

---

## Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohngebiet Bergallee“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße wird mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.09.2018 rechtskräftig.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine zweistufige Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden und 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 Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

### 1. Planvorhaben und Verfahren

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat den vormaligen zum Erliegen gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ als kommunalen Bebauungsplan wieder aufgegriffen und den Standort abschließend beplant. Die Gemeinde beabsichtigte die Nachfrage an Wohnraumentwicklung für Einfamilienhäusern an diesem Standort zu befriedigen. Damit unterstützt die Gemeinde die Revitalisierung des Plangebietes durch Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in einem attraktiv gelegen Gebietszuschnitt. Das ca. 3,3 ha große Plangebiet dient als allgemeines Wohngebiet. Das Plangebiet ist über die Rudelswalder Straße und die Bergallee erschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet. Bereits zum Vorentwurf wurde zur Gewährleistung des Artenschutzes planbegleitend durch eine Artenschutz-Risikoabschätzung erstellt worden. Der Gemeinderat hat am 28.10.2015 (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 060/2015) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ beschlossen.

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 Bergallee“, Stand Dezember 2017, ergänzt Juni 2018 wurden im öffentlichen Teil der Gemeinderatsitzung am 27.06.2018 einstimmig gefasst.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 150/9, Gemarkung Neukirchen/ Pleiße) ist als Grünfläche ausgewiesen. 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 „Wohngebiet Bergallee“ umfasst insgesamt ein 3,3 ha großes Plangebiet in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, am nördlichen Rand zu Crimmitschau. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Fl.-Nrn. 714/1, 712/8, 727, 728, 729, 730, 726, 714/2, 722, 723, 724, 725, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 715/3, 691/1, 692, 690, 687, 686, 685, 643, 716, 641/1, 641/2, 642, 647/2, 639, 638, 640, 721, 688, 684, 718, 689, 693, 694, 720, 719, 683/1, 708/6, 695, 712/9, 696, 697, 698, 699, 731, 700, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 710, 665, 666, 667, 670, 668, 717, 679, 712/7, 680, 664, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 661, 662, 660, 659, 658, 657, 713/8, 676/1, 677/1, 681/4, 681/3, 713/11, 713/7, 713/6, 649/1, 649/2, 650, 648, 713/9, 713/10, 713/4, 646, 645,

713/3, 644/2, 644/1, 150/9 sowie teilweise die Flurstücke Fl.-Nrn. 148/1, 149, 150/7 und 150/8 der Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neukirchen, Gemarkung Neukirchen. Unmittelbar nördlich grenzt die Kreisstadt Crimmitschau mit einer Wohnsiedlung an das Plangebiet an.

### 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"> <li>- des Immissions-, Boden-, Wasser- sowie des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes;</li> <li>- des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013);</li> <li>- des Regionalplans Südwestsachsen 2008;</li> <li>- des seit 22.12.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.</li> </ul>
Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbegehungen und Bestandserfassungen</li> <li>- Auswertung von Luftbildern und Quellen (Literatur, Pläne und Programme, Zuarbeiten durch die Gemeindeverwaltung Neukirchen/Pleiße, sonstige Plangrundlagen)</li> <li>- Abfrage vorliegender Daten und Anforderungen bei den Behörden;</li> <li>- Erstellung eines Bestandsplanes und Beschreibung in der Planbegründung;</li> <li>- Stellungnahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Vorentwurf 07/2016 und Entwurf 12/2017,</li> <li>- Erstellung eines Beiplans mit allen Leitungsbeständen</li> <li>- Gutachten zum Bebauungsplan:</li> <li>- <b>Artenschutzfachliche Begutachtung;</b> Stand 27.06.2016; Autor: Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (IGC), Chemnitz</li> <li>- <b>Lageplan Regenrückhaltebecken</b> Stand: 11/ 2017, ergänzt 01/2018; Autor: HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Bauherr: Wasserwerke Zwickau GmbH.</li> </ul>

<b>Belange der Umwelt</b> (Quelle: § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Methodische Umsetzung zur Bewertung untersuchungsrelevanter Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu erwartende Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen ermittelt, bewertet und dargelegt</li> <li>- Prüfung, ob erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, die der Planaufstellung prinzipiell entgegen stehen</li> </ul>
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"> <li>- 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</li> <li>- Versiegelungsbedingt sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten</li> <li>- Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sorgen für die notwendige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft</li> </ul>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gem. Bedeutung, der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG und SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen</li> </ul>
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten</li> </ul>
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine archäologischen Bau- und Kulturdenkmale.</li> </ul>

<b>Belange der Umwelt</b> (Quelle: § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Alllastenverdachtsfläche</li> <li>- Die Schmutzwasserableitung kann über vorhandene Leitungen der Wasserwerke Zwickau erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Wohngebieten kann auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Das überschüssige Oberflächenwasser kann in die Regenrückhalteanlage eingeleitet werden.</li> <li>- über Abfallsatzung des Landkreis Zwickau und Satzungen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Zweckverbände/ Unternehmen sind in nachfolgenden Planungen beachtlich</li> <li>- die Erschließung ist gesichert</li> </ul>
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind z.B. auf Dächern zulässig;</li> <li>- Konkrete Vorgaben für die Neubauten ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung in nachfolgenden Planverfahren.</li> </ul>
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Einhaltung festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind auch bezüglich der Wechselwirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;</li> </ul>
Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<p>Es wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche und Private Grünflächen</li> <li>- Erhaltung öffentlicher Grünfläche im Süden des Plangebiets (Sukzessionsfläche 8.427,46 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Erhaltung Bäume und Sträucher Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</li> <li>- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 1- Randbegrünung, durch eine gärtnerisch gestaltete Bepflanzung vorzusehen. 2 Randbegrünung in einer 300 m<sup>2</sup> großer Pflanzfläche mit mindestens 3 Bäumen und 15 Sträuchern einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestuffer Heck</li> <li>- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum</li> </ul>

Belange der Umwelt (Quelle: § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	Art und Weise der Berücksichtigung
	<p>Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Fläche, Natur und Landschaft: A1 Fläche liegt auf der Flurstück-Nr. 714/1 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Das Flurstück ist 1.724,8 m<sup>2</sup> groß und liegt westlich der Auffahrt zur Bergallee, angrenzend an die Hangbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer natürlichen Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen wird ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche dieses Flurstückes in Anspruch nehmen.</li> <li>- Anpflanzungen mit je 3 unterschiedlichen Arten einheimischer Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste A und B</li> </ul>

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 07/2016 und nachfolgend mit dem Entwurf 12/2017 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 31.01.2018 den Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung Dezember 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der nach Einschätzung der Kommune we-

sentlichen, 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. 01/2018 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße in der Zeit vom 21.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. In Folge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange schließlich im Gemeinderat am 27.06.2018 einer Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu unterziehen.

#### 4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden 4 Bürgerstellungnahmen abgegeben. Wesentliche Hinweise und Anmerkungen aus den 4 Stellungnahmen beziehen sich auf die Parkplatzsituation in Planung, Bestandsschutz bestehender Anlagen und Gebäude sowie der Zufahrt zwischen den Gebäuden Nr. 1 und 1a und Ausweisung der Verkehrsfläche als Spielstraße. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und sachgerecht in die Planung aufgenommen. Die Zufahrt zu WA 3 wurde geändert. Es sind ausreichend Parkplätze für die Öffentlichkeit im Entwurf berücksichtigt.

#### 4.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Einholung der Stellungnahmen von Nachbarkommunen, berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 15.02.2018. Insgesamt wurden 27 Belangsträger beteiligt. Die Abwägungsentscheidungen zu den maßgeblichen umweltrelevanten Belangen, vorgetragen von 4 TÖB, werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> (1) Hinweise zum vorsorgenden Radon-schutz	(1) Der Hinweis über die Aktualisierung ist redaktionell in die Begründung S. 25,26 aufgenommen.
<b>Landratsamt Zwickau</b> <i>Untere Abfall-, Altlasten-und Bodenschutzbehörde</i> (1) die Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen, die in definierte	(1) Umweltbericht wurde auf S.71 bis 74 um die Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion ergänzt.

<p>Bodenteilfunktionen zu zerlegen sind, sind zu ergänzen.</p> <p><i>SG Naturschutz, Land-und Forstwirtschaft Untere Naturschutzbehörde</i></p> <p>(2) Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Gewährleistung der erforderlichen Pflege</p> <p>(3) Änderung der Flurstücksbezeichnung. Nördlich grenzt das Flurstück 151/3 der Gemarkung Neukirchen an (nicht 152/3).</p> <p>(4) Verfahrensvermerke Liegenschaftskataster. Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung Zwickau.</p> <p><i>Untere Abfall-, Allasten- und Bodenschutzbehörde</i></p> <p>(5) Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge</p>	<p>(2) Die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Gewährleistung der erforderlichen Pflege obliegt der planenden Gemeinde Neukirche/ Pleiße.</p> <p>(3) Hinweis wurde in der Planzeichnung redaktionell geändert.</p> <p>(4) Verfahrensmerke wurden redaktionell um die Angabe des Amtes für Ländliche Entwicklung und Vermessung Zwickau ergänzt.</p> <p>(5) Die Hinweise wurden in die Begründung auf S. 44, 45 redaktionell ergänzt.</p>
<p><b>Wasserwerke Zwickau GmbH</b></p> <p>(1) Hinweis zur Änderung des Eigentümers. Der Schmutzwasserkanal befindet sich im Eigentum der Wasserwerke Zwickau GmbH.</p>	<p>(1) Hinweis wurde in die Begründung auf S. 41 redaktionell ergänzt.</p>
<p><b>Südwestsächsische Netz GmbH / MITNETZ Gas</b></p> <p>(1) Hinweise zu Gasleitungen mit Schutzstreifen von 2m.</p>	<p>(1) Der Hinweis wurde in die Begründung auf S.44 redaktionell ergänzt.</p>

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

## 5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat den vormaligen zum Erliegen gekommene Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ als kommunalen Bebauungsplan wieder aufgenommen und den Standort abschließend beplant. Die Gemeinde beabsichtigt die Nachfrage an Wohnraumentwicklung für Einfamilienhäusern an diesem Standort zu befriedigen.

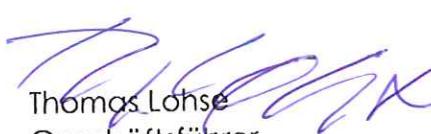
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hatte als Ziel, eine städtebauliche Dichte mit Wegeverbindungen und Grünzügen, im nördlichen Bauabschnitt der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße zu schaffen. Die Bautätigkeit in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Flächeninanspruchnahme und hohe Nachfrage an Einfamilienhäuser stark gewachsen ist. Vor diesem Hintergrund wird heute davon ausgegangen, dass für die Realisierung des südlichen Bauabschnittes der Bedarf an Einfamilienhäuser besteht. Daher bestand Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan. Das bedeutete, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ nicht den aktuellen Entwicklungsanforderungen entsprechen.

Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sah sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen.

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 Bergallee“ 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

  
Thomas Lohse  
Geschäftsführer  
.....  
Geschäftsleitung

  
.....  
Siegel

Chemnitz, den 13.08.2018

Bestätigt durch die Bürgermeisterin der Gemeinde Neukirchen/Pleiße

Neukirchen/Pleiße, den 20.08.2018

  
.....  
Bürgermeisterin

  
.....  
Siegel