

# **Gemeinde Gersdorf**

## **Bebauungsplan "Am Aktienwald"**

### **2. Änderung**

#### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

Stand 30. März 2017

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung	3
I. Grundlagen und Zweck der Planung	4
II. Allgemeines, Lage des Plangebietes	8
III. Versorgung	9
IV. Verkehr	10
V. Grünordnung	14
VI. Kenndaten der Planung	16

## 0. Vorbemerkung

Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 17.06.2014 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Aktienwald“ beschlossen.

In einer ersten Änderung erfolgte die Angleichung eines im Plangebiet innenliegenden Bereiches an die zwischenzeitlich geänderten Gegebenheiten und gemäß Satzung hergestelltes Baurecht.

In einer weiterführenden Planung/Änderung ist nunmehr die Regulierung und Anpassung des übrigen Plangebietes vorgesehen. Die nachfolgenden Änderungen sollen eingearbeitet werden.

- 1.- Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.- Reduzierung der Plan und Baufelder
- 3.- Wegfall der Wohnwege
- 4.- Verschmelzen der Baufelder zu einem Baufeld mit neuer Nutzungsschablone
- 5.- Änderung der Geschossanzahl gem. Nutzungsschablone
- 6.- Änderung der Straßenführung Anbindung an die Hauptstraße in der Ortslage

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Ergebnis der Beteiligung wurden keine Einwände, Anregungen etc. mündlich oder schriftlich vorgebracht.

Die Vorgaben aus der Begründung von 1996, die von der Änderung nicht betroffen sind, wurden überarbeitet und aktualisiert. Diese Teile der Begründung bleiben bestehen und weiterhin gültig. Sie betreffen insbesondere die Punkte Versorgung, Verkehr und Grünordnung.

Ziel der 2. Änderung ist die nochmalige Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Situation und Gegebenheiten. In dieser Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt ebenfalls die generelle Anpassung an die Ziele und Grundsätze der

Raumordnung. Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden dabei berücksichtigt und die Planung wird entsprechend angepasst.

### *I. Grundlagen und Zweck der Planung*

Gersdorf liegt im Bereich der überregionalen Verbindungsachse Zwickau-Chemnitz und grenzt an den im Landesentwicklungsplan 2013 als örtlichen Verbandsschwerpunkt ausgewiesene Nachbarort Oberlungwitz unmittelbar an. Es bietet im Umfeld der Mittelzentren Hohenstein-Ernstthal und Lichtenstein und deren zentral örtlichen Verband einen günstigen Wohnstandort mit guter infrastruktureller Ausstattung.

Das Planvorhaben wurde seinerzeit auch vom damaligen Regionalen Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge befürwortet und entsprach damals der Zielsetzung des Entwurfs zum Regionalplan, Gersdorf als Siedlungsschwerpunkt mit kleinzentraler Funktion zur Unterstützung des vormaligen Kreises Hohenstein-Ernstthal auszuweisen. Für den Wohnungsbau in Gersdorf wurde raumordnerisch eine Fläche von ca. 13 ha befürwortet. Neben der bereits erfolgten Ausnutzung von Baulücken, fand die Erweiterung der Bauflächen hauptsächlich im Anschluss an die bestehende Bebauung südlich des "Falkeweges" zwischen der B 180 und der Hauptstraße (K7307) statt.

Für die Standortwahl waren bestimmend:

- die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung Gersdorfs zwischen der B 180 und dem Hegebach in Fortsetzung an das Wohngebiet „Falke“,
- die kurzen Anbindewege des Quartiers zur B 180 und zur K 7307 und somit eine günstige äußere Erschließung (B 180) sowie auch die gute fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen (Schule, Rathaus), ebenso wie die der vorhandenen privaten Versorgung (täglicher Bedarf),
- die Möglichkeit an dieser Stelle durch eine integrierte Planung ein Gesamtkonzept im kurz- bis mittelfristigen Planungshorizont sowohl für die Wohnbebauung wie für die Grünordnung ausweisen zu können sowie
- die attraktive Lage bezüglich Sonneneinstrahlung und Himmelsrichtung.

Aufgegriffen wurde mit der Standortwahl auch der Planungsgedanke des „Teilbebauungsplanes „E“ der Gemeinde Gersdorf vom 16.02.1931“, welcher im Konzept die Erschließung und Bebauung der Abschnitte zwischen der heutigen B 180 und der Hauptstraße (K 7307) vorsah. Die Bebauungsplanung „Am Aktienwald“ stellt somit eine Weiterentwicklung des bis dato fortgeltenden Leitplanes von 1931 dar.

Weiterhin orientiert sich die Planung an den Vorgaben des Landschaftsraumes (Kerbtal, Hangkanten, topographische Linien). Das charakteristische Relief des Wiesenkerbtals, sein Verlauf, seine Böschungskanten und die ihm eigene Flora werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche und dem angrenzenden, von der Bebauung freizuhaltenden Pufferbereich, erhalten. Den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zum Erhalt landschaftsprägender Elemente und zur Sicherung der biologischen Vielfalt im Freistaat Sachsen, wurde dadurch Rechnung getragen. Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entlang des Hegebachs erfolgt zusätzlich eine Verbesserung der ökologischen Funktion dieses Uferbereiches unter Beachtung des LEP (Gestaltung der Gewässer und Uferbereiche). Diese Grünzone soll auf lange Sicht Baustein eines Grünzuges entlang des Bachlaufs sein.

Um in die städtebauliche Entwicklung dieses Gemarkungsteils die grünordnerischen Belange bezüglich Landschaftspflege mit aufzunehmen, wurden bei der Dimensionierung des Plangebietes auch die unmittelbar angrenzenden Bachwiesenflächen sowie der „Pflaumenberg“ einbezogen. Diese Flächen werden durch die Planbestimmung von der Bebauung ausgeschlossen. Die außerhalb des Bruttobaulandes ausgewiesenen Grünflächen haben einen bedeutenden Anteil an der Gesamtplanfläche.

Es wird mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes kein neues Plangebiet ausgewiesen, auch wird dieses Gebiet nicht erweitert. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen erfolgt hier nicht, jedoch soll im Grundsatz das Baugebiet erhalten, fortgeschrieben und das Baurecht erhalten werden.

Gegenüber der aktuell gültigen Planfassung sollen sinnvolle Änderungen/Minimierungen vorgenommen werden. Mit der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches fallen einige Baufelder weg. Dies hat zur Folge, dass die Bruttobaupfläche als auch die Verkehrsfläche

verringert wird. Darüber hinaus werden in einigen der Baufelder die Anzahl der Geschosse reduziert und es wird vom bisher möglichen Bau von Mehrfamilienhäusern Abstand genommen und somit dem Bedarf nach Eigenheimstandorten entsprochen. Mit dieser Änderung geht eine Reduzierung der Wohnflächen bzw. Wohneinheiten einher.

Mit der Flächenreduzierung und der Verringerung der Verkehrsflächen wird ein flächensparendes Bauen und flächeneffiziente Siedlungs- und Verkehrsentwicklung angestrebt. Eine Konkurrenz zwischen den Nachbarkommunen kann dabei ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan bereits seit 1996 rechtsverbindlich ist.

Es kann eingeschätzt werden, dass dem Grundsatz 2.2.1.1. des LEP damit prinzipiell entsprochen wird.

Ein wichtiger Faktor, um dem örtlichen wie auch dem regionalen Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung entgegenzuwirken, ist eine entsprechende Wohnungsbaupolitik mit der genügenden Ausweisung und Bereitstellung von attraktivem Bauland in der Region.

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist, ist eine Nachfrage nach Bauplätzen, die mit Eigenheimen bebaut werden können, damit nicht ausgeschlossen. Mit der Anpassung der noch frei zur Verfügung stehenden Baufelder zu Eigenheimstandorten, soll auch in der Zukunft Bauinteressenten in der Gemeinde Gersdorf die Möglichkeit der Schaffung von Wohneigentum gegeben werden. Der Funktionsvielfalt, der weiteren Entwicklung der Gemeinde Gersdorf, der Wohnraumversorgung ihrer Bürger und auch künftiger Generationen wird damit Rechnung getragen.

Die Planung ist hierbei nicht auf Wanderungsgewinne abgestellt, sondern soll für die kommunale Eigenentwicklung der Gemeinde sein, die eine gewisse Zuwanderung zulässt, aber in einem maßvoll verträglichen Rahmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hinweisen, dass die neben dem Aktienwald als Wohnbaustandort ausgewiesene Planbereiche nahezu belegt sind. Mittlerweile sind innerörtliche Bauplätze in Form von Baulücken und Einzelgrundstücken weitestgehend belegt. Das als Wohnbauland ausgewiesene Gebiet "Wohnpark Falke" ist zwischenzeitlich ebenso vollständig belegt wie das Wohngebiet "Sozialer Mietwohnungsbau Kaisergrube", das Wohngebiet „Bäregarten“ sowie das Wohngebiet „Am Kaisergrubenbahndamm“. Weiterhin ist mittlerweile das innerörtliche Baugebiet „Alte

Zwirnerei“ vollständig belegt. Von den hier 24 möglichen zu verkaufenden Grundstücken wurden alle Grundstücke verkauft und bereits fast vollständig bebaut.

Das Plangebiet „Unterer Ortsteil“ ist als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Eine Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken ist in diesem Gebiet jedoch nur bedingt möglich und betrifft maximal 2 Bauplätze. Auch dort wurden alle Grundstücke verkauft.

Ein weiteres ausgewiesenes Baugebiet ist derzeit in der Gemeinde Gersdorf nicht vorhanden

Ein weitergehendes organisches Wachstum der Gemeinde Gersdorf soll deshalb mit der Bereitstellung von Bauland, in Fortführung an das existierende Wohngebiet (Wohnpark „Falke“), ermöglicht werden und für einen längeren Zeitraum den Eigenheim- und modernen Mietwohnungsbedarf decken. Durch die, für den mittelfristigen Bedarf, angelegte Planung soll auch die Gestaltung der Baulandpreise, welche mit ein Schlüssel für erfolgreiche Wohnungsbaupolitik sind, positiv beeinflusst werden.

Die, unter Beachtung der aktuellen Entwicklung und Gegebenheiten, überplante Fläche des Bebauungsplans „Am Aktienwald“ ist wie folgt gegliedert:

	bisher	aktuell
Überplante Fläche	7,88 ha	6.92 ha
Grünflächen, nicht bebaubar	3.03 ha	3.03 ha
Bruttobauland	4.85 ha	3.89 ha
davon Verkehrsfläche	1.11 ha	0.94 ha
sonstige öffentliche Grünfläche	0.10 ha	0.10 ha

Vorhandene nutzbare Baulücken in der Ortslage, wie sie eventuell noch optisch in Erscheinung treten, gibt es kaum noch. Hierzu wurden eine Untersuchungen an Hand des örtlichen Straßenverzeichnisses durchgeführt, an welchen Standorten Baulücken vorhanden und ob sie nach § 34 BauGB bebaubar sind. Die bestehenden Baulücken wurden erfasst und bewertet. Zusammenfassend sind in der Gemeinde Gersdorf 25 mögliche Bauflächen in Baulücken vorhanden, jedoch ist nur eine kommunal verfügbar. Siehe dazu auch die „Baulückenübersicht der Gemeinde“, die Anlage des Bebauungsplanes ist.

Die für die Flächenbilanz „Wohnbauland“ relevante Fläche ist daher mit 3.89 ha anzusetzen. Unter Beachtung der bisher erfolgten Bebauungsplanung ergibt sich für Gersdorf folgende Summation:

• Mietwohnungsbau: „Kaisergrubenstraße“	1.22 ha	vollständig belegt
• Wohnpark „Falke“	3.20 ha	vollständig belegt
• „Bäregärten“	0.50 ha	vollständig belegt
• „Am Kaisergrubenbahndamm“	1.70 ha	vollständig belegt
• Mischgebiet „Unterer Ortsteil“	1.06 ha	vollständig belegt
• „Alte Zwirnerei“	1.02 ha	vollständig belegt
• „Am Aktienwald“	3.89 ha	tlw. bebaut
<u>Summe der Baugebiete</u>	<u>12,59 ha</u>	

Die tabellarische Aufstellung zeigt, dass die Gemeinde mit Ihrer bisherigen Bauleitplanung sich an den jeweiligen Gegebenheiten und am tatsächlichen Bedarf orientiert hat und über einen Zeitraum von 20 Jahren die Baugebiete außerhalb „Am Aktienwald“ nunmehr gänzlich belegt sind.

Unter Beachtung, dass in der Vergangenheit Bauinteressenten auf Grund fehlender Grundstücke abgewiesen werden mussten, beziffert sich derzeit die Anzahl auf 5 ernsthafte Bauinteressenten.

## *II. Allgemeines, Lage des Plangebietes*

Das vom Bebauungsplan "Am Aktienwald" überdeckte Gebiet wird im Norden durch den Wohnpark „Falke“ begrenzt und erstreckt sich von der B 180 (östliche Begrenzung, gleichzeitig Gemarkungsgrenze zu Erlbach) bis an die vorhandene Bebauung am Hegebach (westliche Begrenzung). Im Süden und tlw. im Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünland) an. Die Planung umfasst nunmehr eine Fläche von 6,92 ha.

An den Bebauungsplan grenzen keine weiteren Plangebiete an. Das Bebauungsplangebiet wird von Osten nach Westen von einer Wiesenschlucht durchzogen, die von jeglicher Bebauung und weitergehenden Bepflanzungen freigehalten wird.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels).

Einbezogen in die Planungen sind die nachfolgend aufgeführten Flurstücke. Die Flurstücke sind zwischenzeitlich neu vermessen und parzelliert worden.

Nach dem derzeit aktuellen Stand umfasst das Plangebiet die nachfolgenden Flurstücke der Nummern

348/42, 348/43, 348/49, 348/50, 348/51, 348/52, 348/53, 348/54, 348/55, 348/56, 348/57, 348/58, 348/59, 348/60, 348/61, 348/62, 348/64, 348/67, 348/68, 348/69, 348/71, 348/72, 348/73, 348/75, 348/84, 348/86, 348/88, 348/90, 348/92, 348/93, 348/94, 348/95, 348/96, 348/106, 348/107, 348/109, 348/111, 348/114, 348/115, 348/116, 348/121, 348/122, 348/123, 348/124, 348/125 sowie teilweise die Flurstücke 348/77, 348/43, 348/113.

Von den Flurstücken sind derzeit bereits 21 bebaut (3 Mehrfamilienhäuser und 18 Eigenheime).

### *III. Versorgung*

Die Versorgung mit Frischwasser in ausreichendem Maße ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an die Hauptwasserleitung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Lugau-Glauchau.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden abgesichert.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anbindung an das Netz der MITNETZ STROM mbH.

Die Gasversorgung ist durch Anbindung an das Netz der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG möglich.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei die Ableitung des Schmutzwassers in die Sammelkanalisation des Abwasserzweckverbandes "Lungwitztal-Steegenwiesen" erfolgt.

Das anfallende Regenwasser wird in den Hegebach über die Kkanalisation des Abwasserzweckverbandes "Lungwitztal-Steegenwiesen" eingeleitet.

Im Falle des erhöht anfallenden Niederschlagswassers ist eine Staufläche zur Regenrückhaltung im Bereich des südlichen Wiesengeländes vor dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg vorgesehen. Durch die vorhandene Senke der Wiese ist in diesem Bereich

eine naturnahe Ausführung der Regenrückhaltung als Erdbecken möglich. Die Flächen für die Regenrückhaltung, sowie für die Zuleitungen und Zufahrten sind im Eigentum Gemeinde.

Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sind in Gersdorf auf Grund der vormals höheren Einwohnerzahl in ausreichendem Maße vorhanden und können von dem Plangebiet aus gut erreicht werden. Gersdorf verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ist direkt an die B 180 und B 173 angebunden, womit eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A4 und A72 gegeben ist.

Unmittelbar am Plangebiet führt der Fahrradweg von Oberlungwitz in Richtung Lugau vorbei.

Bei der Ausweisung von Bauflächen sollte die vorhandene Infrastruktur nutzbar sowie die Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV und an Rad- und Fußwege gegeben sein. Beide Ziele können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eingehalten werden.

An Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind die Grund- und Oberschule, ein Schulhort (66 Plätze), ein Kindergarten (188 Plätze, davon bis zu 42 Kinderkrippenplätze), 4 Ärzte (Allgemeinmedizin), 1 Zahnarzt, 4 Physio- und 1 Ergotherapiepraxen, 1 Apotheke sowie Einrichtungen im Bereich des Betreuten Wohnens und der Altenpflege vorhanden.

Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf wird durch 3 Lebensmittelmärkte und weitere 7 Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Fleischer etc.) ausreichend gesichert. Darüber hinaus bestehen weitere Versorgungseinrichtungen wie bspw. für den Zeitungs- und Papierbedarf mit Poststelle, für den Elektrobedarf und -zubehör, für den Blumenbedarf u. ä..

#### IV. Verkehr

##### Erschließung zur B 180 und K 7307

Das Baugebiet wird durch einen Anschluss zur B 180 im Osten verkehrstechnisch nach außen erschlossen.

Zum momentanen Zeitpunkt ist die Ausbildung eines Knotenpunktes nicht mehr geplant. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet ist dies nicht erforderlich und eine Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben. Eine Anordnung eines Knotenpunktes ist auch aus der Stellungnahme des Straßenbauamtes im

Landratsamt nicht ableitbar. Bei ungleich größerem Verkehrsaufkommen sind im Verlauf der B 180 zwischen den Ortslagen Oberlungwitz und Lugau alle Einmündungen und Kreuzungen ohne Knotenpunkte ausgebildet.

Der Anschluss zur B 180 bedeutet gleichzeitig eine zusätzliche Erschließung des Wohnparks „Falke“, der bisher lediglich über den Falkeweg zur B 180 angebunden war.

Die Anbindung an die Ortslage erfolgt im Westen zur K 7307 und im Norden zum Wohnpark „Falke“.

Der Anschluss an die K 7307 nimmt bereits heute den Anliegerverkehr zu der bestehenden Bebauung auf.

Die Verbindung zum Wohngebiet bedeutet eine zusätzliche Erschließung und ist in erster Linie zur Sicherung der fuß- und radwegemäßigen Anbindung an das Ortsnetz vorgesehen.

Weiterhin existiert mit dem Fuß- und Radweg an der B 180 eine diesbezügliche Verbindungsmöglichkeit nach Oberlungwitz und Lugau.

#### Innere Erschließung

Die Hauptverkehrsführung im Plangebiet basiert auf einer ringförmig ausgebildeten Straße. Die Straßenbreiten sind in Anbetracht des in der Hauptsache auftretenden Anliegerverkehrs in der Regel auf 4,75 m bzw. 5,25 m festgelegt, was den Begegnungsfall LKW/PKW bzw. mit verminderter Geschwindigkeit LKW/LKW zulässt. Die an die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche der Anliegerstraßen anschließenden Baufenster sind so gestaltet, dass in jedem Fall die vorgegebenen Halte- und Anfahrtsichten beim Vorfahrtsgebot „rechts vor links“ eingehalten werden.

Im Plangebiet wird jedes Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Stellplätze der Abfallbehälter sind hierbei auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Die Leerung soll an der entsprechenden Grundstücksgrenze erfolgen.

Bei Grundstücken bei denen die Leerung an der Grundstücksgrenze nicht möglich ist (Anliegergrundstücke an kurzer Stichstraße im nord-westlichen Planabschnitt), erfolgt die Entsorgung nach §16 (2) der Abfallsatzung. Für diese Grundstücke wird im Zuge der Erschließungsplanung weiterhin die Anordnung eines Sammelstellplatzes geprüft.

Die Gehwegbreiten betragen 1,50 m. Erfolgt die Erschließung durch Wohnwege, so haben diese eine Mindestbreite von 3,50 m. Die vorherrschende Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum soll durch die Gestaltung mit Baumgruppen, wie auch durch

Solitärpflanzen verstärkt werden. Die Festlegung der gemeinsamen Stellplätze in diesem Bereich erfolgte aus gestalterischen Gründen und lässt, je nach Ausnutzung der Grundstücke, erforderlichenfalls weitere Stellplätze zu.

## Lärmschutz

Die nach DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen tags bei 55 dB und nachts bei 45 dB.

Das Plangebiet „Am Aktienwald“ (WA) wird von der B 180 als Hauptlärmquelle beschallt. Der Beurteilungspegel gemäß Schallimmissionsprognose vom 29.04.2016 beträgt tags zwischen 45 und 62 dB und nachts zwischen 35 und 55 dB.

Um bei der Schaffung von Wohnraum den damit einhergehenden Anspruch auf ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld zu erfüllen, werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen benötigt.

Die Gemeinde ist sich dabei in der Abwägung der Problematik zwischen den benötigten Lärmschutzmaßnahmen und der daraus resultierenden Veränderung des landschaftlichen Erscheinungsbildes durch einen Lärmschutzwall auf einer Länge von ca. 200 m bewusst. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt mittels der vorgesehenen Begrünung des Walles mit bodendeckenden Pflanzen und Buschwerk. Neben dem dadurch gebotenen Schutz vor erosionsbedingten Ausschwemmungen wird auch das gesamte Erscheinungsbild des Walles erheblich verbessert.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 ist zum aktiven Schallschutz der Bebauung entlang der B 180 ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 3,80 m über dem Fahrbahnniveau der B 180 festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzungen Pkt. 1.7). Da passive Schallschutzmaßnahmen die ungünstigere Lösung darstellen, wurde die Dimensionierung des Walles so gewählt, dass bei Einhaltung der zulässigen Traufhöhe der Gebäude durch den aktiven Schallschutz die geforderten schalltechnischen Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Lediglich an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 (nordöstlichen Seite des Bebauungsplangebietes, straßennahe 1. Bebauungsreihe zur B180) werden die

Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“ um die Maximalwerte von 7 dB Tags und 10 dB nachts gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten überschritten.

Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten.

An den Immissionsorten IO 5 bis IO 6 und IO 10 ( 2. Bebauungsreihe zur B 180 ) wird der Orientierungswert nur nachts geringfügig um 3 dB überschritten.

Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden eingehalten und tags um wenigstens 4 dB und nachts um wenigstens 1 dB unterschritten.

In allen übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Lärmpegelbereich III/IV ist die Grundrissgestaltung der Gebäude so anzulegen, dass Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sich nur auf der Bundesstraße abgewandten Seite befinden. Durch diese festgesetzte Grundrissgestaltung soll gewährleistet werden, dass die auf Grund ihrer Nutzung besonders schutzbedürftigen Räume keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch die B 180 erfahren.

Für die schutzbedürftigen Räume von Wohngebäuden, die Fenster an denjenigen Fassaden aufweisen, an denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 zu verzeichnen sind, müssen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Einbau geeigneter Schallschutzfenstern, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorgesehen werden.

Der Einbau von Schallschutzfenstern wird im schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Pkt. 1.7.3) für die vom Lärm beeinträchtigten Bereiche festgesetzt.

Zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes wird in den Planfeldern hinter dem Lärmschutzwall die Geschossanzahl auf ein Voll- plus Dachgeschoss reduziert.

Die in der vorliegenden Planung festgelegten Lärmschutzmaßnahmen ermöglichen die Realisierung des benötigten Wohnraums im Kompromiss mit einem vertretbaren Eingriff in vorhandene Grünflächen.

Mit Verwirklichung der Lärmschutzmaßnahme in Form eines Erdwalls mit entsprechend stufenweis aufgebauter Begrünung (bodendeckende Pflanzen, Strauchwerk) wird unter Berücksichtigung aller morphologischen Veränderungen eine harmonischere Einpassung in die Umgebung erzielt als durch eine Lärmschutzwand. Eine Wand, die an gleicher Stelle positioniert, die annähernd gleiche Höhe (3,5 m über Fahrbahnoberkante) aufweist, stellt in Bezug auf das Erscheinungsbild (künstliche Bauweise), der geringeren Begrünungsmöglichkeit sowie der aufwendigeren Erstellung und Unterhaltung die weitaus schlechtere Alternative einer möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahme dar.

Der Fuß des Lärmschutzwalles auf der Seite der B 180 wird mit einer 1,5 m hohen Gabionenwand ausgebildet.

Mit der Einhaltung des Mindestabstandes von 4 m zwischen der Straßenbegrenzung und dem Fuß des Lärmschutzwalles folgt, dass ein resultierender Abstand zwischen Baugrenze und rückwärtigem Fußpunkt des Lärmschutzwalles von ca. 8,4 m gegeben ist.

Dieser Abstand wird, in Abhängigkeit des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie der B180, bis zu 10 m betragen. Für die der Gebäudeseite zugewandten Wallseite ist ein Böschungswinkel von ca. 38° vorgesehen, so dass die endgültige Wallhöhe in einem Abstand von ca. 15-16 m östlich der Gebäude erreicht wird. Beeinträchtigungen der Belichtung oder Belüftung des Grundstücks oder der Bebauung sind somit nicht zu erwarten. Mit der festgelegten Dimensionierung des Lärmschutzwalles wird ferner das Gebot der Rücksichtnahme von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Wohnumfeldgestaltung berücksichtigt.

Zur Minderung der auf die geplante Bebauung einwirkenden Immission wird ein Lärmschutzwall festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzungen Pkt. 1.7).

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und der minimal möglichen Hausfassade (Baufeldgrenze) wird auf 24.4 m vergrößert, die 20 m Bauverbotszone entlang von Bundesstraßen werden somit automatisch eingehalten.

## *V. Grünordnung*

Siehe dazu auch Erläuterungen und Begründung im Textteil des Grünordnungsplans, der in der Anlage beigefügt ist. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. In der Abwägung nach § 1(5) u. (6) BauGB ist zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen des Umweltschutzes, unter Berücksichtigung der im Grünordnungsplan unter Pkt. 5 - Maßnahmen der Grünordnung- genannten Zielsetzungen, ein Kompromiss gefunden worden, der die Minimierung des Eingriffes verfolgt und die Wohnraumschaffung und Eigentumbildung der Bevölkerung unterstützt.

Der Biotopkomplex Wiesenkerbtal-Trockenrasen wird zur Sicherung wertvoller Pflanzenstandorte vollständig erhalten.

Die im September 1992 durch die Biotopkartierung des Landkreises Hohenstein-Ernstthal erfasste Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> für das Feuchtgrünland entlang dem Talgrund des Kerbtales wird darüber hinaus auf einen zu erhaltende Bereich von 6.500 m<sup>2</sup> erweitert. Dadurch wird, neben der zum Erhalt notwendigen Fläche, genügend Sukzessionsfläche bereitgestellt, um eine sinnvolle Landschaftspflege und -entwicklung zu ermöglichen. Zum Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes des Kerbtales (Bruchkanten) wird zwischen der Hangoberkante des Wiesenkerbtales und den ausgewiesenen Baufeldern ein 5 m breiter unbebauter Pufferbereich ausgewiesen. Dadurch wird auch eine bessere Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild erreicht.

Die Biotopfläche Trockenrasen am Südhang des Tales wird um ca. 2.150 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> erweitert, um durch Extensivierung (d h Liegenlassen) einen unbeeinflussten Standort für die potentielle Vegetation zu bieten.

Der Hangwald, unterhalb des Wohnparks „Falke“, bleibt erhalten und wird durch den Aufbau eines Randsaums (Trauf) in seiner Struktur verbessert.

Die Vernetzungsfunktion des Hegebachs wird durch bachbegleitende Pflanzmaßnahmen (Ufergehölz, Weiden) weiter entwickelt.

Begrünungsmaßnahmen im bebauten Bereich.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung kommt es zu einer Versiegelung des Bodens und einer Veränderung des Landschaftsbildes. Für die zur Bebauung freigegebenen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 500 m<sup>2</sup> ist der Vorgartenbereich mit mindestens einem, standortgerechten Baum/Strauch zu bepflanzen. Zur Verbesserung der Gestaltung des Straßenraumes sind die Sockelhöhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich nur bis zu

einer Höhe von 0,40 m aus festen Materialien (Stein, Metall, Holz) zulässig, darüber hinaus sind nur Sträucher oder Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses des Regenwassers werden auf den Grundstücken die Stellplätze so hergestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagwassers gewährleistet wird (z.B. durch Verwendung von Rasengittersteinen).

Die Beschilderung und Ausführung als verkehrsberuhigter bzw. geschwindigkeitsreduzierter Bereich soll die vorherrschende Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich unterstützen und somit mehrere Nutzungen miteinander verträglich machen.

Die Festsetzung von 25 Hochstämmen sowie Heckenpflanzungen in Gruppen gewährleisten eine Begrünung des Innenbereichs und eine Verbesserung des Wohnumfeldes. Großflächige, ungegliederte Fassaden der Wohnhäuser werden zu mindestens 10% begrünt und dienen der besseren Gestaltung, der kleinräumigen Klimaverbesserung und dem Schutz der Gebäudewände.

Weitere Grünordnungsmaßnahmen (Heckenpflanzungen) werden im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Verringerung der Abgas-Emissionswerte wurde die Verwendung von festen Brennstoffen (Holz, Kohle) für die Hausfeuerung über 8 kW im Plangebiet ausgeschlossen.

## VI. Kenndaten der Planung

### **Statistische Berechnungen**

Überplante Fläche	69.200 m <sup>2</sup>	100%
Grünflächen	30.300 m <sup>2</sup>	43,8%
davon Wiesenkerbtal	6.500 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Lärmschutzwall, öGr:	2.100 m <sup>2</sup>	
Südhang am Kerbtal	3.000 m <sup>2</sup>	
Bachwiesenflächen	18.700 m <sup>2</sup>	
Bruttobauland	38.900 m <sup>2</sup>	56,2%
davon Öffentliche Verkehrsfläche,	9.400 m <sup>2</sup>	

Die nachfolgenden Kennwerte treffen nur dann zu, wenn der Gestaltungsplan realisiert wird. Die Vorgaben des Rechtsplanes lassen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Wohneinheiten		16 WE belegt MFH
		18 WE belegt EFH
		26 verbleibende WE MFH entspr. aktuellem Planungsstand
		12 verbleibende WE EFH entspr. aktuellem Planungsstand
	Σ	72
Einwohner		216 E
Nettowohndichte E/ha		45 E/ha

Gersdorf, 30.03.2017