

Bebauungsplan Nr. 121, für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet

Auflistung der Änderungen gegenüber der 1. Auslegung:

Infolge der Auswertung der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf i. d. F. 07/2022 geändert und ergänzt. Aufgrund der folgenden Änderungen und Ergänzungen erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten TÖB mit dem 2. Entwurf vom 02.08.2023:

- Ergänzung einer Festsetzung zur Gebäudemindesthöhe im Mischgebiet MI 1, im Bereich Planitzer Straße/Bahnstraße
- Ergänzung einer Festsetzung als Artenschutzmaßnahme für den Ausgleich des Verlustes von Vermehrungs- und Ruhestätten von Brutvögeln,
- Ergänzung und Änderung von Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft für die Umsiedlung von Zauneidechsen und Weinbergschnecken,
- Ergänzung einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit für Teile des Allgemeinen Wohngebietes – WA 1 und WA 2,
- Kennzeichnung zur Altablagerung (Planzeichnung und Text).

Im Zuge der 2. Auslegung sind Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihrer möglichen Auswirkungen abzugeben. Sie betreffen die o. a. fünf Punkte der Belange Lärmschutz, Artenschutz und Bodenschutz. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist für die Stellungnahmen werden angemessen verkürzt.

Darüber hinaus wurden die folgenden Korrekturen, redaktionellen Änderungen und Ergänzungen ohne Berührung der Grundzüge der Planung in den Entwurfsunterlagen vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzung 11. (9) mit einem Satz bzgl. der notwendigen, regelmäßigen Beseitigung des Sukzessionsaufwuchses zum Schutz der Eschenallee,
- redaktionelle Änderung (Aktualisierung aufgrund der Gesetzeslage) des Paragraphen der SächsHohlrVO in der Kennzeichnung zum Altbergbau,
- Ergänzung eines Hinweises zum Bodenschutz,
- Entfernung von 2 Hinweisen zum Artenschutz aufgrund der o. a. Änderungen von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die konkreten Änderungen und Ergänzungen nach der ersten Auslegung sind:

➤ Teil A

Planzeichnung

- Ergänzung der Kennzeichnung zur Altablagerung
- Ergänzung einer Mindesthöhe im Mischgebiet MI 1

Planzeichenerklärung

- Ergänzung des Planzeichens zur Kennzeichnung der Altablagerung
- Ergänzung Nutzungsschablone MI 1 – Mindestmaß der Gebäudehöhe

➤ Teil B

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung der Festsetzung I. 7. (2) bzgl. Artenschutzmaßnahme Brutvögel
- Ergänzung der Festsetzung I. 11. (9) mit einem Satz bzgl. der notwendigen, regelmäßigen Beseitigung des Sukzessionsaufwuchses zum Schutz der Eschenallee
- Änderung und Ergänzung der Zuordnungsfestsetzungen I. 12. (5.1), (5.2), (6.1) und (6.2) zu Artenschutzmaßnahmen Zauneidechsen und Weinbergschnecken

- Ergänzung der Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände für die Teilwohngebiete WA 1 und WA 2

Kennzeichnungen

- redaktionelle Änderung (Aktualisierung aufgrund der Gesetzeslage) des Paragraphen der SächsHohlrVO in der Kennzeichnung zum Altbergbau unter III. (1)
- Ergänzung der Kennzeichnung Bodenbelastungen unter III. 2. (1) bis (6)

Hinweise

- Ergänzung eines Hinweises zum Bodenschutz unter IV. 3. (1)
- Aktualisierung des Hinweises zum Artenschutz unter IV. 6. (Entfernung von 2 Hinweisen)

Begründung, Teil 1

- Ergänzung der Anlagen und Auflistung Fachbeiträge
- Ergänzung in Abschnitt 1. 3 Verfahrensablauf, Auswertung der förmlichen Beteiligung, Begründung 2. Entwurf
- Neufassung Abschnitt 1.5.2 Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose
- Ergänzung in Abschnitt 2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz aufgrund des vom Planungsverband Chemnitz gegebenen Hinweises zu Multifunktionsräumen für Fledermäuse
- Ergänzung in Abschnitt 3.4 Geologie und Hydrogeologie zu Hinweisen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zu Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten in Verbindung mit vom Landkreis Zwickau (LK Z), Untere Wasserbehörde (UWB) geforderten weiteren Versickerungsversuchen und dem Nachtrag des Baugrundgutachtens
- Korrektur in Abschnitt 3.5 Altbergbau, Hohlraumgebiet zu § 7 SächsHohlrVO
- Ergänzung in Abschnitt 3.6 Baugrund zu Hinweisen des LfULG
- Ergänzung in Abschnitt 3.8 Bodenschutz, Abfall, Altlasten, Ablagerung der Hinweise, Forderungen und Informationen des LK Z, Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde (UAABB), sowie der Ergebnisse der von der Behörde geforderten Untersuchungen im Nachtrag des Baugrundgutachtens incl. bodenschutzrechtlicher Stellungnahme
- Ergänzung in Abschnitt 3.10 Gewässerschutz, Wasserwirtschaft der Hinweise, Forderungen und Informationen des LK Z, Untere Wasserbehörde (UWB), zu Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten, Anzeige- und Genehmigungspflichten, Versickerung von Niederschlagswasser
- Ergänzung in Abschnitt 3.11 Immissionsschutz zu Belangen des LK Z, Untere Immissionsschutzbehörde (UIB), bzgl. Bestätigung der Prognoserechnungen, Bedenken aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte und Empfehlung der Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen sowie zu Ergebnissen weiterer Untersuchungen zu aktivem Lärmschutz und abschirmender Wirkung MI 1
- Ergänzung in Abschnitt 3.12 Naturschutz, Artenschutz zu Belangen des LK Z, Untere Naturschutz- und Untere Forstbehörde (UNB, UFB) und zur Tektur des Artenschutzbeitrages bzgl. der Kompensationsmaßnahme zur Umsiedlung der Zauneidechsen und Änderung des Ersatzhabitats Weinbergschnecke mit Zuordnungsfestsetzungen
- Ergänzung in Abschnitt 4.2.2 der Begründung der Mindestgebäudehöhe im MI 1
- Ergänzung in Abschnitt 4.2.8 zur Begründung der Artenschutzmaßnahme Brutvögel
- Ergänzung in Abschnitt 4.2.12 zur Begründung der Textergänzung zur Sicherung des Erhalts der Eschenallee entlang der Planitzer Straße
- Ergänzung in Abschnitt 4.2.13 zu Zuordnungsfestsetzungen
- Ergänzung in Abschnitt 4.4 zur Begründung der Kennzeichnungspflicht der Bodenbelastungen unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der von der UAABB

geforderten Untersuchungen im Nachtrag des Bodengutachtens und der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme

- Neuaufnahme eines Abschnitts 4.5.3 Bodenschutz zur Begründung des Hinweises zur Entsorgung von Altablagerungen
- Ergänzung in Abschnitt 6.2 Trink- und abwasserseitige Erschließung zur Löschwasserbereitstellung mit Hinweisen und Informationen des Feuerwehramtes Zwickau und mit einer Darlegung zur Übernahme der Versickerungsanlagen sowie mit Hinweisen auf deutlich höhere Wasseraufnahmefähigkeit der hängigen Grünfläche aufgrund ihres Bewuchses und auf KOSTRA-DWD 2020 (Datensätze zu verwertbaren Starkregenereignissen des Deutschen Wetterdienstes) in der nachgeordneten Erschließungsplanung sowie zu den Ergebnissen des Abstimmungsgesprächs mit der WWZ GmbH

Begründung Teil 2, Umweltbericht

- Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen in Abschnitt 1 Einleitung
- Ergänzung in Abschnitt 1.2 Ziele des Umweltschutzes bzgl. des vom Planungsverband Chemnitz gegebenen Hinweises zu Multifunktionsräumen für Fledermäuse sowie bzgl. Kennzeichnung von Altablagerungen, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie bzgl. Nachtrag zum Baugrundgutachten, Tektur Artenschutzbeitrag und zu 2 weiteren gutachterlichen Untersuchungen zum Lärmschutz
- Ergänzung in Abschnitt 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zur Entsorgung belasteter oberflächennaher Altablagerungen vor Baubeginn und der Einschätzung der anthropogenen Überprägung der Eingriffsfläche durch die UAABB
- Ergänzung der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes in Abschnitt 3.4
- Ergänzung und Aktualisierung der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes (Zauneidechsen, Weinbergschnecken) incl. Ergänzung der Abbildung 8 und 9 – Lageplan Habitatelelemente – Umsiedlungsfläche Zauneidechsen und Weinbergschnecken Tannersberg - unter Bezugnahme auf die Tektur des Artenschutzbeitrages
- Ergänzung der Maßnahme zur Beseitigung von Altablagerungen in Abschnitt 6.2
- Ergänzung des Hinweises auf aktuellen Wohnbedarf entsprechend Prognose v. 2022 in Abschnitt 7.