

Stadt Wilkau-Haßlau



Planung: Architektur Concept STAUDTE Freiraumplanung + Städtebau
Dipl. Ing. Sylvia Staudte, Landschaftsarchitektin bdl
Auftraggeber: Daniel Treske, Hauptstraße 58, 08112 Wilkau – Haßlau

Entwurf vom 13. März 2026

Inhalt

| | |
|---|----|
| Teil I Planungsrechtliche Grundlagen | 4 |
| 1. Ziel und Zweck der Satzung | 4 |
| 1.1 Beschlusslage | 4 |
| 1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung..... | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2.1 Planungsrecht | 4 |
| 2.2 Verfahren..... | 4 |
| 3. Lage im Raum, Größe, Nutzung | 5 |
| 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung | 5 |
| 3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung | 6 |
| 3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils | 6 |
| 3.5 Eigentumsverhältnisse..... | 6 |
| 3.6 Erschließungssituation..... | 6 |
| 4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen | 8 |
| 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)..... | 8 |
| 4.2 Regionalplan (RP) | 8 |
| 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)..... | 10 |
| 5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes | 10 |
| 5.1 Schutzgebiete | 10 |
| 5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung..... | 10 |
| 5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit | 10 |
| 5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | 10 |
| 5.2.3 Boden und Fläche | 11 |
| 5.2.4 Wasser / Grundwasser..... | 13 |
| 5.2.5 Klima / Luft..... | 13 |
| 5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum..... | 14 |
| 5.2.7 Kultur- und Sachgüter | 14 |
| 5.3 Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung..... | 14 |
| 5.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit | 14 |
| 5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | 15 |
| 5.3.3 Boden und Fläche | 15 |
| 5.3.4 Wasser / Grundwasser..... | 16 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 5.3.5 | Klima / Luft..... | 16 |
| 5.3.6 | Landschaftsbild / Naturraum | 16 |
| 5.3.7 | Kultur- und Sachgüter | 16 |
| 5.4 | Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung..... | 16 |
| 5.4.1 | Mensch, menschliche Gesundheit | 16 |
| 5.4.2 | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | 16 |
| 5.4.3 | Boden und Fläche | 16 |
| 5.4.4 | Wasser / Grundwasser..... | 16 |
| 5.4.5 | Klima / Luft..... | 16 |
| 5.4.6 | Landschaftsbild / Naturraum | 17 |
| 5.4.7 | Kultur- und Sachgüter | 17 |
| 5.5 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 17 |
| 5.6 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen..... | 17 |
| Teil II Städtebauliche Planung | | 18 |
| 6.1 | Begründung der Festsetzungen..... | 18 |
| Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung..... | | 21 |

Teil I Planungsrechtliche Grundlagen

1. Ziel und Zweck der Satzung

1.1 Beschlusslage

Die Stadt Wilkau-Haßlau fasste am 26.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Bebauung einer Fläche im Ortsteil Culitzsch an der Alten Straße.

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Satzung

Mit der Satzung wird beabsichtigt, einen bisher unbebauten Teil der Ortslage in den bebauten Zusammenhang einzubeziehen. Es soll ein Wohngebäude entstehen und die notwendigen Ausgleichsflächen im Satzungsgebiet realisiert werden.

Anlass ist eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes in diesem Bereich. Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks im planerischen Außenbereich wurde die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Planungsrecht

§ 35 Abs. 1 BauGB führt die Bedingungen aus, unter denen die Errichtung von Bauwerken im Außenbereich zulässig sind. Diese treffen für diesen Fall nicht zu, da weder die geplante Nutzung noch eine vorhandene nachzunutzende bauliche Struktur diesen Anspruch begründen würde. Um die Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die Zulässigkeit zu begründen, wird eine Satzung aufgestellt.

2.2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist (Ergänzungssatzung).

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK NR. 375/1 DER GEMARKUNG CULITZSCH IM OT CULITZSCH - BEGRÜNDUNG

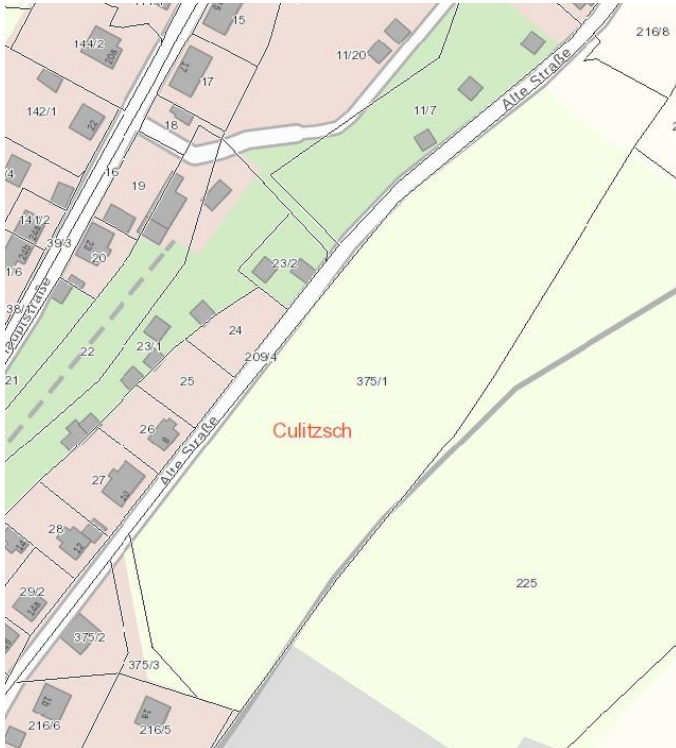


Abb. Nr. 1 Plangebiet mit Darstellung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Plangebiet ist im Nordwesten und im Süden von Wohnbebauung und im Norden und Osten von Landwirtschaftsfläche umgeben.

Nach § 34, Absatz 5 Nr. 1 muss die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier der Fall. Das Grundstück ist im Westen durch öffentliche Straße (Alte Straße) und die notwendige technische Infrastruktur erschlossen (s.a. Punkt 3.6).

Die geplante Nutzung (Wohnen) begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Vorhabenliste im Anhang 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen.

Mit der Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten. Schutzzwecke und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten werden nicht berührt.

Die Planung berührt keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.

3. Lage im Raum, Größe, Nutzung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Landkreis Zwickau im Ortsteil Culitzsch der Stadt Wilkau-Haßlau. Culitzsch befindet sich südlich von Wilkau-Haßlau und erstreckt sich als langgezogene Ortslage vom Tal des Plotzbaches und der Autobahnbrücke der Bundesautobahn (BAB) 72 über das Tal der Zwickauer Mulde hangaufwärts im Tal des Culitzscher Baches bis nahezu zur Hangkuppe. Das Gelände ist durch steile Hangflächen und Einschnitte geprägt. Die bebaute Gemeindefläche ist von ausgedehnten Agrarflächen umgeben. Das Satzungsgebiet befindet sich am Ostrand der zusammenhängenden Bebauung.

Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 17.633 m² und umfasst das Flurstück Nr. 375/1 der Gemarkung Culitzsch.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück Nr. 316/8 ((Landwirtschaftsfläche), im Süden durch die Flurstücke Nr. 375/3 (Zufahrt), Nr. 316/5 (Wohnhaus Alte Straße 1a) und Nr. 376, im Westen durch die Alte Straße, Flurstück Nr. 209/4, die in diesem Bereich an der Westseite mit Wohngebäuden bebaut ist, begrenzt. Im Osten grenzt das Satzungsgebiet an die Flurstücke Nr. 225 und Nr. 224 (Landwirtschaftsfläche) an. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Culitzsch.

3.3 Beschreibung des Satzungsgebietes, Struktur, Nutzung

Das Satzungsgebiet besitzt eine ausgeprägte Böschung zur alten Straße, die in diesem Bereich in den im Wesentlichen nach Nordwest geneigten Hang eingeschnitten ist.

Das Gebiet ist stark nach Süd-Südwest geneigt und besitzt insgesamt einen Höhenunterschied von 23-26 m von Südosten nach Nordwesten. Das Satzungsgebiet wurde bisher als Grünland genutzt. Lediglich an der Südwestecke, angrenzend an die Alte Straße und die Zufahrt des Nachbargrundstücks befindet sich eine Gehölzfläche mit Bäumen, Sträuchern und Aufwuchs.

3.4 Städtebauliche Struktur und Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Das angrenzende Siedlungsgebiet von Culitzsch wird durch die Alte Straße erschlossen. An der Nordwestseite der Alten Straße befindet sich im Wesentlichen 2-geschossige Wohnbebauung, wahrscheinlich der 1930er Jahre mit vorstädtischem Charakter. Diese geschlossene Bebauungsreihe ist durch einen ca. 135 m langen Bereich von Gärten unterbrochen, bevor wieder eine geschlossene Bebauungsreihe meist älterer Bebauung einsetzt. Alle Wohngebäude besitzen Satteldächer, oftmals mit Schleppgauben oder stehenden Gauben/Querhäusern. Die Dachdeckung besteht bei den meisten Wohngebäuden aus Schiefer oder schiefersichtigem Material. Einige wenige besitzen eine Ziegel- oder ähnliche Eindeckung. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Wohngebäude traufständig zur Straße angeordnet.

Die Gebäude werden vorwiegend zum Wohnen genutzt. Kleinere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ist im Umfeld ebenfalls vorhanden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Satzungsgebietes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Erschließungssituation

Verkehrerschließung:

Das Satzungsgebiet ist durch die Alte Straße erschlossen. Es wird keine Erweiterung des öffentlichen Straßensystems notwendig.

Medien:

Trinkwasser/Löschwasser/Abwasser (Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau (WWZ) vom 05.02.2025:

Die Trinkwasserversorgung kann durch Herstellung eines neuen Hausanschlusses an die in der Alten Straße befindliche Trinkwasserleitung DN 63 PE erfolgen.

Löschwasser:

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK NR. 375/1 DER GEMARKUNG CULITZSCH IM OT
CULITZSCH - BEGRÜNDUNG

Im Kreuzungsbereich Quergasse/Hauptstraße befindet sich ein Hydrant auf einer Versorgungsleitung DN 180x10,7 PE. An diesem können 24 m³/h aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

Abwasser:

Der Anschluss an die zentrale Kläranlage erfolgt nicht. Es ist eine vollbiologische Kläranlage zu errichten. Die Ableitung des vorgereinigten Abwassers kann in den öffentlichen Kanal in der Alten Straße erfolgen.

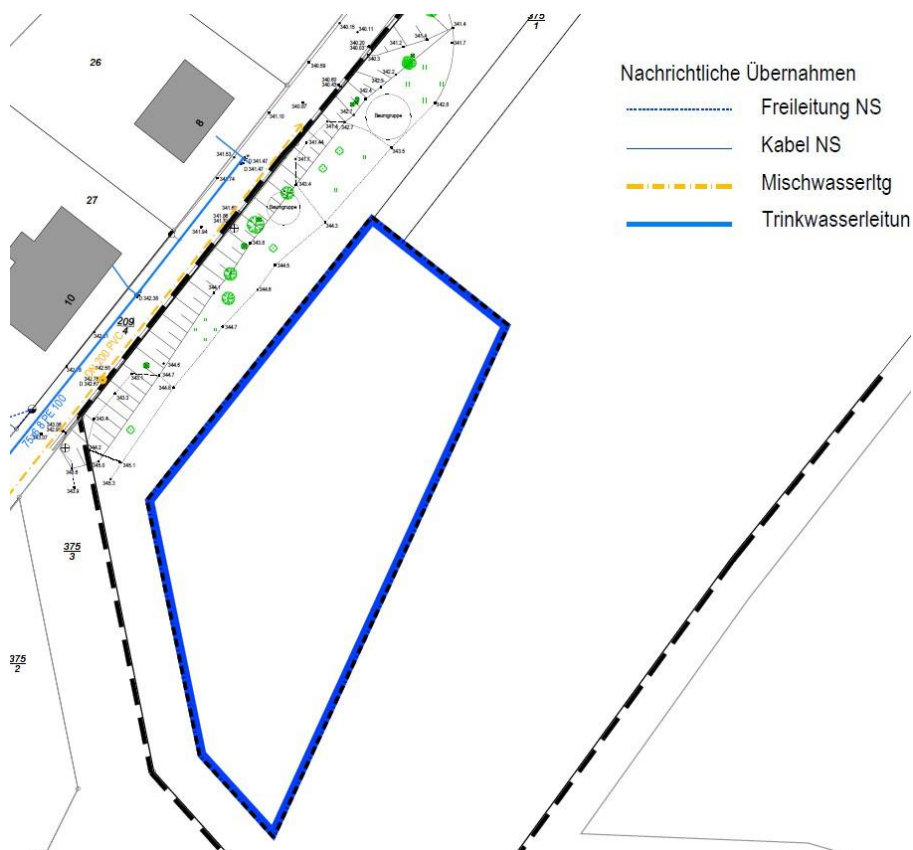
Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Elektroversorgung:

An der Alten Straße befindet sich eine Niederspannungs-Freileitung der MITNETZ. Eine Elektroversorgung ist möglich.

Gas (inetz, Stellungnahme vom 26.02.2025):

In der Alten Straße befindet sich ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz, so dass eine Versorgung aus dem Niederdrucknetz möglich ist.



4. Raumordnung, Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Die Stadt Wilkau-Haßlau liegt am Übergang vom Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau in den verdichteten ländlichen Raum und der Entwicklungsachse Zwickau-Städtebund Silberberg.

Die Stadt Wilkau-Haßlau besitzt eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, den öffentlichen Personennahverkehr und das Eisenbahnnetz. In dem Ortsteil Culitzsch verkehren Busse der Linien 136 (Zwickau-Bärenwalde) und 137 (Taktbus Stadtverkehr Wilkau - Haßlau) des RZV.

Mit Stand 31.12.2024 hatte die Stadt 9.418 (Statistisches Landesamt Sachsen) Einwohner mit immer noch sinkender Tendenz. Je nach Variante wird in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen ein weiterer Bevölkerungsverlust von zwischen 12,2 bis 15,5 % bis 2040 prognostiziert. Grund ist vor allem die ungünstige Altersstruktur. Mit Ziel Z 2.2.1.4 soll die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen erfolgen und eine städtebauliche Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile besitzen. Die hier vorliegende Satzung ist keine Bauleitplanung zur Ausweisung neuer Baugebiete, sondern lediglich die Ergänzung des Innenbereichs um ein Baufeld. Die direkte Anbindung an die zusammenhängende Ortsteilbebauung ist hier vorhanden.

Das Ziel einer flächensparenden Entwicklung (Z 2.2.1.5) kann mit der Nutzung vorhandener Verkehrs- und technischer Infrastruktur, entsprochen werden.

In Ziel Z 2.2.16 wird formuliert: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entsprechender Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Mit der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohngebäudes in erschlossener Lage erfolgen. Mit diesem geringen Umfang wird kein signifikantes Ungleichgewicht in der baulichen Entwicklung im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung geschaffen.

4.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Wilkau-Haßlau befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans für die Region Chemnitz (RPC). Der Regionalplan für die Region Chemnitz hat folgende genehmigte Fassung: Er wurde am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossen, am 22. Februar 2024 vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) mit Ausnahmen genehmigt und trat nach einem Beitrittsbeschluss am 11. April 2024 sowie einer Bekanntmachung am 23. Januar 2025 in Kraft. Seit dem 23. Januar 2025 ist der Regionalplan daher rechtskräftig und bildet den verbindlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Region, basierend auf den genehmigten Teilen. Im Entwurf des Regionalplans wird Wilkau-Haßlau in Karte 3, Raumstruktur, der überregionalen Achse Zwickau – Aue/Bad Schlema und zudem als Bildungsstandort (Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, Berufsschule) verortet.

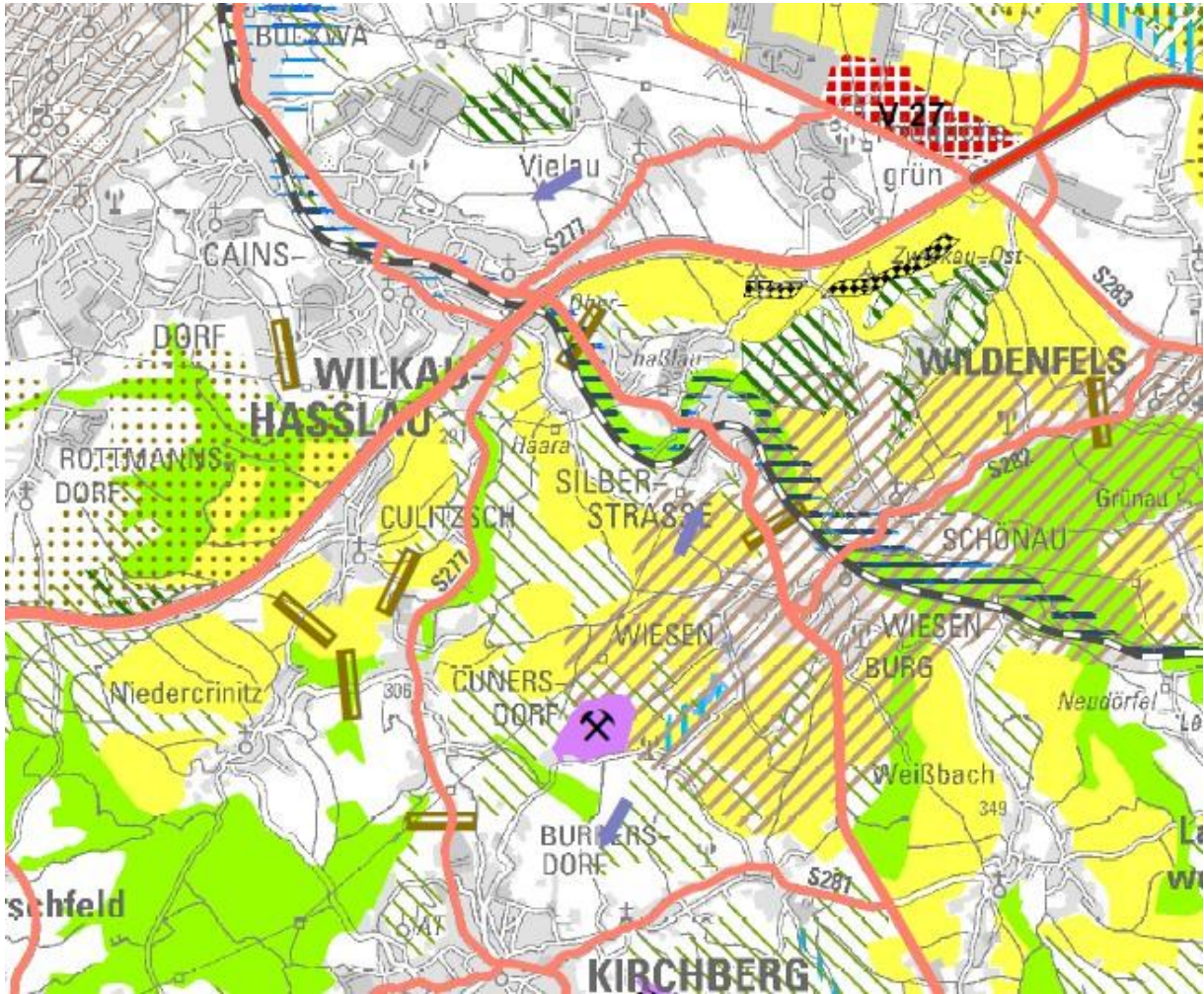


Abb. 3 Karte der Raumnutzung-Festlegungskarte Quelle RP-C

Das Satzungsgebiet ist gelb -Fläche für die Landwirtschaft- hinterlegt.

Mit Z.1.3.3.3 wurde im Regionalplan Wilkau-Haßlau als Gemeinde mit besonderer Funktion Bildung festgelegt. Die Bildungseinrichtungen befinden sich in der Kernstadt. Der Ortsteil Culitzsch ist im wesentlichen durch Wohnen, Landwirtschaft und kleinteiliges Gewerbe geprägt.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Wilkau - Haßlau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, der jedoch nicht für den am 1. Januar 1999 eingemeindeten Ortsteil Culitzsch gültig ist. Für Culitzsch liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit diesem Entwicklungsgebot wird die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet gesichert. Insofern ist die Überarbeitung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung wichtig.

5. Ist-Zustand und Bewertung des Umweltzustandes

5.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Im unmittelbaren Umfeld und im Satzungsgebiet befinden sich ebenfalls keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Plotzgrund“ befindet sich nordwestlich der BAB 72 ca. 350 m vom Satzungsgebiet entfernt und durch die BAB 72 von der Ortslage getrennt. Ein räumlicher und funktioneller Zusammenhang besteht nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Plotzbachtal“ (EU-Meldenummer 5340-301, <https://www.natura2000.sachsen.de/310-bachtaler-sudlich-zwickau-30881.html>) in ca. 570 m Entfernung.

Dieses befindet sich innerhalb des LSG „Plotzgrund“.

Im Tal des Rödelbaches wurde ein weiteres FFH-Gebiet (Crinitzer Wasser und Teiche im Kirchberger Granitgebiet), EU Nr. 5340-302, <https://www.natura2000.sachsen.de/275-crinitzer-wasser-und-teiche-im-kirchberger-granitgebiet-31439.html> in ca. 850 m Entfernung vom Satzungsgebiet ausgewiesen.

Es bestehen keine räumlichen und funktionalen Zusammenhänge mit dem Satzungsgebiet.

5.2 Schutzgüter - vor Umsetzung der Planung

5.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Erholungseignung / Zugang zur Landschaft

Das Gebiet dient nicht der wohnungsnahen Erholung und nicht dem Zugang zur Landschaft. Dieser ist durch den östlich verlaufenden Feldweg gesichert. Eine geringe Beeinträchtigung besteht durch die Lärmbelastung von dem Verkehr der A 72.

Radon

Culitzsch befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet. Das Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat per Allgemeinverfügung Radonvorsorgegebiete festgelegt. Das sind Gebiete nach § 121 StrlSchG, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert nach § 124 oder § 126 StrlSchG von 300 Bq/m³ überschreitet. Es liegen allerdings keine konkreten Erkenntnisse über erhöhte natürliche Radioaktivität im Plangebiet vor.

5.2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Tiere

Standortscharfe faunistische Erhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Im Regionalplan Region Chemnitz 2024 ist das Plangebiet und seine Umgebung als relevanter Raum für

Fledermäuse dargestellt (Karte 13-Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse). Aufgrund des fehlenden Altbaumbestandes bzw. Lebensräumen in Gebäuden innerhalb des Satzungsgebietes kommt dieses für Fledermäuse nur als Nahrungshabitat in Frage.

Es ist aufgrund der Eigenart des Gebietes davon auszugehen, dass der Bereich Lebensraum störungsunempfindlicher bodenbrütender Vögel sein könnte. Der schmale Gehölzstreifen am Hang zur Alten Straße bietet gebüschbrütenden Vögeln sowie Kleinsäugetern Schutz.

Pflanzen

Die natürliche Vegetation für diesen Standort, d.h. wenn es keine menschliche Beeinflussung gäbe, wäre ein hochkolliner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald bodensaurer und mäßig nährstoffversorgter Standorte.

Mit Ausnahme des Bereiches an der Alten Straße (Hang) besteht der Großteil des Geländes aus mesophilem Wirtschaftsgrünland. Am Hang zur Alten Straße, der schwer zu bewirtschaften ist, haben sich Sträucher und jüngere Bäume, angesiedelt. Diese bilden die einzige strukturelle Gliederung im Gebiet. Das Grünland ist artenarm, lediglich im weiteren Hangverlauf haben sich Kräuter und einige Hochstauden angesiedelt.

Das Gebiet ist umgeben von durchgrünter Bebauung mit Gärten sowie Freizeitgärten und von intensiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Nutzfläche.

5.2.3 Boden und Fläche

Boden/Geologie

Boden

Für das Gebiet sind in der Bodenübersichtskarte des Freistaates Sachsen Podsol-Braunerden aus sandig – lehmiger Fließerde (Tonschiefer, Phyllit) angegeben. Das Satzungsgebiet wird in den Einzelkarten als Gebiet mit hoher mittlerer Bodenfruchtbarkeit, mittlerem Wasserspeichervermögen und hoher Erosionsgefahr (KSK-Karte) angegeben. Insbesondere ist auf hohe Erosionsgefährdung hingewiesen, besonders bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser.

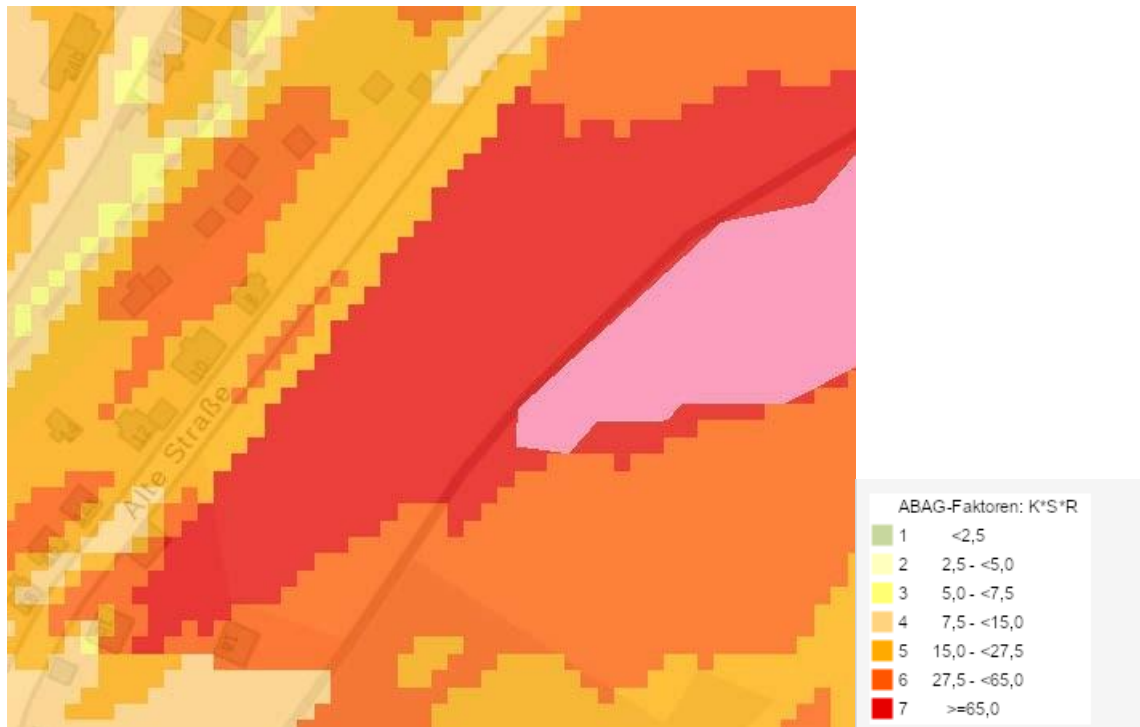


Abb. 4 Erosionsgefährdungskarte Wasser Quelle iDA

Geologie/Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor.

Culitzsch liegt am Südrand der Vorerzgebirgssenke. Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und zu erwartenden Auffüllungen sandbändig bis streifig ausgebildete Ton- und Schluffschiefer der ordovizischen Phycoden-Gruppe an. Die beschriebenen Festgesteine können oberflächennah anstehen und sind in diesem Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Somit besteht der geologische Untergrund im Satzungsgebiet aus vorwiegend variszisch entstandenen Schieferformationen überdeckt von quartären Sedimenten und Verwitterungsprodukten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und gehört zur Untergrundklasse R (DIN-EN 1998-1/NA:2011-01).

Vertiefende Baugrunduntersuchungen entsprechend DIN 4020 und DIN EN 1997 erfolgen mit der konkreten Objektplanung.

Hohlräume

Im Plangebiet sind auf der Hohlraumkarte Sachsen keine unterirdischen Hohlräume gekennzeichnet.

Bergbau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg, zur Aufsuchung von Erzen.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Fläche

Das Gebiet ist befindet sich am Bebauungsrand und wird bisher baulich nicht in Anspruch genommen.

5.2.4 Wasser / Grundwasser

Im Satzungsgebiet gibt es keine offenen Gewässer. Natürliche Vorflut ist der Plotzbach bzw. ein kleiner Nebenarm (Culitzscher Bach), der aber nur teilweise offen fließt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Im Gebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Aufgrund der Topografie könnte möglicherweise wild abfließendes Wasser auftreten. Weitere Hinweise auf Geogefahren im Plangebiet gibt es nicht.

5.2.5 Klima / Luft

Wilkau-Haslau liegt im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland an der Grenze zum Mittelgebirgsklima. Das gemäßigte, schwach kontinentale Klima der unteren Lagen (collin) ist gekennzeichnet durch durchschnittlich ca. 785 mm Niederschlag/Jahr und ein langjähriges Monatsmittel der Jahrestemperatur von 8,0 ° Celsius (Quelle REKIS, Referenzzeitraum 1961 bis 1990).

Sporadisch auftretende Inversions- und Föhnwetterlagen im Winterhalbjahr sind für das Vorgebirgsklima kennzeichnend.

Hauptwindrichtung ist Südwest (35%). Das Plangebiet ist durch seine Lage und die höhenmäßige Einordnung als mäßig exponiert einzuschätzen.

Zur klimatischen Entwicklung liegen die Prognosen im ReKIS vor. Demnach werden sich bis 2050 die heißen Tage mehr als verdoppeln, von 3 Tagen in der Referenzperiode über 8 Tage in den letzten 10 Jahren bis hin zu durchschnittlich 15 Tagen 2050. Heiße Tage sind Tage mit mehr als 30°C Maximaltemperatur. Die Anzahl der Frosttage sinkt dagegen signifikant von 101 Tagen auf 60 Tage im Schnitt. Prognostisch gibt es kaum Veränderungen im Jahresniederschlag, wohl aber in der Niederschlagsverteilung. Bei weniger Regentagen werden die Niederschläge heftiger und die jahreszeitliche Verteilung verschiebt sich. Insbesondere im Frühjahr und Frühsommer werden Trockenperioden häufiger.

Die nördlich gelegene großräumige Offenlandfläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, s.a. Karte 14 Regionalplan Region Chemnitz. Eine definierte, für die Belüftung des Stadtgebietes relevante Abflussbahn für die Kaltluft wird im Regionalplan nicht ausgewiesen. Entsprechend der Geländemorphologie fließt Kaltluft breitflächig ins Tal und trägt zur Belüftung der Ortslage bei. Aufgrund der Geländeform ist zu vermuten, dass das untere Plotzschbachtal als Abflussbahn fungiert. Massive Bebauung aber auch Bewaldung können als Abflussbarrieren wirken, sind aber im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Emissionen/Immissionen

Emissionen werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr verursacht. Die Lärmausbreitungskarte zeigt, dass das Satzungsgebiet durch den durch die Autobahn erzeugten Lärm beeinflusst wird. Weitere Emissionen können von der Landwirtschaft, hier auch temporär Geruch und Staub, ausgehen.

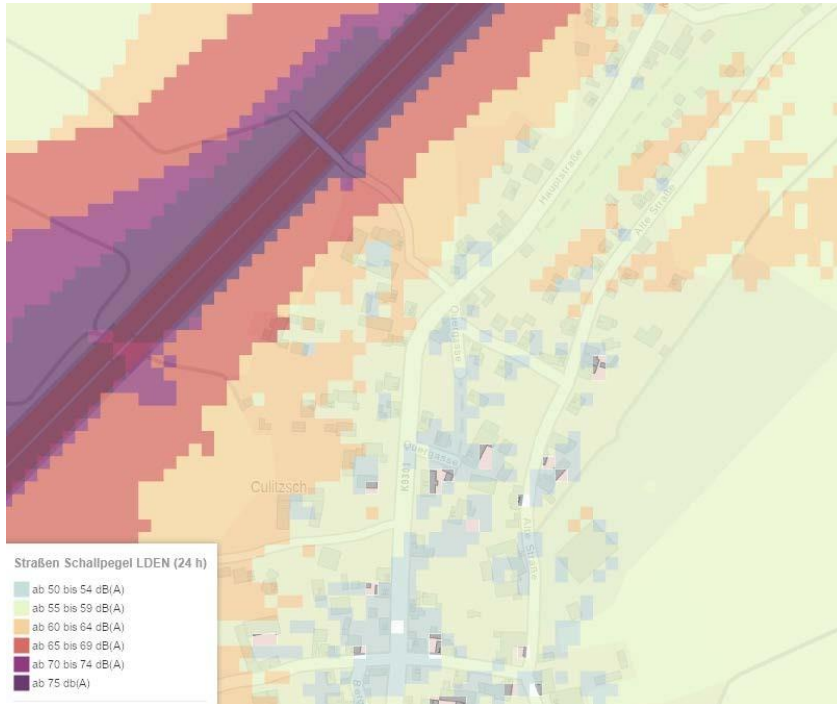


Abb. 5 Lärmausbreitung BAB 72 Quelle iDA

5.2.6 Landschaftsbild / Naturraum

Das Stadtgebiet von Wilkau-Hasslau liegt an der Grenze zwischen den Naturraumeinheiten Erzgebirgsbecken und Unteres und Mittleres Erzgebirge. Die Landschaftstypik im Ortsteil Culitzsch wird durch den muldenförmigen Talraum, der sich vom Plotzgrund bis nahezu zum höchsten Geländepunkt zieht, bestimmt. Schon im frühen 20. Jahrhundert wurde vorstädtische Bebauung etabliert, die sich weiter auf die Hänge ausbreitete. Die flachkuppige Landschaft ist durch die tief eingeschnittenen Bachtäler geprägt. Die steilen Hanglagen sind bewaldet und prägen z.B. das Tal des Rödelbaches und den Plotzgrund. Im unmittelbaren Umfeld der Ortslage und des Satzungsgebietes ist die Landschaft jedoch weitgehend ungliedert. Feldhecken, Alleen und ähnliche Gliederungselemente sind in der Feldflur nur wenig aufzufinden. Der hochgelegene Teil des Ortsteils hat aufgrund seiner freien Lage auf einer Hügelkuppe eine erhebliche Fernwirkung.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige Kulturgüter sind im Satzungsgebiet und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

5.3 Prognose der Umweltauswirkung bei Vollzug der Planung

5.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Bei Durchführung der Planung würden sich kaum Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, wie die temporäre Staub- und Lärmentwicklung in geringem und zeitlich begrenztem Umfang sind zu erwarten und werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen, also Auswirkungen, die vom Gebäude selbst und der Wohnnutzung ausgehen sind ebenfalls, bis auf den Radonschutz, der im Satzungsgebiet zu beachten ist, zu vernachlässigen.

Im Satzungsgebiet müssen die Vorgaben zum Radonschutz im Sinne des Gesundheitsschutzes beachtet werden:

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde mit dem 2017 verabschiedeten neuen Strahlenschutzgesetz erstmalig ein Referenzwert für Radon -222- Aktivitätskonzentrationen in der Luft von 300 Bq/m³ festgelegt. Der Referenzwert trat am 31. Dezember 2018 in Kraft. Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet, wie es hier geplant ist, sind grundsätzlich Maßnahmen zu ergreifen, die den Zutritt von Radon aus dem Baugrund unterbinden. Dies gilt als erfüllt, wenn die allgemein anerkannten technischen Regeln für Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Grundsätzlich wird empfohlen, auch bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen bzw. ein kompetentes Ingenieurbüro in der Planungsphase hinzuzuziehen. (s.a. Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten, <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126> sowie Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de, <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>)

Für die menschliche Gesundheit besitzt insbesondere das kleinräumige Klima Bedeutung. Aufgrund der lockeren baulichen Struktur im Umfeld, der Randlage und der großen offenen Flächen ist mit einer guten Durchlüftung zu rechnen. Hitze- oder Kältestaus bzw. -inseln sind nicht zu befürchten.

5.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Die Durchführung der Planung hat eine geringfügige bauzeitliche Störung der vorkommenden Tierarten, u.a. Fledermäusen, zur Folge. Ein kleiner Teil der Pflanzendecke wird abgeräumt und damit zerstört. Die baubedingten Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingt ist ebenfalls eine nicht erhebliche, geringfügige quantitative und qualitative Beeinträchtigung des Lebensraumangebotes zu verzeichnen. Das Störungspotential durch permanente menschliche Tätigkeit erhöht sich etwas. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Plangebietes und im näheren Umfeld aufgrund der bestehenden Bebauungen und gewerblichen Nutzungen im Wesentlichen störungsempfindliche Arten vorkommen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden neue Strukturelemente und Lebensräume insbesondere für Vögel und Insekten, geschaffen.

5.3.3 Boden und Fläche

Die Umsetzung der Planung hat, sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt durch eine Versiegelung durch Gebäude, Zufahrt, Wege usw. einen quantitativen Verlust des Schutzgutes Boden zur Folge. Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt, es geht fruchtbarer Boden verloren. Gleichzeitig wird Fläche verbraucht und in den bebauten Zusammenhang einbezogen. Das Schutzgut Boden ist aufgrund der hohen Erosionsgefährdung insbesondere baubedingt betroffen. Die von den Nachbarflächen ausgehende Erosionsgefahr muß in der Planung und die Umsetzung ebenso beachtet werden, wie der Schutz der Unterliegergrundstücke des Plangebietes. Die Betroffenheit des Schutzgutes Fläche wird aufgrund des geringen Anteils bebaubarer Fläche als nicht erheblich eingeschätzt. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Erosionsgefahr erheblich.

5.3.4 Wasser / Grundwasser

Mit der Durchführung der Planung ist sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt aufgrund des geringen Umfangs des Bauvorhabens keine messbare bzw. erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten. Obwohl Fläche versiegelt wird, wird das anfallende Niederschlagswasser im Grundstück zurückgehalten und verdunstet und versickert.

Offene Gewässer existieren im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht.

5.3.5 Klima / Luft

Baubedingt kann es zu leichten Beeinträchtigungen durch Staub und Abgasen kommen. Diese werden als nicht erheblich bewertet. Die verhältnismäßig kleine bebaute Fläche im Plangebiet wird zu keiner merkbaren Veränderung des Abflußverhaltens der Kaltluft und des Stadtrandklimas führen, zumal es sich um eine gut durchlüftete Randlage an lockerer Bebauung handelt. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

5.3.6 Landschaftsbild / Naturraum

Mit der Umsetzung der Planung wird ein Wohngebäude mit begrenzter Kubatur und Höhe an den ähnlich strukturierten Ortsrand, der topografisch höher liegt, angegliedert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten.

5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden weder bau- noch anlage- und betriebsbedingt beeinträchtigt. Mit dem Neubau eines Wohnhauses entstehen neue Sachgüter.

5.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

5.4.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Änderung für das Schutzgut Mensch ergeben.

5.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Falle gleichbleibender Bewirtschaftung keine Veränderung der vorhandenen geringen Lebensraumqualität erfolgen.

5.4.3 Boden und Fläche

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der fruchtbare Boden erhalten bleiben und die Bodenentwicklung im Satzungsgebiet nicht zum Teil unterbrochen werden
Die Flächeninanspruchnahme würde sich nicht ändern, das Siedlungsgebiet bleibt gleich.

5.4.4 Wasser / Grundwasser

Die Nichtdurchführung der Planung hätte keinen Einfluss auf die bestehenden Verhältnisse.

5.4.5 Klima / Luft

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status Quo erhalten.

5.4.6 Landschaftsbild / Naturraum

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status Quo erhalten.

5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status Quo erhalten.

5.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es gibt im Ortsteil Culitzsch im Kernbereich kaum verfügbare unbebaute Flächen, die für Eigenheimbebauung geeignet wären. Ein leerstehendes Gebäude im unteren, nördlichen Teil ist die ehemalige Heinz & Riedel Fabrik (Plauener Spitze). Weitere leerstehende Gebäude sind große, eher städtische Mehrfamilienhäuser aus der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert und aus den 20er Jahren im unteren Teil des Ortes.

Der Großteil der weiteren Gebäude im Ortsteil ist in gutem baulichem Zustand und bewohnt. Das Satzungsgebiet ist erschlossen, direkt an den Ortsrand angegliedert und bietet sich daher für eine kleinräumige Erweiterung der Bebauung an. Damit wird auch der Inanspruchnahme unerschlossener Gebiete und der Ausweitung kommunaler Infrastruktur vorgebeugt.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen

siehe auch Teil III- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Vermeidungsmaßnahmen:

Ein Eingriff in den Baum-Strauchbestand im Hangbereich darf nur vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums muss ein Befreiungsantrag gestellt werden.

Baum-Strauchgruppen, die erhalten werden, sind vor Schäden in Krone, Stamm und Wurzelraum, insbesondere während der Bauphase entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu schützen.

Mutterboden ist im Baufeld abzutragen, gesondert zu lagern und zu schützen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Niederschlagswasser ist in geeigneter Form zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern.

Minderungsmaßnahmen

Der Umgang mit bauzeitlichen Abfällen, Schmier – und Treibstoffen sowie sonstigen Chemikalien muss entsprechend der gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Es ist Sorge zu tragen, dass weder Boden noch Grundwasser verunreinigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme werden auf dem Flurstück 375/1 Gemarkung Culitzsch eine Feldhecke entlang des südöstlichen Feldwegs gepflanzt. Hier wurde eine Pflanzdichte von mind. 0,75 St/m² festgesetzt (Vorschlagsarten s. Planzeichnung). Der nördliche Teil des Flurstücks wird locker mit Bäumen und Baumgruppen aus einheimischen standortverträglichen Arten sowie unterschiedlichen robusten Obstbaumarten bepflanzt. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten mit nachweislich genetischem Ursprung aus dem Vorkommensgebiet III Mittel- und Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt weiterhin extensiv.

Teil II Städtebauliche Planung

Durch die Ergänzungssatzung wird ein unmittelbar an die bestehende, im südlichen Bereich inhomogene Bebauung angrenzendes Flurstück in den Innenbereich einbezogen. Maßstabbildend und entscheidend für die geplante Nutzung sind die Bauformen der Umgebung, die durch Siedlungsbebauung, beginnend mit dem ersten Drittel des 20. Jahrhundert bis hin zu heutiger Bebauung, geprägt wird.

Die umgebende Bebauung ist, auch aufgrund unterschiedlicher Baualter, vor allem im südlichen Teil, inhomogen. Gemeinsam ist ihr, die Nutzung: vorwiegend Wohnen mit kleinem Gewerbe und die Kleinteiligkeit.

Die geneigte Fläche ist durch die Alte Straße erschlossen. Zur Straße bildet das Gelände im Satzungsgebiet eine steile Böschung aus. Die Zufahrt für das Gebäude schneidet den Hang. Das Baufeld für die Neubebauung befindet sich oberhalb der steilen Böschung und orientiert sich sowohl an der südlichen Bebauung (Einfamilienhaus), als auch der Grenze der Wohnbebauung an der Westseite der Alten Straße. Von dieser aus erfolgt auch die stadtechnische Erschließung. Das Satzungsgebiet erhält eine Eingrünung zur offenen Feldflur, die damit wieder etwas Struktur erhält.

Hinzuweisen ist auf eine südlich der Plangebietsgrenze im Bereich des Feldwegs verlaufende Mittelspannungstrasse, die vor Beginn der Bauarbeiten lokalisiert werden sollte.

Zudem sind Baumpflanzungen in dem großen nicht baulich genutzten Teilen des Satzungsgebietes vorgesehen.

Gem. § 34 BauGB, Abs. 5 können für Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie Abs. 4 getroffen werden.

6.1 Begründung der Festsetzungen

- Festsetzung von Baugrenzen für die Wohnnutzung als Einzelhaus:
Das Satzungsgebiet ist relativ groß. Mit der Festsetzung von Baugrenzen und deren teilweisen Orientierung an der städtebaulichen Umgebung fügt sich die Neubebauung in den städtebaulichen Kontext ein. Gleichzeitig bleibt eine große zusammenhängende Grünfläche erhalten. Die zulässige Bauform und Kubatur ergeben sich aus dem umgebenden städtebaulichen Kontext und dem Einfügungsgebot gem. § 34, Abs. 1 BauGB.
- Nebenanlagen: entsprechend Randlage des Satzungsgebietes sollen in den Nebenanlagen zur Garten- und Freizeitnutzung, wie Lauben, Pools etc. nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen der Tierhaltung und für die Unterbringung von Maschinen und Geräten zur Bewirtschaftung des Grundstückes bis zu einer Gesamtgrundfläche aller oben genannten Anlagen von insgesamt 100 m² zulässig.
- Festsetzung von Maßnahmen der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Auf dem Grundstück sollen Möglichkeiten für Rückhaltung, Niederschlagswassernutzung, Verdunstung und Versickerung geschaffen werden. Dabei können Ober- und unterirdische Anlagen, wie Teiche, Kaskaden, Mulden oder Zisternen und Rigolen genutzt werden. Da das Satzungsgebiet sehr groß ist, sollte ein Verbleiben des Niederschlagswassers auf dem Gebiet, auch bei kaum sickerfähigen Böden, möglich sein. Insbesondere für die Zufahrt sollte ein versickerungsfähiges Pflaster, ggf. in Kombination mit Rasengitter, verwendet werden. Niederschlagswasser aus der privaten Fläche darf nicht auf die öffentliche Fläche geleitet werden.

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser:

Die Versickerung ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen) stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar, für den grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei gestattet

werden. Grundlage ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit am Standort (Sickertest) der mit der Genehmigungseinreichung zu erbringen ist.

Die breitflächige Versickerung über die bewachsene Bodenzone ist erlaubnisfrei und muss so erfolgen, dass Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise zum Immissionsschutz

Generell wird von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Gelegentliche Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen durch die Landwirtschaft sind wahrscheinlich. Weiterhin besteht eine Vorbelastung durch die Bundesautobahn BAB 72. Durch eine intelligente Grundrißgestaltung und Materialverwendung kann der Bauherr selbst zu einer Minimierung der Immissionsbelastung beitragen.

Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschutzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Verantwortlich für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Gemeinde.

Im Kreuzungsbereich Quergasse / Hauptstraße ist ein Hydrant auf einer Versorgungsleitung DN 180x10,7 PE angeordnet, welcher eine Schüttleistung von 24 m³/h über 2 Stunden hat.

In unmittelbarer Nähe zum betreffenden Bereich (in Höhe Alte Straße 10) befindet sich ein Unterflurhydrant mit einer Schüttleistung von 16 m³/h über 2 Stunden. Aufgrund dessen, dass die Gegebenheiten vor Ort der örtlichen Feuerwehr bekannt sind und die Nutzung der vorhandenen Hydranten einschließlich der Löschteiche an der Hauptstraße 9 und dem Oldtimermuseum (Hauptstraße 59a) obwohl in größerer Entfernung, erfolgen kann und die Feuerwehr technisch darauf eingestellt ist, kann der Brandschutz als sichergestellt angesehen werden.

Um die Zugänglichkeit zum Gebäude abzusichern sind die Forderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14090) einzuhalten. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehrezufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu.

Hinweise zu dinglichen Sicherungen und Nutzungsbeschränkungen

Die an der nordwestlichen Flurstücksgrenze in der Alten Straße verlaufenden Abwasserleitung ist zugunsten der Wasserwerke Zwickau GmbH im Grundbuch für das Flurstück 375/1 dinglich gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt von der Rohrachse aus gemessen beidseitig 3 m (gemäß DVGW-Arbeitsblatt W-400-1, Tabelle 3). Für diesen Bereich gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- (Betriebsfremde) Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
 - Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
 - Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
 - Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber (Wasserwerke Zwickau GmbH) abzustimmen.
-
- Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich

Es werden Feldgehölze im Randbereich und auf der Grundstücksfläche zur Kompensation des Eingriffs festgesetzt. Die Feldgehölzpflanzung dient sowohl dem Ausgleich des durch den mit

der Umsetzung der Maßnahme verbundenen Eingriffs als auch der Ortsbildpflege. Die mit privatem extensiv unterhaltenem Park gekennzeichnete Fläche beschreibt eine extensive Wiesenfläche mit unterschiedlichen Baum- und Strauchpflanzungen.

Die Anlage von Schottergärten ist aus ökologischen Gründen und der Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zulässig.

Die vorhandene Hangbestockung zur Alten Straße ist zu erhalten. In Bereichen von ggf. notwendige Eingriffen durch Leitungsdurchführungen in den Grünbestand sind Gehölze im gleichen Artenspektrum wie im Bestand, nachzupflanzen.

Vorschlagsliste Feldhecke:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Arten: Tilia cordata - | Winterlinde |
| Corylus avellana - | Strauchhasel |
| Crataegus monogyna - | Weißdorn |
| Cornus sanguinea - | blutroter Hartriegel |
| Prunus spinosa - | Schlehe |
| Rosa canina, arvensis - | Hundsrose, Wiesenrose |
| Sorbus aucuparia - | Eberesche |
| Viburnum opulus - | Wasserschneeball |

Vorschlagliste Park

Im Park sollen exemplarisch u.a. Zukunftsbäume gepflanzt werden, die trockenheißen Witterungsperioden und den sich veränderten Bedingungen innerhalb der Vegetationsperioden tolerieren. Für die Auswahl wurden neben der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl im Landkreis Zwickau Vorkommensgebiet III - Südostdeutsches Hügel- und Bergland, die Publikationen der GALK sowie die Forschungsergebnisse der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Publikationen des bdla.

Vorschlagliste Park (extensiv bewirtschaftet):

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Carpinus betulus „Frans Fontaine“ | |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche, Sommereiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winterlinde Sorte |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |

Sträucher s. oben

Obstbäume, z.B.:

Dülmener Rosenapfel, Landsberger Renette, Safranapfel, Bischofsmütze (anspruchlose Sorten für offene Lagen), Petersbirne (Weizenbirne), Gellerts Butterbirne, Büttners späte Knorpelkirsche, Wangenheims Frühzwetschge.

Kompensation

Der Eingriff kann im Plangebiet ausgeglichen werden.

Teil III Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für Ergänzungssatzungen § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Damit verbunden ist die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Damit wird die Notwendigkeit der Bilanzierung und des Ausgleichs des durch die Satzung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft begründet.

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend der überarbeiteten Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand 2017.

Bilanzierung Eingriff-Ausgleich

Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Ausgangszustandes

| Ausgangs-(IST-)Zustand | | | | |
|---|-----------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Biotoptypen | Code | Biotopwert Bestand | Fläche [m ²] | Ausgleichbarkeit |
| Mesophiles Grünland, mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte | 06.02.230 | 16 | 16.433 | A1 |
| Sonstige flächige Gehölzpflanzungen mit überwiegend gebietseinheimischen Laubgehölzen | 02.02.520 | 18 | 718 | B1 |
| Intensiver Acker | 10.01.150 | 5 | 482 | A 1 |
| | | Gesamt: | 17.633 | |

Biotoptypenkartierung und Bestimmung des Zielzustandes

| Ziel-(SOLL-)Zustand | | | |
|---|-----------|--------------|--------------------------|
| Biotoptypen | Code | Planungswert | Fläche [m ²] |
| Einzelanwesen* | 11.01.410 | 7 | 1.643 |
| Zuwegung befestigter Wirtschaftsweg | 02.04.130 | 0 | 410 |
| extensiv gepflegte Parkanlage | 11.03-120 | 20* | 14.412 |
| Feldhecke, Mittelhecke | 02.02.120 | 23 | 450 |
| Sonstige flächige Gehölzpflanzungen mit | 02.02.520 | 18 | 718 |

| | | | |
|---|--|----------------|---------------|
| überwiegend gebietseinheimischen Laubgehölzen | | | |
| | | Gesamt: | 17.633 |

*Alle innerhalb der Baugrenzen befindlichen Flächen

Quantitative Eingriffsbewertung

| Ausgangs-(IST-)Zustand | | | |
|---|----------------|--------------------------|----------------|
| Biototypen | Biotopwert | Fläche [m ²] | Wertpunkte |
| Mesophiles Grünland, mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte | 16 | 16.433 | 262.928 |
| Sonstige flächige Gehölzpflanzungen mit überwiegend gebietseinheimischen Laubgehölzen | 18 | 718 | 12.924 |
| Intensiver Acker | 5 | 482 | 2.410 |
| | Gesamt: | 17.633 | 278.262 |

| Ausgangs-(SOLL-)Zustand | | | |
|---|----------------|--------------------------|----------------|
| Biototypen | Planungswert | Fläche [m ²] | Wertpunkte |
| Einzelanwesen* | 7 | 1.643 | 11.501 |
| Zuwegung befestigter Wirtschaftsweg | 0 | 410 | 0 |
| extensiv gepflegte Parkanlage | 20 | 14.412 | 288.240 |
| Feldhecke, Mittelhecke | 23 | 450 | 10.350 |
| Sonstige flächige Gehölzpflanzungen mit überwiegend gebietseinheimischen Laubgehölzen | 18 | 718 | 12.924 |
| | Gesamt: | 17.633 | 323.015 |

| | |
|--|----------------|
| | Wertpunkte |
| Ausgangs-(IST-)Zustand | 278.262 |
| Ziel-(SOLL-)Zustand | 323.015 |
| Ausgangs-(IST-)Zustand > Ziel-(SOLL-)Zustand: Differenz: -44.753 | |