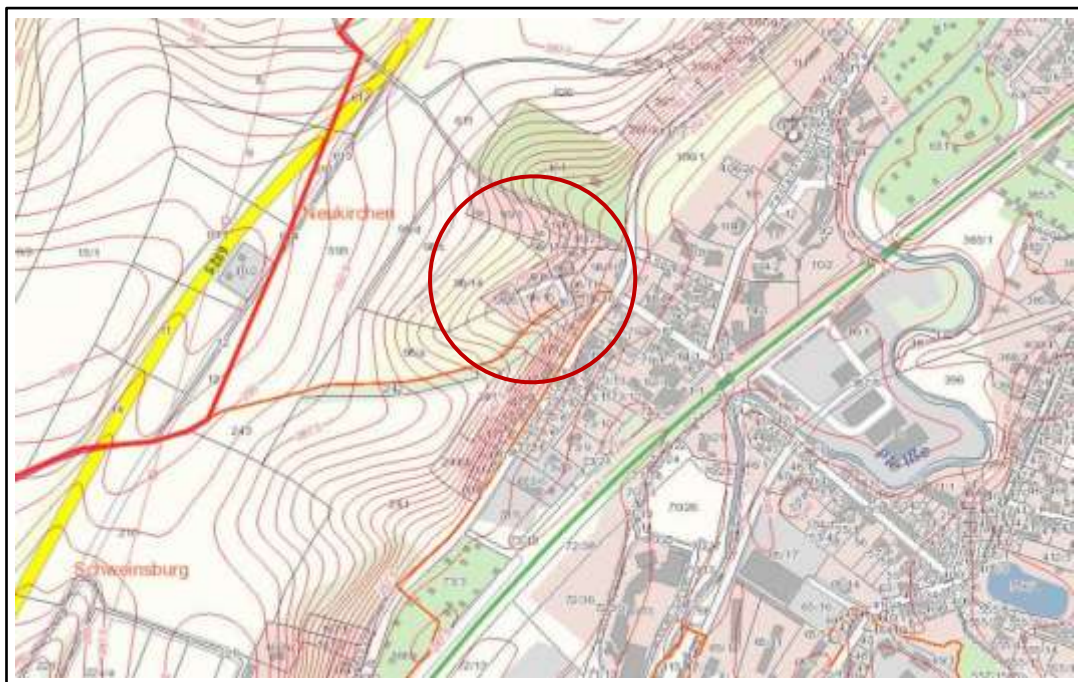


BEGRÜNDUNG

ZUR

Entwicklungssatzung

„Groß - An der Werdauer Straße“ in Neukirchen / Pleiße
nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
00337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 03723/67 93 93 1
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Neukirchen/Pleiße
Pestalozzistraße 40
00459 Neukirchen

Telefon: 03762/95240
Fax: 03762/952424
E-Mail: gemeinde@neukirchen-pleiße.de

Entwicklungssatzung

**„Groß - An der Werdauer Straße“ in Neukirchen / Pleiße nach § 34 Abs. 4 Nr. 2
Baugesetzbuch**

Der Gemeinderat der Stadt Neukirchen / Pleiße beabsichtigt diese Bauleitplanung,
bestehende aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
3.	BEDARFSERMITTLUNG, BEDARFSNACHWEIS.....	5
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	7
4.1.	Plangrundlage.....	7
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.....	7
5.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	10
6.	RECHTSVERHÄLTNISSE	14
7.	PLANUNGSZIELE	14
8.	ENTWICKLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 2 BAUGB	14
8.1.	Allgemeines.....	14
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügegebot	14
8.3.	Planungsinhalt.....	16
8.4.	Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich	16
8.5.	Artenschutz	17
8.6.	Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung	19
8.7.	Hinweise zum Bauvorhaben, Bodenschutz	21
8.8.	Kosten	22
9.	VERFAHREN	23
10.	QUELLEN	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß Aufstellungsbeschluss.....	7
Abbildung 2:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas), Entwicklungsfläche	7
Abbildung 3:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen.....	11
Abbildung 4:	Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz	12
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen Pleiße	13

1. Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I .S. 3434) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl S. 588) geändert worden ist,

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62),

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl S. 348) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl S. 652) geändert worden ist,

Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG) vom 08.07.1994 (SächsGVBl. S. 1321), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.12.2012 (SächsGVBl S. 725) geändert worden ist.

2. Anlass der Planaufstellung

Von dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 98/13, 99/3 und 100 Gemarkung Neukirchen wurde 2015 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt. Der Antrag wurde abgelehnt, da sich der zur Bebauung vorgesehene Standort bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich befindet. Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB.

Grundsätzlich betrifft die Nachfrage nach Wohnbauland in der gesamten Gemeinde überwiegend den Sektor Einzelhausbau. Insbesondere für Familien sind moderne Wohnstandorte zu schaffen. Da dem Wunsch der Bürger einer Gemeinde zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Gemeinde Neukirchen / Pleiße neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch).

Die Fläche entlang der Werdauer Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 22.12.1999 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Entwurf dieser Satzung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und wird aus ihm entwickelt. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist das Vorhaben jedoch nur durch eine von der Kommune zu erlassende Satzung zu realisieren.

Mit dem Instrument der Entwicklungssatzung kann der Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Es handelt sich um einen bebauten Bereich, der für sich noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteils erreicht hat. Ziel ist die Weiterentwicklung zu einem Ortsteil. Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße will den Bereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, um Klarheit über die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben innerhalb der bestehenden bebauten Bereiche zu schaffen.

Die Gemeinde hat am 27. September 2018 beschlossen für den betroffenen Bereich auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 eine Satzung zur Entwicklung des Innenbereichs aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Damit folgt er den Anforderungen an die Gemeinde nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zur sozialgerechten Eigentumsschaffung für Familien.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Innenbereichsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

3. Bedarfsermittlung, Bedarfsnachweis

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Neukirchen leben mit Stand 31.12.2015 3.996 Einwohner. Die Stadt hat insgesamt von 1990 bis 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Altersstruktur der Gemeinde entspricht in etwa der Altersstruktur des Landkreises.

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat zum 31.12.2014 weniger als 5.000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für die Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gemeinde Neukirchen wie auch der Landkreis ähnlich entwickeln. Für den Landkreis Zwickau wurde bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 93 %, bis 2030 von ca. 89% vorausberechnet (Durchschnitt Variante 1 und Variante 2). Dies würde für Neukirchen einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 3.716 (2025) bzw. 3.556 (2039) Einwohner bedeuten.

Wohnflächenbedarf

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat eine Raumordnungsprognose 2025 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2025 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung. Das BBR prognostiziert für die neuen Bundesländer einen Neubaubedarf von 10 WE je 10.000 Einwohner und Jahr für den Zeitraum bis 2025.

Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose des BBR u.a.:

Merkmal	2018 – 2025 (7 Jahre) Neukirchen
Einwohner Prognose V1/V2 , 6. RBP Sachsen*	3.716
Neubau WE je 10.000 EW/Jahr	10
jährliche Neubaurate Neukirchen	3,70
Neubaubedarf WE in 7J.	25,90
<u>Gesamtbedarf in ha (10 WE/ ha)</u>	<u>2,59 ha</u>

*: Hochrechnung aus der 6.Regionalisierten Bevölkerungsberechnung für den Freistaat Sachsen im Verhältnis zum Landkreis

(Überschlägige Berechnung: 1000 EW – 1 ha – 10 Jahre)

Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Die bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde sind vollständig ausgelastet und bebaut. Von den 3,69 ha bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Wohnbauflächen in Neukirchen gibt es keine Reserven mehr. Das gleiche gilt für die Entwicklungsflächen auf den ehemaligen Industriebrachen. Der Gemeinde stehen somit derzeit keine bebaubaren Flächen zur Verfügung. Durch das Fehlen von geeigneten Flächenalternativen in der Gemeinde, kann derzeit im Sinne der Daseinsfürsorge für die ortsansässigen Einwohner der bestehende örtliche Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ wurde von der Gemeinde aufgehoben und unter Berücksichtigung des Bestandes neu erstellt. Die neu zu erschließenden Flächen sind für 8 bis 10 Eigenheime ausgelegt (ca. 1 ha). Der Satzungsbeschluss wurde am 27.06.2018 gefasst. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Somit stehen der Gemeinde für Wohnbebauung zukünftig ca. 10 WE aus dem bald rechtskräftigen B-Plan zur Verfügung.

Nach Bedarfsermittlung sind ca. 2,6 ha Wohnbaufläche erforderlich. Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Neukirchen / Pleiße weitere 1,6 ha Wohnbaufläche (= ca. 16 Wohneinheiten).

Die Entwicklungssatzung legt den Bau von ausschließlich einem Eigenheim fest (Festlegung einer Baugrenze), so dass der Bedarf für diese Planung besteht.

4. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

4.1. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte ALK (Geoabasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2018).

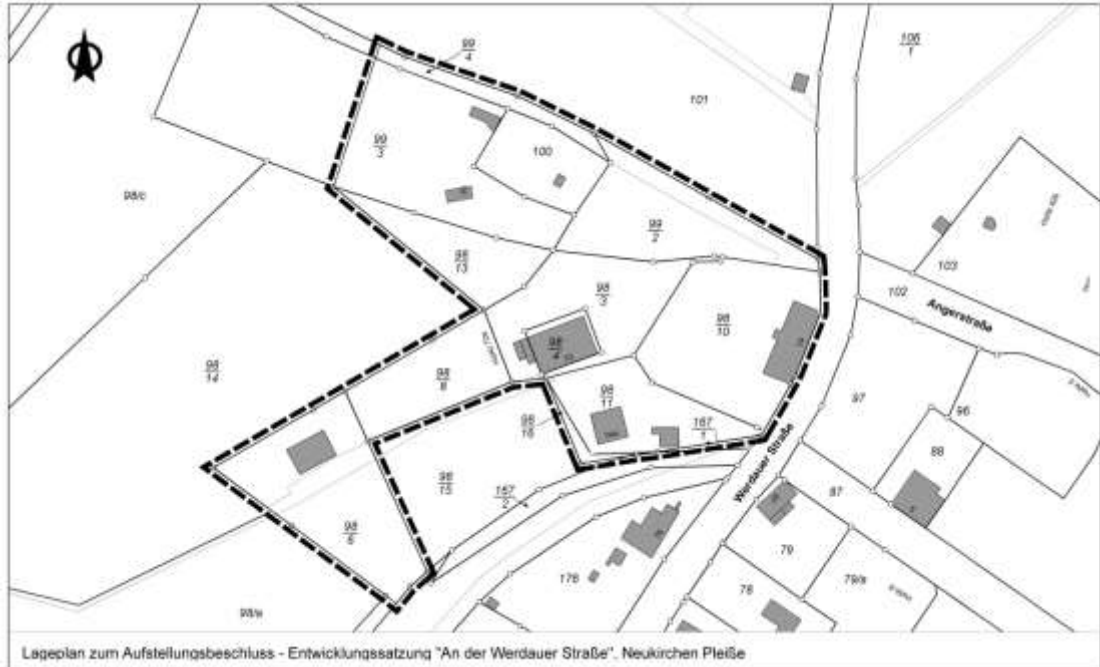


Abbildung 1: Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß Aufstellungsbeschluss

4.2. Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung



Abbildung 2: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas), Entwicklungsfläche

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Neukirchen / Pleiße an der Werdauer Straße, südlich des Friedhofes der Gemeinde. Das Siedlungsgebiet von Werdau über Neukirchen bis Crimmitschau geht fließend ineinander über. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße S 289.

Die ca. 1,2 ha große Entwicklungsfläche wird bereits durch lockere Wohnbebauung mit großen Gärten und Nebengebäuden geprägt. Die Bestandsgebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Es sind Einzelgebäude mit maximalen 2 Vollgeschossen. Eine prägende Dachform ist nicht ersichtlich. Flachdächer sind ebenso vorhanden wie Satteldächer.



Bestandsgebäude der Entwicklungssatzung

Im Bereich der Flurstücke 98/13, 99/2, 99/3 und 100, ein ehemaliges Kinderferienlager, befinden sich noch mehrere Gebäude, die jedoch zum überwiegenden Teil nicht mehr genutzt werden. Der Baumbestand ist als Folge des Sturms 2018 stark beschädigt und musste teilweise schon gefällt / beseitigt werden. Für weitere Baumfällungen wird vom Eigentümer ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.



ehemaliges Kinderferienlager

Im nördlichen Anschluss befindet sich der Friedhof von Neukirchen. Das Sächsische Gesetz über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen SächsBestG ist zu beachten.

Das angrenzende Flurstück 98/15 kann nicht Bestandteil der Entwicklungssatzung werden, da die Fläche bereits durch eine Ergänzungssatzung beplant wurde (Ergänzungssatzung Salzmann in Neukirchen / Pleiße).

Die Flurstücke 98/13, 99/3 und 100 sollen im Laufe des Verfahrens zusammengelegt werden. Ein Antrag wurde vom Eigentümer beim Vermessungsamt gestellt.

Umweltverhältnisse

Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Artenschutzrechtlichen Konflikte sind aufgrund der Entwicklungssatzung nicht zu vermuten (siehe Kap. 8.6).

Altlastenstandort

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Geologisch-hydrogeologische Situation

Die Beschreibung der geologisch-hydrogeologischen Situation erfolgt im Zuge der Trägerbeteiligung zum Entwurf.

Natürliche Radioaktivität

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass hinsichtlich eines Radonzutritts erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz gibt die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen in Bad Schlema Auskunft.

Immissionsschutz

Die Entwicklungssatzung "Groß - An der Werdauer Straße" in Neukirchen Pleiße entspricht der Forderung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005. Hinsichtlich des Schutzes der geplanten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gelten Werte von 55 dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und 40 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. Die Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen bleiben gewahrt.

Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz

Gemäß § 70 SachsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Darüber hinaus ist jede Person laut § 5 Abs. 1 WHG verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Wild abfließendes Wasser

Mit wild abfließendem Wasser ist aufgrund der Hanglage im Geltungsbereich zu rechnen. Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren (Tel. 0351 - 8501 6702) und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

5. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische und überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

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.

Begründung zu Z 2.2.1.6:

„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus

der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. [...]“

Regionalplan Südwestsachsen (in Kraft getreten 31.07.2008)

Karte 1: Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes gibt es für das Plangebiet keine raumordnerischen Ausweisungen. Ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befindet sich im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Die Satzung führt zu einer ergänzenden Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Wohnbebauung; die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nicht beeinträchtigt.

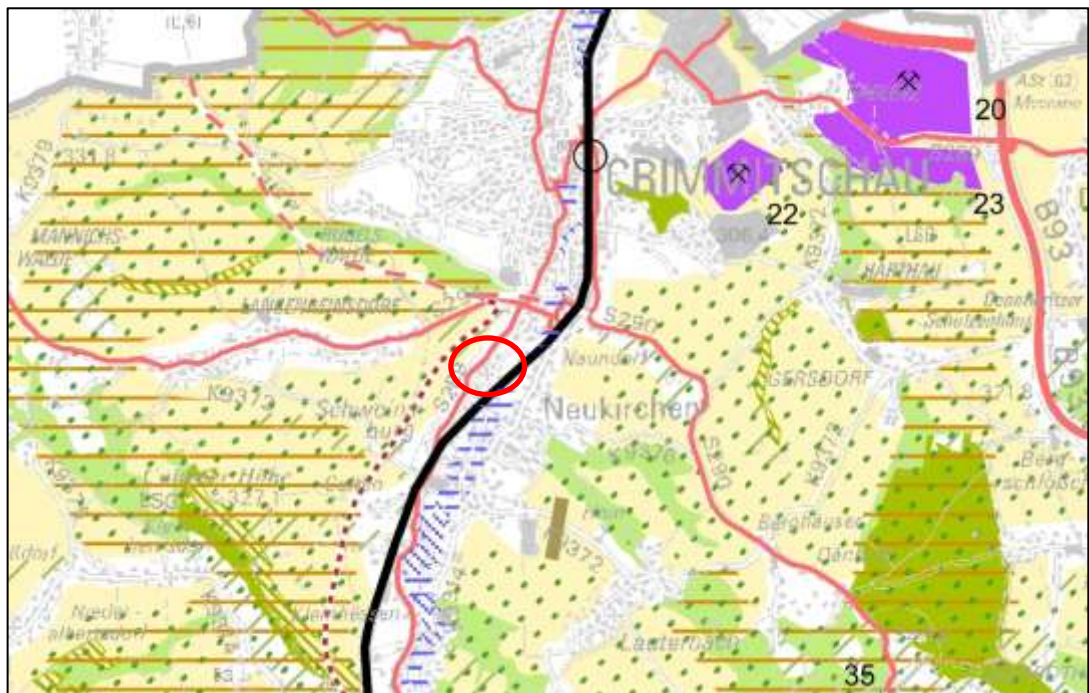


Abbildung 3: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen

Karte 2: Siedlungswesen

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße weist eine erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung auf. Durch die Entwicklungssatzung soll Baurecht für die Eigenentwicklung der Gemeinde geschaffen werden (Z 1.1.3). Es handelt sich um eine angepasste (Z 1.1.7) und flächensparende (G 1.1.4) Weiterentwicklung von Neukirchen, die die vorhandene Ortsstruktur nicht beeinträchtigt.

Karte 6: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Die gesamte Gemeinde Neukirchen / Pleiße ist im Regionalplan als Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen - regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung ausgewiesen. Weitere nachteilige Auswirkungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (Stand 15.12.2015)

Eine weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungsentscheidungen und somit im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Karte 1.2 Raumnutzung, Karte 8 Kulturlandschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befindet sich gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ sowie der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Charakters des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungserweiterung ist nicht zu vermuten.

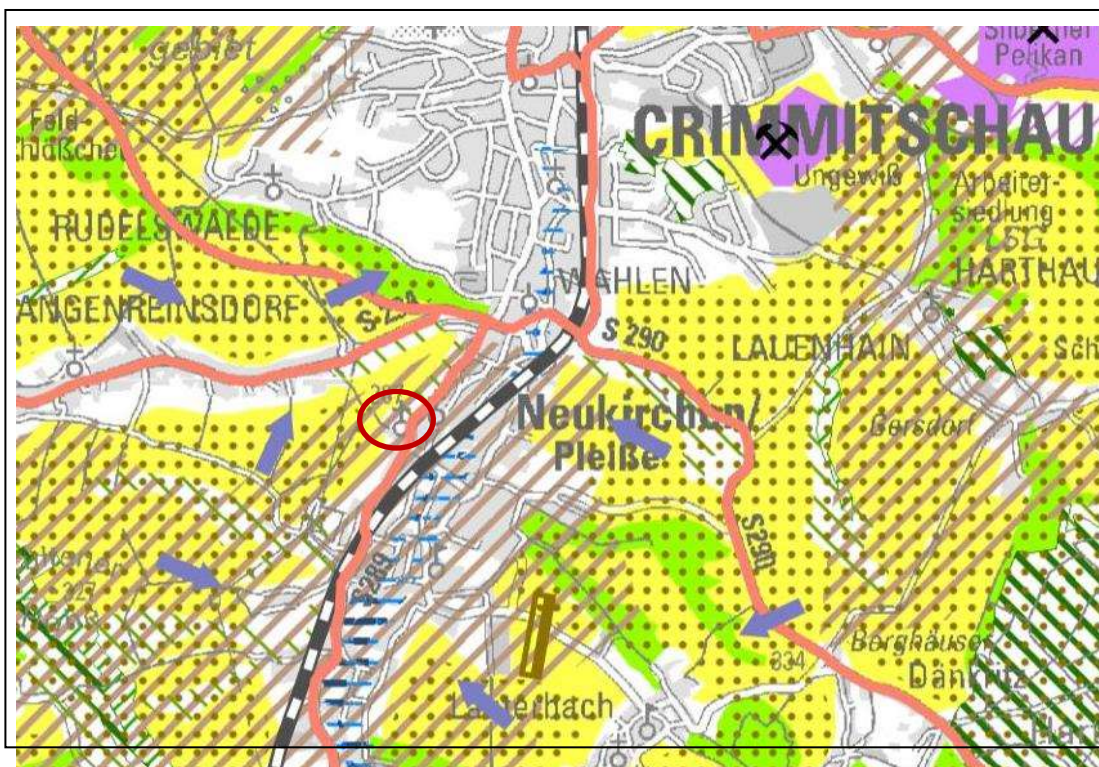


Abbildung 4: Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz

Wie auch im Regionalplan Südwestsachsen grenzt ein Vorranggebiet Landwirtschaft an die Entwicklungsfläche an.

Karte 2: Siedlungswesen

Gemäß Karte 2 des Regionalplanentwurfes ist Neukirchen als Denkmalschutzgebiet mit einer schützenswerten Ortsstruktur und erhaltenswerter Bausubstanz ausgewiesen (siehe Regionalplan).

Karte 8: Kulturlandschaftsschutz

Neukirchen / Pleiße ist als eine historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart ausgewiesen (siehe Regionalplan).

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 22.12.1999 (Genehmigung am 25.10.1999 durch das Regierungspräsidium Chemnitz).

Der Geltungsbereich der Entwicklungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen / Pleiße als Wohnbaufläche am Rande zu einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Ausweisung von bisher un bebauten Flächen im Außenbereich als Bauflächen im Flächennutzungsplan bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diese Bereiche in einem überschaubaren Zeitraum zu neuen Baugebieten zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Unschärfbereich des Flächennutzungsplanes, der auf einer topographischen Karte im Maßstab 1: 10.000 erarbeitet wurde. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs eröffnen die Darstellungen des FNP hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung einen gewissen Auslegungsspielraum. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

Eine Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit gegeben.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen Pleiße

Berücksichtigung findet hier auch die Standort- und Abstandsregeln des Sächsischen Gesetz über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen (§ 5 SächsBestG), der einen Abstand von 35 m zwischen Friedhof und Wohngebäuden vorsieht.

Weitere raumgreifende Fachplanungen, die Ergänzungsfläche betreffend, sind nicht bekannt.

6. Rechtsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der jeweiligen im Grundbuch vermerkten Rechtspersonen.

Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Planung nicht benötigt. Die Kommune beabsichtigt keinen Flächenerwerb.

7. Planungsziele

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Neukirchen Pleiße sollen insbesondere Bestandteil dieser Bauleitplanung werden:

- geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung im Bereich erschlossener Flurstücke und deren Ergänzung mittels Baulandausweisung für den örtlichen Bedarf,
- Vorgabe von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Wahrung des Ortsbildes (Festlegen eines Baufensters).
- mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

8. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

8.1. Allgemeines

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Als bebauter Außenbereich ist eine Ansammlung von Gebäuden anzusehen, denen es an einem oder mehreren Kriterien des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ fehlt. Es kann sich bei dem bebauten Gebiet im Außenbereich um eine Streusiedlung oder eine typische Splittersiedlung handeln. Nur vereinzelte Gebäude reichen nicht aus, das Kriterium „bebaute Bereich im Außenbereich“ zu erfüllen. Es muss sich in der Regel um eine Ansammlung von Gebäuden handeln, die ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung haben und prägende Wirkung entfalten können. Nur ein gewisses städtebauliches Gewicht der bestehenden Gebäude vermag eine Weiterentwicklung zu einem Ortsteil zu gewährleisten. Zum bebauten Bereich gehören nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen (Haupt-) Anlagen und die sie verbindende Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten (hier insbesondere Nebengebäude der ehemaligen Kinderferieneinrichtung) geprägt ist, und noch nicht bebaute mit Nebenanlagen bebaute Flächen (siehe Arbeitshilfe difu „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“; Anton Strunz, Marie-Luis Wallraven-Lindl).

8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügegebot

Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung ist ein bebauter Bereich, der für sich noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteils erreicht hat, also eine Splittersiedlung. Die Anforderung „bebauter Bereich“ verlangt einen nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu bestimmenden Bebauungszusammenhang, eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung. Dieser bebaute Bereich muss auch so viel Gewicht haben, dass er zum Innenbereich nach § 34 BauGB aufgewertet werden kann.

Hierzu kommt, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB muss die Entwicklungssatzung folgende weitere Voraussetzungen erfüllen:

- Die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) 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.

„Die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.“

Der geplante Wohnbaustandort auf den Flurstücken 98/13 und 99/3 der Gemarkung Neukirchen befindet sich im Anschluss vorhandener Bebauung, dennoch derzeit im Außenbereich. Der bebaute Außenbereich wird sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende, fingerförmige Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Mit der Bebauung eines Eigenheimes wird der Bereich sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die Erschließung ist gesichert, da ein Geh- und Fahrrecht im Bereich des Flurstücks 99/2 besteht.

Auf der Entwicklungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Es entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

„Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.“

Städtebauprojekte nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

„Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie.

FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten.

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete, eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Entwicklungssatzung im Bereich der Werdauer Straße in Neukirchen Pleiße gegeben.

8.3. Planungsinhalt

Festgelegt wird in der Planzeichnung die im Zusammenhang bebaute (bzw. die hier zu entwickelnde) Ortslage entsprechend den Ausweisungen der Bauflächen („WA“) des Flächennutzungsplanes. Innerhalb der Teilflächen sind hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung) durchweg homogene Strukturen gegeben, so dass mit Anwendung des Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprochen werden kann.

Ergänzende Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind ausschließlich in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Dieses Erfordernis ergibt sich insbesondere aufgrund der Abstandsregelung zum nördlich angrenzenden Friedhofsgelände. § 5 Abs. 5 SächsBestG legt einen Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden einschließlich deren Nebenanlagen von 35,0 m fest. Es können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

Durch viele Nebengebäude der angrenzenden Flurstücke werden die Abstandsregeln bereits unterschritten (Bestandschutz). Dies führte nie zu Beeinträchtigungen der Ruhe und Würde des Friedhofs. Auch ist der geplante Wohnstandort mit einem Wohnhaus aufgrund der vorhandenen Topographie und des bestehenden Gehölzbestandes räumlich vom Friedhofsgelände getrennt. Um dem künftigen Bauherren größere Freiheiten zu ermöglichen wird in der Entwicklungssatzung ein Abstand des Wohngebäudes von 30,0 m festgelegt. Das Landratsamt wie auch die St.-Martins-Kirche werden am Verfahren beteiligt und können hierzu Stellung nehmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze zu den Nachbarflurstücken (Abstand 3,00 m) wurde so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert. Der Eigentümer der Flurstücke 98/13, 99/3 und 100 sieht eine Zusammenlegung der Flurstücke vor. Ein Antrag wurde bereits beim Vermessungsamt gestellt.

8.4. Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

Auch § 1a Abs. 2 und 3 BauGB gelten nicht für eine Entwicklungssatzung. Es kann auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, Festsetzungen zum Ausgleich werden nicht getroffen (§ 34 Abs. 5 BauGB). Werden Baumfällungen während Baumaßnahmen erforderlich, ist ein Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Neukirchen / Pleiße im Zuge der Baugenehmigung festzulegen.

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Es wird je angefangene 50 m² überbaute Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Als Obstgehölze sind mindestens halbstämmige besser noch hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

8.5. Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der Entwicklungssatzung „Groß - An der Werdauer Straße“ in Neukirchen / Pleiße diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Flurbereinigungsgebiet der Gemeinde Neukirchen / Pleiße (Flurbereinigung S 289 Verlegung Neukirchen). Im Zuge der Planung der Wegebaumaßnahmen und der begleitenden Kompensationsmaßnahmen der Flurneuordnung Neukirchen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Landkreis Zwickau, Landratsamt, Amt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung: „Flurbereinigung S 289 Verlegung Neukirchen“, spezielle

artenschutzrechtliche Prüfung saP). Die Untersuchungen wurden in Form von Datenrecherchen und Feldbegehungen von April 2015 bis September 2015 durchgeführt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien u.a. im Bereich „Friedhofsweg“ kartiert, so dass die Ergebnisse für die Entwicklungssatzung herangezogen werden können.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fasst als Ergebnis der selektiven Flächenkartierung und der Datenrecherche für den Bereich des Friedhofswegs folgendes zusammen:

„Der Bauabschnitt verläuft durch einen Gehölzsaum neben einem Friedhof im Osten und Ackerflächen im Westen. Der Friedhof und die umliegenden Gehölzgruppen bilden ein Jagdgebiet der Zwergfledermaus. Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus und Rauhaufledermaus bejagen angrenzende Gebiete um die Streuobstwiese. Ein Transfer zwischen den Bereichen ist wahrscheinlich.“

Für die Fledermäuse ist der Hohlwegcharakter, d.h. die über den Friedhofsweg überhängenden Baumkronen und Großsträucher sowie der meist feuchte Erdweg mit den kleinen Seitenböschungen wichtig, da sich dort regelmäßig eine Häufung von Fluginsekten und Laufkäfern einstellt (wichtiges Nahrungshabitat). Ein Wegeausbau bewirkt dagegen eine komplette Veränderung der Verhältnisse, da das Lichtraumprofil durch die geplante Wegebreite von 4 m erheblich verbreitert wird und die feuchten Bodenflächen durch die breite Schotterdecke verschwinden. Es ist zu erwarten, dass die wichtige Nahrungshabitatfunktion mit dem Wegeausbau nicht mehr vorhanden ist.

Direkte Zugriffe auf Baumquartiere sind auf Basis der eigenen Felduntersuchungen nicht abzusehen. Der Verlust des Nahrungshabitats sollte jedoch im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden. Diesbezüglich ist zu empfehlen:

- *Reduzierung der Wegbreite im Hohlwegabschnitt auf 3m.*
- *Im weiteren, nördlichen Verlauf Anlage einer beidseitigen Baumhecke (Länge entsprechend der Länge des Hohlwegabschnitts).“*

Prognose und Bewertung von Schädigungen und Störungen (Verbotsbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG)

Fledermäuse:

„Der geplante Wegebau ist hinsichtlich direkter Zugriffe auf Individuen und Quartiere nur in Verbindung mit der Beanspruchung von Gehölzen relevant. Eine Beunruhigung des Standortes kann jedoch das Quartier gefährden.“

Da im Zuge der Entwicklungssatzung ausschließlich der Bau eines Einfamilienhauses geplant ist welches sich ca. 40 m westlich des Hohlweges befindet, sind Beeinträchtigungen durch die Satzung nicht zu erwarten.

Vogelarten, Amphibien oder Reptilien wurden im Bereich des Friedhofsweges nicht nachgewiesen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist das Vorkommen der Zauneidechse zu vermuten. *„Die intensive Kontrollkartierung der artenschutzrechtlichen Prüfung deutet jedoch darauf hin, dass die Art möglicherweise lokal ausgestorben ist (keine Nachweise). Demzufolge ist diese Artengruppe für die Planung nicht relevant.“*

Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Flächen weiterhin erfüllt wird.

Nach aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

8.6. Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Entwicklungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss. Das Entwicklungsgebiet ist an die ortsübliche öffentliche Erschließung angebunden bzw. nach den von den Zweckverbänden und den sonstigen Versorgern gültigen Bedingungen auf Kosten der Antragsteller noch anzubinden. Konkrete Aussagen werden im Zuge der Trägerbeteiligung zum Entwurf ergänzt.

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Werdauer Straße als öffentliche Erschließungsstraße. Die private Zuwegung südlich des Friedhofs ist im Bereich des Flurstücks 99/2 in Privatbesitz. Geh- und Fahrrecht sind für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FlNr. 99/3 und 100 im Grundbuch am 30.08.2010 eingetragen. Das Flurstück 99/4 ist Teil des Weges im Anschluss an den Friedhof (Friedhofsweg). Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Neukirchen.

Trinkwasser

Im Bereich des geplanten Wohnhauses (Flurstück 98/13) im Bereich der Entwicklungssatzung befindet sich keine öffentliche Versorgungsleitung.

Das Flurstück 99/3 welches mit den Flurstücken 98/13 sowie 100 eine wirtschaftliche Einheit bildet wird über einen Trinkwasserhausanschluss in der Dimension 1 ¼ Zoll Stahl versorgt. Es besteht ein Vertragsverhältnis für Trinkwasser. Der Wasserzähler befindet sich in einem Wasserzählerschacht auf dem Flurstück 99/2. Nach dem Wasserzähler beginnt die Kundenanlage. Die trinkwasserseitige Versorgung des geplanten Wohnhauses kann durch Erweiterung der Kundenanlage nach dem Wasserzähler erfolgen.

Entsprechend § 12 der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser muss die Installation durch einen im Ortsinstallateurverzeichnis der Wasserwerke Zwickau GmbH gelisteten Installateur erfolgen.

Löschwasserbereitstellung

Derzeitig kann aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für die Dauer von 2 Stunden laut DVGW Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge von max. 48 m³/h durch die Wasserwerke Zwickau zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Pestalozzistraße / Brückenweg auf der Leitung 160x14,6 PE.

Abwasserbeseitigung

Für die Grundstücke Werdauer Straße 70 (Flurstücke 98/13, 99/3 und 100, Gemarkung Neukirchen) besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Abwasserkanalisation. Der Anschluss der Grundstücke an eine zentrale Kläranlage erfolgt nicht.

Das häuslich anfallende Abwasser ist vor Einleitung in ein Oberflächengewässer bzw. Versickerung ins Grundwasser in einer vollbiologischen Kläranlage zu behandeln.

In der Werdauer Straße befindet sich ein öffentlicher Kanal mit Zufluss zu einer zentralen Kläranlage. Der Grundstücksanschluss müsste hergestellt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit das anfallende Abwasser nach vollbiologischer Reinigung in das Grundwasser durch Versickerung einzubringen. In diesem Fall ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes zu stellen.

Alternativ kann das Abwasser auch in einer abflusslosen Grube gesammelt werden. In diesem Fall ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, es ist ein entsprechender Abwasserbeseitigungsvertrag mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen einzugehen. Bei einer Grube ist zu beachten, dass alle auf dem Grundstück anfallenden häuslichen Abwässer gesammelt werden müssen. Die Dichtheit der abflusslosen Grube ist sicherzustellen.

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser kann schadlos auf dem Grundstück breitflächig versickert werden. Diese Versickerung bedarf keiner gesonderten wasserrechtlichen Gestattung. Grundstücke Dritter dürfen durch die Versickerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Wird das Niederschlagswasser gesammelt und gezielt in den Untergrund geleitet (Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen wie Mulden, Rigolen oder Regenwasserzisternen), handelt es sich gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz um einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand, für den die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den anliegenden Mischwasserkanal der WWZ GmbH sind die Anschlussbedingungen mit dem RZV zu regeln.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die envia NSG SC-Stollberg gesichert.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach Leitungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. Erweiterung der Übertragungsanlagen werden in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch genommen.

Gasversorgung

Im Baubereich ist keine Gasanlage der Stadtwerke Crimmitschau GmbH vorhanden. Im Bereich des Friedhofweges befindet sich jedoch eine Hochdruckgasleitung; der Mindestabstand von Gebäuden zur vorhandenen Gasleitung muss 10,0 m betragen. Beim Bau eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 98/13 und 99/3 wird dieser Mindestabstand eingehalten.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Die Voraussetzungen sind im Planungsbereich nicht gegeben, so dass ein Müllbehälterstandplatz an der Werdauer Straße vorzusehen ist.

Telekommunikation

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt.

Es werden für die Kommune aus dieser Satzung keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8.7. Hinweise zum Bauvorhaben, Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sowie § 7 SächsABG).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Garten-/Grünflächen) sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anhang 2 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der künftig standorttypischen Vegetation und dem Rekultivierungsziel.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei des Landratsamtes sind für den Entwicklungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher

unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Sofern Bohrungen oder Baggererschürfe angelegt werden, wird gebeten diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 LagerstG). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige zur Verfügung.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Die Flurstücke 98/13, 99/3 und 100 der Gemarkung Neukirchen sind laut Sächsischem Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert.

8.8. Kosten

Eventuell anfallende Kosten für die Entwicklung / Erweiterung bzw. Umbau betroffener Erschließungsanlagen werden von den Grundstückseigentümern getragen.

9. Verfahren

Bei der Aufstellung der Entwicklungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Der Gemeinderat hat am 27. September 2018 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 24.10.2018 bis einschließlich 28.11 2018 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Entwicklungssatzungen sind genehmigungsfrei.

Neukirchen Pleiße,
Bürgermeisterin Liebold

10. Quellen

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (2013): Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, Difu-Arbeitshilfen, Strunz, Wallraven-Lindl

LANDRATSAMT ZWICKAU, AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG UND FLURNEUORDNUNG (2016): Flurbereinigung S 289 Verlegung Neukirchen – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

RIXNER, BIEDERMANN, STEGER (2010): Systematischer Praxiskommentar BauGB7BauNVO; Gänslmayer, Hauth

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtforschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas