

**Neukirchen/ Pleiße, Landkreis Zwickau**  
**Flächennutzungsplan**  
**Stand 03/2021**

## Zusammenfassende Erklärung

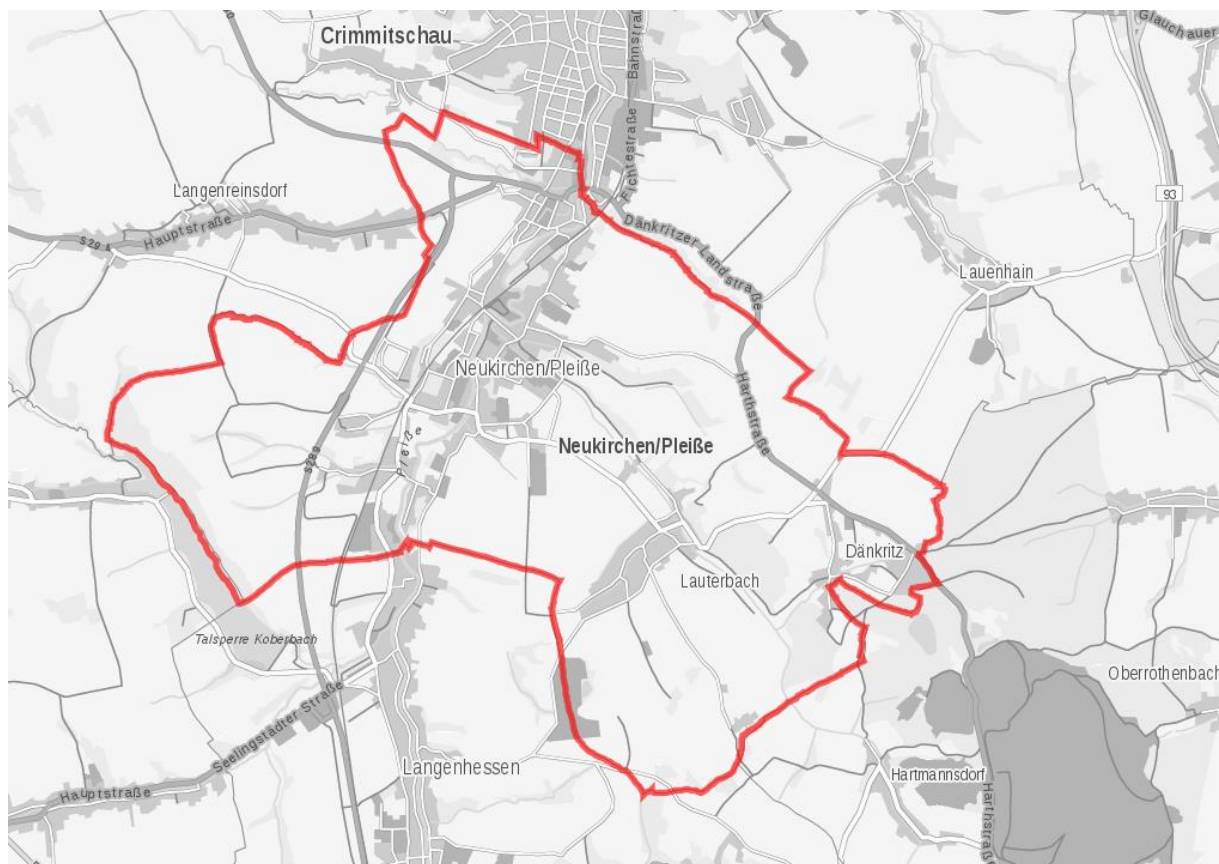
**§ 6a Abs. 1 BauGB:** „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

### Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan

1. Rechtsgrundlage	2
2. Verfahrensablauf	2
3. Planungsziel	2
4. Planungsalternativen	2
5. Umweltbelange	3
6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)	7
7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	9

### Lage des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans (rot):

Der Geltungsbereich umfasst das Gemeindegebiet der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.



## 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

## 2. Verfahrensablauf

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs (Planstand 12/2018) und des Entwurfs (Planstand 03/2020) und eines 2. Entwurfs (Planstand 10/2020).

Der Feststellungsbeschluss erfolgte zum Planstand 03/2021. Die Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt. Nach erfolgter Genehmigung hat der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangt.

## 3. Planungsziel

Im Vorplanungszustand verfügt die Gemeinde Neukirchen/Pleiße über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße stellt unter anderem unter Beachtung des demographischen Wandels, der wirtschaftlichen Situation und raumordnerischer Erfordernisse die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2035 kartografisch und textlich dar.

Die Darstellung der Art der geplanten Bodennutzung in ihren Grundzügen ist der Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sowie für die verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 4. Planungsalternativen

Bei Planungsverzicht (Nullvariante) würde die Gemeinde über keinen aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan verfügen. Dies stünde im Widerspruch zu § 5 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist ein Vorsorgeerfordernis und dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Gemeindegebiet von Neukirchen/Pleiße.

Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei wurden unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, vorhandener Restriktionen und Schutzansprüche sowie raumordnerischer Erfordernisse Raumanalysen durchgeführt.

Die Gemeinde plant die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Fortführung bereits vorgeprägter Standorte. Konkrete Standortalternativen unter den neu ausgewiesenen Bauflächen sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu prüfen.

## 5. Umweltbelange

### Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>, Regionalplan Südwestsachsen<sup>2</sup> und Regionalplan Region Chemnitz<sup>3</sup>.

### Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Vor-Ort-Erfassungen fanden ab 2017 statt und wurden während des Aufstellungsverfahrens bei Bedarf fortlaufend durchgeführt. So werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan neben den eigentlichen Entwicklungsflächen (über den bestehenden Siedlungskörper hinausgehende zur baulichen Entwicklung vorgesehene Flächen) auch bestimmte Areale des Plangebietes dokumentiert und beschrieben, für die sich im Laufe des Planverfahrens ein erhöhter Diskussionsbedarf ergeben hat.

Berücksichtigt wurden zudem Raumordnungspläne, fachspezifische Geodaten und Kartenwerke, Landschaftsplanungen und aus Stellungnahmen hervorgehende Informationen.

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

Über die oben genannten (Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes) Grundlagen wurde kein zusätzlicher gutachterlicher Untersuchungsbedarf erforderlich.

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der ermittelten Umweltauswirkungen für die einzelnen Entwicklungsflächen wurde ein standardisiertes Schema genutzt, mit welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen in die Kategorien (**gering**; **mittel**; **erheblich**) eingeteilt werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in folgender Übersicht:

Geplante Baufläche/ Baugebiete		Art der Wirkung		Auswirkungen auf die Schutzgüter							Gesamt		
		1	2	M/G	BV/TP	F/B	W	K/L	L/LB	K/S		WW	
Wohnbaufläche (W) „Pestalozzistraße/ Carthäuserweg“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Döbitzweg“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Hauptstraße“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Hauptstraße/Siedlung“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Dänkritzer Straße“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Culßen“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Gartenstraße“		x											Mittel
Wohnbaufläche (W) „Hartmannsdorfer Straße“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Lauterbach – Bergstraße“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Bahnhofstraße“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Schäferweg“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Dorfstraße“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Baufläche an der S 290“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Leichenweg/ Talstr.“		x											Mittel
Gemischte Baufläche (M) „Hauptstraße“		x											Mittel
(G) „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Lauterbacher Straße“		x	x										Mittel
(GE) „Gewerbegebiet am Gut Bosenhof“		x	x										Mittel
(GE) „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Werdauer Straße“		x	x										Mittel
(GE) „Gewerbefläche an der S 289“		x											Mittel
Gemeinbedarfsfläche		x											Mittel
1	Baubedingt	M/G	Mensch und seine Gesundheit	W	Wasser								
2	Betriebsbedingt	BV/TP	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	L/LB	Landschaft und Landschaftsbild								
		F/B	Fläche und Boden	K/S	Kultur und sonstige Sachgüter								
		K/L	Klima und Luft	WW	Wechselwirkungen								
<b>geringe Auswirkungen</b>				<b>mittlere Auswirkungen</b>				<b>erhebliche Auswirkungen</b>					

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

<sup>2</sup> Regionalplan Südwestsachsen vom 31. Juli 2008)

<sup>3</sup> durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

### **Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Innerhalb der Gemeinde befinden sich keine FFH-Gebiete. Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

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

Der aus § 50 BImSchG resultierende städtebauliche Trennungsgrundsatz wird bei der Anordnung der Bauflächen beachtet.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. oben) wurden bei den Flächen

- Wohnbaufläche 1 – „Döbitzweg“
- Wohnbaufläche 2 – „Pestalozzistraße/ Carthäuserweg“
- Wohnbaufläche 4 – „Hauptstraße“
- Wohnbaufläche 5 – „Hauptstraße/Siedlung“
- Wohnbaufläche 6 – „Dänkritzter Straße“
- Wohnbaufläche 7 – „Culten“
- Wohnbaufläche 8 – „Gartenstraße“
- Wohnbaufläche 9 – „Hartmannsdorfer Straße“
- Gemischte Baufläche 7 – „Baufläche an der S 290“
- Gemischte Baufläche 8 – „Leichenweg/ Talstr.“
- Gemischte Baufläche 3 – „Hauptstraße“
- Gewerbliche Baufläche 1,2 – „Gewerbegebiete an der Lauterbacher Straße“
- Gewerbliche Baufläche 4 – „Gewerbegebiet am Gut Bosenhof“
- Gewerbliche Baufläche 5, 6 – „Gewerbegebiet an der Werdauer Straße“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Versiegelung hat mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam zu erfolgen, was im Sinne einer bedarfsgerechten Flächendarstellung erfolgt. In den Ortslagen der Gemeinde sind Archäologische Denkmale ausgewiesen, in denen unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen zu erwarten sind.

Im Rahmen der im Flächennutzungsplan angedachten Siedlungserweiterung (Entwicklungsflächen) werden auf dieser Planungsebene keine erheblichen Konflikte erkannt.

Mindestens „mittlere“ Auswirkungen (vgl. oben) wurden bei den Flächen

- Wohnbaufläche 4 – „Hauptstraße“
- Wohnbaufläche 5 – „Hauptstraße/Siedlung“
- Wohnbaufläche 6 – „Dänkritzter Straße“
- Wohnbaufläche 7 – „Culten“
- Wohnbaufläche 8 – „Gartenstraße“
- Gemischte Baufläche 6 – „Dorfstraße“
- Gewerbliche Baufläche 1,2 – „Gewerbegebiete an der Lauterbacher Straße“
- Gewerbliche Baufläche 4 – „Gewerbegebiet am Gut Bosenhof“
- Gemeinbedarfsfläche – „Am Hain“

ermittelt. Alle Konflikte scheinen zum Zeitpunkt der Planaufstellung lösbar und sind bei konkreter Ausformung der Gebiete in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

#### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt über die lokalen Entsorger oder über abgestimmte Entwässerungslösungen.

#### **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Es sind keine speziellen Anforderungen bekannt.

#### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die Wechselwirkungen bestehen aus funktionalen und strukturbedingten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb naturräumlicher Zusammenhänge. Diese Wirkungen können sich verstärkt, ergänzt, behindert oder auch unterbunden werden. Relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind:

#### **Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Mensch:**

Vorhandene Tiere und Pflanzen sind an die vorherrschenden Boden- und Wasser-Verhältnisse sowie die landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Das Artenspektrum wird dabei maßgeblich durch die Intensität der menschlichen Nutzung geprägt. Die strukturelle Vielfalt, welche durch die unterschiedlichen Nutzungsformen entstehen und die Artenvielfalt, wirken positiv auf den Menschen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten eignen sich das Gebiet und die nähere Umgebung besonders als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Veränderungen der Pflanzenwelt, z.B. durch Anpflanzungen und Aufforstungen fördern die Tierwelt durch den Biotopverbund und die Aufenthaltsqualität. Der Mensch wirkt verändernd auf die naturräumlichen Faktoren z.B. durch eine verbesserte Mobilität ein, in dem er in seiner Alltags- und Freizeitnutzung bis in bisher „ungestörte“ Bereiche vordringt.

#### **Wasser, Boden:**

Der Boden übernimmt mit verschiedenen Bodenfunktionen wichtige Aufgaben des Grund- und Hochwasserschutzes. Insbesondere der belebte Oberboden reinigt das ihn durchsickernde Niederschlagswasser und wirkt so als Puffer und Filter für die tiefer gelegenen Grundwasserschichten. Die Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser zu speichern und teilweise wieder zu verdunsten drosselt bzw. reduziert den Zufluss in die Fließgewässer. Dies kommt vor allem in Perioden mit Starkniederschlägen zum Tragen. Die Böden im Untersuchungsgebiet verfügen aufgrund von Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung nur über ein mittleres-hohes Wasserspeichervermögen und haben eine mittlere-hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Niederschläge verursachen Erosionsprozesse auf intensiven Ackerflächen, die ihrerseits Stoffeinträge in die Oberflächengewässer (auch Schadstoffe entsprechend der Belastung des Bodens) bewirken. Entwässerungsmaßnahmen in Auegebieten führen zu Veränderungen in der Bodenqualität wasserbeeinflusster Bodenarten.

**Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere:**

Die mehrheitlich gute natürliche Nährstoff- und Wasserversorgung der natürlichen Böden in der Umgebung trifft auch auf das Plangebiet zu. Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Plangebiet jedoch anthropogen überprägt und damit als gestört zu bewerten. Eine naturnahe Entwicklung findet lediglich vereinzelt auf nicht wirtschaftlich nutzbaren Restflächen statt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten ist aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens begrenzt. Boden-abtrag durch Erosion oder Veränderung der Bodenzusammensetzung verursacht für Pflanzen und Tiere einen Lebensraumverlust. Erosionsbedingte Gewässerverschmutzung durch Düngemittel und Biozideinträge gelten als Ursache für Artenverarmung und Lebensraumverlust, Zurückdrängung von seltenen/gefährdeten Arten zugunsten nitrophiler Arten bis zur Zerstörung der Regulationsfähigkeit des Gewässers. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen führen zu Veränderungen im Boden-Wasser-Regime und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Boden und Fläche.

**Boden, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen, Tiere:**

Kaltluft- sowie Frischluftentstehung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus (geringe Belastung durch Luftschadstoffe, Reduktion sommerlicher Hitze-belastung). Die im Gebiet gebildete Kaltluft fließt entlang der Gewässer (Pleiße, Döbitzbach) ab und wird dabei im Bereich der bestehenden Gehölze von Luft-schadstoffen gereinigt. Durch die Reduzierung der Vegetationsfläche verringern sich kaltluftbildende und staubsammelnde Strukturen geringfügig, die für die Durchlüftung der Ortslagen und die Gesundheit der Menschen verantwortlich sind. Insbesondere Schadstoffe in der Luft wirken negativ auf die Gesundheit der Menschen und die Standortbedingungen des Bodens ein.

**Wasser, Mensch:**

Im Zuge klimatischer Veränderungen, verändern sich auch die Niederschläge und Abflussspitzen, so dass insbesondere in Auenbereichen ein vorbeugender Gewässerschutz vorzusehen ist, der in erster Linie dem Schutz des Menschen dient. Von Relevanz sind dabei die Freihaltung des Abflussprofils einschließlich der Gewässerrandstreifen und der natürlichen Retentionsflächen sowie die Flächenfreihaltung für Gewässeraufweitungen und die Niederschlagswasserrückhaltung.

**Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt, Wasser:**

Die Beseitigung unnatürlicher Beschränkungen durch Maßnahmen der WRRL: Schaffung von Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Rückbau von Uferbefestigung, Renaturierung, Entwicklungskorridor, Ersatz von Mauern durch Böschungen sowie Wehrrückbau, Errichtung von Fischaufstiegsanlagen) entlang der Gewässerbiotope fördert die Gewässerdurchgängigkeit und damit den Populationsaustausch. Ein weiteres Beispiel ist die Abhängigkeit bestimmter Tierarten von speziellen Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitaten.



## 6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)

Hinweis: Auf die Darstellung von Stellungnahmen von einzelnen Privatpersonen zu gewünschten Flächendarstellungen ihrer Privatgrundstücke wird verzichtet. Ebenso wird auf die Darstellung von Stellungnahmen verzichtet, die nicht die Inhalte des Flächennutzungsplans betreffen. Abkürzungen: **S** = Stellungnahme; **A** = Abwägung/Umgang im Plan.

### Kleingartenverein „Teichwiese e.V.“

**S:** Die Mitglieder der Kleingartenanlage "Teichwiese e.V." legen fristgemäß Widerspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, im Besonderen der geplanten Neuausweisung der gepachteten Fläche als Wohnbaufläche.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Darstellungen wurden zurückgenommen. Die Kleingartenanlage wird auch weiterhin als Kleingartenanlage uneingeschränkt dargestellt.

### Bürger 5

**S:** Aufnahme der Flurstücke 251/b, 251/6, 251/9 in den Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung. Begründung: Die Grundstücke sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden und die auf dem Grundstück befindliche Scheune soll abgerissen werden. Dies erfordert einen erheblichen finanziellen Aufwand welcher durch den Verkauf gedeckelt werden soll. Ich bitte sie mir mitzuteilen inwieweit der Antrag in den entsprechenden Gremien in Ihrem Hause bearbeitet wird.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die genannten Flurstücke werden allesamt als gemischte Bauflächen dargestellt. Grundsätzlich steht eine Wohnnutzung die Darstellung also nicht entgegen. Die Darstellung in eine Wohnbaufläche zu ändern ist nicht möglich, ohne die gewerbliche Baufläche gegenüber zu gefährden (Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Das heißt z.B. störender Gewerbelärm darf nicht zu nah an Wohnbebauung heranrücken und umgekehrt.

### Bürger 7.2

**S:** Die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche in Richtung Osten sollte geprüft und diese Fläche nicht beplant werden. Dem Gedanken der Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, sollte man einer Verdichtung den Vorrang geben. Derzeit wird die Gewerbefläche über die westlich verlaufende Straße erschlossen. Im Kreuzungsbereich zur K9372 befindet sich der Abwassersammleranschluss zur Ortslage. Es bietet sich unter Ausnutzung der bestehenden Erschließungsstraße die Gewerbegebietserweiterung in Richtung Westen an. Zum Schutz der "Am Wiesengrund" befindlichen Wohnbebauung sollte der Grünstreifen "M3" erweitert werden und zwischen diesem Streifen "M3" und den bisherigen Gewerbeflächen eine gewerbliche Erweiterung perspektivisch K9372 / Buderusstraße vorgehalten werden.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Darstellung der Gewerbefläche hat sich zum Entwurf 03/2020 und Entwurf 10/2020 nochmal entscheidend geändert. Nun ist eine Erweiterung nach Osten und Westen geplant, die Zersiedlung fällt dadurch geringer aus. Die Gemeinde hat die Ausweisung geprüft und möchte den ansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen.

Der Grünstreifen „M3“ wird als ausreichend dimensioniert angesehen. Eine Vergrößerung ist daher nicht erforderlich.

**Bürger 7.3**

**S:** Die Ausweisung südlich der Zufahrtsstraße „Siedlung“ kann zu einer herannahenden Bebauung an den an der Hofstelle Siedlung 1 ansässigen Gewerbebetrieb führen. Vom Eigentümer wird eine erneute rechtliche Auseinandersetzung befürchtet. Vgl. Urteil Verwaltungsgericht Chemnitz

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Sofern es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, sind keine Auseinandersetzungen zu erwarten. Des Weiteren muss der Sachverhalt auf den nachgeordneten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren) verlagert werden.

**Bürger 7.6**

**S:** Den Bedenken zur großflächigen Wohngebietsausweisung „Fläche 5“ der TÖB-Beitragung zum Entwurf 05/2020 wurde im Planstand 10/20 keine Rechnung getragen. Die Bevölkerungsentwicklung, S. 36 i.v.m. der Bedarfsausweisung von S. 110 ff der Begründung weist einen Überschuss von 42 WE aus. Die Ausweisung von 20 Parzellen am Standort „Fläche 5“ lassen meine ortsbildatypische Entwicklung auf 3,3 ha unterstellen. Nach Auffassung des Unterzeichners sind vorrangig kleinflächige Ergänzungen im dörflichen Kontext zum Erhalt des Landschaftsbildes und gegen die Zersiedlung der Landschaft planerisch zu forcieren und die Überschussausweisung zu prüfen. Eine reduzierte Ausweisung von Bedarf und Überschuss sollte im Interesse einer dörflichen Entwicklung auf die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen bzw. Umnutzung gewerblicher Flächen an der Hauptstraße abgestellt werden.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Sofern die Anregung das Ziel hat die Wohnbaufläche zu reduzieren, wird ihr nicht gefolgt.

Die zuständige Raumordnungsbehörde bewertet die Flächendarstellungen wie folgt: „Die geplanten neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entsprechen dem ermittelten Bedarf.“ (Quelle: Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stellungnahme vom 09.06.2020)

Die Ausweisungen wurden geprüft. Für die Fläche gibt es eine konkrete Entwicklungsabsicht. Die Gemeinde möchten ihren Einwohnern Wohnbauflächen zur Verfügung stellen, um ihre Familien im Ort zu halten. Eine Reduzierung der Flächen findet nach dem Entwurf 10/2020 nicht mehr statt.

**Bürger 8; 9; 10; 11; 12**

**S:** zu o.g. Entwurf legen wir Widerspruch ein. Einschränkend beziehen wir uns lediglich auf die Planung zur Wohnbaufläche „Hauptstraße/Siedlung“. Der zu erwartende fließende und ruhende Verkehr in der Siedlung wird sicher ein riesiges Problem in der Siedlung. Die Straße im Bereich der Siedlung 1 ist bereits jetzt eine Gefahrenstelle, da hier ein Engpass befahren werden muss, der schlecht einsehbar ist.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Das neue Wohngebiet soll von der Hauptstraße im Osten vollständig erschlossen werden. Eine Bebauung an der Straße Siedlung ist nicht geplant.



## 7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)

### Landesdirektion Sachsen, Referat Bauplanungsrecht

**S:** Feststellungen aus Sicht der Raumordnung: Die Inanspruchnahme der Fläche an der Langenreinsdorfer Straße für eine gewerbliche Nutzung wird weiterhin vorgesehen. Hierzu wurde in der Stellungnahme vom 9. Juni 2020 bereits auf die Konflikte mit Erfordernissen der Raumordnung hingewiesen. Eine bauliche Entwicklung an diesem Standort widerspricht hier einem Regionalen Grünzug, einem Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild I Landschaftserleben. Auch in der gemeinsamen Beratung am 13. August 2020 wurde klargestellt, dass diese Entwicklungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung kollidiert.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Gemeinde hat die Anregung geprüft und ist zu dem Entschluss gekommen, dass die Fläche im Flächennutzungsplan verbleiben soll. Folgende Argumente sprechen dafür: Es besteht eine Entwicklungsabsicht des Flächeneigentümers, welcher den Ortseingang mit einer Gewerbeentwicklung städtebaulich aufwerten möchte. Von der Langenreinsdorfer Straße wäre eine verkehrliche Erschließung ohne weiteres möglich, eine Zufahrt sowie eigene Abbiegespuren bestehen bereits. Der Standort befindet sich außerhalb der Ortslage, dadurch wird die Bevölkerung nicht von Lärm oder Abgasen beeinträchtigt. Die Fläche verfügt außerdem durch die S 289 und S 290 über eine leistungsfähige Anbindung an überregionale Verkehrsachsen nahe der Bundesautobahn 4. **(Anm. d. Red.: die oben genannte gewerbliche Fläche wurde von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommen.)**

**S:** Die Erweiterung des Gewerbegebiets an der Lauterbacher Straße soll nunmehr sowohl in westliche als auch in östliche Richtung entwickelt werden. Aufgrund der jetzt immerhin ca. 2,5 ha großen neuen westlichen Fläche ist das Erfordernis der östlichen, in den Freiraum beabsichtigten Entwicklungsfläche nochmals zu prüfen. Ein gegenüber der Planfassung von März 2020 höherer Bedarf ist in der Begründung nicht dargelegt.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Flächen werden dringend benötigt, um den ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive zu ermöglichen. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan verbleiben. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**S:** In Bezug auf den Immissionsschutz sollten gleichfalls nochmals Wohnbauentwicklungsflächen geprüft werden, die sich in Bahnnähe befinden.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Auf den Immissionsschutz wird in der Begründung zu den einzelnen Bauflächen eingegangen. Der konkrete Immissionsschutz wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geregelt (Abschichtung).

### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

**S:** Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.04.2019 hingewiesen, entsprechen die in den Planungsunterlagen, jetzt Seite 24-25, gegebenen Hinweise zu den radioaktiven Altlasten und zur Radonvorsorge nicht mehr dem aktuellen Stand.

Seit dem 31.12.2018 ist die neue Strahlenschutzgesetzgebung, in Kraft getreten, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält (<https://www.umwelt.sachsen.de/umweltstrahlenschutz/47571.htm>).

Wir bitten, wie bereits in unserer letzten Stellungnahme hingewiesen, nachfolgende Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten und in den Planungsunterlagen angemessen zu berücksichtigen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Anregungen und Hinweise wurden wie gewünscht in die Begründung aufgenommen.

#### **Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen**

**S:** Als Zuständige für den Hochwasserschutz an Gewässern 1. Ordnung weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir eine Erhöhung des Schadenspotentials (zum Beispiel durch Neubau von Gebäuden) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten als auch in Überschwemmungsgefährdeten Gebieten (z. B. hinter einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage [HWSA] oder in Bereichen, welche von einem selteneren Ereignis als HQ [100] betroffen sind) grundsätzlich ablehnen. Neben dem zusätzlichen neuen Schadenspotential werden zusätzliche Gefahren für Leib, Leben oder Gesundheit sowie Sachgüter geschaffen. Des Weiteren kann es bei größeren Abflüssen als denen des Bemessungsereignisses für diese HWSA und/oder einem Versagen der HWSA zu Überflutungen im Bereich der dahinterliegenden Flurstücke kommen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.**

#### **Planungsverband Region Chemnitz**

**S:** Nunmehr liegt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen vor. Im Datenblatt der Gemeinde Neukirchen/Pleiße wird bis zum Jahr 2035 nach Variante 1 eine Bevölkerung von 3.240 EW und nach Variante 2 von 3.180 EW prognostiziert. Somit ist für die Siedlungsflächenentwicklung jedenfalls die Variante 2 der eigenen Berechnungen mit einem Ausgangswert von 3.227 EW anzuwenden. Daraus ergibt sich entsprechend der zugrunde gelegten Annahmen zur Berechnung des Neubaubedarfes für den Wohnungsbau ein negativer Wert. Somit besteht rein rechnerisch kein Bedarf zur Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Seit dem erneuten Entwurf Stand 10/2020 wird die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose verwendet. Durch die prognostizierte geringere Einwohnerzahl hat sich auch der angenommene Neubaubedarf der Gemeinde Neukirchen/Pleiße um ca. 28 Wohneinheiten verringert.

Der Gemeinde stehen kaum verfügbaren Flächen im unbeplanten Innenbereich zur Verfügung.

Aus der Anlage 6 „Bebauungspläne und Satzungen“ geht hervor, dass es nur 4 freie Bauplätze in Bebauungsplänen und Satzungen gibt.

Auch wenn die Einwohnerentwicklung rückläufig ist, heißt es nicht, dass der Bedarf an Wohnraum und Eigenheimen ebenso zurückgeht. In ganz Deutschland steigt die Wohnfläche pro Kopf, so auch in Neukirchen/Pleiße.

**S:** Wohnbauentwicklungsflächen Fläche 5: "Hauptstraße/Siedlung" (3,3 ha) - Vorentwurf Fläche 4

Hierzu bestehen auch weiterhin aus siedlungsstruktureller Sicht Bedenken (s. Stellungnahme vom 15. April 2019).

Der Flächenumfang wurde gegenüber des Flächennutzungsplanvorentwurfes um 1 ha vergrößert. Begründet wird dies mit der geplanten Nutzungsaufgabe der Gewerbe- und Lagerfläche. Somit soll vorgeprägte Fläche zur Erweiterung des Siedlungsbereiches zu Wohnbauzwecken reaktiviert und umgenutzt werden. Entsprechend Begründung zum Flächennutzungsplan wurden erste Maßnahme dazu eingeleitet. Es ist ein Eigenheimstandort mit ca. 20 Parzellen geplant.

Bereits im Rahmen der regionalplanerischen Stellungnahme vom 15. April 2019 wurde darauf hingewiesen, dass der Standort im Rahmen der grundsätzlichen Prüfung der Gesamtflächenausweisungen für den Wohnungsbau kritisch zu betrachten ist. Dieses Erfordernis wird aus regionalplanerischer Sicht im Hinblick auf die Vergrößerung der Flächenentwicklung und des fehlenden Bedarfes manifestiert.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt** „Die geplanten neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entsprechen dem ermittelten Bedarf.“ (Quelle: Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stellungnahme vom 09.06.2020)

Der Bereich Hauptstraße/ Siedlung wurde in Bezug auf eine mögliche Flächenreduzierung geprüft. Das Ergebnis ist negativ. Die Gemeindeverwaltung und der Vorhabenträger halten an der bisherigen Flächengröße fest.

Nach der geplanten Nutzungsaufgabe der Gewerbe- und Lagerfläche soll diese anthropogen vorgeprägte Fläche zur Erweiterung des Siedlungsbereiches zu Wohnbauzwecken reaktiviert und umgenutzt werden. Für die Entwicklung der Fläche laufen bereits erste Maßnahmen.

#### **Landratsamt Zwickau – Untere Wasserbehörde**

**S:** Im Flächennutzungsplan werden 18 neue Bauflächen ausgewiesen, die im Bestand nicht bebaut oder anders genutzt sind und für die keine rechtswirksamen Bebauungspläne vorliegen.

Ausweislich der eingereichten Unterlagen ist eine zusätzliche Mehrversiegelung von Flächen vorgesehen. Dies betrifft folgende Erweiterungen:

- Wohnbauflächen um 11,3 ha,
- Gemischte Bauflächen um 4,4 ha,
- Gewerbliche Bauflächen um 8,7 ha.

Eine flächenbezogene Auseinandersetzung mit den neu zu versiegelnden Flächen ist zwar erfolgt, die unmittelbaren Folgen der geplanten zusätzlichen Flächenversiegelungen auf die Oberflächengewässer und das Grundwasser sind jedoch deutlicher herauszuarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass eine Abflussverschärfung gegenüber dem IST-Zustand auszuschließen ist.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Dass es durch die Versiegelungen von Flächen zu Abflussverschärfungen gegenüber dem IST-Zustand kommen kann, ist bekannt. Die Abwasserbeseitigung wird in den nachgeordneten Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren im Detail geklärt (Abschichtung).

**S:** Hochwasserrisikomanagement. Eine Erweiterung der bestehenden Bebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu prüfen.

Einzelne Gewässereinschnitte, die Abflussbahnen für wild abfließendes Oberflächenwasser darstellen, sollen durch geeignete Landnutzung (z. B. Wald) in ihrer Wirkung auf die Entstehung von Hochwasser entschärft werden. An siedlungsräumlich geeigneten und in stark abflussrelevanten Bereichen der Pleiße und den Gewässern 2. Ordnung wurden solche Entwicklungskorridore ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung und erosionsgefährdender Nutzung freizuhalten sind.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Flächen wurden geprüft. Die Planzeichnung wurde dahingehend korrigiert, dass es zu keinen Neuausweisungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kommt. Des Weiteren wurde Maßnahmenflächen in den Siedlungsrandbereichen aufgenommen, um die Bevölkerung vor wild abfließenden Oberflächenwasser zu schützen.

#### **Landratsamt Zwickau – Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde**

**S:** im Sinne einer Optimierung der Bodennutzung bei der weiteren Planung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans insbesondere die nachfolgenden bodenbezogenen Punkte nochmals geprüft und berücksichtigt werden:

- Mobilisierung bisher nicht berücksichtigter Brachflächen und Baulücken bei der Ausweisung bodenversiegelnder Nutzung (G 2.2.1.1, Z 2.2.1.4 und Z 2.2.1.7 LEP, G 2.1.5.2 RPI)
- bodenfunktionsbezogene Bewertung der Flächen bei Ausweisung neuer Baugebiete (G 4.1.3.1 und G 4.1.3.2 LEP, G 2.1.5.1 RPI) auf Grundlage der Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 des LfULG und des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen 03/2009
- Berücksichtigung flächensparender Bauweisen bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für die Neuausweisung bodenversiegelnder Nutzungen (G 2.2.1.1 LEP, G 2.1.5.3 und Z 2.1.5.4 RPI)
- Überprüfung der Ausweisung weiterer Waldflächen in Bereichen besonders erosionsgefährdeter Steillagen und Abflussbahnen auf der Grundlage der vom LfULG erstellten Erosionsgefährdungskarten anstelle von bisher ausgewiesenen Aufforstungsflächen ohne Erosionsschutzfunktion.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Gemeinde verfügt über keine nennenswerten Baulücken und Brachflächen. Dennoch werden diese Flächen weiterhin beachtet und nach Möglichkeit wieder bebaut.

In der Gemeinde werden keine flächensparenden Bauweisen (Mehrfamilienhäuser) nachgefragt. Der Wunsch nach Einfamilienhäusern dominiert den Wohnungsmarkt.

Weiter Maßnahmenflächen wurden in den Entwurf aufgenommen.

#### **Landratsamt Zwickau – Untere Naturschutzbehörde**

**S:** Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen in Neukirchen und den Ortteilen, ist zu erkennen, dass die Ausweisung zwar größtenteils als Ergänzung zum Siedlungsbestand geplant ist, jedoch mit einer geplanten Fläche von weiterhin ca. 11 ha überdimensioniert ist und damit weitere Flächenzersiedlungen einhergehen. Auf diese überdimensionierte Ausweisung wurde durch die untere Naturschutzbehörde zu den Planungsunterlagen vom Dezember 2018 bereits hingewiesen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** „Die geplanten neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entsprechen dem ermittelten Bedarf.“ (Quelle: Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stellungnahme vom 09.06.2020)

**S:** Bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung ist am konkreten Bedarf zu planen und ableitend aus dem in § 1a Abs. 1 BauGB formulierte Optimierungsgebotes: "Mit Grund und Boden soll schonend und sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" dieses auch in Anwendung zu bringen. Die Inanspruchnahme von unverbauten Flächen bedeutet den Verlust von grundsätzlich erhaltenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Naturräumen, die auch für das kleinräumige Klima oder für den Artenschutz Bedeutung haben. Hier sollte bedarfsgerecht geplant werden und keine Flächenbevorratung erfolgen.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Gemeinde ist die „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bekannt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ..."*

Dennoch sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit, die Bedarfe ihrer ansässigen Bevölkerung zu befriedigen.

#### **Landratsamt Zwickau – Untere Landwirtschaftsbehörde**

**S:** Die Ausweisung dieser Flächen als Wohnbauflächen führt zum dauerhaften Verlust von 3,43 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen und widerspricht damit den Maßnahmen zu Verbesserung der Agrarstruktur.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Gemeinde weiß um den dauerhaften Verlust von mehreren Hektar landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dennoch überwiegt der Wunsch nach neuen Bauflächen, um der Gemeinde und seinen Einwohnern Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

#### **Landratsamt Zwickau – Kreisentwicklung**

**S:** Für die im Entwurf mit Planstand 03/2020 der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen geplante Wohnbaufläche Fläche 5 Hauptstraße/ Siedlung ist eine kritische Betrachtung im Rahmen der geplanten bedarfsgerechten Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Die geplante Wohnbaufläche sollte reduziert werden und sich nur auf den bereits baulich überprägten Bereich für die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Baufirma beschränken. Eine Landschaftszersiedelung sollte vermieden werden.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** „Die geplanten neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entsprechen dem ermittelten Bedarf.“ (Quelle: Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung, Stellungnahme vom 09.06.2020) Für die Neuausweisung „Hauptstraße/ Siedlung“ gibt es bereits eine konkrete Entwicklungsabsicht. Die Fläche wird daher nicht reduziert.

**S:** Geplante gewerbliche Baufläche 3: Langenreinsdorfer Straße (S289) OT Neukirchen (1,2 ha)

Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauleitpläne entsprechende § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dazu steht die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Langenreinsdorfer Straße im Widerspruch. Nach den Darstellungen im Umweltbericht auf S. 187 bestehen Vorgaben der Regionalplanung wie folgt:



- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild, Landschaftserleben

Diese geplante gewerbliche Baufläche ist städtebaulich sehr bedenklich, liegt außerhalb der Bebauung von Neukirchen und schließt nicht an eine vorhandene Bebauung an. Für diese Fläche bestehen regionalplanerische Restriktionen. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen nicht vorgenommen worden. Entwicklungsabsichten des Flächeneigentümers begründen keine Bauflächenausweisung ohne Beachtung regionalplanerischer Belange.

**A: Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Gemeinde sind die Konflikte bekannt. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan verbleiben.

Folgende Argumente sprechen dafür: Es besteht eine Entwicklungsabsicht des Flächeneigentümers, welcher den Ortseingang mit einer Gewerbeentwicklung städtebaulich aufwerten möchte. Von der Langenreinsdorfer Straße wäre eine verkehrliche Erschließung ohne weiteres möglich, eine Zufahrt sowie eigene Abbiegespuren bestehen bereits. Der Standort befindet sich außerhalb der Ortslage, dadurch wird die Bevölkerung nicht von Lärm oder Abgasen beeinträchtigt. Die Fläche verfügt außerdem durch die S 289 und S 290 über eine leistungsfähige Anbindung an überregionale Verkehrsachsen nahe der Bundesautobahn 4.

#### **Regionalbauernverband Westsachsen e.V.**

**S:** Da die Landwirtschaft für die Region eine große Bedeutung hat und die Zukunft des ländlichen Raumes eng mit den der Landwirtschaft verbunden ist, sollten alle Maßnahmen vermieden werden, die die Entwicklung wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe in der Region beeinträchtigen könnten. Jeglicher Abgang von Flächen ohne Ersatz führt in den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zu erheblichen Einkommensverlusten, die nicht ohne weiteres durch Erschließung neuer Geschäftsfelder kompensiert werden können.

(...) Zusätzlich ist der Bedarf an Flächen für den Anbau nachwachsender Rohstoffe deutlich angestiegen. Ein weiterer Anstieg des diesbezüglichen Flächenbedarfs ist auch für die Zukunft zu erwarten, da sonst die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung nicht zu erreichen sind. Auch der vorgezogene Ausstieg aus der Kernenergie wird zu einer deutlichen Steigerung des Bedarfs an nachwachsenden Rohstoffen führen. Aus diesen Gründen wird auch zukünftig jeder Hektar Ackerland und jeder Hektar maschinengängiges Grünland für die landwirtschaftliche Produktion dringend gebraucht.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der Flächennutzungsplan stellt keine verbindliche Rechtsnorm dar.

Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung, auf einen verbindlichen Bauleitplan noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Die Gemeinde möchte Ihren Einwohnern Bauland zur Verfügung stellen, um junge Familien im Ort zu halten. In diesem Fall überwiegt der Wunsch nach einer positiven Einwohnerentwicklung, den Belangen der Landwirtschaft.

#### **Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) LV Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle**

**S:** Das genannte Kleingartenkonzept der Gemeinde fehlt in der Darstellung vollständig.



Einzig Rückbau und Vernichtung durch Umwidmung zur Wohnbebauung sind im FNP zu finden. Dies kann zum einen nicht das Konzept sein und zum anderen widerspricht dieses Vorgehen dem Planungsziel "Erhalt von Biotopstrukturen". Der ohnehin niedrige Grünflächenanteil wird damit um 6,48 ha geschmälert und auf 2,2 % reduziert. Dieses Vorgehen ist auch nicht mit den Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vereinbar. Auch und gerade unbewirtschaftete Kleingärten (weil naturnäher) sind Habitate und erfüllen für Tier- und Pflanzenwelt, aber auch Klima, Boden und Wasser Ökosystemleistungen, die nicht unterschätzt werden dürfen.

Die im FNP teilweise guten Ideen bedürfen einer ambitionierteren und zielgerichteten Umsetzung. Bei der Vernetzung und Gestaltung von Lebensräumen für Flora und Fauna wünschen wir uns mehr Mut zur Ausweisung großzügiger Flächen für Natur und Biotopentwicklung.

**A: Die Anregung wird teilweise Berücksichtigt.** Die Gemeinde verfügt über kein Kleingartenkonzept, daher ist dieses auch nicht weiter in der Begründung aufgeführt.

In diesem Fall überwiegt die gewünschte positive Einwohnerentwicklung der Gemeinde.

Die Umsetzung der Maßnahmen obliegt den jeweiligen Flächeneigentümern.

#### **Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.**

**S:** Die Dörfer Lauterbach und Dänkritz bewerten wir als verdichtete Waldhufendörfer. Die strukturelle Spezifik der Waldhufendörfer besteht im Vergleich zu anderen Siedlungsformen (Straßendorf, Haufendorf, Rundling) darin, dass Drei- und Vierseithöfe außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles locker aufgereiht lokalisiert sind und damit nach der Dorfform ein Reihendorfbilden. Auf Grund dieser Konstellation können in Waldhufendörfern die an den Ortsrändern zurückgesetzten, außerhalb des Bebauungszusammenhanges befindlichen Drei- und Vierseithöfe zur Bewahrung dieser besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation dem Außenbereich zugeordnet werden. Im Außenbereich haben die Höfe Bestandsschutz und sollten als städtebauliche Dominante sowie als kulturhistorisch wertvolles Gebäudeensemble weiter gesichert werden. Diese Gebäude mit ihren Freiflächen werden im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Umgestaltung dieser Höfe beschränkt sich auf § 35 BauGB, das heißt, funktionslos gewordene Höfe und Gebäude können landwirtschaftlich nachgenutzt oder anderen Nutzungen (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung) zugeführt werden. Außerdem kann ein Rückbau der Nebengebäude oder ein genereller Rückbau erfolgen, so dass diese Flächen nach den Kriterien der Umgebungsbebauung wieder bebaut werden können. Im Außenbereich können Änderungen oder Nutzungsänderungen von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden erfolgen, wenn es der Erhaltung des Gestaltwertes dient (BauGB § 35 (4)). Indem außerhalb des Bebauungszusammenhanges keine Bauflächen ausgewiesen werden, wird ausgeschlossen, dass auf Flächen zwischen, vor und hinter den Höfen eine Bebauung erfolgt. Damit können die lockere Bebauung der Waldhufendörfer, die Streuobstwiesen, Wiesen und Gärten, welche die Höfe umgeben, sowie der Biotopverbund von Dorf und umgehender Landschaft weitgehend gesichert und die Siedlungsform als Ganzes oder in Teilen erhalten werden.

**A: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Die Einschätzung zu den verdichteten Waldhufendörfern (Lauterbach und Dänkritz) wird bestätigt.

Dennoch werden die Flächen zwischen den Höfen größtenteils als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Grund dafür ist die gewünschte Nachverdichtung seitens der Gemeinde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung einer Baufläche nicht automatisch Bau-recht schafft. Dies ist jeweils im Einfall zu prüfen, ob eine Vorhaben nach § 34 BauGB reali-sierten werden kann. Folglich ist der Verlust der historischen Hofstrukturen offen.

---

Aufgestellt im Auftrag der  
Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
[info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
[www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Chemnitz, den

Geschäftsleitung

Siegel

Neukirchen/Pleiße, den

Bürgermeisterin

Siegel