September vorgesehen.

Ergänzung des Umweltberichts um eine Eingriffsbilanzierung

Im Umweltbericht zum 1. Entwurf des Bebauungsplans wurde davon ausgegangen, dass eine Eingriffsregelung innerhalb der räumlichen und sachlichen Zuständigkeiten des Braunkohlenplanes Zwenkau nicht anwendbar sei, da die Wiedernutzbarmachung der Tagebaugelände bereits als Ausgleich für den bergrechtlichen Eingriff zu betrachten sei. Dem wurde vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde widersprochen, da in diesem konkreten Fall im Sanierungsrahmenplan für den Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht farblich untersetzt sei. Somit gebe es keine Flächenbestimmung und damit keine Berücksichtigung in der Eingriffsprüfung. Aus diesem Grund wurde der Umweltbericht um eine Eingriffsbilanzierung auch für Flächen innerhalb der Grenze des Braunkohlenplanes Zwenkau ergänzt.

Änderung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu privaten Grünflächen

Ursprünglich war eine Teilversickerung des Niederschlagswassers auf Freiflächen am Seeufer vorgesehen. Da dies jedoch nicht den Bodenverhältnissen im Plangebiet entspricht, wurde die Planung zur Niederschlagswasserentsorgung dahingehend geändert, dass das Wasser zum Großteil in den Zwenkauer See als Vorfluter eingeleitet wird. Da somit die Ausweisung von Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan nicht mehr notwendig ist, wurden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

Änderung einer Gemeinbedarfsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet

Der geplante Standort eines Mehrgenerationenhauses wurde im 1. Bebauungsplanentwurf als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dauerhaftes Wohnen“ festgesetzt. Ein Mehrgenerationenhaus wird jedoch nicht dem Charakter einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gerecht, da auf diesen Flächen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen. Im Sinne der baurechtlichen Bestimmtheit wurde diese Fläche daher in ein allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Senioren“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB geändert.

Entfernen einer Baulinie im WA „Wohnen am Birkenhain“

Aufgrund der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen im WA „Wohnen am Birkenhain“ konnte die Baulinie unter Beachtung der Abstandsflächen, die auf dem eigenen Baugrundstück freizuhalten sind, nicht bebaut werden. Daher wurde die Baulinie entfernt. Die

bereits vorhandene Baugrenze ist zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend.

Klarstellung von Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen

Gemäß den textlichen Festsetzungen waren die Wandhöhen als maximale Wandhöhen festgesetzt. Jedoch war gleichzeitig eine Toleranz von +/- 0,5 m festgesetzt, was nicht nachvollziehbar war. Um diesen Widerspruch aufzulösen wurden die Wandhöhen nicht mehr als maximale Wandhöhen festgesetzt, um den gewollten Spielraum +/- 0,5 m zu gewährleisten.

1.3 Berücksichtigung der Ergebnisse nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf

Konkretisierung von Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sollten Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich auf den in der Planzeichnung mit Angabe der Stellplatzart festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baufenster in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig sein, um einer Fragmentierung der Wohnsiedlung durch freistehende Garagen und Carports entgegenzuwirken. Allerdings wäre die entsprechende Festsetzung u.a. auch für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ und das SO anzuwenden, was so nicht gewollt war. Daher wurde die Festsetzung dahingehend präzisiert, dass sie ausschließlich für die allgemeinen Wohngebiete anzuwenden ist.

Konkretisierung von Festsetzungen zu Einfriedungen

Zu den festgesetzten Einfriedungen durch Strauch- und Heckenpflanzungen bis 1,40 m Höhe zur Grundstücksgrenze wurde zusätzlich die Breite auf 1,0 m festgesetzt. Zudem wurde die Festsetzung ergänzt, dass der Nachweis der Strauch- und Heckenpflanzungen auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen muss.

1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf

Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung

Aufgrund der Umsetzung der Planung sind eine Verlagerung von Verkehrsströmen und eine Verkehrszunahme zu erwarten. Um die Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzungen sachgerecht beurteilen zu können, wurden die Planungsunterlagen um eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu Beeinträchtigungen kommt, welche die Aufnahme zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig machen würden. Die schalltechnische Untersuchung wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet und ihm als Anlage beigefügt.

Änderung der Festsetzung des Uferwegs als Wirtschaftsweg

Um die zukünftige Nutzung des Wegs entlang des Seeufers wahrheitsgemäß abzubilden, wurde die Festsetzung im Bebauungsplan von einem öffentlich gewidmeten Gehweg hin zu einem Wirtschaftsweg, der auf eigene Gefahr betreten werden kann, geändert. Somit wird auch sichergestellt, dass der Weg künftig weiterhin als Betriebsweg für die Uferbewirtschaftung genutzt werden kann.

Konkretisierung von Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Um für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen bauordnungsrechtliche Normbegriffe entsprechend der Planzeichenverordnung zu verwenden, wurden die Festsetzungen zu den Wandhöhen (WH) zu Festsetzungen über die Gebäudeoberkanten (OK) geändert.

Da es sich bei den zulässigen Höhenabweichungen von 0,5 m um einen Tatbestand nach § 31 Abs. 1 BauGB handelt, wurde die Festsetzung dahingehend präzisiert, dass die Abweichungen von +/- 0,5 m als Abweichung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind.

1.5 Berücksichtigung der Ergebnisse nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum 4. Entwurf

Erstellung einer Validierung der schalltechnischen Untersuchung

Da aufgrund von Einwänden aus der Bevölkerung des Verkehrskonzept der Stadt Zwenkau unter aktiver Einbindung der Bürgerschaft Zwenkaus zwischenzeitlich fortgeschrieben wurde, ergaben sich Änderungen hinsichtlich der Verkehrsprognose auch für das Plangebiet. Dies erforderte eine Validierung der bereits im Bebauungsplanverfahren durchgeführten Schallimmissionsprognose. Mit dieser Validierung wurden gleichzeitig auch aufgrund von Bedenken der Anwohner Bestandsgebäude im Großdeubener Weg und der Straße Zum Kap in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Zudem wurde bei den Berechnungen auch der Wegfall der Sackgassensituation am Wendehammer an der Straße Zum Kap berücksichtigt. Im Ergebnis konnten keine Beeinträchtigungen in einem Maße nachgewiesen werden, welche negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner erwarten ließen. Die Ergebnisse der Validierung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und der Bericht als Anlage beigefügt.

1.6 Berücksichtigung der Ergebnisse nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum 5. Entwurf

Klarstellende Korrektur der Festsetzungen zur Bauweise

Um eine Diskrepanz hinsichtlich der Festsetzung der Bauweise im W_{RGM} zwischen der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung und der Tabelle in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu lösen, wurde in der Nutzungsschablone die Bauweise von einer geschlossenen hin zu einer offenen Bauweise klarstellen korrigiert.

Klarstellung von Festsetzungen zu Nebenanlagen

Um den Ausschluss von Nebenanlagen im Wurzelbereich der als zu pflanzend festgesetzten Bäume eindeutig zu regeln, wurde der Wurzelbereich konkretisiert. Dieser definiert sich demnach als Kronenbereich + 1,5 m, mindestens jedoch in einem Radius von 3,5 m um die Stammmitte.

Korrektur der Validierung der schalltechnischen Untersuchung

In der Validierung zur schalltechnischen Untersuchung wurde zur Berechnung des stündlichen Nachtverkehrs ein Faktor von 0,008 angesetzt. Allerdings muss für die geplanten Gemeindestraßen ein Faktor von 0,011 angesetzt werden. Die Berechnungsgrundlage wurde daher korrigiert und eine neue Berechnung durchgeführt. Hieraus ergaben sich lediglich marginale Änderungen bei den Immissionspegeln, welche keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

2 Begründung der Planungsvariante

Am Zwenkauer See wurde im Jahr 2009 mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Zwenkau „Seebad Zwenkau“ der Grundstein zur Wiedernutzbarmachung des vormals bergindustriell genutzten Altstandortes des Tagebaus Zwenkau/Böhlen als Siedlungsfläche gelegt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnflächen sowie der positiven demographischen Entwicklung der Stadt Zwenkau und des nahegelegenen Oberzentrums

Leipzig soll mit dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Zwenkau „Harthweide“ die Bebauung zwischen dem Ufer des Zwenkauer Sees und dem derzeitigen Stadtrand (der ehemalige Rand des Tagebaus Zwenkau/Böhlen) südlich des Bebauungsplans Nr. 27 fortgeführt werden.

Auf dieser Fläche befand sich bis 1999 die Gleistrasse für die Kohleausfahrt zu den Kraftwerken. Nach der Schließung des Tagebaus fanden durch den Bergbausanierer LMBV der Rückbau der Gleisanlagen sowie die Böschungssanierung statt. Die Sanierung der Böschungsfächen erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Zwenkau im Hinblick auf eine geeignete Nachnutzung. Zur städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes wurde im ersten Halbjahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung durch die Sächsische Seebad Zwenkau GmbH & Co. KG (SSZ) in enger Kooperation mit der Planungsträgerin, der Stadt Zwenkau durchgeführt, mit dem Ziel, eine für den Ort angemessene Bebauung vorzuschlagen. Bei dem Verfahren, das von Planungs- und Entscheidungsträgern aus Zwenkau und dem Leipziger Neuseenland begleitet wurde, bekam das Konzept des Büros labor4+ den Zuschlag zur weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes. Dieser Entwurf bildet die Grundlage zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 „Harthweide“.

Durch die bergbauliche Inanspruchnahme wurden die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen im Raum Zwenkau stark überformt und über Jahre hinweg negativ beeinflusst. Nach Flutung des Tagebaurestloches ist der Zwenkauer See für die Stadt inzwischen das wichtigste Identifikationsmerkmal geworden. Darin liegt das Hauptentwicklungspotenzial der Stadt. Mit ihrer Lage auf der vom Bergbau übrig gelassenen Halbinsel im Zwenkauer See besteht ein starker Bezug zum Wasser, den es gilt, in einer geordneten Planung für die Stadt sinnvoll zu nutzen. Bereits der Abschlussbetriebsplan des Tagebaus Zwenkau, aufgestellt von der LMBV, vom 27.04.1999 sah eine Nachnutzung der ufernahen Gebiete in Form von „Flächen mit Planungen zur städtebaulichen Entwicklung“ vor. Mit dem B-Plan Nr. 27 wurde dahingehend ein erster Schritt gemacht und durch die Wiedernutzbarmachung der ehemals bergbaulich und industriell genutzten Flächen eine deutliche Aufwertung des Landschafts-, und Siedlungsraums mit all seinen Besonderheiten und Herausforderungen ermöglicht. Im südlichen Anschluss ergeben sich allerdings noch Potenziale für eine Entwicklung der Stadt mit starkem Bezug zum Wasser.

In Zwenkau herrscht aufgrund der sozioökonomischen Bedingungen im Südraum Leipzigs eine große Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Wohnbauflächen. Anhaltendes und prognostiziertes Einwohnerwachstum der Stadt Zwenkau bis 2030 und ein deutlich positiver Pendlersaldo bedingen einen entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum, der im Stadtgebiet geschaffen werden muss. Gleichzeitig steigt die Nachfrage an Wohnraum für Senioren und Pflegebedürftige. Aufgrund ihrer Lage am See, zwischen Gewerbegebieten im Süden und Südosten sowie den Landschaftsschutzgebieten und der Flächennaturdenkmäler im Westen, besitzt die Stadt Zwenkau nur geringe Expansionsmöglichkeiten. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sind bereits fast vollständig ausgelastet. Auf der letzten zusammenhängenden Fläche im Stadtgebiet, die nach Beendigung der Bergbauarbeiten für eine sinnvolle Nachnutzung offengelassen wurde, liegt das nötige Potenzial für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Zwenkaus.

Dem zunehmenden Bedarf an sozialen Einrichtungen für die Gesundheitsvorsorge, Pflege und Betreuung von älteren Menschen einerseits sowie der Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen andererseits, soll durch ausreichende Gemeinbedarfsflächen im Quartier Rechnung getragen werden.

Auf dem Altbestand der Bergbaufolgelandschaft soll ein eigenständiges, klar strukturiertes Quartier mit hohem gestalterisch-architektonischen Anspruch und hoher landschaftlicher Qualität entwickelt werden, das sich entsprechend der Nutzung und Struktur nachhaltig und

harmonisch in die Umgebung einfügt. Die ehemals bergbaulich genutzten Flächen sollen zu einem, dem Hangverlauf folgend, stark durchgrüntem Wohnquartier mit zahlreichen öffentlichen Parkanlagen und Spielmöglichkeiten für Kinder, öffentlichen Zuwegungen zum See sowie Angeboten für Naherholung und touristische Nutzung entwickelt werden. Dem zunehmenden Bedarf an sozialen Einrichtungen für die Gesundheitsvorsorge, Pflege und Betreuung von älteren Menschen einerseits sowie der Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen andererseits, soll zudem durch ausreichende Gemeinbedarfsflächen im Quartier Rechnung getragen werden. Durch die Erschließung des Gebietes kann der umlaufende Seerundweg an den Großdeubener Weg angebunden werden. Der Zwenkauer See kann so besser erschlossen und für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 11.04.2019