

Bebauungsplan
Wohngebiet „An der Kindertagesstätte“
Gemeinde Oberwiera
Landkreis Zwickau

Begründung

in der Fassung vom 02.10.2018

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. K. Götze
Steinstraße 2, 09337 Bernsdorf
Tel./Fax: 037204 – 58 49 25 / 58 49 26

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. EINFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN.....	4
1.1 ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN.....	4
1.3 VERLAUF UND PLANHISTORIE.....	5
2. AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1 LAGE UND RÄUMLICHE EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	5
2.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	6
2.3 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	7
2.4 NUTZUNGSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG.....	7
2.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	7
2.6 LANDSCHAFT, NATUR , UMWELT.....	8
2.7 ALTLASTEN/ KAMPFMITTEL/ ALTBERGBAU /DENKMALSCHUTZ.....	9
2.8 PLANGRUNDLAGE.....	9
3. HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	10
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	10
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	11
4.1 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE.....	11
4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
4.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	12
4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
4.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23a BauGB).....	13
4.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	13
4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
4.3 NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEITEN.....	14
4.4 FLÄCHENBILANZ.....	14
5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.....	15

5.1	VERKEHRERSCHLISSUNG	15
5.2	WASSERWIRTSCHAFT	16
5.2.1	Trinkwasserversorgung	16
5.2.2	Abwasserentsorgung	16
5.3	BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	17
5.4	ENERGIEVERSORGUNG	17
5.5	TELEKOMMUNIKATION	18
5.6	ABFALLENTSORGUNG	18
5.7	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	18
5.8	HINWEISE ZUR ERSCHLISSUNG UND BEBAUUNG	19
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	20
6.1.1	Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie , Boden, Wasser, Mensch Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften	20
6.1.2	Immissionsschutz	22
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	23
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND	24
7.	KOSTEN	24

Anlage 1 bis 4: Verkehrslärberechnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S.588)
- SächsGemO – Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S.626)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

1. EINFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN

1.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „An der Kindertagesstätte“ Oberwiera, genehmigt vom Regierungspräsidium am 16.01.1996, Aktenzeichen 51/2511-4-3-2811-1/94. Das Wohngebiet wurde vom damaligen Vorhaben- und Erschließungsträger bis auf die teilweise Errichtung der Erschließungsanlagen (anteilige Verkehrsfläche, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung) nicht umgesetzt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern hat nicht stattgefunden.

In den vergangenen Jahren gibt es vermehrt Anfragen von Bauwilligen (ca. 6 – 7 pro Jahr), darunter vermehrt junge Familien, nach Baugrundstücken in der Gemeinde Oberwiera. Dies bestätigt, dass Oberwiera als attraktiver Wohnbaustandort zu werten ist. Im Gemeindebereich stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Mit der Aufstellung von Ergänzungssatzungen wurden bisher Möglichkeiten zur Bebauung geschaffen.

Es besteht nunmehr das Ziel der Gemeinde, gemeinsam mit einem bereits bestehenden Investor diese Planfläche wieder einer Bebauung zugänglich zu machen.

Die der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegende Planung und die darin enthaltenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den Zielvorstellungen der Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser. Es bestehen auch keine Nachfragen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Reihen- und Doppelhäusern mit einer Größe von 200m² bis 400m². Der Bedarf orientiert sich gegenwärtig an Baugrundstücken im ländlichen Raum mit einer Größe von 600m² bis 900m² und entspricht damit auch nicht der damaligen Parzellierungsplanung.

Um die Baugrundstücke vermarktungswirksamer zu gestalten und eine Vielzahl von zukünftigen Befreiungsanträgen für die geplanten Wohnhäuser zu vermeiden, wurde festgelegt, ein neues Planverfahren einzuleiten. Mit der neuen Planung reduziert sich die Anzahl der geplanten Wohnhäuser von 28 auf 17. Geplant ist eine bauträgerfreie Vermarktung der Baugrundstücke.

Die alte Satzung mit Stand vom 31.01.1996 wird nach Beendigung dieses Planverfahrens durch vorliegende Satzung ersetzt.

Dabei übernimmt die Gemeinde die kommunale Planung. Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden die Leistungen und Kostenübernahmen der Planungsleistungen mit dem Vorhabenträger geregelt.

1.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

Das Vorhaben soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Danach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m² (§ 19 Absatz 2 BauNVO), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 abgesehen.

Für die Satzungen nach § 13b BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB) bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13a BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

1.3 VERLAUF UND PLANHISTORIE

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kindertagesstätte“ wurde durch den Gemeinderatsbeschluss am 17.07.2018 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich für

- die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Nutzung,
- die Sicherung der Erschließung,
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar und erzielt durch die Neuordnung eine Aufwertung des Ortsbildes. Es entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 LAGE UND RÄUMLICHE EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Die Gemeinde Oberwiera liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Zwickau, der zur Landesdirektion Sachsen des Freistaates Sachsen gehört. Oberwiera mit seinen Ortsteilen Harthau, Neukirchen, Niederwiera, Röhrsdorf und Wickersdorf bildet seit Januar 2001 eine Verwaltungsgemeinschaft mit Waldenburg und Remse.

Unmittelbar nördlich grenzt der Freistaat Thüringen an.

Oberwiera ist über die B 180 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Anschluss an die BAB A4 besteht an der Anschlussstelle Hohenstein-Ernstthal. Anschluss an das Eisenbahnnetz besteht nicht.

Benachbarte Städte und Gemeinden:

Gemeinde Nobitz und Ziegelheim (Freistaat Thüringen)	im Norden,
Stadt Waldenburg (Freistaat Sachsen)	im Osten,
Gemeinde Remse (Freistaat Sachsen)	im Süden,
Gemeinde Schönberg (Freistaat Sachsen)	im Westen

Die Gemeinde Oberwiera ist im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003) als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung ausgewiesen. Der Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau sowie die überregionale Verbindungsachse im Zuge der A4 befinden sich südlich des Gemeindegebietes.

Angrenzend an die Gemeinde Oberwiera befindet sich das Grundzentrum Waldenburg. Das Mittelzentrum Glauchau ist ca. 6 km und das Oberzentrum Chemnitz ca. 30 km entfernt.

2.2. LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Gemeindezentrums und im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Gemeinde Oberwiera an der Staatstraße S 251- Glauchauer Straße. Das Planungsgebiet umfasst vollständig das Flurstück 174/24 der Gemarkung Oberwiera mit einer Größe von insgesamt ca. 1,38 ha. Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Oberwiera außerhalb von Schutzgebieten (§§ 23 – 29 BNatschG) bzw. geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG).

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Gemeindezentrum mit Sitz der Verwaltung, Kindergarten
- Im Osten: Glauchauer Straße (S 251)
- Im Süden: Flächen für die Landwirtschaft
- Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft.

Das Planungsgebiet steigt leicht von durchschnittlich 254 m. ü. NHN von Norden in Richtung Süden entlang der Glauchauer Straße auf 259 m ü. NHN.



Luftbild Oberwiera (Quelle: Liegenschaftsprogramm Archikart, bereitgestellt von der Gemeinde Oberwiera)

2.3 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Fläche dar. Im Rahmen der teilweisen Erschließung 1998 wurde die Planstraße mit einer Bitumendeckschicht hergestellt. Die Planstraße einschließlich Wendehammer umfassen eine Fläche von ca. 1.000m².

Die unbebauten Grundstücke stellen sich jetzt als Grünfläche dar, welche bisher zweimal im Jahr gemäht wurde. An der südlichen Plangebietsgrenze tangiert Gehölzaufwuchs (Salweide, Birke, Holunder, Mirabellen) anteilig das Plangebiet. Der Großteil des Gehölzaufwuchses befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwei Pappeln. Außerhalb des Plangebietes grenzt Baumbestand (Pappeln, Birke) an der nördlichen Plangebietsgrenze an.

Das Plangebiet ist an die gemeindestrukturell bedeutsame Verbindungsachse 251 - Glauchauer Straße angebunden. Über die Glauchauer Straße besteht in nördliche Richtung eine Anbindung zum Ortszentrum Oberwiera und weiterführend zur B 180 und in südliche Richtung nach Neukirchen, weiterführend an die BAB 4.

In ca. 400 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV an der Hauptstraße in Oberwiera. Von hier gibt es Busverbindungen nach Waldenburg und Meerane. In 80m Entfernung besteht an der Waldenburger Straße eine Schulbusverbindung nach Remse.

Das Plangebiet ist bereits hinsichtlich Trinkwasser und Abwasser erschlossen. Die Stromversorgung für das Plangebiet kann über das bestehende Niederspannungsnetz abgesichert werden.

Die teilweise ausgeführten Erschließungsarbeiten 1998 wurden vom damaligen Vorhabenträger der Firma Rath GbR aus Pfalzgrafenweiler hergestellt.

2.4 NUTZUNGSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist hauptsächlich von Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Nördlich an das Plangebiet grenzen das Gemeindezentrum mit Sitz der Verwaltung und der Kindergarten an.

Die Wohngebäude weisen maximal 2 Vollgeschosse auf. Satteldächer stellen die prägende Dachform dar. Im näheren Umfeld sind rote und dunkle Dachdeckungsmaterialien vorhanden.

2.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Eigentümer des Flurstückes 174/24 ist gegenwärtig noch Frau Rath aus Pfalzgrafenweiler.

Derzeit laufen Verhandlungen zu den Verkaufsabsichten mit dem Erschließungsträger Bau- management Bleyl GmbH (in Gründung) zum Erwerb des Flurstückes 174/24.

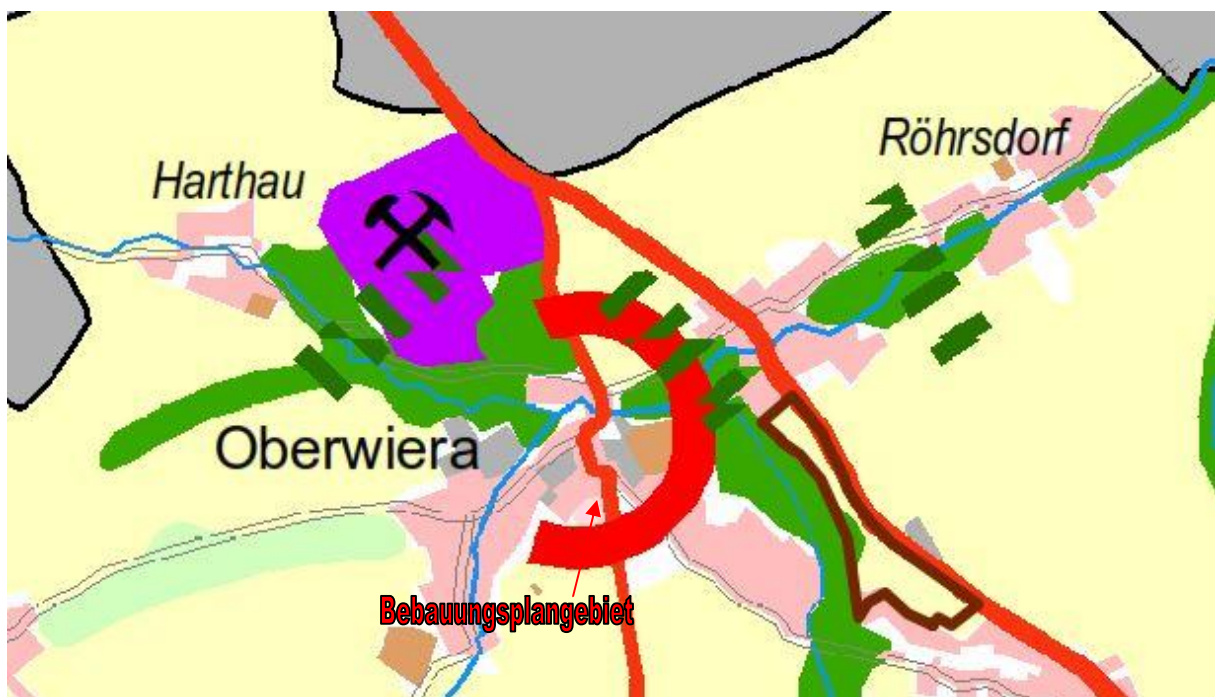
2.6 LANDSCHAFT, NATUR , UMWELT

Für den Geltungsbereich sind die im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete der europäischen Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie. Geschützte Landschaftsbestandteile i. S. d. § 29 BNatSchG i. V. m. § 19 SächsNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Nahbereich.

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Das FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldental“ liegt entlang der Mulde in Waldenburg. Es ist das nächstliegende zum Standort des Plangebietes und befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km Luftlinie südlich von Oberwiera. Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung auszuschließen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Zwickau, Untere Naturschutzbehörde (April 2018) finden sich nach einer Begehung durch einen Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise auf besonders herausragende Funktionen im Naturhaushalt, die einen Artenschutzfachbeitrag erfordern.

Östlich und nördlich der Gemeinde Oberwiera befinden sich laut Regionalplan ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopenschutz). Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist auch hier aufgrund der Entfernung auszuschließen.



Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Raumnutzung
Hellgrün – Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopenschutz)
Dunkelgrün - Grünzäsur

Der geologische Untergrund wird von Schluff, sandig mit glazifluvialtem Sand und Kies, bestimmt.

Derzeit liegt kein Baugrundgutachten vor, so dass Aussagen über Grundwasser nicht getroffen werden können. Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht.

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den Raum Oberwiera der Zittergrasseggen – Hainbuche - Stieleichenwald genannt.

An der südlichen Plangebietsgrenze hat sich ein Aufwuchs aus Salweide, Birke, Holunder, und Mirabellen gebildet. Im Plangebiet befinden sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwei Pappeln. Außerhalb des Plangebietes grenzt Baumbestand (Pappeln, Birke) an der nördlichen Plangebietsgrenze an.

2.7 ALTLASTEN/ KAMPFMITTEL/ ALTBERGBAU /DENKMALSCHUTZ

Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt kein begründeter Altlastenverdacht für die zur Bebauung vorgesehene Fläche vor.

Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln im genannten Bereich sind nicht bekannt. Ein Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Schacht - oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. Es sind der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0351–85010) und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

Altbergbau

Es sind keine Hinweise zu stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Sollten Spuren bisher unerkannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberwiera, die der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet ist. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

2.8 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bildet ein Bestandsplan mit grafisch bestimmten Katastergrenzen und NHN –Höhen (Vermessungsbüro Richter & Wolf, Glauchau, Juni 2018).

3. HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für den Planungsbereich durch den Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert. Der Landesentwicklungsplan weist Oberwiera in Hinblick auf die Raumstruktur als ländlichen Raum aus.

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung – beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008, formt den Landesentwicklungsplan örtlich aus. Der aktuelle Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge formuliert folgende für den Standort zutreffenden Grundsätze und Ziele aus:

- Gemäß der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge ist der Standort als „Siedlungsfläche Planung“ dargestellt und wird dreiseitig von selbiger umgeben. Südlich grenzen Landwirtschaftsflächen an. Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsentwicklung einfügen.
- G 2.6.5: Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a (1) BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.
- G 3.3.4 Durch eine Flächen sparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.
- G 3.3.5: Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitestmöglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.
- G 3.5.2: Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.
- G 1.2.13 Naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen.

Die Planung geht mit den überfachlichen Zielen der Raumordnung konform und entspricht insgesamt einer organischen Siedlungsentwicklung.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberwiera liegt mit Stand vom September 1992 vor. Der Feststellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 17.12.1992 gefasst. Der FNP ist nicht rechtswirksam. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung steht im Sachzusammenhang mit den umgebenden Flächenfunktionen. Das Vorhaben steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Demnach entspricht die geplante Nutzung den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, dass neben dem vorwiegenden Wohnen die Ansiedlung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig ist. Es wird damit eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung auch in Hinblick auf die das Plangebiet umgebende Nutzungsstruktur ermöglicht.

Zur Sicherung der Wohnnutzungsverträglichkeit werden Nutzungen ausgeschlossen, die nicht den mit der Planung verfolgten Zielen dienen und einer qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes entgegenstehen. So sollen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Sie wird städtebaulich mit den Zielen der Entwicklung des Standortes begründet und gewährleistet eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes wird mit II festgesetzt.

Zur Definition eines eindeutigen Bezugspunktes für die Gebäudehöhen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe, Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung zielt auf die geplante Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser ab und gewährleistet eine städtebauliche Einordnung in das Gesamtareal.

4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Beachtung der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in der Umgebungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten.

Die Festlegung der Baugrenze an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgte maßgeblich unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes außerhalb des Plangebietes. Bei Einordnung von Häusern im Bereich der vorhandenen zwei Pappeln an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und sofern diese erhalten bleiben sollen, sollte sich an dem Kronendurchmesser zuzüglich 1,50m Abstand (=Wurzelbereich) orientiert werden.

4.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 3m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz in Verbindung mit der Pflanzfläche pf 1 (Textl. Festsetzung 6.2) festgesetzt. Die Grünfläche bleibt in Eigentum der Baugrundstückseigentümer.

4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Anteil der zukünftig versiegelten Flächen zu minimieren und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt zu verringern, werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend näher bestimmt, dass Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Asphaltflächen sind unzulässig.

Durch die genannte Festsetzung sind unter Hinweis auf § 1a Abs. 1 BauGB unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Ziel der festgesetzten Teilversiegelung ist die Minderung der negativen Umweltwirkungen auf Grund der baulichen Nutzung und die Erhaltung bestimmter Bodenfunktionen, wie Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers, Belüftung des Bodens, Erhalt von Lebensraum für Bodenlebewesen, Verdunstung von Wasser, Minderung des Aufheizungseffekts bei starker Sonneneinstrahlung und damit der Temperaturerhöhung über diesen Flächen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und damit des Wasserkreislaufes. Behindertengerechte Flächen lassen sich mit Porenpflaster ohne Fugen herstellen. Die Nutzungsfähigkeit teilversiegelter Flächen (auch bei Wegen) wird nicht eingeschränkt.

Geeignete teilversiegelte Oberflächenbefestigungen sind z. B. Poren- oder Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen. Auch die Verwendung natürlicher Baustoffe, wie z. B. Granitkleinpflaster, ist möglich, wenn diese mit einem mindestens 20%igen Fugenanteil verbaut werden.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone mittels versickerungsfreundlicher Beläge ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen sowie Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

4.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB erfolgen für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft werden feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dem Schutz der Bewohner vor Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen und zur Erhöhung der Wohnqualität. Sie dienen weiterhin den Schutzgütern Klima und Luft und damit auch den Arten- und Lebensgemeinschaften.

4.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfolgen Festsetzungen von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Baum- und Gehölzpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen dienen dem Artenschutz, der Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfeldes und zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes.

Die Festsetzung einer unversiegelten Fläche je Baum dient der Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.

Die Maßnahme zur Anpflanzfläche pf1 dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Ortsbildes sowie zur Abgrenzung der Grundstücke zur Landwirtschaftsfläche. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten. Das Anlegen eines Saumes aus Wildkräutern hinter dem geplanten Gehölzriegel pf1, d.h. unmittelbar an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzend, wird empfohlen. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze können in die Anpflanzfläche einbezogen werden, ein Erhalt dieser wird aber zugunsten des Baufeldes nicht zwingend festgesetzt.

Die Maßnahme zur Anpflanzfläche pf2 dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Ortsbildes. In Verbindung mit dem Baumbestand auf den benachbarten Grundstücken dient sie zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Bebauung. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten. Die vorhandenen zwei Pappeln können in die Anpflanzfläche einbezogen werden, ein Erhalt dieser wird aber zugunsten des Baufeldes nicht zwingend festgesetzt.

Die Maßnahme zur Anpflanzfläche pf3 dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Ortsbildes sowie zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Glauchauer Stra-

ße. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten und kann die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm mindern.

4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen tragen bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO zu einer positiven Gestaltung des Stadtbildes und einer architektonisch qualitätsvollen Anpassung der Neubebauung bei.

Die Bauweise und die Anordnung von Gebäuden und Anlagen sowie die Gesamtgestaltung des Areals haben sich den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Bei der Gestaltung der Baukörper ist dem gewachsenen Ortsbild einerseits, den Wünschen und Ansprüchen der Bauherren nach Individualität andererseits, Rechnung zu tragen. Die bauordnungsrechtlichen Reglementierungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben. Die Festsetzungen genügen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Flachdachdächern dient der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal, was von ländlicher Struktur geprägt ist. Lediglich für Garagen und Carports sind Flachdachdächer zulässig, da diese meistens als Fertigteilgarage oder – carport zum Einsatz kommen. Eine städtebauliche Beeinträchtigung ist dadurch nicht zu erwarten.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen (Textliche Festsetzung, Teil B II/Pkt.2) bewirkt eine städtebauliche Harmonisierung und Aufwertung des Straßenbildes.

4.3 NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEITEN

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im Bereich der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

4.4 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz nach der Planung

Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)	13.854 m²	100 %
davon entfallen auf:		
Verkehrsflächen gesamt	1.345 m²	9,71 %
Grünfläche (pf1)	507 m²	3,66 %
Anteil Nettobaulandfläche	12.002 m²	86,63 %
davon überbaubare Fläche		
12.202 m ² * 0,4	4.800 m ²	34,65 %
davon nicht überbaubare Fläche	7.202 m ²	51,98 %

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Fahrbahn, welche zunächst in einer Breite von ca. 3,90m hergestellt wurde. Die vorhandene Straße endet mit einem Wendehammer (Radius 6m). Ein Ausbau der Erschließungsstraße gemäß den Vorgaben des als Satzung beschlossenen Vorhaben – und Erschließungsplanes ist nicht abschließend erfolgt.

Die Anbindung der Planstraße A an die Glauchauer Straße ist vorhanden.

Die Einmündung der Planstraße in das Wohngebiet befindet sich ca. 20m südlich nach dem Ortsdurchfahrtsschild (OD) der Glauchauer Straße (S 251). Bereits im damaligen Verfahren wurde ein Antrag auf Versetzen der Ortsdurchfahrtsgrenze an die Plangebietsgrenze beantragt und bewilligt. Aufgrund der nicht stattgefundenen Bebauung wurde die Umsetzung nicht realisiert. Mit Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet wird die Umsetzung des Ortsdurchfahrtsschildes wieder aufgenommen.

Das Ortseingangsschild befindet sich jetzt auf Höhe der Einmündung in das Plangebiet. In Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich soll in Abstimmung mit der Gemeinde das Ortseingangsschild und das in Höhe des Kindergartens vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzungsschild 30km/h an die südliche Plangebietsgrenze verschoben werden. Damit ist auch sichergestellt, dass die aus Neukirchen kommenden Fahrzeuge mit reduzierter Geschwindigkeit an die Einmündung heranfahren.

Mit der Neuüberplanung des Plangebietes soll die vorhandene Fahrbahnführung mit einer Fahrbahnbreite von 3,90m bis 4m aufgenommen und erweitert werden. Entgegen der ursprünglichen Planung wird aufgrund des zukünftig geringen Anliegerverkehrs die Planstraße als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Planstraße A wird mit einer Fahrbahnbreite von 5m für den maßgebenden Begegnungsfall LKW/PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (nach Rast 06) dimensioniert. Die im Planteil dargestellte Verkehrsfläche der Planstraße beinhaltet die Fahrbahnbreite von 5m zuzüglich beidseitig jeweils 0,25m breite Freihaltebereiche. Die Fahrbahn wird mit abgesenkten Borden eingefasst. Die Fahrbahnerweiterung umfasst somit 1 bis 1,10m. Nach Fertigstellung der Errichtung der Einfamilienhäuser wird über die gesamte Fahrbahnbreite eine 4cm dicke Bitumendeckschicht aufgebracht.

Ein 2,50m breiter kombinierter Fuß- Radweg (zzgl. beidseitig jeweils 0,25m breite Freihaltebereiche) im Norden des Plangebietes ermöglicht die Verbindung zum Gemeindezentrum, welcher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits realisiert wurde. Ebenfalls soll der jetzt bis zum Kindergarten vorhandene Gehweg entlang der Glauchauer Straße in Hinblick auf die Verkehrssicherheit bis in das Plangebiet erweitert werden.

Die Planstraße kann von Fahrzeugen der Kommunalentsorgung Chemnitzer Land GmbH befahren werden. Der Wendehammer wird derart erweitert, dass die Müllfahrzeuge mit einem einmaligen Zurückstoßen wieder ausfahren können. Das Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist generell unzulässig. Der Abschluss der Wendeanlage ist mit einer Länge von 20m auszubilden. Es wird dafür eine 5m lange und 4m breite Verkehrsfläche in Richtung des südlich angrenzenden Grundstückes eingeordnet. Im Kaufvertrag ist zu regeln, dass Zäune oder Hecken bei den am Wendehammer angrenzenden Grundstücken erst in einem Abstand von 1m von der Fahrbahn errichtet werden dürfen, damit der geforderte 1m breite Freihaltestreifen nach Rast 06 gewährleistet wird.

Die Planstraße kann von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden. Im Baugebiet befinden sich bereits 3 Hydranten.

Im Plangebiet werden keine zusätzlichen Besucherstellplätze eingeordnet, da in der Regel Garagen und Carports in einem Abstand von 3 bis 5m zur Straßenkante eingeordnet werden und somit ein zusätzlicher Stellplatz auf den Privatgrundstücken bereitgestellt werden kann.

Eine ausreichende Straßenbeleuchtung entsprechend den geltenden Vorschriften ist vorzusehen.

Die Länge der inneren Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer beträgt ca. 200m und die Länge des kombinierten Fuß-Radweges ca. 30m.

5.2 WASSERWIRTSCHAFT

5.2.1 Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung möglich.

Im Zuge der teilweise ausgeführten Erschließungsarbeiten 1998 wurde im Plangebiet bereits eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC hergestellt. Wegen der fehlenden Nutzung ist diese Leitung nicht in Betrieb und jetzt mittels Schieber abgesperrt.

Weitere Rohrverlegungen bzw. Verrohrungstätigkeiten sind nicht notwendig. Es sind lediglich die Hausanschlüsse der einzelnen Parzellen herzustellen und auf die vorhandene Trinkwasserleitung aufzubinden.

Weiterhin ist ca. 4 Wochen vor Inbetriebnahme dieser Leitung und vor dem Aufbinden der Hausanschlüsse eine Hygieneüberprüfung notwendig.

Die Erstellung der Anschlüsse bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche TW-Versorgung stellen. Dazu erhalten die zukünftigen Grundstückseigentümer bei Antragstellung vom RZV ein entsprechendes Anmeldeformular zugeschickt.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserreinigung und -beseitigung ist die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH mit Sitz in Remse zuständig.

Im Zuge der teilweise ausgeführten Erschließungsarbeiten 1998 wurden im Plangebiet bereits ein Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem mit Grundstücksanschlüssen hergestellt.

Gemäß der Stellungnahme der WAD vom 05.10.2018 ist die Ableitung von häuslichem Abwasser und Oberflächenwasser in die Abwasseranlagen der WAD möglich. Die Einleitung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten. Alternativ kann Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung (z. Bsp. Zisterne) verwertet werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann ungedrosselt in den Regenwasserkanal erfolgen. Die Entscheidung wie Oberflächenwasser abgeleitet werden soll, ist mit jeder einzelnen Bebauung durch einen Entwässerungsantrag mitzuteilen. Regenwassernutzungsanlagen (für WC-Spülung oder Waschmaschinennutzung) bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Eine eventuelle Versickerung von Regenwasser im Grundstück ist in Abhängigkeit des anstehenden Baugrundes im Rahmen des Bauantrages zu überprüfen.

Mit der neuen Parzellierung verfügen die Grundstückspartellen teils über mehrere Grundstücksanschlüsse im Trennsystem, mindestens jedoch über einen Grundstücksanschluss im Trennsystem (Schmutzwasser/Regenwasser).

Die Bedingungen zum Einleiten müssen in einem durch den Grundstückseigentümer zu beantragenden Abwasserbeseitigungsvertrag vereinbart (Entwässerungsantrag) werden. Vorhandene Grundstücksanschlüsse können genutzt werden, wenn sie eine Mindestnennweite von DN 150 haben und der Bauzustand eine schadlose Abwasserableitung gewährleistet.

Die Projektierung der einzelnen Grundstücksentwässerungen müssen nach der DIN EN 12056, der DIN 1986 und der DIN EN 752 erfolgen. Dabei ist insbesondere folgendes zu beachten und einzuhalten:

An jeder Übergabestelle in die Abwasseranlagen der WAD muss eine geeignete Reinigungs- und Revisionsmöglichkeit vorgesehen werden. Die Bauausführung und Anforderungen an Schächte sind in der DIN 1986 sowie der DIN EN 476 beschrieben. Ist dies nicht möglich, so muss im Haus eine Reinigungsöffnung vorgesehen werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Einleiter zur Sicherung gegen Rückstau gemäß §11 (5) und (6) der AEB verpflichtet ist. Die finanziellen Aufwendungen im Privatbereich muss der jeweilige Grundstückseigentümer tragen.

Nach Vorliegen eines gültigen Abwasserbeseitigungsvertrages und des Grundstücksentwässerungsprojektes vom Gebäude bis zur Anbindung an den öffentlichen Kanal wird die Einleitgenehmigung zur jeweiligen Bebauung erteilt.

5.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48m³/h (13,3 l/s, WA) über einen Zeitraum von 2h bereitzustellen.

Im Plangebiet befinden sich bereits drei Hydranten; die Entnahmemenge ist derzeit nicht bekannt. Es befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle an der Waldenburger Straße 1 mit einer Entnahmemenge von 50m³/h. Dieser Hydrant hat eine Entfernung von 200m zum Plangebiet.

Die Planstraße kann von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden.

5.4 ENERGIEVERSORGUNG

Strom

Laut Mitnetz Strom kann die Stromversorgung für das Plangebiet über das bestehende Niederspannungsnetz abgesichert werden. Es werden dazu Niederspannungsleitungen im Plangebiet mit Anschlüssen in die Parzellen neu verlegt.

Im Plangebiet ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Gas

In der Gemeinde Oberwiera gibt es noch keinen zentralen Gasanschluss.

Gegenwärtig bestehen keine Planungen hinsichtlich der Versorgung der Gemeinde mit Gas.

Im Plangebiet ist die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser ausgeschlossen. Zur Anwendung kommen moderne Heizsysteme wie Flüssiggas- bzw. Ölheizung sowie alternative Energiequellen, wie z. Bsp. Wärmepumpen.

5.5 TELEKOMMUNIKATION

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Die fernmeldetechnische Erschließung wird materiell und finanziell von der Telekom getragen. Satellitengebundene Kommunikationseinrichtungen sind zulässig.

5.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kommunalentsorgung Chemnitzer Land GmbH (KECL) mit Sitz in Glauchau, OT Reinholdshain.

Die Planstraße wird von Fahrzeugen der Kommunalentsorgung Chemnitzer Land GmbH befahren. In Oberwiera kommt ein dreiachsiges Müllfahrzeug zum Einsatz.

Die Zufahrten mit Wendemöglichkeiten gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für die Entsorgungsfahrzeuge sind über die öffentliche Verkehrsfläche möglich. Die Vorschriften der RaSt 06 sowie die Branchenregel DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung sind unbedingt zu beachten.

Die Planstraße ist so gestaltet, dass Fahrsituationen bei Sammelfahrten (3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge) gefahrlos durchgeführt und die Bereitstellungsplätze der Abfallbehälter gefahrlos erreicht und verlassen werden können (siehe hierzu auch die Ausführungen in Pkt. 5.1).

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, dass am Tage der Müllentsorgung keine parkenden Kraftfahrzeuge die Anfahrt der Müllfahrzeuge behindern dürfen. Die Mülltonnen sind gut sichtbar am Straßenrand vor dem jeweiligen Grundstück am Tage der Müllentsorgung aufzustellen.

Ferner sind Grundstückseigentümer Anschlusspflichtige nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau. Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung finden gleichermaßen Anwendung und gelten für alle überlassungspflichtigen Abfallarten.

5.7 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

In ca. 400m Entfernung befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV an der Hauptstraße in Oberwiera. Von hier gibt es Busverbindungen nach Waldenburg und Meerane. In 80m Entfernung besteht an der Waldenburger Straße eine Schulbusverbindung nach Remse.

Ein zusätzlicher Bedarf an Haltestellen infolge des geplanten Wohngebietes zeichnet sich nicht ab.

5.8 HINWEISE ZUR ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Vermessungs- oder Grenzmarken

Sollte durch die Baumaßnahmen Gefahr bestehen, dass Vermessungs- oder Grenzmarken beschädigt oder entfernt werden, sind diese nach § 6 Abs.2 SächsVermKatG zu sichern oder wiederherzustellen. Informationen zu Festpunkten der Grundlagenvermessung erteilt der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung.

Brandschutz, Rettungswege

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach §§ 4 und 5 SächsBO, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie den Bedingungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Liegen die Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Aufstellfläche Feuerwehr und an rückwärtigen Gebäudeseiten, so sind Zu- und Durchfahrten erforderlich. Können die Anforderungen an Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht erfüllt werden oder bei Einschränkungen für den öffentlichen Verkehrsraum, welche Auswirkungen für den Einsatz der Feuerwehr haben sowie beim Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsbereichen ist Rücksprache mit der Feuerwehr zu führen.

Bodenschutz

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und zur Herstellung einer technischen Funktion verwertbar. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Baugrunduntersuchung

Sofern für geplante Baumaßnahmen im Plangebiet keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6.1.1 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie , Boden, Wasser, Mensch Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften

Für die Satzungen nach § 13b BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB) bestehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000m² (§ 19 Absatz 2 BauNVO), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzrecht kommt demnach nicht zur Anwendung. Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13b BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Leitbild ist das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umwandlung von einer ungenutzten Grünfläche mit verbliebenen Versiegelungsflächen (vorhandene Straße) zu einer Wohnbaufläche. Mit einer neuerlichen Nutzung durch Einzelhausbebauung werden Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau genutzt. Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für den Erhalt einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft sowie ein dem Standort entsprechendes Orts- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden. Durch die geplante Bebauung sind in Verbindung mit den zukünftig auf den Wohngrundstücken entstehenden Nutz- und Ziergärten keine ökologischen Nachteile gegenüber der Brachfläche zu erwarten. Die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen.

Aus agrarstruktureller Sicht werden mit der geplanten Bebauung keine Flächen der Landwirtschaft entzogen, da es sich um eine Grünlandfläche handelt, welche gegenwärtig selbstständig bewirtschaftet wird.

Es wird empfohlen, die zwei Pappeln an der nördlichen Plangebietsgrenze zu erhalten. Eine Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume im Planteil wird aber nicht vorgenommen, damit die bauliche Entwicklung auf diesem Grundstück nicht von vornherein eingeschränkt wird. Zu beachten ist, dass sich bei Erhalt dieser zwei Pappeln die Einordnung des Hauses an dem Kronendurchmesser zuzüglich 1,50m Abstand (=Wurzelbereich) orientiert.

Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Festsetzungen ausgeglichen werden und die Bebauung durch die Bepflanzung in die Umgebung eingebunden wird. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen und Heckenanpflanzungen im Grundstück kompensiert werden. Mit diesen Anpflanzfestsetzungen wird dem Kompensationserfordernis bei Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG Rechnung getragen.

Schutzgut Naturraum / Landschaftsbild / Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild wird an dem Standort angemessen entwickelt. Durch die höhere Nutzungsintensität der Privatgrundstücke wird die Fläche eine höhere Wertschätzung erfahren. Die Festsetzungen zur Gestaltung (Hecken- und Baumpflanzung, Festsetzung der

maximalen Traufhöhe etc.) gewährleisten die angemessene Gestaltung und Einfügung der Bebauung in das Umfeld. Durch die südlich geplante Hecke wird eine klare Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich geschaffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Baumaßnahmen wird das Ortsbild im Plangebiet positiv verändert. Zudem erfolgt durch die Schaffung eines öffentlich nutzbaren Rad- und Fußweges zwischen Wohngebiet und dem Gemeindezentrum sowohl den zukünftigen Bewohnern als auch der Allgemeinheit ein hohes Wohn- und Erholungspotential.

Schutzgut Geologie / Boden

Durch die geplanten Einfamilienhäuser, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten sowie die notwendigen Erschließungsflächen wird Grund und Boden im Vergleich zum aktuellen Bestand zusätzlich versiegelt. Es werden planerische Maßnahmen (Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen) getroffen, durch die der Versiegelungsgrad der Flächen beschränkt wird und damit der Verlust der Bodenfunktionen minimiert werden kann. Des Weiteren wird die zusätzliche neue Versiegelung durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Die Aufwertungsmaßnahmen umfassen die einzelnen Pflanzmaßnahmen und die Anlage von privaten Grünflächen. Durch die Pflanzung der Hecke im Süden des Plangebietes kann zudem das Risiko der Erosion vermindert werden.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Flächen hat Veränderungen im Wasserhaushalt zur direkten Folge. Auf den versiegelten Flächen können Infiltrations- und Abflussfunktionen nur eingeschränkt bzw. nicht mehr stattfinden. Den negativen ökologischen Auswirkungen wird durch Maßnahmen zur Minderung (Teilversiegelung) bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Gehölzen) entgegengewirkt. Die Neupflanzung von Gehölzen verbessert die Transpiration und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Die Anlage der Hecke im Süden des Plangebietes kann zudem das Risiko der Erosion vermindern.

Schutzgut Mensch / Klima / Luft

Die Planung gewährleistet eine verträgliche Entwicklung des Standortes zur Wohnvorsorge und Schaffung von privatem Eigentum. Durch Pflanzmaßnahmen (Hecken, grundstücksbezogene Bäume) und die mit der Bebauung von Einfamilienhäusern mit großem Grundstück einhergehende Entwicklung von Privatgärten werden Grünstrukturen geschaffen, die sich positiv auf die Wahrnehmung des Standortes auswirken.

Durch die Planung verändert sich der Leistungshaushalt der Fläche im Bezug zum Schutzgut Klima / Luft nur geringfügig. Bauungen und andere Versiegelungen vermindern die Neubildungsrate von Sauerstoff, die Ausgleichsfunktion von Temperaturschwankungen und fördern ungünstige Luftzirkulationen an dem Standort in geringem Umfang. Dies begründet sich aus der ortsrannahen Lage des Areals. Dem gegenüber steht die Verbesserung der genannten Funktionen durch Pflanzungen von Gehölzen und Anlage von privaten Grünflächen. Zur Sicherung der gegebenen positiven klimatischen Verhältnisse für das Ortsgebiet, wird die mit der Entwicklung des Wohngebietes einhergehende lockere und durchgrünte Bebauung als positiv erachtet.

Ein Verwendungsverbot fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitstellung dient der Reinhaltung der Luft.

Schutzgut Arten- / Lebensgemeinschaften

Arten- und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung im Wesentlichen nicht beeinträchtigt. Durch die bisherige Nutzung befinden sich an dem Standort kaum wertgebende

Strukturen. Mit der zu erwartenden Nutzungsintensivierung der privaten Grundstücke als Gärten o.ä. entstehen vielfältige neue Strukturen. Mit den Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden außerdem weitere wertvolle Strukturen geschaffen. Der ökologische Zustand wird sich im Bezug auf das Schutzgut verbessern.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung die Versiegelung von Flächen zwangsläufig notwendig wird, deren Maß und Auswirkungen jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen vermindert und innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es entsteht ein attraktiver Eigenheimstandort in Oberwiera.

Die wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen, zum Schutz und zur Optimierung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß BauGB §1(6)7 sind:

- Durchlässige Bauweise privater Stellplätze, Zufahrten und sonstiger befestigte Flächen,
- Baumanpflanzungen, je angefangenen 300m² Grundstücksfläche
- Heckenanpflanzungen innerhalb des Plangebietes.

Neben den Festsetzungen sind als Hinweise bei der Umsetzung der Maßnahmen zum Baumschutz zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Bäume sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 in Verbindung mit der RAS LP4 vorzusehen.
- Bei Bäumen sind jegliche Eingriffe in die Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiche auszuschließen.

6.1.2 Immissionsschutz

Als relevante Schallquelle kommt der Verkehrslärm der Glauchauer Straße in Betracht.

In der städtebaulichen Planung sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden:

tags: 55 dB und nachts: 45 dB bzw. 40 dB (der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm)

Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Plauen konnte eine Verkehrsstärke auf der S 251 in Höhe Ortseingang Oberwiera lt. Verkehrsmengenkarte von 2015 benannt werden. Danach beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV = 1905 Kfz/24h; der SV-Anteil ist mit 13 % angegeben. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wird mit Verweis auf die Ausführungen in Pkt. 5.1 30km/h angesetzt.

Es wurde auf Grundlage dieser Daten eine Verkehrslärberechnung durchgeführt (siehe Anlage 1 bis 4).

Danach liegen im Tageszeitraum die Beurteilungspegel im Bereich der Freiflächen (EG-Ebene) in einem Abstand von 10m zur Fahrbahnmitte bei 58,9 dB(A) und überschreiten damit die zulässigen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes im ungünstigsten Fall um max. 4 dB(A). Das betrifft die unmittelbar an der Glauchauer Straße gelegenen Grundstücke. Ab einem Abstand von 22m zur Fahrbahnmitte werden die zulässigen Orientierungswerte auf den Freiflächen eingehalten. Aufgrund dieser im östlichen Bereich des Plangebietes auftretenden geringen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wurden keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem bietet die Heckenanpflanzung pf3 neben Sichtschutz auch geringfügigen Schallschutz.

Im Nachtzeitraum werden lt. Anlage 3 im 1. OG in einem Abstand von 12m zur Fahrbahnmitte die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete/Verkehrslärm/nachts im ungünstigsten Fall um 3,4 dB(A) überschritten. Auch hier werden in einem Abstand von ca. 22m zur Fahrbahnmitte die zulässigen Orientierungswerte eingehalten. Die Gebäude entlang der Glauchauer Straße bewirken nach dessen Errichtung zudem eine schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Baugrundstücke, so dass die Schallausbreitung sich gegenüber einer unverbauten Fläche günstiger darstellt.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 wird festgestellt, dass Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster den Schlaf stören können. Da diese Werte nach den überschlägigen Berechnungen im Plangebiet nur unwesentlich überschritten werden, wurde auf Festsetzungen zur Grundrissanordnung schutzbedürftiger Räume verzichtet.

Die - vergleichsweise herangezogenen - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) im Nachtzeitraum und 59 dB(A) im Tageszeitraum werden im Plangebiet nicht überschritten, so dass nach der Definition des Bundesimmissionsschutzgesetzes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen.

Nördlich des Plangebietes grenzen der Kindergarten und die Gemeindeverwaltung an. Der Aufenthalt und das Spielen im Freien konzentriert sich im Kindergartenbereich auf die Vormittags- und Nachmittagsstunden, und auch nur dann, wenn das Wetter das Spielen im Freien erlaubt. Das Ruhebedürfnis über die Mittagsstunden ist gewährleistet, da im Kindergarten Mittagsschlaf gehalten wird. Der Kindergartenbetrieb beschränkt sich auf wochentags von 6.00 bis 17.00 Uhr, so dass ausreichender Ruheschutz zu den Nachtstunden und an den Wochenendtagen gegeben ist. Zudem bietet die Heckenanpflanzung pf2 neben Sichtschutz auch geringfügigen Schallschutz.

Die südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden als solche weiterhin genutzt. Diesbezüglich können die mit der Bewirtschaftung der Flächen einhergehenden in regelmäßigen Abständen auftretenden landwirtschaftstypischen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

Nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des B-Planes auf die vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsverhältnisse. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Wohnbebauung (durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Bestand:

1. Städtebaulich geordnete Entwicklung und Neugestaltung unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten und damit Erhöhung des Gestaltungswertes des gesamten Plangebietes.
2. Sinnvolle Parzellierung der Grundstücke, auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung.
3. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar.
4. Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau von modernen, individuellen und familienorientierten Wohnhäusern mit hohem Grünanteil im zentrumsnahen Gemeindegebiet.

7. KOSTEN

Alle in Verbindung mit dem Vorhaben mittelbar und unmittelbar entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Oberwiera entstehen keine Kosten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden.