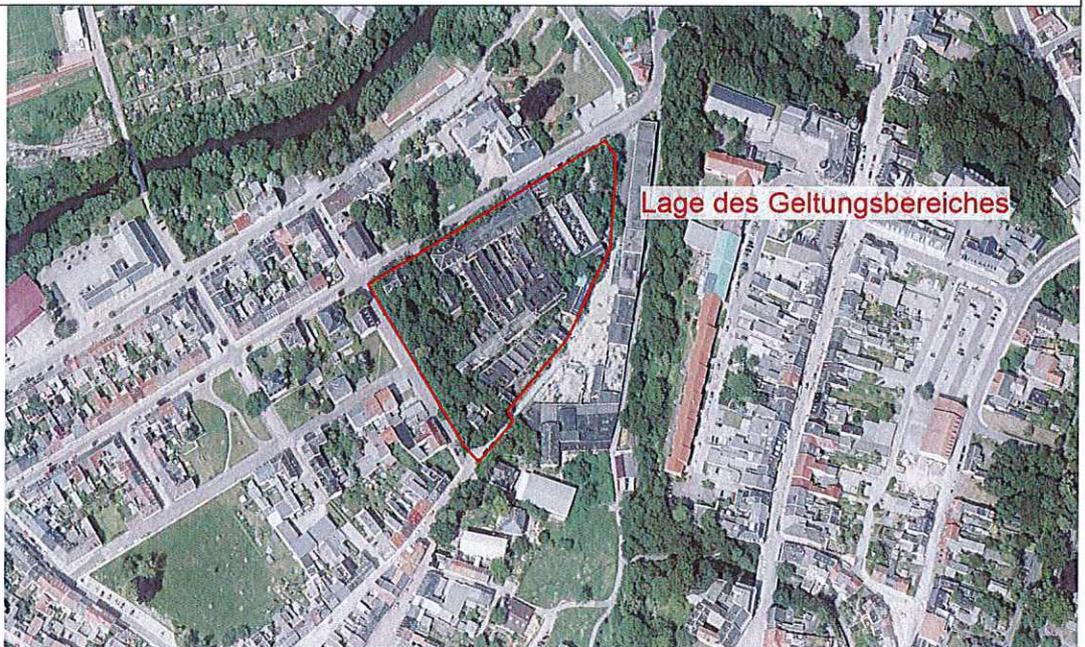


Große Kreisstadt Glauchau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-29 „Wohnen an der Wilhelmstraße“

Übersichtskarte:

Lage des
Satzungs-
gebietes im
Gemeinde-
gebiet



Gemeinde

Große Kreisstadt Glauchau

Markt 1
08371 Glauchau


Marcus Steinhardt
Oberbürgermeister
(Siegel)



Planverfasser: **Stadt | Ökonomie | Recht –
Steinke & Zemke GbR**

Waidmühlenweg 5
99089 Erfurt

Datum:

08.01.2024

Planstand:

SATZUNG

Impressum

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1-29 „Wohnen an der Wilhelmstraße“
der Großen Kreisstadt Glauchau

BEGRÜNDUNG

Planverfasser



Große Kreisstadt Glauchau

Markt 1

08371 Glauchau

Auftragnehmer



Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt



Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Planungsgegenstand	5
1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit.....	5
1.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	6
1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
1.4 Überörtliche Planungen.....	8
1.5 Örtliche und weitere Planungen	19
1.6 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur.....	25
1.7 Erschließung	25
1.8 Baugrund und Umwelt.....	26
1.9 Plangrundlage.....	30
2 Planungsinhalt	31
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung und Kurzdarstellung der Planungsalternativen.....	31
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	32
2.3 Geltungsbereich.....	32
2.4 Begründung der Festsetzungen	32
2.4.1 Art der baulichen Nutzung.....	32
2.4.2 Maß der baulichen Nutzung	33
2.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
2.4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	35
2.4.5 Verkehrsflächen	35
2.4.6 Öffentliche Grünflächen.....	36
2.4.7 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.....	36
2.4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
2.4.9 Gebiete und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	38
2.4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	39
2.5 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	40

2.5.1	Dachgestaltung und -eindeckung	41
2.5.2	Fassadengestaltung.....	41
2.5.3	Gestaltung von Werbeanlagen	42
2.5.4	Zahl der Stellplätze und Garagen.....	42
2.5.5	Einfriedungen.....	42
2.5.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete und Gestaltung der Vorgärten	43
2.5.7	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	43
2.6	Kennzeichnungen	44
2.7	Hinweise	44
2.8	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	47
3	Auswirkungen der Planung	49
3.1	Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen	49
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	49
3.3	Auswirkungen auf die Bodenordnung.....	52
3.4	Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur	52
3.5	Soziale Auswirkungen.....	53
3.6	Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen	53
3.7	Ökonomische Auswirkungen.....	53
3.8	Eigentum, Planungsschaden und Enteignung.....	53
3.9	Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen	53
3.10	Sonstige Auswirkungen.....	54
3.11	Flächenbilanz.....	54
4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	55
5	Verfahrensübersicht	57
6	Literatur	59
7	Anlagen.....	61

1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohngebiete im Stadtteil Wehrdigt.

1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit

Die Große Kreisstadt Glauchau beabsichtigt im Stadtteil Wehrdigt auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha (Flurstücke Nr. 1996 und Nr. 1997/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1995 und Nr. 1998/1, alle Gemarkung Glauchau) die Neuplanung eines Wohnbaustandortes für ca. 17 Wohngebäude (vorrangig Einfamilienhäuser). Das gegenständliche Areal war zuvor mit einer großflächigen Industriebrache bestanden. Der Abbruch der baulichen Anlagen ist im Jahr 2022 erfolgt, einzig das Brunnenhaus des vorhandenen Tiefbrunnens verbleibt im Bestand. Im Stadtentwicklungskonzept Glauchau 2030+ (INSEK) ist der Stadtteil Wehrdigt als Schwerpunktraum thematisiert. Das Stadtentwicklungskonzept sieht für die Fläche des Bebauungsplans die „Revitalisierung Industriebrache Wilhelmstraße ehem. Färberei (Erarbeitung Entwicklungskonzept, bspw. Neues Wohnen in aufgelockerter Bauweise mit hohem Grünanteil)“ vor (INSEK Seite 151). Hierzu erfolgte am 25. März 2021 der Stadtratsbeschluss zu den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Stadtteil Wehrdigt. Im Stadtteil Wehrdigt soll Wohnraum auf der bestehenden Brachfläche geschaffen werden. Die vorliegende Planung soll die brachgefallenen Fläche wiedernutzbar machen und dadurch der Innenentwicklung dienen.

Ende September 2021 wurde durch den Glauchauer Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau gefasst. Ein städtebaulicher Entwurf mit Fortführung der Karlstraße als Stichstraße auf das Planungsareal sowie eine grobe Neuparzellierung des Standortes liegen diesem Bebauungsplan damit als städtebauliches Konzept vor.

Der Bebauungsplan soll die kommunalen Entwicklungsziele für den Stadtteil Wehrdigt am in Rede stehenden Standort planungsrechtlich verbindlich ausgestalten und dabei einen Schwerpunkt im Bereich des Klimaschutzes und der CO₂-Einsparung legen. Ein separater Grünordnungsplan wird nicht erstellt.

Mit der vorliegenden Planung werden am Standort ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und innerhalb dieses Gebiets die zulässigen baulichen Anlagen insbesondere durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert. Es sollen vorwiegend Wohngebäude errichtet werden.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planungszielen hat die Große Kreisstadt Glauchau die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen berücksichtigt. Demzufolge ist gegenüber dem Bevölkerungsstand im Jahr 2018 (22.440 Personen) bis zum Jahr 2035 in der Variante 1 von einem Bevölkerungsrückgang in der Größenordnung von 10,3 % und in der Variante 2 von einem Rückgang von 13,8 % auszugehen. Gemäß dem Stand des Melderegisters im Dezember 2022 betrug die Einwohnerzahl Glauchaus 22.191 Personen. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen hatte hingegen für das Jahr 2022 in der Variante 1 eine Zahl von 21.960 und in der Variante 2

von 21.940 Personen prognostiziert. Der Bevölkerungsrückgang erfolgte somit bislang in geringerer Größenordnung als prognostiziert. Diese Einwohnerzahlen wiederum unterscheiden sich von den amtlichen Zahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen. Demzufolge betrug die Bevölkerungszahl am 31.12.2021 insgesamt 21.914 Personen und damit leicht unter den Annahmen der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für dieses Datum. Die Bevölkerungsvorausberechnung kann den Wohnraumbedarf allerdings auch nur dergestalt abbilden, dass ein rein quantitativer Bedarf daraus abgeleitet werden kann. Der Wohnungsmarkt ist jedoch segmentiert. Die Nachfrage kann sich beispielsweise in verschiedenen Preissegmenten oder zwischen Miete und Eigentum differenziert gestalten, ohne dass dies aus einem aus der Bevölkerungsvorausberechnung errechneten quantitativen Bedarf erkennbar ist. Die Große Kreisstadt Glauchau bezweckt deshalb unabhängig von der Bevölkerungsvorausberechnung Wohnraum für Einfamilienhäuser, auch zum Zwecke der Eigentumsbildung, festzusetzen. Dies geschieht jedoch in verhältnismäßig geringer Größenordnung. Legt man für die 17 vorgesehenen Einfamilienhäuser eine Haushaltsgröße von 3 bzw. 2 Personen zu Grunde, ergibt sich also lediglich ein Wohnraumzuwachs für 51 bzw. 34 Personen. Dies entspricht lediglich einem Anteil in Höhe von 0,229 % bzw. 0,153 % im Verhältnis zum Bevölkerungsstand im Jahr 2022.

Auf dem südöstlich benachbarten Grundstück sind die Abbrucharbeiten abgeschlossen und die Fläche oberirdisch beräumt. Hier entsteht mit Offenlegung des bisher verrohrten Mühlgrabens eine Grünfläche. Vorgesehen ist ferner ein fußläufiger Übergang zum Plangebiet.

1.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren ist möglich, wenn keine Ausschlussgründe vorliegen. Es ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Solche Anhaltspunkte liegen nicht vor. Zudem ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB nur anwendbar, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die vorgesehene Planung umfasst eine Fläche von 16.961 m². Die zulässige Grundfläche beträgt damit weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

Die Planung unterliegt damit der Anwendungsvoraussetzung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird durch die Wilhelmstraße im Nordwesten, die Dorotheenstraße im Südwesten und die Färberstraße im Süden (die teilweise Bestandteil des Plangebietes ist) begrenzt. In einem Abstand (25 bis 75 m) zur östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Mühlgrabensteig.

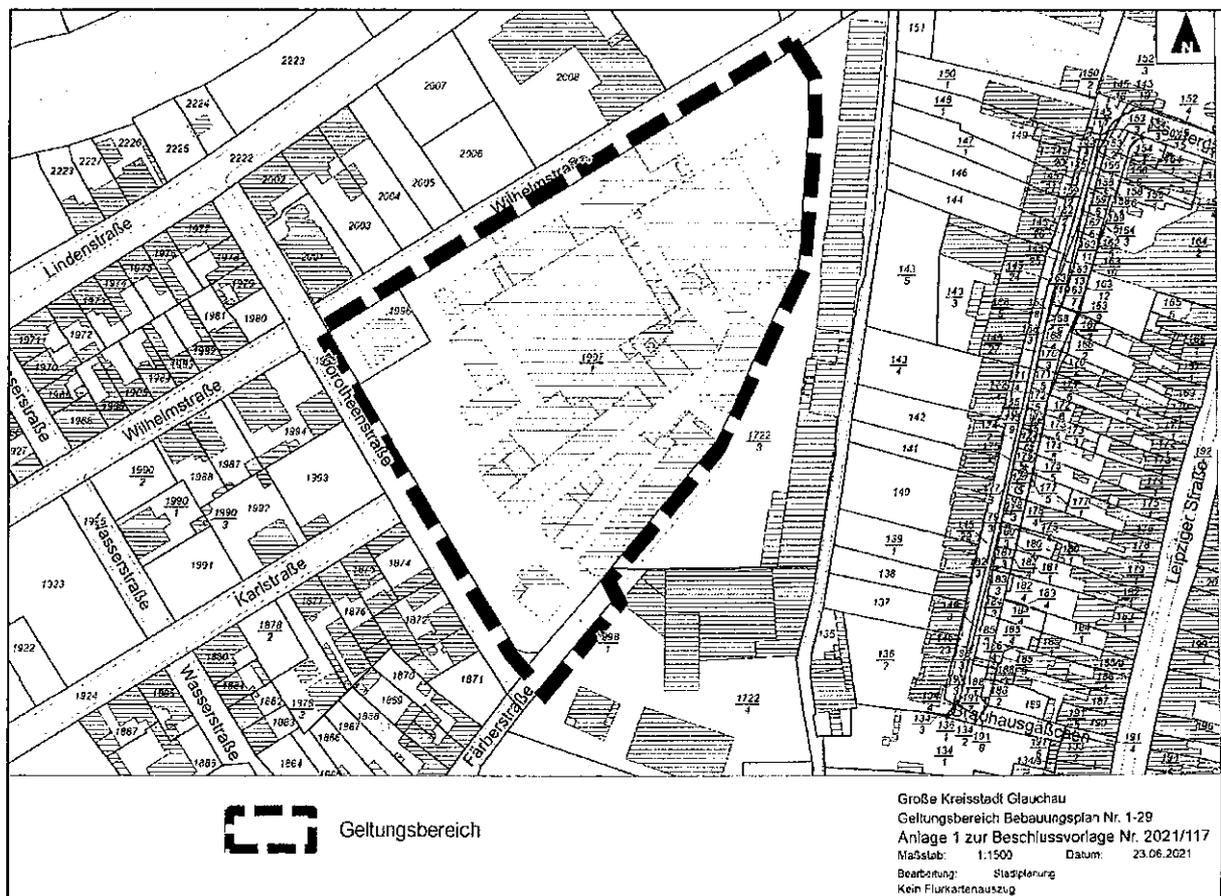


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (Stadtverwaltung Glauchau)

Das Plangebiet umfasst ausschließlich die in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichneten Grundstücke in der Gemarkung Glauchau. Folgende Flurstücke werden von der Planung erfasst:

Flurstück	Eigentümer
1995 (teilweise gem. Planzeichnung)	Stadt Glauchau
1996 (vollständig)	Stadt Glauchau
1997/1 (vollständig)	Stadt Glauchau
1998/1 (teilweise gem. Planzeichnung)	Stadt Glauchau

Tab. 1: Flurstücke und Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stadtverwaltung Glauchau)

1.4 Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen¹ (LEP 2013) enthält für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze. Glauchau ist hierin gemäß Ziel 1.3.7 als Mittelzentrum festgelegt und somit als regionales Wirtschafts-, Bildungs- und Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes zu sichern und zu stärken. Die weiteren relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) ergeben sich insbesondere aus dem Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung:

- *G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*
Diesem Grundsatz wird entsprochen. Es handelt sich um eine Planung, die bereits durch Siedlungszwecke beanspruchte Flächen überplant und einer neuen Nutzung zuführen soll. Mittels der Festsetzungen wird auch auf eine Entsiegelung hingewirkt.
- *Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*
Es werden in der vorliegenden Planung überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich aufgrund ihrer innerstädtischen Lage in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen befinden.
- *Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.*
Die in der vorliegenden Planung überwiegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

- *Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

Mit der vorliegenden Planung wird in geringer Größenordnung im Sinne einer Angebotsplanung neuer Wohnraum ermöglicht. Durch die Festsetzung kleinteiliger Bebauung (Einzelhäuser in offener Bauweise) in Verbindung mit Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen soll zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnraum in grüner Umgebung im städtischen Kontext entsprochen werden.

- *Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er soll die Wiedernutzbarkeit von Flächen ermöglichen, die bis vor Kurzem mit einer Industriebrache bebaut waren.

- *Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit gut in das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle „Europäische Grundschule“ befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Lindenstraße (Buslinien 105, 111, 119).

- *G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass*
 - *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
 - *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
 - *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
 - *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
 - *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
 - *beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.*

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Das historische Siedlungsgefüge wird dergestalt berücksichtigt, dass auf umliegende Bauweisen Bezug genommen wird, die neuen

baulichen Strukturen sich in das städtebauliche Gefüge eingliedern und eine Überprägung historisch gewachsener baulicher Strukturen dabei vermieden werden soll. Die Brachflächen werden einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans solle eine energiesparende und -effiziente Siedlungsentwicklung erzielt werden.

- *G 2.2.2.4 Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.*

Der Bebauungsplan setzt neben den Allgemeinen Wohngebieten auch öffentliche Grünflächen fest, um den grünen Charakter entlang des Mühlgrabensteigs zu unterstreichen und die Aufenthaltsqualität entlang des Mühlgrabensteigs zu erhöhen.

- *Z 3.8.3 Die Sicherheit des Fußgängerverkehrs ist durch die Bereitstellung von zusammenhängenden, sicheren und barrierefreien Fußwegenetzen zu gewährleisten. An Straßen mit besonders hoher Verkehrsstärke sind bei Bedarf zur sicheren Gewährleistung querender Fußwegbeziehungen entsprechende bauliche Anlagen zu errichten.*

Die vorliegende Planung grenzt an bestehende Verkehrsflächen an, deren Gestaltung keine wesentliche planbedingte Änderung erfordern. Innerhalb der Planung ist die Unterteilung der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

- *G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Sicherung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. Die Festsetzungen sollen einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Siedlungsentwicklung und andererseits eine geringe Versiegelung bewirken. Damit werden die natürlichen Versickerungseigenschaften des Bodens gesichert bzw. gegenüber dem bestehenden Zustand wiederhergestellt. Dies wirkt sich auch klimatisch positiv aus. Heimische Pflanzenarten sollen bevorzugt angepflanzt werden.

- *G 4.1.1.15 Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.*

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Allgemeinen Wohngebiete sollen bevorzugt heimische Pflanzen angepflanzt werden.

- *G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.*

Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwässerung in den neu offen gelegten Mühlgraben. Auf Verkehrsflächen anfallendes Wasser soll abgeleitet werden. Auf den Baugrundstücken kann das Regenwasser gegebenenfalls in begrenztem Umfang auch versickert und/oder zurückgehalten werden, wenngleich gemäß Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds des Institut für Baugrundforschung vom 05.01.2024 der Boden für die Versickerung nicht geeignet ist. Dies stellt gegenüber dem bisherigen Zustand (überwiegende Versiegelung) aber immer noch eine Verbesserung dar.

- *G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden anlässlich der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung und andererseits eine geringe Versiegelung bewirken. Gegenüber dem bisherigen Zustand (überwiegend versiegelte Industriebrache) verbessert sich der Zustand, da der Boden einer neuen Nutzung zugeführt und somit seiner Unvermehrbarkeit Rechnung getragen wird.

- *G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.*

Der Bebauungsplan ist als Beitrag zur Innenentwicklung in der Großen Kreisstadt Glauchau zu sehen. Wohnbauvorhaben sollen auf bereits anthropogen vorbelasteten Flächen (Industriebrachen) realisiert werden, anstatt hierfür Flächen im Außenbereich oder an anderen, weniger anthropogen vorbelasteten Standorten im Innenbereich in Anspruch zu nehmen.

- *G 4.1.4.2 Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.*

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen innerhalb des Siedlungskörpers fest. Die Durchlässigkeit entlang des Mühlgrabensteigs wird gefördert.

Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen - wie aufgeführt - nicht entgegen. Hingewiesen wird an dieser Stelle auf die Umweltprüfung für den Landesentwicklungsplan Sachsen. Für den Bebauungsplan relevant ist insbesondere, dass die kartografierte „Projektion Lufttemperatur und Klimatische Wasserbilanz“ einen Anstieg der Lufttemperatur im Jahresmittel und einen Rückgang der klimatischen Wasserbilanz in der Jahressumme (dargestellt jeweils für die Prognosezeiträume 2036 – 2065 bzw. 2071 - 2100) erwarten lässt. Die kartografierte „Projektion Jahresniederschlag und Sommerlicher Niederschlag“ lässt einen Rückgang des Niederschlags (korrigierte Summe, Jahr) und des sommerlichen Niederschlags (korrigierte Summe Juni, Juli, August) erwarten. Dem trägt der Bebauungsplan durch klimaschützende Festsetzungen und Vorgaben zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien Rechnung.

Regionalplan

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Bis zum in Kraft treten des RPI-S RC sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Somit gelten für die Große Kreisstadt Glauchau weiterhin die Festlegungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge². Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind wie folgt:

- *G 2.6.5 Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.*

Der Bebauungsplan setzt auf einer Konversionsfläche überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest und hält sich dabei an die Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung der BauNVO bzw. bleibt darunter. Er trägt damit einerseits zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Siedlungszwecke und andererseits zu einer Durchgrünung der bislang überwiegend versiegelten Fläche bei.

- *G 2.6.7 Bei erforderlichem Rückbau von Gebäuden und Siedlungsflächen sollen verstärkt städtebaulich zusammenhängende Siedlungsgebiete erhalten werden. Eine bauliche Auflockerung sollte in dicht bebauten Siedlungsgebieten unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, sozialer und erschließungstechnischer Kriterien erfolgen.*

Der Bebauungsplan wird auf einer innerstädtischen und zuvor dicht bebauten Brachfläche aufgestellt. Aus städtebaulichen, klimaschutzbezogenen, freiraumplanerischen und erschließungstechnischen Gründen wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt.

² Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung 2008 mit Ausnahme der Teilfortschreibungen „Regionale Vorsorgestandorte“ und „Plansätze zur Nutzung der Windenergie“ (Sächsisches Amtsblatt, Sächsischer Anzeiger Nr. 31 vom 31. Juli 2008).

- *G 2.6.11 Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.*
Der Bebauungsplan setzt Einzelhäuser fest, die durch ihre individuelle Ausgestaltung sowohl den Anforderungen von Familien als auch von älteren Personen gerecht werden können. Durch die Schaffung von Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet sind die soziale Infrastruktur und die Bildungseinrichtungen gut erreichbar.
- *G 2.6.13 Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.*
Die Verwirklichung des Bebauungsplans führt durch die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen zu keiner Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen.
- *G 2.6.19 Anstelle von Neubau auf „grüner Wiese“ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leer stehender Gebäudesubstanz erfolgen. Ortsbildtypische ländliche Bausubstanz soll soweit wie möglich in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erhalten werden. Dabei kommt den denkmalgeschützten oder ortsbild- und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden eine besondere Rolle zu. Im Rahmen der Dorferneuerung sind der Erhalt und eine geeignete Weiternutzung der historischen Bauernhöfe anzustreben.*
Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung brachliegender Flächen. Auf diesen sollen überwiegend Wohnnutzungen zulässig sein.
- *G 3.1.1 Die Vorkommen der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihre genetische Vielfalt, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sollen in unbesiedelten und besiedelten Bereichen, auf genutzten und ungenutzten Flächen in ihrer natürlichen und kulturlandschaftlichen Vielfalt, ihrer besonderen Eigenart und Vernetzung gesichert sowie dem natürlichen Potenzial und dem Charakter der Kulturlandschaft entsprechend entwickelt werden.*
Durch naturschonende Landnutzung, naturschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie durch den Schutz der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft) und des Naturhaushaltes sollen günstige Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.
- *G 3.1.8 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden.*
Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich Grünflächen fest, um eine Anbindung des begrünten Mühlgrabensteigs herzustellen.
- *G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter ver-*

siegelter 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 kann abgeleitet und im angrenzenden offenen Mühlgraben oberirdisch geführt werden bzw. auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden.

- *G 3.3.5 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, 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.*

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird im Bereich der Verkehrsflächen sowie der Allgemeinen Wohngebiete durch die baulichen Maßnahmen Veränderungen des Bodens hervorrufen, die möglichst gering gehalten werden sollen. Aufgrund der Vorbelastung am Standort ist allerdings kein gewachsener, natürlicher Boden mehr vorhanden.

- *G 3.4.1 Siedlungsflächen und der Freiraum sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass sie die bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Siedlungsraum positiv beeinflussen.*

Dazu sollen

- *siedlungsnahe Freiflächen, in denen bodennahe Kaltluft entsteht und in den Siedlungsraum abfließt, funktionsfähig und emissionsarm erhalten werden,*
- *Siedlungsrandbereiche, die für den Zutritt von bodennaher Kaltluft und von Frischluft bedeutsam sind, frei von abriegelnder Bebauung bleiben sowie*
- *Bereiche innerhalb der Siedlungen und am Siedlungsrand, die der Verminderung von Luftverunreinigungen dienen, in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt sowie erweitert werden (klimawirksame Vegetationsstrukturen, insbesondere Wald).*

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen fest, die auch der Entwicklung klimawirksamer Vegetationsstrukturen dienen.

- *G 4.1.3 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasser-Risiko sind Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben an die jeweilige Gefahrenintensität anzupassen.*

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Die Planung soll gegenüber dem ursprünglichen Zustand (weitgehend versiegelte Industriebrache) eine Auflockerung bewirken. Eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Festsetzung hochwasserangepasster Bauweise sind dem Gefahrenrisiko angepasste Vorgaben.

- *Z 4.2.1 Für die in Karte 4 ausgewiesenen Fließgewässer, Grundwasserkörper und stehenden Gewässer sind solche Maßnahmen zu realisieren, die eine Verbesserung des*

ökologischen Zustandes bewirken und damit das Erreichen des Qualitätszieles der EU-Wasserrahmenrichtlinie ermöglichen.

G 4.3.1 Natürliche Wasserressourcen sind nach dem Grundsatz der Vorsorge und unter Beachtung des Gemeinwohls vor Verunreinigungen und übermäßiger Inanspruchnahme zu bewahren. Die flächendeckende Erreichung eines guten Zustandes der Grundwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist anzustreben. Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

In Karte 4 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ ist das Plangebiet als Teil des regionalen Schwerpunkts der Grundwassersanierung dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen einerseits zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Siedlungszwecke und andererseits zu einer Durchgrünung der bislang überwiegend versiegelten Fläche bei. Die Grundwasserneubildung wird durch die geringere Versiegelung gefördert. Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden.

- *G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.*

Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden.

- *Z 10.2.2 Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Systemen zur solaren Energiegewinnung.

- *Z 10.2.3 Auf eine Steigerung des Aufkommens und der energetischen Verwendung von Biomasse und von Biogas ist hinzuwirken. Dazu sind vermehrt*

- Resthölzer aus Holzeinschlag und -verarbeitung

- unbelastete Althölzer

- Biomasse aus landwirtschaftlichem Anbau und aus der Landschaftspflege sowie

- Bioabfälle aus allen Aufkommensarten und -quellen einzusetzen.

Zur Sicherung eines effizienten Einsatzes von Biomasse in Wärmeerzeugeranlagen sollen gezielt Möglichkeiten der wärmegeführten Kraft-Wärme-Kopplung erkundet und angewendet werden.

Der Einsatz von Biomasse in Wärmeerzeugungsanlagen soll möglich sein.

Der Regionalplan enthält in Z 5.2.2 die Regelung, dass von den Mittelzentren auf der Grundlage der regionalplanerischen Ausweisungen weiterentwickelte und beschlossene Einzelhandels-/Zentrenkonzepte an die Stelle der regionalplanerisch ausgewiesenen Versorgungskerne und Zentralörtlichen Standortbereiche treten. Gemäß Anlage 5 Karte 03 ist das Plangebiet Zentralörtlicher Standortbereich. Anstelle dieser Festlegung treten die Inhalte des Einzelhandelskonzepts der Großen Kreisstadt Glauchau. In Karte 10 sind Hohlräume entsprechend SächsHohlrVO dargestellt. Der Bebauungsplan steht den Regelungen des Regionalplanes nicht entgegen.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Am 29. August 2023 wurde der RPI-S RC der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 SächsLPlG statt. Die im RPI-S RC enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. In der Fassung des Satzungsbeschlusses enthält der Regionalplan Region Chemnitz folgende Regelungen:

- Die Festlegung G 2.1.5.1 entspricht G 3.3.4 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge³; auf die bereits erfolgten Ausführungen wird hingewiesen. Gleiches trifft auf G 2.1.5.2 (entspricht G 3.3.5) und Z 3.2.3 (entspricht Z 10.2.2) zu. Die hierzu vorstehend erfolgten Erläuterungen treffen auch hier zu.
- *G 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.*
Die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Revitalisierung einer Brachfläche zielt auf die Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen und damit auf eine Verknüpfung der Daseinsfunktionen Leben, Wohnen und Arbeiten ab.
- *Z 1.1.3 Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.*
Der Bebauungsplan wird im bislang unbeplanten Innenbereich aufgestellt. Das Plangebiet ist infrastrukturell angebunden.
- *G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden (s. Karte 2*

³ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung 2008 mit Ausnahme der Teilfortschreibungen „Regionale Vorsorgestandorte“ und „Plansätze zur Nutzung der Windenergie“ (Sächsisches Amtsblatt, Sächsischer Anzeiger Nr. 31 vom 31. Juli 2008).

„Siedlungswesen“). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Der Bebauungsplan setzt auf einer Konversionsfläche überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest und hält sich dabei an die Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung der BauNVO, die er unterschreitet, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Er trägt damit einerseits zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Siedlungszwecke und andererseits zu einer Durchgrünung der bislang überwiegend versiegelten Fläche bei.

- *Z 1.1.5 Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.*

Der Bebauungsplan wird als Plan, der der Innenentwicklung dienen soll, aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Großen Kreisstadt Glauchau. Die Planung trägt damit zum Erhalt bzw. zur Sicherung innerstädtischer Funktionen bei. Die Funktionsmischung auf der Fläche selbst soll insoweit möglich sein, wie dies in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und am vorliegenden Standort sinnvoll ist.

- *Z 1.1.6 Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.*

Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung einer Brachfläche zu Wohnnutzungen.

- *G 1.1.14 Siedlungsnaher Freiräume sollen als Erholungsräume und als ökologische Regenerationsräume erhalten und entwickelt werden. Die siedlungsnahen Freiräume sollen mit den innerörtlichen Grünbereichen im räumlich-funktionalen Verbund mit dem regionalen Freiraum vernetzt werden.*

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich Grünflächen fest, um eine Anbindung des begrünten Mühlgrabensteigs herzustellen.

- *G 2.1.2.1 Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den in Karte 1 „Raumnutzung“ ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz, in den in Karte 8 ausgewiesenen kulturlandschaftlich bedeutsamen Bereichen sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.*

Der Bebauungsplan berührt das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz nicht negativ. Bislang war das Plangebiet mit einer Industriebrache bestanden, für die es keine Nachnutzung gab und die sich aufgrund ihrer Größe und der Dauer des Leerstandes nachteilig auf das Ortsbild auswirkte. Die Brache war in dieser Hinsicht städtebaulich prägend, wenngleich sich aufgrund des Zustands des Objekts eher nachteilige Auswirkungen

gen ergaben. Nach dem Rückbau der Industriebrache entstehen Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise sowie Grünflächen, sodass der Artenreichtum gegenüber dem Zustand der bisherigen Nutzung eher gefördert werden kann und zudem eine Durchgrünung im Bereich des Mühlgrabens gefördert wird.

- *Z 2.1.6.2 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden.*

Der Bebauungsplan wird auf einer innerstädtischen, bisher dicht bebauten Brachfläche aufgestellt. Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, die auch in Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche klimatisch wirksame Freiräume schafft und dadurch den Luftaustausch verbessert.

- Gemäß Karte 1.1 Raumnutzung befindet sich das Plangebiet am Rande eines Risikobereichs Hochwasser (Vorranggebiet).

Z 2.2.2.2 In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten. Bei einem im Einzelfall begründeten Erfordernis sind hochwasserangepasste Maßnahmen zu vollziehen.

In der Begründung zum Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz (S. 130) wird ausgeführt, dass „eine Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Bildung einer aufgelockerten Bauweise oder zur Schaffung auch von kleinräumigem Retentionsraum innerhalb des Siedlungsbereiches anzustreben [sei]. Das Risikopotenzial ist durch bauliche Schutzvorkehrungen besonders im besiedelten Raum zu minimieren. Die sich aus dem Hochwasserschutz ergebenden Erfordernisse hinsichtlich Vorsorge und Risikominderung können damit zu einer nachhaltigen und den demographischen Wandel beachtenden Siedlungsentwicklung beitragen.“ Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden. Zusätzlich wird eine Grünfläche geschaffen. Durch diese Maßnahmen, die auch dem Hochwasserschutz dienen und die insgesamt durch die Festsetzungen angestrebte Entsiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand ist die Maßnahme insgesamt als Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand zu bewerten. Eine möglichst geringe Versiegelung, Festsetzung zum Schutz vor Hochwasser sowie die Empfehlung hochwasserangepasster Bauweise sind dem Gefahrenrisiko angepasste bauleitplanerische Vorgaben.

- *G 2.2.3.3 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch naturnahe Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.*

Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden. Gemäß

Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds des Institut für Baugrundforschung vom 05.01.2024 ist die lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.

- *G 3.2.4 Das Aufkommen und die energetische Verwendung von Biomasse und von Biogas soll gesteigert werden. Dazu sollen vermehrt Resthölzer aus Holzeinschlag und -verarbeitung, unbelastete Althölzer, Biomasse aus landwirtschaftlichem Anbau und aus der Landschaftspflege sowie Bioabfälle aus allen Aufkommensarten und -quellen eingesetzt werden. Zur Sicherung eines effizienten Einsatzes der Bioenergie sollen gezielt Möglichkeiten der wärmegeführten Kraft-Wärme-Kopplung bzw. zur Nah- und Fernwärmeversorgung erkundet und angewendet werden.*

Der Einsatz von Biomasse in Wärmeerzeugungsanlagen soll möglich sein.

- In Karte 6 (Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen) sind Hohlraumgebiete entsprechend SächsHohlrVO dargestellt. Dies ist auch als Hinweis auf der Planurkunde übernommen.

Gemäß der Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des RP-E RC befindet sich das Plangebiet in einem relevanten Raum für Fledermäuse.

Der Bebauungsplan steht den Regelungen des Regionalplanes in der Fassung des Satzungsbeschlusses überwiegend nicht entgegen.

Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz

Aus der mit dem Regionalplan der Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegten Landschaftsrahmenplanung⁴ ergeben sich keine für den Bebauungsplan wesentlich relevanten Sachverhalte.

Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Die Handlungsanleitung (HA) des Sächsischen Staatsministeriums des Innern Großflächige Einzelhandelseinrichtungen⁵ richtet sich an die Träger der Bauleitplanung und Regionalplanung, Raumordnungsbehörden und Bauaufsichtsbehörden. Sie ist bei der Planung und Zulassung konkret benannter Vorhaben anzuwenden. Sie beschreibt wesentliche Begriffe der Einzelhandelssteuerung, führt die Zielbestimmungen des LEP zum Einzelhandel und die landesplanerischen Verfahren aus. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine wesentlichen zu berücksichtigenden Sachverhalte.

1.5 Örtliche und weitere Planungen

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Großen Kreisstadt Glauchau besteht derzeit kein Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufge-

⁴ Mit Bescheid vom 27. Februar 2015 wurde durch die obere Naturschutzbehörde (Landesdirektion Sachsen) das erforderliche Einvernehmen gemäß § 8 Abs. 2 SächsNatSchG zum Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz erteilt.

⁵ Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008 (SächsABl. S. 603), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsABl.SDr. S. S 348).

hoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Ein solcher „vorzeitiger Bebauungsplan“ liegt in der gegenständlichen Planung vor. Aus den erläuterten städtebaulichen Bedingungen und Zielen kann die Entwicklung des Baugebietes nicht bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans aufgeschoben werden, insbesondere da nicht absehbar ist, wann der Flächennutzungsplan überhaupt Rechtskraft erlangt. Der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung steht der Bebauungsplan auch nicht entgegen. Vielmehr setzt er die städtebaulichen Ziele für den Stadtteil Wehrdigt um bzw. integriert diese in die Abwägung.

Landschaftsplan

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans berühren die Darstellungen und Festlegungen der Landschaftsplanung nicht.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-29 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans 2-38. Die Große Kreisstadt Glauchau verfolgt mit diesem einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB die Steuerung des Einzelhandels. Den strategischen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Nr. 2-38) hat die Stadt Glauchau im Jahr 2019 beschlossen. Sie bezweckt mit dieser Planung die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche „Historische Kernstadt Glauchau“ und „Nahversorgungszentrum am Bürgerpark“. Insbesondere wird die Errichtung und wesentliche Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten, die dem Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen, ausgeschlossen. Der Ausschluss des Einzelhandels dient somit dem Ziel des Zentrenerhalts und der Zentrenentwicklung. Gemäß den Festsetzungen

- sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.
- sind Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevant, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 m² Verkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant.
- gelten die ersten beiden Festsetzungen nicht für Backshops und Kioske.
- gelten die ersten beiden Festsetzungen ausnahmsweise nicht für Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.
- können Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort

hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

- können der Nahversorgung dienende „Convenience-Stores“ mit dem gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel, Getränke und einer Verkaufsflächengröße bis zu 400 m² nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
- kann die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan trifft für Teilbereiche weitere separate Festsetzungen. Diese Teilbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-29 und sind deshalb hier nicht aufgeführt.

Weitere Bebauungspläne bestehen in der näheren Umgebung des gegenständlichen Bebauungsplans nicht.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Große Kreisstadt Glauchau hat im Jahr 2016 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept Glauchau 2030+ (INSEK) erarbeitet. Hierbei wurden vier übergeordnete Grundsätze entwickelt (vgl. INSEK: 32):

- Glauchau sichert seine Qualitäten als Wohn- und Wirtschaftsstandort und erfüllt auch zukünftig seine Aufgaben als Mittelzentrum in der Region.
- Die Stadt Glauchau nutzt ihre Chancen, „in der räumlichen Mitte“ zu liegen und sieht die eigene Vielfalt als große Stärke.
- Der Fokus liegt auf einer nachhaltigen Entwicklung mit Augenmaß (Kosten-Nutzen).
- Glauchau macht neugierig.

Als planerische Grundsätze wurden u. a. die Schaffung bzw. der Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“ sowie die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entwickelt. Im planerischen Leitbild ist die innere Stadt als historische Kernstadt bezeichnet, die die zentrale Adresse für Einkauf, Kultur, Freizeit, Bildung und Verwaltung bildet.

Einzelhandelskonzept

Bereits seit dem 2009 verfügt die Große Kreisstadt Glauchau über ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelskonzept, welches im Jahr 2011, insbesondere im Hinblick auf eine Erweiterung der Einkaufsinnenstadt, aktualisiert und im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde. Die Aktualisierung resultierte aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen. (vgl. Einzelhandelskonzept 2018: 1)

Mit dem Konzept werden die nachfolgend formulierten Ziele verfolgt (vgl. ebd.: 37-38):

- „Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Glauchau durch eine zukunftsfähige Arbeitsteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Wechselwirkung zu den peripheren Fachmarktstandorten. Die wechselseitige Standortentwicklung zwischen Innenstadt und Ergänzungsstandorten bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Glauchau für die regionale Kundenbindung und folglich

für die Erfüllung mittelzentraler Versorgungsfunktionen. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, diese Entwicklung in einer städtebaulich vertretbaren Balance zu halten, dabei darf sich die Weiterentwicklung von Ergänzungsstandorten nicht zum Nachteil der Innenstadt vollziehen. Eine wechselseitige Standortentwicklung zielt auf die Ausschöpfung der jeweils spezifischen Standortpotenziale. Die innerstädtischen Entwicklungschancen (z.B. Leitbranchen) bleiben prioritär der Innenstadt vorbehalten, während großflächige Ergänzungsstandorte bevorzugt den Angebotsstrukturen vorbehalten bleiben, die innerstädtische Lagen nicht absichern können.

- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Glauchauer Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region mit den Schwerpunkten Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Zentren- und Standortentwicklung bedarf einer leistungsfähigen Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot, bei Ausschöpfung der räumlichen Entwicklungspotenziale.
- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung.
- Urbanisierung statt Devastierung – weiterhin Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um der Stadtstruktur aus Einzelhandelsicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentrensystem ist auszuschließen.
- Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquaten, attraktiven Stadtzentrums. Die einzelnen Zentren, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Zukünftig tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zuerst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit ihren i.d.R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrensystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren - insbesondere in der Innenstadt in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter. Letztere könnten auch in Solitärlagen bestehen, was jedoch die Funktionalität städtebaulich integrierter Versorgungszentren gefährdet. Die Stadt Glauchau verfügt quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, welcher aber nicht gleichzeitig zur Profilierung des Innenstadtzentrums beiträgt. Dabei bedarf der innerstädtische Einzelhandel neuer Impulse durch

Anker- und Magnetbetriebe aber auch in der Weiterentwicklung bestehender Angebotskonzepte. Die Analyse und Diskussion zum Einzelhandelskonzept hat gezeigt, dass aus der Nutzung räumlicher Potenziale im Bestand und der Einbindung einer zusätzlichen innerstädtischen Entwicklungsfläche eine funktionale Verknüpfung der Geschäftslagen (Markt, Leipziger Straße, Hoffnung) durch gezielte Ansiedlung von Magnetbetrieben erreicht werden kann. Diesem Entwicklungsziel ist oberste Priorität einzuräumen. Mit dem Einzelhandelskonzept werden Ansiedlungsinteressenten entsprechende Entwicklungsspielräume aufgezeigt, die es planungsrechtlich abzusichern gilt.

- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung - hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Versorgungsbereichen – die Ausrichtung der Glauchauer Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.“

Definiert ist ein Zentren- und Standortkonzept mit der räumlichen Einordnung und Abgrenzung der (vgl. ebd.: 39-58)

- zentralen Versorgungsbereiche „Historische Kernstadt Glauchau“ und Nahversorgungszentrum „Am Bürgerpark“,
- Nahversorgungslagen (Schlachthofstraße (Netto Marken Discount), Goetheweg (ALDI), Schönburgstraße (Netto Marken-Discount), Leipziger Platz (Lidl), Lampertstraße (Penny), Niederlungwitz (Edeka)
- und Ergänzungsstandorte Grenayer Straße und Waldenburger Straße.

Die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Glauchau sind entsprechend im Einzelhandelskonzept näher beschrieben. Zudem enthält das Konzept Ausführungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (planungsrechtliche Instrumente, Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Nachbarschaftsladen Glauchau“, Definition der „Glauchauer Liste“ der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente; vgl. ebd.: 63-72), die anzuwenden sind, um die „Handlungsleitsätze zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ (vgl. ebd.: 73-76) umsetzen zu können (vgl. Kap. 2.1.2).

Vergnügungsstättensatzung

Für die große Kreisstadt Glauchau liegt eine Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.⁶ Diese Vergnügungsstättensatzung regelt die Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Glauchau. Regelungsgrundlage sind die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung

⁶ Vergnügungsstättensatzung, Satzungsbeschluss über Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Glauchau, öffentlich bekanntgemacht am 15.07.1991.

(BauNVO), demnach die Zulässigkeit entsprechender Anlagen vom vorliegenden bzw. festgesetzten Baugebietstyp abhängig ist. Angegeben ist, welche Betriebsformen zu den Vergnügungsstätten im Sinne der Satzung zu zählen sind. Hierzu zählen auch Erotik-Shops und Beate Uhse-Läden.

Verkehrskonzept

Es liegt ein Verkehrsentwicklungskonzept vor, dessen Maßnahmen- und Handlungskonzept 2010 durch den Stadtrat beschlossen wurde.⁷ Ziele des Konzeptes sind u. a. bei der Verkehrsmittelwahl eine möglichst ausgewogene Aufteilung auf Kfz, ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr zu erzielen, den ÖPNV zu stabilisieren, wichtige fußläufige Verbindungen zu schaffen und das Steigerungspotenzial für den Radverkehr zu nutzen (vgl. ebd.: 19). Diese und die weiteren Ziele stehen nicht im Widerspruch mit der vorliegenden Planung.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Altstadt von Glauchau (Gestaltungssatzung nach § 89 SächsBO).⁸ Das Plangebiet befindet sich in der Zone 2 („schützenswerter Bereich“). Anstelle der Gestaltungssatzung werden jedoch mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1-29 „Wohnen an der Wilhelmstraße“ die hierin festgesetzten bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen.

Maßnahmen-, Sanierungs- und Denkmalschutzgebiete und sonstige Fördergebiete

Maßnahmen-, Sanierungs- und Denkmalschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Die mit dem Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Färberei und der Renaturierung erhaltenen EU-Fördergelder im Rahmen der EFRE-Förderung sind an Zweckbindungsfristen gebunden. Der Förderzweck wird mit der vorliegenden Planung eingehalten und die Bindefristen werden beachtet. Mögliche Wertabschöpfungen aus Grundstücksverkäufen werden in entsprechender Höhe und in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zurückgeführt.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine der folgenden Gebiete und Flächen: NATURA 2000, Biosphärenreservate, Naturparke, Flächennaturdenkmale, Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Offenlandbiotope, FFH-Gebiete.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte Stadt Glauchau, Blatt 4 der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 20.05.2022 das Plangebiet vollständig innerhalb des Hochwasserereignisses Zwickauer Mulde HQ200 und damit voraussichtlich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes HQ200. Innerhalb des Hochwasserereignisses Zwickauer Mulde HQ200 können Wassertiefen in Gebieten ohne technischen Hochwasserschutz über einem bis zwei Metern auftreten. Diese Gebiete sind von der unteren Wasserbehörde bislang nicht offiziell festgesetzt. Dies wird in der vorliegenden Planung beachtet. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Flächen, die für die Schaffung von

⁷ Große Kreisstadt Glauchau (2011): Verkehrsentwicklungskonzept. Teil II. Maßnahmen- und Handlungskonzept. Abschlussbericht. Klier + Partner.

⁸ Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Altstadt von Glauchau, Beschluss-Nr. 226/91 der Stadtverordnetenversammlung vom 07. November 1991, geändert mit Beschluss-Nr. 428/94 des Stadtrates vom 22.12.1994.

wohnbaulichen Nutzungen bzw. Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, die erforderlichen Verkehrsanlagen und Versorgungsflächen erforderlich sind. Die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen wird damit begrenzt. Das Plangebiet soll mittels der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen auch der Retention dienen. Zudem ist das Plangebiet Teil des überschwemmungsgefährdeten Gebietes HQ300 (bei Versagen der Hochwasserschutzanlage Damm Flutrinne). Da der Hochwasserrisikofall HQ200 bzw. HQ300 sich auf ein sehr seltenes Ereignis bezieht, wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Zwar können Leben und Gesundheit und Sachwerte bei einem Eintreten eines solchen Ereignisses dem Grunde nach gefährdet und geschädigt werden. Aufgrund der Seltenheit solcher Ereignisse erscheinen weitergehende Anforderungen an die Nutzung und Bebauung der Grundstücke allerdings nicht angemessen. Mit der Festlegung, dass die Höhe des Fußbodens der Erdgeschosses bis zu einem Meter betragen darf, wird einerseits dem Hochwasserschutz und andererseits dem städtebaulichen Erscheinungsbild der herzustellenden Anlagen entsprochen. So würden bauliche Anlagen mit einer größeren Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses von bis zu zwei Metern dem Hochwasserereignis HQ200 zwar Rechnung tragen. Das von solchen baulichen Anlagen erzeugte städtebauliche Bild stellt sich jedoch als nachteilig dar. Diese Begründung enthält weitere Hinweise zum Hochwasserschutz. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Laut Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem unterirdische Hohlräume vermutet werden.

Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

Der Geltungsbereich umfasst keinerlei Flächen, die unter Fachplanungsvorbehalt stehen.

1.6 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet war bis vor Kurzem überwiegend durch Bestandsgebäude (Industriebrache) und zugehörige Zufahrten intensiv bebaut bzw. versiegelt.

1.7 Erschließung

Das Plangebiet ist durch Ver- und Entsorgungsanlagen sowie durch Verkehrseinrichtungen vollständig erschlossen. Die innere Erschließung ist neu herzustellen.

In der Wilhelmstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung PEHD 140 x 8,3 PE 100 SLM im Schutzrohr ON 200 GG und in der Dorotheenstraße eine Trinkwasserleitung DN 100 GG bzw. PEHD 125 x 7,4 PE 100. Weiterhin verläuft am östlichen Rand des Erschließungsgebietes eine Brauchwasserleitung DN 450 GG. Die Brauchwasserleitung gehört zum Restbestand des Brauchwassersystems Glauchau. Das Brauchwassersystem ist bereits vor mehreren Jahren außer Betrieb gegangen.

Die Parzellen, die direkt an der Wilhelm- bzw. Dorotheenstraße liegen (WA 1 und WA4), können über Anschluss an die beiden oben genannten öffentlichen Versorgungsleitungen trinkwasserseitig versorgt werden. Hierzu sind Hausanschlussleitungen zu verlegen. Für die innenliegenden Parzellen (WA2 und WA3) ist eine Sicherung der Trinkwasserversorgung nur über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Entlang der Erschließungsstraße zwischen den Parzellen WA2 und

WA3 ist eine neue Trinkwasserleitung (Versorgungsleitung) zu verlegen. Von dieser aus können über Hausanschlussleitungen die einzelnen Wohnhäuser angeschlossen werden. Die neue Versorgungsleitung ist hierzu an das bestehende Leitungsnetz in der Dorotheenstraße im Bereich des bestehenden Schieberkreuzes zur Karlstraße anzubinden.

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschutzes ist ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Dieser Bedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz voll bereitgestellt werden. Die Entnahme kann über die im direkten Umfeld befindlichen Unterflurhydranten in der Wilhelm- bzw. Dorotheenstraße erfolgen. Der Grundschutzes kann damit als gewährleistet angesehen werden.

Im ausgewiesenen Planungsbereich betreiben die Stadtwerke Glauchau keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der angrenzenden Dorotheenstraße liegt ein ausreichend dimensioniertes ND-Gasnetz. Die gasseitige Erschließung der geplanten Wohnbaufläche wäre somit aus versorgungstechnischen Gründen prinzipiell möglich, ist allerdings abhängig von der zu erwartenden Anschlussdichte.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Glauchau, die zu beachten sind. Bei einer Erschließung des Wohngebietes kann dieser Anlagenbestand umverlegt bzw. durch eine Neuordnung der Stromversorgung im Umfeld, aus dem Planungsbereich entfernt werden. Für E-Mobilität können die Stadtwerke voraussichtlich je Parzelle 12 kVA zur Verfügung stellen. Die Versorgung mit Elektroenergie kann sichergestellt werden, wenn eine neue Trafostation im Versorgungsbereich errichtet wird. Derzeit ist diese neue Station an der Wilhelmstraße im benachbarten Grünbereich, direkt angrenzend an den Bebauungsplan vorgesehen.

Im geplanten Erschließungsgebiet befindet sich der Tiefbrunnen Wilhelmstraße. Der Tiefbrunnen fördert Brauchwasser. Ein Versorgungsnetz bzw. Kunden sind nicht angeschlossen. Die Brauchwasserförderung beschränkt sich auf eine Direktentnahme vor Ort. Eine Direktentnahme wird auch mit Umsetzung der Planung weiterhin ermöglicht. Gleichzeitig gibt es mit der baulichen Umsetzung der Grünfläche eine neue Entnahmestelle direkt an der Wilhelmstraße.

1.8 Baugrund und Umwelt

Im Zuge der Rückbauarbeiten sowie Bodenaustauschmaßnahmen erfolgte eine ingenieurtechnische Begleitung. Prinzipiell erfolgte die Rückbaumaßnahme der ehemaligen Industriebrache mit Bodenaustausch Z0 bzw. unbedenkliches Material.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes wenige Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der genannten URL sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind

die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydro-geologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

Im Plangebiet sind unter geringmächtigen Bodenbildungen und zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen holozäne sandige Schluffe (Auelehm) über fluviatilen holozänen Sanden und Kiesen zu erwarten. Diese werden von Konglomeraten sowie untergeordnet von Sandsteinen und Schiefertonen der Mülsen-Formation des oberen Rotliegenden unterlagert. Die Festgesteine werden aus roten, schlecht sortierten, matrixgestützten (sandig, schluffig) Fanglomeraten gebildet. In der Mülsen-Formation lassen sich mehrere Großzyklen aushalten, die je nach Position zu den ursprünglichen Beckenrändern auch einen Anteil an Feinklastika (Ton-, Schluff- und Sandsteine) aufweisen. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012) ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Das Plangebiet besteht aus einer innerstädtischen, bisher dicht bebauten Brachfläche. Die Grundwasserzirkulation erfolgt oberflächennah, sowohl innerhalb der rolligen Auesedimente (lokale Druckentlastungszone) als auch innerhalb der rolligen Anteile der Deckschichten bzw. der Verwitterungszone des Festgesteins [oberflächennaher (Poren-)Grundwasserleiter. In der Talaue ist in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter mit saisonal wechselhaften Grundwasserständen, häufig gespannten Grundwasserverhältnissen sowie je nach Niederschlagssituation mit einem verstärkten Grundwasserzustrom zu rechnen. In umliegenden Aufschlüssen wurde Grundwasser zwischen 2 und 3 m unter Gelände angetroffen. Teilweise wurden gespannte Grundwasserverhältnisse dokumentiert. Im Bereich der anstehenden Rotliegend-Klastite ist die Grundwasserführung zumeist an hydraulisch wirksame Trennflächen (z. B. Klüfte, Störungen, Bankungsfugen) gebunden. Die Grundwasserführung erfolgt überwiegend diskret, meist in den entsprechenden Hauptrichtungen der genannten Strukturen. Die rolligen Gesteine der Mülsen-Formation gelten aufgrund ihrer lithologischen Zusammensetzung und gesteinsphysikalischen Eigenschaften als klüftungsfreundlich und besonders wasserwegsam in tektonisch beanspruchten Gebieten. Hauptwegsamkeiten für das Grundwasser sind im Betrachtungsraum herzyne, NW-SO gerichtete Störungen, die bei auflagernden quartären und tertiären Sanden und Kiesen/Schottern direkt mit dem Oberflächenwasser in Verbindung stehen können. Zudem kann neben dem Kluffgrundwasser auf Störungen auch ein erheblicher Grundwasserzustrom auf Bankungsfugen erfolgen. Aufgrund der lithofaziellen Wechsel und der tektonischen Einflüsse sind unterschiedliche Grundwasseranschnittsniveaus mit unterschiedlichen Druckpotenzialen möglich.

Unter der Geländeoberkante (GOK) ist mit Auffüllungen aus Sand/Schluff bzw. Sand/Kies mit einer Mächtigkeit von 1,0 m bis zu max. 3,00 m zu rechnen. Die Verteilung dieser Bodenarten ist heterogen und auch die Mächtigkeit der Auffüllungen unregelmäßig. Die Auffüllungen auf dem Gelände sind von einer natürlich gewachsenen Auelehmschicht großflächig unterlagert. Diese Schicht wurde bis in Tiefen von ca. 4,40 m unter GOK aufgeschlossen (Mächtigkeit von 1,2 m bis 2,4 m). Danach folgen Auekiese und -sande (bis zur Enderkundungstiefe von 5,60 m unter Geländeoberkante). Durchschnittlich kann die Höhe der Geländeoberkante mit 235,70 m NHN und der angebohrten Wasserstand mit 233,45m NHN sowie der Wasserstand nach Bohrende mit 233,90m NHN im untersuchten Gebiet angegeben werden. Der Flurabstand betrug zu Beginn der Messung durchschnittlich ca. 2,25 m und nach Bohrende 1,80 m. Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen, da die Messungen in einer regenarmen Zeit erfolgt sind. Die versickerungsrelevante Schicht für das anfallende unbelastete Niederschlagswassers ist die Auffüllschicht, welche eine durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 2,35 m aufweist. Die Auelehmschicht folgt großflächig darunter. Beide Schichten besitzen eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f < 1 \cdot 10^{-6}$ [m/s] und sind somit für die Versickerung nicht geeignet (vgl. Institut für Baugrundforschung. Al-Akel & Engel Ingenieurpartnerschaft mbB. Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds vom 05.01.2024, S. 2-4).

Wild abfließendes Wasser ist aufgrund der ebenen Lage hier nicht vorhanden. Oberflächenwasser soll in das benachbarte renaturierte Gewässer geleitet werden.

Vom Vorhaben betroffen ist der Mühlgraben, welcher zur Einleitung anfallenden Niederschlagswasser dienen soll. Bei diesem Gewässer handelt es sich nicht um einen berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper (OWK) nach EG-WRRL, welcher dem OWK Mulde-6, DESN_54-6, zuzuordnen ist. Es handelt sich ferner um einen berichtspflichtigen Wasserkörper nach EG-WRRL, für welchen die Bewirtschaftungsziele nach §§ 27-31 WHG gelten. Gegenwärtig wird der ökologische Zustand des OWK gemäß den Angaben der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau mit unbefriedigend, der chemische Zustand mit nicht gut bewertet. Für das Grundwasser sieht § 47 WHG u. a. einen guten chemischen Zustand sowie den Erhalt bzw. das Erreichen des guten mengenmäßigen Zustandes der Grundwasserkörper vor. Zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung. Verschlechterungen des Zustandes der Grundwasserkörper sind auszuschließen.

Dem Vorhabenbereich zugrunde liegt der Grundwasserkörper (GWK) Lungwitzbach, DE_GB_DESN_ZM 2-2, berichtspflichtig nach EG-WRRL. Der GWK befindet sich in mengenmäßig gutem und chemisch schlechtem Zustand. Eine Entsiegelung von Flächen und damit einhergehend die Förderung von Versickerung und Grundwasserneubildung im Vorhabenbereich ist zu begrüßen. Verschlechterungen innerhalb des Grundwasserkörpers durch Eingriffe in den Wasserhaushalt sind auszuschließen.

Für die Planung von Hochbaumaßnahmen, wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017) hingewiesen. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird verwiesen.

Im Stadtgebiet von Glauchau existiert eine Vielzahl unterirdischer Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs, sog. UIH's (Bergkeller, Hohler). Derartige Hohlräume sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da das Vorhandensein von UIH's im Bereich des Vorhabens nicht völlig auszuschließen ist, wird bei zukünftig geplanten Bauvorhaben empfohlen, alle Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf das Vorhandensein von UIH's überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren von UIH's bzw. hohlraumbedingten Schadensereignissen ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt zudem außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 12-- - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 15-- - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
- Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.
- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz berät die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen

1.9 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug der ALKIS-Daten des Landkreises Zwickau, Landratsamt, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung, Sachgebiet Kataster mit Datenstand vom 29.06.2022 zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Glauchau.

2 Planungsinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung und Kurzdarstellung der Planungsalternativen

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, im Stadtteil Wehrdigt Wohnraum auf einer Brachfläche zu schaffen. Die Planung soll somit eine brach gefallene Fläche wieder nutzbar machen und dadurch der Innentwicklung dienen. Für dieses Vorhaben stehen in der Innenstadt von Glauchau nur eine begrenzte Zahl und Größe von Flächen zur Verfügung. Da sich die gegenständliche Fläche im kommunalen Eigentum befindet und es sich um eine Brachfläche handelt, die Planung also auch der Revitalisierung und Nachverdichtung dient, bestehen standortbezogenen keine Alternativen zur gegenständlichen Planung, die in vergleichbarem zeitlichen Rahmen durchführbar erscheinen.

In den letzten 5 Jahren wurden insgesamt 103 Baugenehmigungen für freistehende Einfamilienhäuser erteilt. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt gut 20 vorgesehene Neubauvorhaben. Die Nachfrage nach geeigneten Bauflächen lag dabei in den letzten Jahren höher als das Angebot an vorhandenen Parzellen in Bebauungsplänen. Trotz des allgemeinen gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgangs in Glauchau besteht feststellbar weiterhin eine Nachfrage im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, begründet auch durch die Neubauwünsche junger Familien, welche die Stadt Glauchau halten möchte.

Im Stadtteil Wehrdigt wurde bereits ein deutlicher Wandel weg vom Industriequartier mit vormals industriellen Großbetrieben hin zu einem als Wohnlage attraktiven, innerstädtischen Viertel vollzogen. Eine ergänzende Wohnbebauung auf Brachflächen korrespondiert mit der kleingliedrigen historischen Stadtstruktur. Hier gilt es auch den Bereich der sogenannten Inneren Stadt durch Neubauvorhaben und die aktive Flächennutzung (weiter) zu stärken.

In bestehenden rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplänen gibt es in Glauchau nur eine geringe Anzahl an Restflächen für den individuellen Wohnungsbau - hier einzig im Bebauungsplan Nr. 1-6 „Am Südhang“ für 2 Einzel- und 8 Doppelhäuser. Dieser befindet sich in der Ortslage im Funktionsraum Nord. Ebenfalls im Funktionsraum Nord wurde am 16.12.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-1 „Sachsenallee II / Wohnbebauung“ gefasst. Eine bislang für den Geschosswohnungsbau festgesetzte Freifläche soll künftig für ca. 15 individualisierte Wohnbauvorhaben nutzbar werden. Im Bereich der Inneren Stadt in Glauchau gibt es auf Grund von Fördermittelbindefristen bislang ebenfalls nur einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1-22 „Wohnen an der Schlachthofstraße“. Dieses Bauleitplanverfahren wird frühestens im Jahr 2023 weiter geführt. Zielsetzung ist hier die bauplanungsrechtliche Vorbereitung von ca. 17 individuellen Wohnbauvorhaben.

In Summe liegen die vorhandenen Kapazitäten und Planvorhaben einschließlich der angestrebten Bebauung an der Wilhelmstraße mit 59 Bauflächen noch unterhalb eines für die mittelfristigen Bedarfsdeckung nötigen Angebots.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt für das Gebiet der Stadt Glauchau nicht vor. Die Stadt ist sich dessen bewusst, dass ein solcher aufzustellen ist und unternimmt alles Weitere, um den Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan) (§ 8 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Glauchau nicht entgegen. Die vorgesehene Entwicklung leitet sich aus dem abgestimmten Stadtentwicklungskonzept Glauchau 2030+ her, welches den Stadtteil Wehrdigt als Schwerpunktraum thematisiert und für die betreffende Fläche des Bebauungsplans die „Revitalisierung Industriebrache Wilhelmstraße ehem. Färberei (Erarbeitung Entwicklungskonzept, bspw. Neues Wohnen in aufgelockerter Bauweise mit hohem Grünanteil)“ vorsieht (INSEK Seite 151). Aufbauend darauf erfolgte am 25. März 2021 der Stadtratsbeschluss der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Stadtteil Wehrdigt. Diesen Zielstellungen entspricht der Bebauungsplan. Er soll aufgestellt werden, damit die für den Stadtteil Wehrdigt verfolgten Ziele durch die initiale Revitalisierung der Industriebrache umgesetzt werden können. Die Revitalisierung und kleinteilige Nachnutzung der Fläche unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes stellen sich für die Stadt Glauchau als dringende Gründe dar.

2.3 Geltungsbereich

Bestandteil des Geltungsbereichs ist der in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich.

2.4 Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung fest. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich damit am Maßstab der näheren Umgebung. Es soll Wohnungsbau ermöglicht werden.

- 1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Dies begründet sich mit der mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Verkehrserzeugung. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen und außerhalb des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen sollen nicht wesentlich gestört werden. Zudem werden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um auch die mit der von diesen Nutzungen ausgehende Verkehrserzeugung auszuschließen.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB setzt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung fest. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie eine maximale Zahl zulässiger Vollgeschosse von zwei (II). Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche bewegt sich damit innerhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und unterschreitet diese, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten (Durchgrünung).

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse dient der Wahrung des Ortsbildes. Die geplante Bebauung soll sich in die Umgebung einfügen und einen Übergang von der Bestandsbebauung zur begrüneten Hanglage entlang des Mühlgrabensteigs herstellen. Die Hauptanlagen sollen trotz ihrer durchgrüneten Einbettung einen urbanen Charakter aufweisen und deshalb bis zu zwei (II) Vollgeschosse aufweisen.

- 2.1 Die Bezugshöhe für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist 235,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN).**
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 darf die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 10,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.**
- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 darf die Traufhöhe 6,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht unterschreiten.**
- 2.4 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe betragen.**
- 2.5 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.**

(Rechtsgrundlagen: §§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Bezugshöhe wird bezugnehmend auf die umgebenden Bestandsstraßen (Fußweg Wilhelmstraße bei ca. 235,42 - 235,77 m über NHN, Wilhelmstraße bei ca. 235,30 - 235,80 m über NHN, Bereich Dorotheenstr/Einmündung Karlstr. sowie Färberstr. je bei ca. 235,45 m über NHN) mit 235,5 m über NHN festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. Ausnahmen sollen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie handelt. Solche Ausnahmen sollen nur in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden. Um ein städtebaulich einheitliches Bild in der Ausprägung der Baukörper herzustellen, sollen die Höhe baulicher Anlagen maximal 10,5 m und die Traufhöhe (der Schnittpunkt der senkrecht verlängerten Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) mindestens 6 m über der Bezugshöhe betragen. Das Erdgeschoss darf maximal 1 m über der Bezugshöhe hergestellt werden.

- 2.6 Abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist unzulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan schließt die Überschreitungsmöglichkeit von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO im Wesentlichen aus. Es erfolgt kein vollständiger Ausschluss, da sich die Festsetzung nicht auf unterirdische Bauten im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezieht. Von dem Ausschluss werden lediglich Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erfasst.

Es handelt sich hierbei um Anlagen, die durch ihre Versiegelung die Versickerung von Regenwasser beeinträchtigen. Die Planung soll die Versickerungsfähigkeiten des Bodens allerdings begünstigen. Hierzu gehört auch ein geringer Versiegelungsgrad. Den nicht versiegelten Grundstücksflächen kommt auch für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion eine hohe Bedeutung zu. Sie sind wesentlich für die Verbesserung des Stadtklimas. Zwar schränkt die Festsetzung die Ausnutzung der Baugrundstücke auch in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 erkennbar ein. Dem stehen allerdings die genannten Gründe des Allgemeinwohls gegenüber. Folgt man den vorgeschlagenen Parzellierungen, können Baugrundstücke entstehen, die über 740 m² groß sind. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 würden sich beispielsweise mindestens 259 m² zulässige Grundfläche ergeben, innerhalb derer die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten hergestellt werden können. Die Hauptanlagen können mit bis zu zwei Geschossen hergestellt werden, was eine auskömmliche Grundstücksausnutzung durch die Hauptnutzung gewährleistet.

Da ein vollständiger Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht erfolgen soll, wird er auf Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht angewendet. Zwar stellen auch solche Anlagen Versiegelungen dar. Sie stellen allerdings keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

2.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fest. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch die offene Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Festgesetzt sind ferner Baugrenzen.

Im Stadtteil Wehrdigt ist überwiegend die geschlossene Bauweise prägend. Das Plangebiet soll aufgrund der vorgesehenen durchgrünten Prägung offen bebaut werden. Die Festsetzungen sollen sich hinsichtlich der Bauweise an der anliegenden Bebauung zwischen Wilhelmstraße, Dorotheenstraße, Karlstraße und Wasserstraße orientieren. Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptanlagen mit entsprechendem Abstand zu den verkehrlichen Erschließungswegen sowie aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand herstellbar. Die Festsetzung der offenen Bauweise stellt in Verbindung mit der Festsetzung von Einzelhäusern eine grüne Prägung der Baugrundstücke sicher. Es sollen Hauptanlagen errichtet werden, die sich in die Umgebung einfügen und vor dieser zurücktreten.

- 3. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m für Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Wintergärten ausnahmsweise zulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

Den Bauherren soll zugestanden werden, die festgesetzte Baugrenze zu überschreiten, sofern sich durch die Überschreitung als nicht wesentlich im Sinne der festgesetzten Maße darstellt.

Die Überschreitung ist nur ausnahmsweise zulässig, um - auch in der Summe der Überschreitungen - eine wahrnehmbare Störung der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung auszuschließen.

2.4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB setzt der Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen fest.

4.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind hochbauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

(Rechtsgrundlage: § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend von hochbaulichen und versiegelten Flächen ausgenommen sein. Dies wirkt sich positiv auf die Durchlüftung und Durchgrünung der Baugebiete aus. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind solche Nebenanlagen aufgrund der Lage und Dimensionierung der Baugrenzen möglich, ohne dass dies den Bauherren unzumutbar einschränkt. Spielanlagen sollen hiervon ausgenommen sein, da sie auf den Baugrundstücken frei angeordnet werden sollen. Sofern Anlagen zur Straßenbeleuchtung auf den Baugrundstücken untergebracht werden, sollen auch diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend von versiegelten Flächen ausgenommen sein. Dies schließt auch überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen ein. Dies wirkt sich positiv auf die Durchlüftung und Durchgrünung der Baugebiete aus. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen zulässig.

2.4.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen fest. Im Bereich der Überplanung der Färberstraße wird die bereits bestehende Verkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung im südlichen Teil des Bebauungsplans.

Zeichnerisch ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich besitzt. Sie dient der inneren Erschließung der Baufelder und ist als Stichstraße mit Wendehammer ausgeprägt.

5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten die Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind

durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber Flächen anderer Nutzung abgegrenzt. Die Gestaltung der Wege-, Stellplatz- und Fahrbahnbereiche der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.2 Zwischen den Punkten A-B-C ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt an die Dorotheenstraße und die Wilhelmstraße an. Diese Straßenverkehrsflächen gewährleisten die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur. Die Straßenbegrenzungslinien dieser öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

5.3 Die Ein- und Ausfahrten zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließlich über die zwischen den Punkten A-B zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind ausschließlich über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind ausschließlich über die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung soll über die Wilhelmstraße und die Färberstraße und somit über Bestandsstraßen erfolgen. Die Festsetzung dient der Vorgabe eines verkehrlich günstigen Anschlusses an die bestehenden Verkehrsstraßen und zur Vermeidung von Lärmbelastungen für Anwohner der Dorotheenstraße. Entlang der Dorotheenstraße sollen keine privaten Zufahrten entstehen. Die Ein- und Ausfahrt in die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 soll über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgen.

2.4.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch fest. Festgesetzt werden Parkanlagen, um einen durchgrüneten Charakter zu erzeugen und öffentlich zugängliche Räume zu schaffen. Diese nicht versiegelten Flächen tragen auch zur Grundwasserneubildung bei.

2.4.7 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB.

6.1 In Gebäuden müssen Geschosse vorhanden sein, die sich über dem HQ200-Wasserspiegel (prognostizierter Wasserstand von 2,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe) befinden. In Wohngebäuden müssen sich Schlafräume über dem HQ200-Wasserspiegel befinden.

6.4 Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden (insbesondere Öl- und Gasheizungen), sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind. Insbesondere sind Öl- und Gasheizungen so auszuführen, dass der Öl- bzw. Gastank mit allen Anschlüssen und Öffnungen abgesichert ist, damit von außen kein Wasser eindringen kann.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

Der Bebauungsplan befindet sich nach aktueller hydraulischer Modellierung der Landestalsperrenverwaltung (2021) in einem Bereich, der bei Eintreten eines extremen Hochwassers HQ200 von Überschwemmungen betroffen ist. Bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 235,5 m über NHN ist hier bei Eintreten eines HQ200 mit einem Wasserstand von 1,97 m zu rechnen. Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Hier ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Gemäß den Regelungen des Sächsischen Wassergesetzes (§ 75 Abs. 1 SächsWG) sind überschwemmungsgefährdete Gebiete u. a. solche, die erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Nach § 75 Abs. 5 SächsWG sind hier dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Die Stadt Glauchau setzt dem vorliegenden Risiko angemessene Maßnahmen fest. Die Festsetzungen sollen einerseits sicherstellen, dass im Plangebiet keine Verhältnisse entstehen, die zu einer Verschlechterung der Situation bei einem Hochwasserereignis im Plangebiet und darüber hinaus führen. Der bestehende Hochwasserschutz soll nicht beeinträchtigt werden (wenngleich im Plangebiet bislang keine Hochwasserschutzmaßnahmen bestehen) und es sollen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger entstehen. Beides ist in der gegenständlichen Planung gegeben. Andererseits sollen die Festsetzungen zum Schutz vor den Auswirkungen von Hochwasser die Entwicklung einer der innerstädtischen Lage entsprechenden städtebaulichen Kulisse (in Bezug auf die Höhe, Größe, Kubatur und Gestaltung baulicher Anlagen) nicht beeinträchtigen, wie dies beispielsweise bei der Vorgabe, dass Hauptanlagen nur in einer aufgeständerten Konstruktion oder mit einer Oberkante des Erdgeschossfußbodens von mindestens 2 m über Gelände zulässig sind, anzunehmen wäre. Zudem erscheint es nicht angemessen, die hochwasserangepasste Bauweise prinzipiell vorzuschreiben, da es sich bei einem HQ200-Ereignis um einen sehr seltenen bzw. unwahrscheinlichen Fall handelt.

Gebäude sollen Geschosse über dem HQ200-Wasserspiegel besitzen. Damit wird sichergestellt, dass vor dem Hochwasser geschützte Räume in jedem Gebäude vorhanden sind. In Wohngebäuden müssen sich zudem die Schlafräume über dem HQ200-Wasserspiegel befinden. Für den weitergehenden Ausschluss von allen Wohnräumen im Erdgeschoss besteht keine zwingende Erforderlichkeit, da dies die Nutzbarkeit des Erdgeschosses erheblich einschränken würde. Dem Schutz von Leben und Gesundheit wird bereits grundsätzlich Rechnung getragen. Zudem ist die technische Gebäudeausrüstung so auszuführen, dass sie gegen

Hochwasser geschützt ist (insbesondere Öl- und Gasheizungen). Ein grundsätzliches Verbot solcher Anlagen mit wassergefährlichen Stoffen erscheint nicht erforderlich, da im Einzelfall durchaus technische Lösungen bestehen können, ein Eintritt von Wasser in die entsprechenden Anlagen und damit eine Verunreinigung zu verhindern.

Der Bebauungsplan enthält ferner den Hinweis, dass Hochbauten so ausgebildet werden sollen, dass sie im Hochwasserfall gegen eindringendes Wasser gesichert oder geflutet werden können. Diese Vorgabe ermöglicht, die Art der Anpassung (Schutz vor eindringendem Wasser oder Flutung) flexibel auf das Bauvorhaben auszurichten. Wohngebäude sollen bis zur Höhe des HQ200-Wasserspiegels mit wasserbeständigen Materialien errichtet werden. Damit können erhebliche Sachschäden verringert werden.

2.4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

- 7. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers zu fördern, sollen Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Hiermit wird auch verhindert, dass sich Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen auf dem Baugrundstück sammelt und nicht versickert. Wasser- und luftdurchlässig aufgebaute Flächen tragen auch zur Grundwasserneubildung bei.

2.4.9 Gebiete und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB.

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).**

- 8.2 Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

Der Bebauungsplan soll einen Schwerpunkt im Bereich des Klimaschutzes und der CO₂-Einsparung setzen. Unter dieser Voraussetzung wird die Nutzung der Solarenergie den städte-

baulichen Zielen der Stadt Glauchau in besonderer Weise gerecht. Die festgesetzte Solarpflicht trägt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei und dient insbesondere dem Klimaschutz sowie dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien. Da mit der Realisierung der innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zulässigen Wohneinheiten ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst wird, steigt auch der kommunale Energiebedarf, der mit den vorgenannten Festsetzungen allerdings ortsbezogen gedeckt und dezentral erzeugt wird.

Das Plangebiet lässt in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu. Eine Verschattung durch Baukörper ist allenfalls in vernachlässigbarer Größenordnung anzunehmen. Da der Bebauungsplan vorgibt, dass lediglich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig sind, können die Module zudem entsprechend ausgerichtet werden. Zudem wird berücksichtigt, dass die Nutzung solarer Energie zwar insgesamt kaum durch Topografie beeinträchtigt ist, südlich des Mühlgrabensteiges das Gelände jedoch ansteigt und somit in den Morgenstunden insbesondere im Winter gegenüber anderen Lagen Nachteile bestehen. Die festgesetzte Solarmindestfläche bewegt sich mit einem Anteil von 30 % in einer Größenordnung, die die Nutzung der Dachflächen auch anderweitig zulässt. Dachflächen sind die gesamten Flächen bis zu den äußeren Rändern des Daches.

Von einer vollflächigen Solarpflicht wird zudem Abstand genommen, um die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bauherren sowie die weiteren Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Festgesetzt wird eine Solarmindestfläche, die die Erzeugung von Strom zur Eigennutzung bzw. zum Einspeisen in das Netz ermöglicht.

2.4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind pro Wohngebäude mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplans sollen Pflanzungen erfolgen, um ein durchgrüntes und zugleich geordnetes städtebauliches Bild zu erzeugen. Gerade angrenzend an den Mühlgrabensteig und sein grünes Umfeld sollen Bäume dazu beitragen, dass einerseits dieser grüne Charakter nicht beeinträchtigt und andererseits die Wahrnehmung des Quartiers als Übergang zu den Bestandsgebieten wahrnehmbar ist. Durch das Anpflanzen und den Erhalt von Vegetation wird auch zum Klimaschutz beigetragen. Die Belange des Naturschutzes werden unterstützt.

9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Baumpflanzungen nur mit Arten gemäß der Pflanzliste Bäume zulässig.

Pflanzliste Bäume:

Laubbäume:

Amerikanischer Amberbaum *Liquidambar styraciflua*

Amerikanische Gleditschie *Gleditsia triacanthos* „Skyline“

Baumhasel *Corylus colurna*

Baum-Magnololie *Magnolia kobus*

Blauglockenbaum Paulownia tomentosa
Chinesische Wildbirne Pyrus callieriana „Chanticleer“
Eberesche Sorbus aucuparia
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Eisenholzbaum Parrotia persica
Elsbeere Sorbus torminalis
Esskastanie Castanea sativa
Europäische Hopfenbuche Ostrya carpinifolia
Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaea
Faulbaum Frangula alnus
Feld-Ahorn in Sorten Acer campestre
Gemeine Eberesche, Vogelbeere Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Gewöhnliche Haselnuss Corylus avellana
Hainbuche in Sorten Carpinus betulus
Kupfer-Felsenbirne Amelanchier lamarckii
Rosarotblühende Robinie Robinia Casque Rouge
Rotblühende Rosskastanie in Sorten Aesculus camea
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Speierling Sorbus domestica
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Vogel-Kirsche in Sorten Prunus avium
Wild-Birne Pyrus pyraeaster
Zierapfel in Sorten Malus spec.
Zweigrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata

Obstbäume:

Garten-Birne in Sorten Pyrus communis
Kultur-Apfel in Sorten Melus domestica
Kultur-Pflaume, Zwetschge Prunus domestica
Quitte in Sorten Cydonia oblonga
Sauer-Kirsche in Sorten Prunus cerasus
Süß-Kirsche in Sorten Prunus aviu

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sollen Baumpflanzungen in der Art und Weise erfolgen, dass einerseits einheimische Arten gefördert werden. Zudem sollen stadtklimaverträgliche Arten („Klimabäume“) möglich sein. Andererseits soll die Anpflanzung von Arten mit großem Wuchs (über 20 m) ausgeschlossen sein, um die solaren Gewinne auf den Dachflächen durch Verschattung möglichst gering zu halten. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine verbindliche Pflanzliste Bäume.

2.5 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO. Zeichnerisch wird die Firstrichtung von Hauptanlagen festgelegt. Der Dachfirst soll parallel zur Wilhelmstraße verlaufen.

2.5.1 Dachgestaltung und -eindeckung

- 1.1 Dächer von Hauptanlagen sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 30° bis 40° zulässig.
- 1.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen sind als Flachdächer oder einseitig flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 2°) auszuführen und vollständig extensiv zu begrünen. Der Anteil zu begrünender Dachfläche kann ausnahmsweise verringert werden, um technische Anlagen auf der Dachfläche unterzubringen. Ausnahmsweise kann der Anteil zu begrünender Dachfläche einer Nebenanlage um den Anteil der Fassadenfläche der Nebenanlage verringert werden, der begrünt wird.
- 1.3 Dachziegel und beschichtete Verblechungen sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen bzw. in grauen Farbtönen, die den RAL-Farbtönen 7011, 7012, 7015, 7016 oder 9007 entsprechen sowie in Naturschiefer zulässig.
- 1.4 Spiegelnde und glänzende Bedachungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie.
(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 7 SächsBO)

Es sollen Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig sein, da sich diese nicht negativ auf das Ortsbild auswirken und gängige Anlagen zur solaren Energiegewinnung ermöglichen. Sattel- und Walmdächer entsprechen auch dem im Wehrdigt anzutreffenden Ortsbild.

Nebenanlagen sollen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern ausgeführt werden, um eine extensive Begrünung zu ermöglichen. Eine extensive Begrünung erfolgt mit Sedumarten, Kräutern und Gräsern, die ohne gärtnerische Bewässerung und Pflege stabile Bestände ausbilden und einen geringen bautechnischen Aufwand erfordern. Die Wirkung von Dachbegrünung ist klimatisch positiv. Sie trägt zudem zur Verdunstung von Regenwasser und zur Drosselung der Versickerungsmenge bei. Die Ausnahmeregelung berücksichtigt, dass Teile der Dachflächen für technische Aufbauten, für die Energiegewinnung oder anderweitige Nutzung erforderlich sein können und somit von der Begrünungspflicht ausgenommen werden können. Zu berücksichtigen ist, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung grundsätzlich technisch möglich ist, sodass die Festsetzung einer Dachbegrünung auch die Errichtung beispielsweise von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen auf Nebenanlagen nicht ausschließt.

Im Stadtteil Wehrdigt dominieren bislang rote, rotbraune und graue Farbtöne in der Dacheindeckung. Dies soll auch innerhalb des Plangebietes Bestand haben. Von Dachflächen sollen zudem möglichst keine Blendwirkungen ausgehen.

2.5.2 Fassadengestaltung

2. Fassadengestaltungen mit spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden und Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind unzulässig.
(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Spiegelnde Fassaden sollen unzulässig sein, um Blendwirkungen auszuschließen und das Ortsbild zu erhalten. Da Glasfassaden bzw. Fassaden in teilverglaster Ausführung regelmäßig nachgefragt werden und sie zwar eine gewisse Blendwirkung erzielen können, ihr Erscheinungsbild das Ortsbild aber nicht wesentlich beeinträchtigen dürfte, sind diese vom grundsätzlichen Verbot ausgenommen.

2.5.3 Gestaltung von Werbeanlagen

- 3.1 **Werbeanlagen sind nur als Hinweistafel an der Stätte der Leistung zulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.**
- 3.2 **Werbeanlagen haben sich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen in Form, Größe, Proportion, Material, Farbe, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein. Wesentliche Bauglieder, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelaufbauten, dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.**
- 3.3 **Die Gesamtlänge von Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der Fassade des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Höhe von Werbetafeln darf 3,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten. Eine Ansichtsfläche von 3,0 m² darf nicht überschritten werden.**
- 3.4 **Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.**
(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen können sich negativ auf das Ortsbild und die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten auswirken und werden deshalb hinsichtlich ihrer Gestaltung beschränkt.

2.5.4 Zahl der Stellplätze und Garagen

4. **Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.**
(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Der Stellplatzbedarf bemisst sich nach den im Stadtteil bestehenden Bedarfen. Es soll ausgeschlossen werden, dass sich der Stellplatzbedarf auf öffentlichen Flächen vergrößert bzw. durch Inanspruchnahme öffentlicher Flächen Stellplatzbedarfe gelöst werden.

2.5.5 Einfriedungen

- 5.1 **Einfriedungen sind nur in Form von hintergrünten Zäunen und in Hecken geführten Maschendrahtzäunen in einer Höhe ihrer Oberkante von maximal 1,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe sowie als Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig.**
- 5.2 **Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind Einfriedungen, hochbauliche Nebenanlagen, Bäume und Sträucher innerhalb eines Sicherheitsab-**

stands von 1,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die Gestaltung der Einfriedungen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Bislang sind im Stadtteil Wehrdigt Einfriedungen von Baugrundstücken kaum vorhanden bzw. (vom öffentlichen Straßenraum aus) erkennbar, da die Bauweise (Blockrandbebauung) häufig keine Einfriedung zum Straßenraum hin erfordert. Die Einfriedungen auf den hinteren Grundstücksflächen sind nicht ortsbildprägend. Hinsichtlich der Farbgestaltung ergibt sich innerhalb des Plangebietes aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes somit kein Regelungserfordernis. Einfriedungen sollen innerhalb des Plangebietes zum durchgrünten Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete beitragen und sind deshalb in Form von hintergrünten Zäunen, in Hecken geführten Maschendrahtzäunen sowie als Hecken zulässig.

2.5.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete und Gestaltung der Vorgärten

- 6.1 Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- und Lagerflächen ist unzulässig.**
- 6.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**
- 6.3 Die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern ist je Baugrundstück auf einer Fläche von insgesamt mehr als 5,0 m² ausgeschlossen.**

(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest, die sich in Entfernung zum öffentlichen Straßenraum befinden und somit die Anlage von Vorgärten zulassen. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sollen diese Flächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden und dabei von einer Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen abgesehen werden. Von flächenhaften Materialschüttungen können dabei besonders negative klimatische Effekte ausgehen, da sie Wärme speichern und somit zur Erwärmung des Mikroklimas beitragen. Ein solcher Effekt kann auch von Geotextil und Vegetationsblockern ausgehen.

Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie. Die vordere Gebäudefluchtlinie verläuft parallel zu der Straße, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

2.5.7 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- 7. Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen oder einzuhausen.**

(Rechtsgrundlagen: § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sollen aus gestalterischen Gründen in Gebäude integriert oder umpflanzt oder eingehaust werden. Durch ihre Integration in Gebäude oder ihre

Umpflanzung bzw. Einhausung wird sichergestellt, dass bewegliche Abfallbehälter nicht bau-lich-ästhetisch störend auf dem Grundstück platziert werden.

2.6 Kennzeichnungen

Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich eine Altlastenfläche/Altstandort. Es handelt sich um eine ehemals industrielle Nutzung (ehemalige Textilfärberei und Textilveredlung). Die Nutzungsaufgabe erfolgte im Jahr 1991. Die Fläche wird im SALKA (Sächsisches Altlastenkataster) unter der Nummer 73200141 geführt. Gekennzeichnet ist sie im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Der Bebauungsplan befindet sich vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes innerhalb des Hochwasserereignisses HQ200 (bislang nicht festgesetzt) der Zwickauer Mulde (Umflut) gemäß der Hochwassergefahrenkarte Stadt Glauchau, Blatt 4 der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 20.05.2022.

2.7 Hinweise

1. Außerkrafttreten bestehender Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-38 „Kernstadt Glauchau - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, als Satzung beschlossen am 29.04.2019 und ausgefertigt am 26.09.2019 (Bekanntmachung im Stadtkurier (Amtliches Mitteilungsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau) Ausgabe 20/2019 am 02.10.2019) außer Kraft.

Der Bebauungsplan 1-29 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans 2-38 „Kernstadt Glauchau - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“. Dieser Bebauungsplan schließt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen aus, sofern es sich um Betriebe handelt, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 m² Verkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant. Nicht ausgeschlossen werden Backshops und Kioske. Ausnahmsweise nicht ausgeschlossen werden zudem Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht. Zugelassen werden können des Weiteren Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Glauchauer Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Zugelassen werden können der Nahversorgung dienende „Convenience-Stores“ mit dem gemäß der festgesetzten Glauch-

auer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel, Getränke und einer Verkaufsflächengröße bis zu 400 m² nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Hiermit verfolgt die Große Kreisstadt Glauchau das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Der Bebauungsplan 1-29 setzt Allgemeine Wohngebiete fest. In diesen sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden entsprechen. Im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans (Baugrenzen, Bauweise) ist nicht davon auszugehen, dass Einzelhandelsnutzungen entstehen können bzw. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die das Ziel der Großen Kreisstadt Glauchau, die Zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, gefährden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-38 „Kernstadt Glauchau - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ treten deshalb innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-29 außer Kraft. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans nicht erforderlich.

2. Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte Stadt Glauchau, Blatt 4 der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vom 20.05.2022 vollständig innerhalb des Hochwasserereignisses Zwickauer Mulde HQ200. Der Bebauungsplan enthält deshalb Festsetzungen und Informationen zum hochwasserangepassten Bauen bzw. zu hochwasserbedingten Risiken. Innerhalb des Plangebietes sollten bauliche Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis (HQ200) der Zwickauer Mulde (Umflut). Hochbauten sollten so ausgebildet werden, dass sie im Hochwasserfall bis zu einem prognostizierten Wasserstand von 2,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe gegen eindringendes Wasser gesichert oder geflutet werden können. Wohngebäude sollten bis zur Höhe des HQ200-Wasserspiegels mit wasserbeständigen Materialien errichtet werden.

Innerhalb des Hochwasserereignisses Zwickauer Mulde HQ200 können Wassertiefen in Gebieten ohne technischen Hochwasserschutz über einem bis zwei Metern auftreten. Da der Hochwasserrisikofall HQ200 sich auf ein sehr seltenes Ereignis bezieht, können Leben und Gesundheit und Sachwerte bei einem Eintreten eines solchen Ereignisses dem Grunde nach gefährdet und geschädigt werden. Mit der Festlegung, dass die Höhe des Fußbodens der Erdgeschosse bis zu einem Meter betragen darf, wird einerseits dem Hochwasserschutz und andererseits dem städtebaulichen Erscheinungsbild der herzustellenden Anlagen entsprochen. Nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergibt sich bereits die allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Insgesamt ist eine hochwassergerechte Planung und Bauweise anzuwenden und sind Maßnahmen zu Schutzvorkehrungen für den Hochwasserfall, wie z.B. Beräumungen für bewegliche Güter oder Evakuierungen, zu treffen. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden: <http://www.fib-bund.de> (Themen → Hochwasserschutzfibel).

3. Hohlraumgebiete

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem unterirdische Hohlräume entsprechend SächsHohlVO⁹ vermutet werden, sodass dies als Hinweis auf der Planzeichnung kenntlich gemacht und darauf hingewiesen wird, dass gemäß der Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete (VwV HohlGeb)¹⁰ der Bauherr rechtzeitig vor Erstellung der Bauvorlagen vom Sächsischen Oberbergamt eine bergbauliche Mitteilung über mögliche Gefahren, die von unterirdischen Hohlräumen, Halden oder Restlöchern ausgehen, einholen soll. Zudem wird bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bundesberggesetzes¹¹ die Informationsbeschaffung über mögliche Auswirkungen angemahnt.

4. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem in einem archäologischen Relevanzbereich. Das Sächsische Denkmalschutzgesetz (insbesondere § 20) ist zu beachten. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe unter 0,3 m gemäß § 14 SächsDSchG. Im Plangebiet haben im Anschluss an den Rückbau der Industriebrache aber bereits großflächig Bodenaustauscharbeiten stattgefunden.

5. Nisthilfen

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass pro Wohngebäude die Anbringung oder Integration mindestens einer Nisthilfe vorzunehmen ist. Dies soll zum Artenschutz beitragen und Vögeln das Nisten und Brüten innerhalb des Plangebiets ermöglichen.

6. Pflanzliste Sträucher

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 wird bei Strauchpflanzungen die Verwendung ausschließlich folgender Arten empfohlen:

Einheimische Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
 Europäisches Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*
 Gemeiner Liguster, Rainweide *Ligustrum vulgare*
 Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
 Gewöhnliche Haselnuss *Corylus avellana*
 Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
 Rote Johannisbeere *Ribes rubrum*
 Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
 Schlehe *Prunus spinosa*

⁹ Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187).

¹⁰ Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete vom 16. März 2012 (SächsABl. S. 519, ber. S. 587).

¹¹ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) geändert worden ist

Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Stachelbeere *Ribes uva-crispa*

Ziersträucher:

Deutzie, Sternchenstrauch *Deutzia scabra*

Forsythie in Arten *Forsythia*

Gemeine Berberitze *Berberis vulgaris*

Gemeine Felsenbirne *Amelanchier ovalis*

Gemeiner Flieder in Sorten *Syringa vulgaris*

Kolkwitzie *Kolkwitzia amabilis*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Kupfer-Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*

Pfeifenstrauch in Arten / Sorten *Philadelphus*

Purpur-Hartriegel *Cornus alba „Sibirica“*

Schmetterlingsstrauch, Sommerflieder *Buddleia davidii*

Weißer Hartriegel *Cornus alba*

Niedrigwachsende und bodendeckende Sträucher:

Alpen-Johannisbeere *Ribes alpinum „Schmidt“*

Bodendeckende Rosen *Rosa*

Fingerstrauch *Potentilla*

Mahonie *Mahonia aquifolium*

Maiblumenstrauch *Deutzia gracilis*

Sommer-Spiere *Spiraea bumalda*

Spindelstrauch *Euonymus*

Wintergrüne Heckenkirsche *Lonicera pileata*

Zwergmispel *Cotoneaster dammeri*

2.8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan wird auf Grundstücken im Eigentum der Großen Kreisstadt Glauchau aufgestellt. Die Große Kreisstadt Glauchau beabsichtigt die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke. Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird den Wohnbedarfen in Glauchau Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die Ausstattung mit Erholungsflächen im Stadtteil Wehrdigt verbessert. Mit Festsetzungen zum Klimaschutz und insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sollen die durch die Inanspruchnahme der Allgemeinen Wohngebiete klimatisch relevante Auswirkungen gemildert bzw. vermieden werden. Festsetzungen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sollen, schränken die Grundstücksausnutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für die zukünftigen Bauherren in zumutbarer Weise ein. Private Belange anliegender Grundstückseigentümern werden nicht erkennbar berührt.

Der Bebauungsplan wird in einem Gebiet aufgestellt, das überschwemmungsgefährdet ist. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Dem Schadensrisiko und der Eintrittswahrscheinlichkeit eines HQ200 mit Wassertiefen von bis zu 2,0 m gerechte Maßnahmen sind einerseits als Festsetzungen vorgegeben, soweit sie vorrangig dem Schutz von Personen und der Umwelt dienen. Dies

schränkt die Bauherren teilweise ein. Zudem enthält der Bebauungsplan Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen. Auf die Ausgestaltung dieser Hinweise als Festsetzungen wurde verzichtet, da die entsprechenden Vorgaben angesichts der Seltenheit des prognostizierten Hochwasserereignisses nicht angemessen bzw. zwingend erforderlich erscheinen. Erhebliche Sachschäden im Hochwasserfall können bei Umsetzung dieser Empfehlungen verhindert werden. Es wird darauf verzichtet, alle Wohnräume über dem HQ200-Wasserspiegel festzusetzen, da dies die Nutzbarkeit des Erdgeschosses erheblich beschränken würde. Zudem wird auf der Ebene des Bebauungsplans auf einen vollständigen Ausschluss von wassergefährdenden Stoffen verzichtet, da technische Lösungen bestehen können, solche Stoffe dergestalt zu lagern, dass sie auch bei einem Hochwasserereignis nicht austreten können.

3 Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf verschiedene Belange aus, die nachfolgend näher erläutert sind und in die Abwägung eingestellt wurden. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt und deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung wird die Revitalisierung einer Brachfläche verfolgt. Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die den Stadtteil Wehrdigt in seiner Wohnfunktion stärken und fortentwickeln. Die Große Kreisstadt Glauchau setzt damit eine im Stadtentwicklungskonzept für den Stadtteil Wehrdigt beschlossene Maßnahme bauleitplanerisch um. Es wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung Rechnung getragen. Mit dem Rückbau der Industriebrache wurde leerstehende Gebäudesubstanz entfernt. Stattdessen wird eine kleinteilige Bebauung als Lückenschließung festgesetzt, die sich an die umliegende Bebauung (insbesondere zwischen Wilhelmstraße, Dorotheenstraße, Karlstraße und Wasserstraße) anschließt und einen Übergang in Richtung Mühlgrabensteig und die hier bereits bestehenden Grünstrukturen herstellt. Die Planung passt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den sich aus der Umgebung ergebenden Maßstab weitgehend an. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich innerhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO bzw. bleiben hinsichtlich der Grundflächenzahl etwas darunter (GRZ 0,35), um einen grünen Charakter zu entwickeln und eine aufgelockerte Bauweise herzustellen. Dies dient auch der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Da das Plangebiet Teil des Hochwasserereignisses bzw. bislang nicht festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebietes HQ200 ist, werden auch die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 BauGB aufgeführten Belange. Zusammengefasst können auf Grundlage der mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. erheblich vermindert werden.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter, einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die Planung umfasst eine bislang überwiegend versiegelte Fläche. Die Fläche wird beräumt und entsiegelt. Die Vornutzung entspricht einer Versiegelung von ca. 90%, sodass mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 auch inklusive der nur für unterbaubare Flächen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine wesentlich geringere Versiegelung möglich sein wird. Belange der Tiere und Pflanzen werden nicht wesentlich

berührt. Vorhandene Vegetation musste im Zuge der Abbrucharbeiten der Industriebrache entfernt werden. Erhaltenes Großgrün kann für den Wohnbaustandort verbleiben. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Der Boden ist durch bauliche Vorprägung innerhalb des Geltungsbereichs bereits überwiegend versiegelt und anthropogen überformt. Durch die Festsetzungen wird ein gegenüber dem Bestand geringerer Versiegelungsgrad erreicht und damit die Bodenfunktion verbessert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 trägt in Verbindung mit Festsetzungen zum Ausschluss hochbaulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen dazu bei, dass die Bodenfunktionen erhalten bzw. gegenüber dem bestehenden Zustand verbessert werden. Mit dem Auskoffern und Entsorgen der gesamten Auffüllungen bis zur Auelehmschicht wurden die Altlasten sowie alle weiteren Abfälle beseitigt. Damit lässt sich kurzfristig eine erhebliche Verbesserung der Umweltsituation insbesondere auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erwarten. Ferner wird mit der Wiederverfüllung aller Baugruben mit einem Füllboden, der die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhält bzw. der Qualität Z0 nach LAGA-Boden 2004 entspricht, dauerhaft eine entscheidende Auswirkung auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodennutzpflanze sowie Boden-Grundwasser haben. Mit dem realisierten Bodenaustausch wurden somit alle Voraussetzungen für die geplanten Nachnutzungen geschaffen.

Es ist eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Mühlgraben vorgesehen. Zudem kann das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden. Infrage kommen auch die Aufbereitung und Nutzung als Brauchwasser sowie andere technische Lösungen, die die Verbringung auf dem Grundstück zum Gegenstand haben. In Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, den Nebenanlagen und Stellplätzen und Garagen sowie den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und den Grünflächen soll erreicht werden, dass das Niederschlagswasser in den Mühlgraben abgeleitet wird bzw. zumindest teilweise auf den Grundstücken verbleibt und somit zur Grundwasserbildung beigetragen wird. Gemäß Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds des Institut für Baugrundforschung vom 05.01.2024 ist die lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers allerdings nicht möglich.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sollen. Durch Festsetzungen bzw. Vorgaben zur Dachbegrünung und Bepflanzung soll das Aufheizen urbaner Räume gemildert werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien kann einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Vorgaben zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sollen ebenfalls das Aufheizen urbaner Räume mildern und die zumindest begrenzte Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

Auf Erhaltungsfestsetzungen für das erhaltene Großgrün wird verzichtet, um Verschattungen durch großkronige Bäume auszuschließen. Erhebliche Verschattungen würden der festgesetzten Solarpflicht entgegenstehen.

Weitere Auswirkungen auf die Fläche, die Landschaft, das Landschaftsbild und den Erholungswert sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Solche Auswirkungen bestehen nicht. Die genannten Belange werden nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:

Die wohnbauliche Nutzung führt zu einer geringen Zunahme des Verkehrs im Stadtteil Wehrdigt, der sich auf das Wohnen nicht wesentlich auswirkt. Mit der Planung einer öffentlichen Grünfläche wird die Aufenthaltsqualität verbessert. Die Anbindung an bestehende Grünflächen wird ebenfalls verbessert.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Gebiet wohnbaulicher Nutzungen zugeführt, das bei einem Hochwasserereignis HQ200 überschwemmungsgefährdet ist. Dem Grunde kann nach kann bei einem solch seltenen Ereignis Gefahr für Leib und Leben entstehen, da im Plangebiet Wassertiefen von bis zu 2,0 m möglich sind. Der Bebauungsplan gibt deshalb vor, dass Schlafräume nicht in Geschossen liegen dürfen, die innerhalb dieses Wasserspiegels liegen. Die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sollen sicherstellen, dass innerhalb von Gebäuden Zuflucht in oberirdische Geschosse erfolgen kann, die nicht überflutet werden. Dass Überschwemmungsrisiko außerhalb von Gebäuden und die daraus resultierenden Gefahren für Menschen bestehen bislang bereits und werden durch den Bebauungsplan nicht erhöht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Solche Auswirkungen bestehen nicht. Die genannten Belange werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die wohnbauliche Nutzung führt zu einer geringen Zunahme verkehrsbedingter Emissionen. Durch die Lage des Plangebietes im Stadtteil Wehrdigt, der unmittelbar an die Altstadt von Glauchau und die dort bestehenden zentralen Versorgungsbereiche angrenzt, ist das Quartier innerorts fußläufig und mit dem ÖPNV gut erreichbar. Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser soll abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gegebenenfalls in begrenztem Umfang versickert und/oder zurückgehalten werden, sodass Niederschlagswasser teilweise im Gebiet verbleibt. Auswirkungen auf den Umgang mit Abfall sind nicht zu erwarten, die Abfallentsorgung ist gesichert.

Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen und ihre wohnbauliche Nutzung sollen unter Beachtung einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und unter dem Einsatz erneuerbarer Energien erfolgen. Hiermit wird in einer innerstädtischen Lage den Anforderungen an den Klimaschutz und an den effizienten Einsatz von Ressourcen Rechnung getragen. Durch die Festsetzung, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind, wird sichergestellt, dass die durch diese Anlagen hergestellte Energie durch die Bewohner selbst genutzt oder eingespeist wird. Die Nutzung der Solarenergie gestaltet damit unmittelbar die örtliche Energieversorgung.

Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

Wesentliche Auswirkungen bestehen nicht. Die genannten Belange werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

Solche Auswirkungen bestehen nicht.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Wesentliche Wechselwirkungen, die zu einer Verschlechterung führen, bestehen nicht.

Auswirkungen, die (unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Solche Auswirkungen bestehen nicht. Die genannten Belange werden nicht beeinträchtigt.

3.3 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Belange der Bodenordnung werden nicht nennenswert berührt.

3.4 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur

Der Bebauungsplan wird innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und somit an infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung angebunden aufgestellt. Die Festsetzung von Wohnnutzungen führt im Stadtteil zu einer geringen Zunahme der Inanspruchnahme verkehrlicher Infrastruktur. Durch festgesetzte Zufahrtsbereiche entlang der Wilhelmstraße soll der Entfall von Stellplätzen im Bereich der dort bestehenden Längsparker minimiert werden. Da entlang der Dorotheenstraße keine Grundstückszufahrten in die neuen Baugebiete vorgesehen sind, gibt es in diesem Bereich keinerlei Einschränkungen im Bestand. Mit der Festsetzung, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze je Baugrundstück zu schaffen sind, wird sichergestellt, dass durch die Bebauung neu hinzukommender Parkraumbedarf auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden kann. Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden ca. 5 Stellplätze neu vorgesehen. Die innere Erschließung im Plangebiet wird über eine zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Zur technischen Ver- und Entsorgung ist der Anschluss der Allgemeinen Wohngebiete an die bestehenden anliegenden technischen Infrastrukturnetze (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) erforderlich. Die Medienanschlüsse können zu den Bestandsstraßen (Dorotheen- und Wilhelmstraße) erfolgen. Abwasserseitig wird die neu geplante Erschließungsstraße mit einem Trennsystem (Schmutz- sowie Regenwasserkanal) ausgestattet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das angrenzende Kanalsystem. Für das Oberflächenwasser ist eine teilweise Einleitung in den neu offen gelegten Mühlgraben vorgesehen. Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung erforderliche Straßenbeleuchtung ist durch Beleuchtungsanlagen vorgesehen, die entlang der Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Die Straßenbeleuchtung wird auf den Privatgrundstücken ca. 50 cm vom Straßenbord entfernt errichtet. Da die Einfriedungen ohnehin 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein müssen, ist der freie Zugang zu den Beleuchtungsanlagen jederzeit gewährleistet. Für diese Festlegung werden die Regelungen des § 126 BauGB in Anspruch genommen, wonach Eigentümer von Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Der Betreiber der Anlagen muss seinerseits notwendige Wartungsarbeiten oder andere Maßnahmen, die das Betreten der Privatgrundstücke erforderlich machen, beim Eigentümer ankündigen.

3.5 Soziale Auswirkungen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr kommt es mit Umsetzung des Vorhabens zu einer Aufwertung des bestehenden (Wohn-)Umfeldes.

3.6 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Grünraumangebot im Stadtteil verbessern.

Zudem ist eine pflanzenliste Bäume festgesetzt, die einerseits die Verwendung einheimischer Arten fördern soll. Zudem enthält sie stadtklimaverträgliche Arten. Diese besonders robusten Baumarten können dazu beitragen, dass der angestrebte durchgrünte Charakter des Gebietes langfristig erhalten bleibt.

3.7 Ökonomische Auswirkungen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.8 Eigentum, Planungsschaden und Enteignung

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.9 Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen fest, die durch die Große Kreisstadt Glauchau zu finanzieren und zu unterhalten sind. Die mit dem Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Färberei und der Renaturierung erhaltenen EU-Fördergelder (EFRE-Förderung) sind an Zweckbindungsfristen gebunden. Mögliche Wertabschöpfungen aus Grundstücksverkäufen sind in entsprechender Höhe und in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zurückzuführen.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Standortes, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom Regionalen Zweckverband Wasserversorgung im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen. 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 WWS in der jeweils gültigen Fassung.

3.10 Sonstige Auswirkungen

Belange des Hochwasserschutzes werden berührt, da das Plangebiet Teil des Hochwasserereignisses bzw. bislang nicht festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebietes HQ200 ist. Der geringere Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Zustand der Industriebrache sowie die (wenn auch begrenzten) Möglichkeiten der Rückhaltung und Versickerung stellen in diesem Zusammenhang eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand dar. Die vorgenommene Entsiegelung, die festgesetzte aufgelockerte Bauweise und die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete möglichen kleinteiligen Retentionsräume dienen auch dem Hochwasserschutz. Zudem werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise festgesetzt, die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen sollen. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Planung die Hochwasservorsorge beeinträchtigt wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes im Hochwasserfall nicht zu erwarten. Der Hochwasserschutz wird somit durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Sachschäden sind zwar dem Grunde nach möglich, bei einer hochwasserangepassten Bauweise, wie sie in den Hinweisen empfohlen wird, aber minimiert.

Weitere Belange (insbesondere Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; Belange des Bergbaus; Belange von Nachbargemeinden; Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung; Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts; Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) werden nicht bzw. nicht nennenswert berührt.

3.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 16.961 m². Innerhalb dieser Fläche umfassen Allgemeine Wohngebiete 13.440 m² (davon 4.704 m² bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 überbaubar), Grünflächen 1.742 m², Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 1.099 m², Straßenverkehrsflächen 293 m² und Flächen für Versorgungsanlagen 386 m².

4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Ab 1. November 2021 bis einschließlich 19. November 2021 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Gleichzeitig konnte eine Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen im Stadtplanungsamt der Stadt Glauchau erfolgen. Äußerungen und Fragen gingen von einem Stellungnehmer ein.

Der Stellungnehmer schlägt eine einheitliche Bauweise vor, die sich harmonisch in das bereits existierende Wohnumfeld einfügt und lehnt den Verzicht auf Vorgaben zur Gestaltung von Wohngebäuden ab, da dies dazu führen könne, dass dem Charakter des Stadtteils durch die neue Bebauung nicht entsprochen werde. Der Plangeber hat dies insoweit berücksichtigt, dass neben den Vorgaben zur Bauweise (offen, nur Einzelhäuser zulässig, Vorgabe von Baugrenzen und Baulinien und zur Zahl zulässiger Vollgeschosse) bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO getroffen werden, die einerseits den Anforderungen an eine klimagerechte Wohnbaulandentwicklung und andererseits dem Charakter der umgebenden Bebauung Rechnung tragen. Der Stellungnehmer weist zudem auf die Parkraumproblematik im Umfeld hin. Die Planung wird nicht zu neuen Parkraumbedarfen außerhalb des Geltungsbereichs führen, da die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden können. Hingewiesen wird vom Stellungnehmer darauf, dass bei längeren Regenperioden das Kanalsystem überlastet sei, was zum Überlaufen von Gullys und zum Volllaufen von Kellern führen würde. Die Planung wird auch im Zuge der bereits laufenden Entsiegelung der bestehenden Brachen zu einer geringeren Versiegelung führen, als dies bislang der Fall war. Für die herzustellende Straßenverkehrsfläche werden technische Lösungen innerhalb der Fläche zur Ableitung des Regenwassers umgesetzt. Von einer planungsbedingten Zunahme des durch die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenwasserableitungssysteme aufzunehmenden Regenwassers ist daher nicht auszugehen.

Die weitere Möglichkeit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestand im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Hier wurde im Rahmen der Auslegung die Vorgabe eingeschossiger Bebauung angeregt. Eine solche soll jedoch gerade ausgeschlossen werden, da sie einerseits in der näheren Umgebung nicht anzutreffen und für eine innerstädtische Lage auch nicht angemessen ist. Auch der angeregten Fortsetzung der Blockrandbebauung wurde nicht gefolgt, da dies aufgrund des angestrebten durchgrünten Charakters des Baugebietes nicht umsetzbar und auch nicht erforderlich erscheint. Die Herstellung bzw. Erhaltung der Straßenflucht entlang der Wilhelmstraße erfolgt hingegen durch die Festsetzung einer Baulinie, an die gebaut werden muss. Im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden Festsetzungen zum Schutz

vor Hochwasser und zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt bzw. geändert.

Die Ergänzungen und Änderungen führten zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und zu einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Bei dieser erneuten Auslegung und Beteiligung wurde die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme auf die im Folgenden aufgeführten und gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans geänderten und ergänzten Teile beschränkt:

- Ergänzte textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 unter Nr. 6 (neu) (Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden),
- ergänzte Kennzeichnung in der Planzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes innerhalb des Hochwasserereignisses HQ200 (bislang nicht festgesetzt) der Zwickauer Mulde,
- geänderte textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 unter Nr. 9 (vormals Nr. 8) (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen),
- ergänzte Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise.

Hinweis (redaktionelle Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans): Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird redaktionell geändert als Nr. 7 fortgeführt und bleibt inhaltlich unverändert. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 7 werden redaktionell geändert unter Nr. 8 fortgeführt und bleiben inhaltlich unverändert.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf führte nicht zur Änderung von Festsetzungen.

5 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nicht erforderlich waren die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Veröffentlichung
Aufstellungsbeschluss (Nr. 2021/117 vom 30.09.2021) durch den Stadtrat und Information der Öffentlichkeit über die Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen und zur Gelegenheit zur Äußerung zur Planung (Ersatzbeteiligung § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB) vom 01.11.2021 bis 19.11.2021	Bekanntmachung im Stadtkurier (Amtliches Mitteilungsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau) Nr. 20/2021 vom 22.10.2021 sowie im Beteiligungsportal der Stadt Glauchau am 22.10.2021
Beschluss des Entwurfs (Nr. 2022/163 vom 29.09.2022) durch den Stadtrat zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung	Bekanntmachung im Stadtkurier (Amtliches Mitteilungsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau) Nr. 20/2022 vom 21.10.2022 sowie im Beteiligungsportal der Stadt Glauchau am 21.10.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs im Rathaus der Stadt Glauchau und im Beteiligungsportal des Sächsischen Staatsministerium des Innern (https://buergerbeteiligung.sachsen.de) und auf der Homepage der Stadt Glauchau (https://www.glauchau.de)	01.11.2022 bis 05.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 18.10.2022 mit Bitte um Stellungnahme bis 25.11.2022
Beschluss des 2. Entwurfs (Nr. 2023/101 vom 29.06.2023) durch den Stadtrat zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung	Bekanntmachung im Stadtkurier (Amtliches Mitteilungsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau) Nr. 13/2023 vom 07.07.2023 sowie im Beteiligungsportal der Stadt Glauchau am 07.07.2023
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs im Rathaus der Stadt Glauchau und im Beteiligungsportal des Sächsischen Staatsministe-	17.07.2023 bis 18.08.2023

rium des Intern (https://buergerbeteiligung.sachsen.de) und auf der Homepage der Stadt Glauchau (https://www.glauchau.de)	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf	Schreiben vom 13.07.2023 mit Bitte um Stellungnahme bis 18.08.2023
Beschluss (Nr. <u>2023/182</u> vom <u>08.02.2024</u>) zur Abwägung der im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen	Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau Nr. <u>e-09/2024</u> vom <u>23.05.2024</u> sowie im Beteiligungsportal der Stadt Glauchau am <u>23.05.2024</u> .
Beschluss (Nr. <u>2023/183</u> vom <u>08.02.2024</u>) des Bebauungsplans als Satzung	Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Glauchau Nr. <u>e-09/2024</u> vom <u>23.05.2024</u> sowie im Beteiligungsportal der Stadt Glauchau am <u>23.05.2024</u> .

Tab. 2: Durchgeführte Verfahrensschritte



6 Literatur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung 2008 mit Ausnahme der Teilfortschreibungen „Regionale Vorsorgestandorte“ und „Plansätze zur Nutzung der Windenergie“ (Sächsisches Amtsblatt, Sächsischer Anzeiger Nr. 31 vom 31. Juli 2008).

Regionalplan der Region Chemnitz (Satzungsfassung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung, 32. Sitzung vom 20. Juni 2023) mit den fachplanerischen Inhalten der Landschaftsrahmenplanung.

Ortssatzungen und Konzepte

BBE Handelsberatung GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Großen Kreisstadt Glauchau. Fortschreibung 2018.

Große Kreisstadt Glauchau (2016): INSEK Glauchau 2030+. Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

Große Kreisstadt Glauchau (2011): Verkehrsentwicklungskonzept. Teil II. Maßnahmen- und Handlungskonzept. Abschlussbericht. Klier + Partner.

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Glauchau vom 28.10.2011. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 03. April 2000.

Satzung der Stadt Glauchau über die Stellplatzverpflichtung vom 07.06.1994.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Altstadt von Glauchau, Beschluss-Nr. 226/91 der Stadtverordnetenversammlung vom 07. November 1991, geändert mit Beschluss-Nr. 428/94 des Stadtrates vom 22.12.1994.

Vergnügungsstättensatzung, Satzungsbeschluss über Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Glauchau, öffentlich bekanntgemacht am 15.07.1991.

7 Anlagen

Institut für Baugrundforschung. Al-Akel & Engel Ingenieurpartnerschaft mbB. Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds vom 05.01.2024