

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Wohnanlage Pestalozzistraße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße wird mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.04.2018 rechtskräftig.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine zweistufige Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt (§§ 2 – 4 BauGB).

Auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungs-möglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

1. Planvorhaben und Verfahren

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße plant in dem erweiterten Ortsmittebereich ein allgemeines Wohngebiet zu zulassen. Der DRK Kreisverband Zwickauer Land e.V. ist der Vorhabenträger und Eigentümer der Fläche und plant auf dem Plangebiet eine individuelle Wohnanlage bestehend aus einer Gebäudegruppe mit 3 Einzelhäusern zu errichten. Zwischen den Gebäuden sind Innenhöfe sowie im Außenbereich eine zugehörige großzügig angelegte Parkanlage vorgesehen.

Errichtet wird die Wohnanlage an einer südostexponierten gering geneigten Hanglage. Die Hanglage bzw. Gehölzhang besteht vorrangig aus Baumreihen, Sträuchern und Gruppengehölzen, welche als Bestand gepflegt und weiter ausgestaltet wird. Die seniorenrechtliche Wohnanlage in der Pestalozzistraße ist die erste Wohnanlage in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, in der individuelles Wohnen möglich ist.

Mit der seniorenrechten Wohnanlage kann die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort gestärkt werden. Darüber hinaus wird das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtungen ausgebaut, um dem im Zuge des demografischen Wandels in Zukunft steigenden Bedarfs an altersgerechten Wohnformen gerecht werden zu können.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung einer seniorengerechten Wohnanlage in der Pestalozzistraße in Neukirchen/ Pleiße. In der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße stehen derzeit keine nutzbaren alternativen Flächen für den Standort für besonderen Wohnbedarf/ bzw. einer behindertengerechten Wohnanlage zur Verfügung.

Das Planverfahren wurde mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) im vollständigen zweistufigen Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung (Umweltbericht) und integriertem Grünordnungsplan durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss sowie der Satzungsbeschluss zum fortgeschriebenen Bebauungsplan Wohngebiet „Wohnanlage Pestalozzistraße“, Stand Oktober 2017, ergänzt Februar 2018 wurden im öffentlichen Teil der Gemeinderatsitzung am 28.03.2018 einstimmig gefasst.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (1999) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt und die bisherige Grünfläche wurde in als Wohnbaufläche berichtigt.

Die Gemeinde setzt den Bebauungsplan nach ordnungsgemäßem Abschluss des Verfahrens durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“ umfasst insgesamt ein 1,08 ha großes Plangebiet in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 114/1, 115/1, 115/ a und 116 vollständig.

Das Plangebiet liegt nordöstlich an der Pestalozzistraße und nordwestlich an der Staatsstraße Werdauer Straße an. Nördlich grenzt ein Wohngebiet an, im Osten eine Kleingartensiedlung, im Süden ein Wohngebiet und im Westen eine Grünfläche getrennt durch die Werdauer Straße.

Teilbereiche des Plangebiets wurden einst als Schulgarten mit Gebäuden betrieben und genutzt. Aus den Karten Messtischblatt vor 1945 und der TK 25 DDR Ausgabe ist ersichtlich, dass die Fläche baulich vorgeprägt ist.

3. Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange der Umwelt (Quelle: §1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Ziele des Umweltschutzes/ Planbedingte Umweltqualitätsziele	Ziele sind niedergelegt in den rechtlich verbindlichen Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - des Immissions-, Boden-, Wasser- sowie des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes; - des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013); - des Regionalplans Südwestsachsen 2008; - des seit 22.12.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.
Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbegehungen und Bestandserfassungen - Auswertung von Luftbildern und Quellen (Literatur, Pläne und Programme, Zuarbeiten durch die Gemeindeverwaltung Neukirchen/Pleiße, sonstige Plangrundlagen) - Abfrage vorliegender Daten und Anforderungen bei den Behörden; - Erstellung eines Bestandsplanes und Beschreibung in der Planbegründung; - Stellungnahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Vorentwurf 03/2017 und Entwurf 10/2017, - Gutachten zum Bebauungsplan: - Artenschutzfachliche Begutachtung; Stand 19.12.2016; Autor: Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (IGC), Chemnitz - Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung „Neubau Wohnanlage Pestalozzistraße“; Stand: 25.08.2017; Autor: G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau

Belange der Umwelt (Quelle: §1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Methodische Umsetzung zur Bewertung untersuchungsrelevanter Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	<ul style="list-style-type: none"> - zu erwartende Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen ermittelt, bewertet und dargelegt - Prüfung, ob erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, die der Planaufstellung prinzipiell entgegen stehen
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten - Versiegelungsbedingt sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten - Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sorgen für die notwendige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gem. Bedeutung, der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG und SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> - sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich archäologische Kulturdenkmale. - Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [85280-0-01]).

Belange der Umwelt (Quelle: §1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Altlastenverdachtsfläche - anfallendes Schmutzwasser kann direkt in den Mischwasserkanal (DN 500 Sb) in der Pestalozzistraße eingeleitet werden, - Abfallsatzung des Landkreis Zwickau und Satzungen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Zweckverbände/ Unternehmen sind in nachfolgenden Planungen beachtlich - die Erschließung ist gesichert;
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind z.B. auf Dächern zulässig; - Konkrete Vorgaben für die Neubauten ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung in nachfolgenden Planverfahren.
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Einhaltung festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind auch bezüglich der Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;
Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<p>Es wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Private Grünfläche als Parkanlage - Erhaltung Gehölzhang zur Werdauer Straße - Randeingrünung: gestufte Hecke aus 4 standortheimischen Gehölzen in einer Breite von 5 m bzw. 6 m, unter Erhalt der bestehenden Gehölze - Erhaltung Bäume und Sträucher Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. - Bepflanzung Einzelbäume in der Zufahrt und teilweise zwischen den Stellplatzflächen - Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nach §1a Abs.3 BauGB <p>Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück-Nr. 228 Gemarkung Kleinhessen, der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind geeignet den planbedingten Eingriff vollständig zu kompensieren.</p> <p>Als Maßnahmen sind festgesetzt:</p> <p>A1 – Anpflanzung einer Hecke und Einrichtung eines</p>

Belange der Umwelt (Quelle: §1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
	artenreichen Grünlandes Anlage einer Hecke zur Abgrenzung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, Aus-bringen einer artenreichen, mehrjährigen Kräutermischung und Zulassen eines entwicklungs-offenen Habitats. Größe der Maßnahmenfläche: 7.500 m ²

Die Umweltprüfung im Rahmen der Planaufstellung ergab, dass die Planung bei Einhaltung aller Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation bei den Schutzgütern Biotop, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Wechselwirkungen insgesamt beeinträchtigend, bei den Schutzgütern Mensch und Gesundheit, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigend wirkt. Die beeinträchtigten Funktionen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Beachtung der zum Teil bestehenden Vorbelastungen berücksichtigt.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bereits mit dem Vorentwurf 03/2017 und nachfolgend mit dem Entwurf 10/2017 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans sowohl frühzeitig als auch förmlich beteiligt. Soweit möglich, wurden Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Entwurfsunterlagen eingestellt.

Nach der Fortschreibung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen/Pleiße in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2017 den Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung Oktober 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 11/2017 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 12.01.2018.

In Folge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange schließlich am Stadtrat am 28.03.2018 einer Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu unterziehen.

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren wurden keine Bürgerstellungnahmen abgegeben.

4.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Einholung der Stellungnahmen von Nachbarkommunen, berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 15.11.2017. Insgesamt wurden 24 Belangsträger beteiligt. Die Abwägungsentscheidungen zu den maßgeblichen umweltrelevanten Belangen, vorgetragen von 6 TÖB, werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landesdirektion Sachsen</p> <p>(1) Klarstellung Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB bzgl. des besonderen Wohnbedarfs auf Planblatt</p> <p>(2) Vorschlag der Formulierung: „Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens ... Prozent der (zulässigen) Geschossfläche für Wohnungen für alte und behinderte Menschen zu verwenden.... aufweisen.“</p>	<p>(1) Textliche Festsetzung wurde angepasst: „(1) [...] Wohngebäude, die dem besonderen Wohnbedarf, u.a. für Senioren und behinderte Menschen dienen.“</p> <p>(2) Der Hinweis wurde aufgenommen: „Alle Wohnungen sind barrierearm und rollstuhlgerecht in den Gebäuden ausgestattet sowie barrierefrei für Senioren und behinderte Menschen zugänglich.“</p> <p><u>Diese Änderungen erforderten eine erneute eingeschränkte Beteiligung.</u></p>
<p>Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</p> <p>(1) Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz</p>	<p>(1) Der Hinweis über die Aktualisierung ist redaktionell in die Begründung S. 33 aufgenommen.</p>
<p>Planungsverband Region Chemnitz</p> <p>(1) Nachweis zum Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Abstimmungen mit Landkreis Zwickau dokumentieren.</p>	<p>(1) Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in der Begründung berücksichtigt. Der Landkreis hat sich zum Entwurf bzgl. dem tatsächlichen vorhanden Bedarf an altersgerechten Wohnungen nicht geäußert. Daher kann von einer Zustimmung ausgegangen werden.</p> <p>(2) Die Bestimmung für das allgemeine Wohngebiet, die dem besonderen Wohnbedarf</p>

<p>(2) Abstimmung mit Landratsamt ob die Festsetzung WA für seniorenrechtliches Wohnen ausreichend ist.</p>	<p>dient, wird beibehalten und erweitert, für Senioren und behinderte Menschen. (Siehe Stellungnahme Landratsamt)</p>
<p>Landratsamt Zwickau</p> <p><i>Untere Wasserbehörde</i></p> <p>(1) Hinweise zum Hochwasserrisiko aufnehmen</p> <p>(2) Hochwasserschutzkonzeption der Landestalsperrenverwaltung sollen eingearbeitet werden.</p> <p>(3) Hinweis über Wildabfließendes Wasser aufnehmen.</p> <p>(4) Hinweis zu Schmutzwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>(5) Hinweis zum Grundwasser.</p> <p>(6) Hinweis zur Hochwasservorsorge</p> <p>(7) Hinweis Allgemeine Sorgfaltspflichten</p> <p>(8) Hinweis Innerörtliche Kanalbau-maßnahmen.</p> <p>(9) Hinweis zu Niederschlagswasser, dass die Zisterne im Plangebiet eine Abwasseranlage ist und eine wasserrechtliche Genehmigung bedarf.</p> <p><i>Untere Immissionsschutzbehörde</i></p> <p>(10) Überprüfung der Außenwohn-bereiche auf Immissionen.</p> <p>Dimensionierung der Schalldämmmaße. Eine entsprechende Festsetzung dazu kann im Bebauungsplan getroffen werden.</p>	<p>(1) Hinweise wurde schon zum Entwurf eingearbeitet.</p> <p>(2) Derzeit liegt keine aktuelle Hochwasserschutzkonzeption der Gemeinde durch die Landestalsperrenverwaltung vor. Daher können keine Ergebnisse eingearbeitet werden.</p> <p>(3)- (4)Hinweise wurden schon zum Entwurf eingearbeitet.</p> <p>(5) Hinweis ist in Begründung eingearbeitet.</p> <p>(6) Hinweis wurde schon zum Entwurf eigearbeitet.</p> <p>(7)- (8) Hinweis ist in Begründung eingearbeitet.</p> <p>(9) Die Anlage, hier Zisterne, hat ein Gesamtvolumen von 200 m³. Gemäß §55 Abs. 3 Nr.1 SächsWG entfällt die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Absatz 2, wenn die Wasserversorgungsanlage weniger als 300 m³ Kapazität verfügt.</p> <p>(10) Gemäß der Begründung auf Seite 31-33 wird der Verkehrslärm der Werdauer Straße als gering eingestuft. Die aus dem Jahr 2012 erstellten Lärmkarten zeigten, dass das Plangebiet an der Werdauer Straße von Lärmeinwirkung etwas betroffen war. In der Öffentlichen Bekanntmachung im Merkblatt der Gemeinde Neukirchen/Pleiße vom 17.06.2014 wurde aufgezeigt, dass mit der Ortsumgehung die Verkehrszahlen in den Bereichen der Hot-Spots um mehr als 70 % sinken und damit die Lärmbelastung um mehr als 5 dB abnimmt. Damit würden die sogenannten „Sanierungsgrenzwerte“ (um 3 dB abgesenkte Immissionsgrenzwerte an bestehenden Straßen gegenüber VLärmSchR97)</p>

<p><i>Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde</i></p> <p>(11) Aus historischen Karten ist ersichtlich, dass Teilbereiche, resultierend aus früheren Nutzungen, bereits anthropogen überprägt sind</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde</i></p> <p>(12) Ausgleichsmaßnahme A1 ist die Zustimmung des Eigentümers der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>(13) Für die festgesetzten grün-ordnerischen Maßnahmen weisen wir jedoch darauf hin, dass allein mit der Planung der Ausgleichsmaßnahme den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege noch nicht Rechnung getragen wird. Nur durch die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Gewährleistung der erforderlichen Pflege wird die gewünschte Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen erzielt.</p> <p><i>Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung (Obere) Flurbereinigung</i></p> <p>(14) Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG berührt. Eine gesonderte Genehmigung durch das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung ist notwendig.</p> <p><i>Untere Vermessungsbehörde</i></p> <p>(15) Ferner wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) hingewiesen.</p>	<p>im gesamten Erhebungsgebiet der Gemeinde Neukirchen/Pleiße unterschritten.</p> <p>(11) Hinweis wurde schon zum Entwurf eingearbeitet.</p> <p>(12) Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat mit dem Eigentümer der Fläche Abstimmungen getroffen. Die erforderliche Zustimmung des Eigentümers wird die Gemeinde der unteren Naturschutzbehörde vorlegen.</p> <p>(13) Die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Gewährleistung der erforderlichen Pflege obliegt der planenden Gemeinde Neukirchen/ Pleiße. Die Gemeinde kann mit dem Bauherrn (DRK) einen einzelnen städtebaulichen Vertrag vereinbaren, so dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen den Zielen der von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechen.</p> <p>(14) Die Gemeinde wird im Vollzug des Bebauungsplanes eine gesonderte Genehmigung durch das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung beantragen.</p> <p>(15) Die Hinweise wurden bereits zum Vorentwurf und Entwurf in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise berücksichtigt.</p>
---	---

<p><i>Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz SG Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Tourismus</i></p> <p>(16) redaktionelle Änderungen der Rechtsvorschriften.</p> <p>(17) Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Ziff. I. 1. Abs. 1 "Wohngebäude, die dem besonderen Wohnbedarf dienen" ist zu unbestimmt und ist daher zu überarbeiten. Der Personenkreis muss in der Festsetzung genau bezeichnet werden.</p> <p>(18) Änderung der Worte "Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz" durch die Worte "Umweltamt, Sachgebiet Abfall, Altlasten und Bodenschutz" zu ersetzen.</p> <p><i>Ordnungsamt SG Polizei</i></p> <p>(19) Im Mindestabstand von 814 Metern vom südlichsten Punkt des Vorhabens aus gesehen befinden sich zwei Bombenrichter in südlicher Richtung.</p> <p>(20) Bei Kampfmittelfund- Dienststelle informieren.</p> <p><i>Amt für Abfallwirtschaft</i></p> <p>(21) Wendeanlagen bei Bedarf vorsehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern.</p> <p>(22) Hinweise zur Abfallentsorgung</p>	<p>(16) Der Hinweis ist in der Begründung und in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.</p> <p>(17) Der Hinweis ist auf dem Planblatt redaktionell ergänzt. Die Formulierung ist in die Begründung redaktionell ergänzt. <u>Diese Änderungen erforderten eine erneute eingeschränkte Beteiligung.</u></p> <p>(18) Die Formulierung ist in die Begründung unter Hinweise redaktionell ersetzt.</p> <p>(19) Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>(20) Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>(21) Die Formulierung, dass Wendeanlagen bei Bedarf vorzusehen sind, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern, ist in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>(22) Hinweise sind redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>MITNETZ Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom</p> <p>(1) Hinweis über Mittelspannungsleitungen im Baubereich</p> <p>(2) Hinweis Mindestabstand Kabellage.</p> <p>(3) Hinweis Mindestabstand zu Entsorgungsleitungen.</p> <p>(4) Bei Umverlegung- Verträge zwischen Träger der Baumaßnahme und EVU</p> <p>(5) Hinweise zur Elektroenergieversorgung</p>	<p>(1)- (6) Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in der Begründung berücksichtigt.</p>

(6) Hinweise zu Übertragungsanlage bei Umverlegung von Kabeln	
MITNETZ Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas (1) Hinweise zu Gasleitungen mit Schutzstreifen von 2m. Beachtung des DVGW-Regelwerks. (2) Mindestabstände zu Gasleitungen (3) Mindestabstände bei Bepflanzungen der Schutzstreifen	(1)- (3) Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in der Begründung berücksichtigt.

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

4.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung

Auf Grund der Änderungen in der Planzeichnung und Begründung zum Entwurf (Stand 10/2017) des Bebauungsplans „Wohnanlage Pestalozzistraße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße durch die eingereichten Stellungnahmen von der Landesdirektion am 10.01.2018 und des Landratsamtes am 21.12.2017 sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut eingeschränkt die Stellungnahmen von der Landesdirektion und dem Landratsamt einzuholen. Die Frist zur Stellungnahme wurde auf die Dauer von 2 Wochen, vom 12.02. bis einschließlich 23.02.2018, bestimmt. Auf eine Öffentliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wird verzichtet, da diese von der Ergänzung nicht betroffen sind.

Der Entwurf von 10/2018 des Bebauungsplans wird durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ergänzt.

Die Ergänzung betrifft auf dem Planblatt die Textliche Festsetzung:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO): Wohngebäude, die dem besonderem Wohnbedarf, u.a. für Senioren und behinderte Menschen dienen.

In der Begründung erfolgt eine redaktionelle Ergänzung zur Benennung der konkreten Art des besonderen Wohnbedarfs.

Die Ergänzung betrifft die redaktionelle Ergänzung in der Begründung, im Teil II Kap. 2.1, Seite 49:

„Alle Wohnungen sind barrierearm und rollstuhlgerecht ausgestattet sowie barrierefrei für Senioren und behinderte Menschen zugänglich.“

Die Abwägungsentscheidungen zu den maßgeblichen umweltrelevanten Belangen, durch eine erneute eingeschränkte Beteiligung von 2 TÖB, werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landesdirektion</p> <p>(1) Bezugnehmend auf die nochmals vorgelegten und geänderten Unterlagen wird darum gebeten, bei der Festsetzung der Zielgruppen des „Besonderen Wohnbedarfs“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.8 BauGB, Senioren und behinderte Menschen, auf das einschränkende „u.a.“ zu verzichten, oder für „normale“ Wohnformen rechtsklar einen bestimmten, beispielsweise prozentualen bestimmten Anteil vorzugeben</p> <p>(2)in den Darlegungen der Begründung zur baulichen Ausführung der Wohnanlage auf die Notwendigkeit einer barrierefreien und rollstuhlgerechten Grundrissorganisation für die besonderen Wohnformen hinzuweisen.</p> <p>(3) In Bezug auf die unverändert beibehaltene Festsetzung einer privaten Haupteinfahrt mittels [...] verwiesen. Dafür besteht die Möglichkeit, auf die Nebenanlagensignatur zu verzichten und die interne Ausformungen der Nebenanlage informell mit einer frei gewählten Signatur vorzugeben.</p>	<p>(1) Der Hinweis wird auf dem Planblatt redaktionell ergänzt. Die Formulierung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung lautet: „(1) Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO): Wohngebäude, die dem besonderen Wohnbedarf für Senioren und behinderte Menschen dienen.“</p> <p>(2) Der Hinweis durch Angabe der Formulierung, wurde in die Begründung wie folgt aufgenommen: „Alle Wohnungen sind barrierearm und rollstuhlgerecht in der Grundrissorganisation der Gebäude ausgestattet sowie barrierefrei für Senioren und behinderte Menschen zugänglich.“</p> <p>(3) Die Anregung ist in der Planzeichnung berücksichtigt. Es wird auf die Nebenanlagensignatur verzichtet. Die Zufahrt des Plangebietes und die Feuerwehrezufahrten werden als informelle Signaturen gekennzeichnet.</p>
<p>Landratsamt</p> <p>Zum geänderten Planentwurf sowie zur gewählten Verfahrensweise hinsichtlich der eingeschränkten Beteiligung bestehen aus Sicht des Amtes [...] keine Einwände.</p>	<p>Es bestand nach Anpassung der Hinweise in die Begründung und Planzeichnung kein Abwägungsbedarf.</p>

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Neukirchen/Pleiße besteht ein konkreter, in der Begründung nachgewiesener Eigenbedarf hinsichtlich wohnbaulicher Entwicklungsflächen die dem besonderen Wohnbedarf für Senioren und behinderte Menschen dienen.

Flächenreserven oder anderweitig geeignete Alternativen wurden im Zuge der Planaufstellung seitens der Gemeinde geprüft. Andere alternative Standorte, die in vergleichbarem Maße für eine seniorengerechte wohnbauliche Nutzung geeignet sind, existieren in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße nicht. Die seniorengerechte Wohnanlage in der Pestalozzistraße ist die erste Wohnanlage in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, in der individuelles Wohnen möglich ist. Das Vorhaben stellt dadurch für die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße eine wichtige strukturelle Ergänzung der Daseinsvorsorge dar.

Die höhere Raumordnungsbehörde sowie der Regionale Planungsverband haben in ihren Stellungnahmen diesbezüglich keine Bedenken zur Planaufstellung geäußert. Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße hielt aus den dargelegten Gründen an der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Wohnanlage Pestalozzistraße“ fest und hat die Planung zum Abschluss gebracht.

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Neukirchen/Pleiße:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Chemnitz, den 12.04.2018

.....
Geschäftsleitung Siegel

Bestätigt durch die Bürgermeisterin der Gemeinde Neukirchen/Pleiße

Neukirchen/Pleiße, den . .2018

.....
Bürgermeisterin Siegel