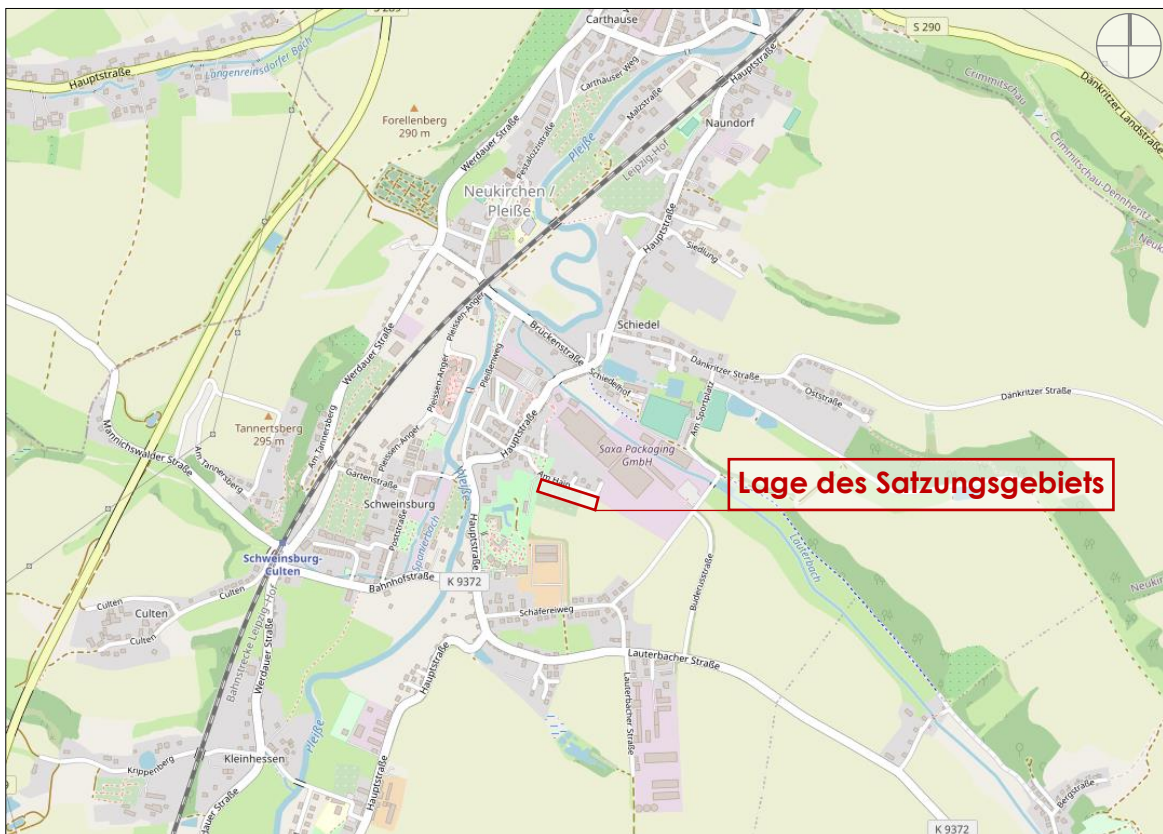


# GEMEINDE NEUKIRCHEN / PLEIßE

## LANDKREIS ZWICKAU

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

# ERGÄNZUNGSSATZUNG "AM HAIN", GEMARKUNG SCHWEINSBURG



Stand:

05 / 2024

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170  
Fax: (0371) 36 74 177  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

**Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

# **ERGÄNZUNGSSATZUNG**

## **"AM HAIN", GEMARKUNG SCHWEINSBURG**

**Stand:** 05 / 2024

Gemeinde: Neukirchen / Pleiße  
Landkreis: Zwickau  
Region: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textlichen Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Tel.: (0371) 36 74 170  
Fax: (0371) 36 74 177

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer:  
Zuständiger Bearbeiter:

Dipl. Geograph Thomas Naumann  
Dipl.-Ing. Cindy Ullrich

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai 2024

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangrundlage</b>	<b>4</b>
<b>3. Anlass und Ziele der Ergänzungssatzung</b>	<b>4</b>
<b>4. Lage des Satzungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>5. Satzungsvoraussetzungen und Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>6. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
<b>7. Örtliche Situation</b>	<b>11</b>
<b>8. Erschließung</b>	<b>14</b>
8.1 Verkehrserschließung	14
8.2 Stadttechnische Erschließung	15
<b>9. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB</b>	<b>17</b>
<b>10. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB</b>	<b>19</b>
<b>11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB</b>	<b>19</b>
<b>12. Artenlisten</b>	<b>24</b>
<b>13. Sonstige Hinweise</b>	<b>25</b>
<b>14. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
<b>15. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</b>	<b>29</b>
<b>16. Auswirkungen des Klimawandels</b>	<b>29</b>

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl im Landkreis Zwickau – Vorkommensgebiet II – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland

## **Verzeichnisse**

Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2012.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (Sächs-GVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S.93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)
- **Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet einen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Gemeinde Neukirchen / Pleiße. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

## 3. Anlass und Ziele der Ergänzungssatzung

Anlass für diese Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die Absicht der Gemeinde Neukirchen / Pleiße, in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper eine dem örtlichen Bedarf gerecht werdende Wohnbauflächenergänzung vorzunehmen. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über ausreichend verfügbare erschlossene Flächen im Innenbereich.

Bereits im Flächennutzungsplanverfahren der Gemeinde (rechtswirksam 2022) standen lediglich 5 Wohneinheiten in bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen zur Verfügung. Nunmehr handelt es sich um eine Reserve von einer freien Wohneinheit.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, denn die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB sind derzeit nicht gegeben. Hier unmittelbar erfüllte Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind:

1. dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und
2. bereits durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind.

Ziel ist die Schaffung von bebaubaren Grundstücken. Aus diesem Grund hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zu diesem städtebaulichen Satzungsverfahren gefasst. Der Wohnflächenbedarf soll damit nah am Ortskern gedeckt werden.

## 4. Lage des Satzungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich

### Lage im Raum

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße liegt südlich der Bundesautobahn A 4 im westlichen Bereich des am 01.08.2008 gebildeten Landkreises Zwickau, der zur Region Chemnitz im Freistaat Sachsen gehört. Sie hat per 30.09.2023 insgesamt 3.809 Einwohner:innen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Archiv/GVAuszugQ/AuszugGV3QAktuell.html> (Aufruf 24.10.2023)

Der Sitz des Landratsamtes befindet sich in der Stadt Zwickau, welches per Eisenbahn und Straße (S 290) in rund 15 km Entfernung südöstlich erreichbar ist. Neukirchen / Pleiße ist über die S 294, S 289, S 290 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Das Oberzentrum Zwickau ist rund 11 km südwestlich gelegen, die Mittelzentren Crimmitschau und Werdau jeweils circa 3 km und 6 km entfernt. Die Autobahn A 4 ist an den Anschlussstellen Schmölln (über S 290) rund 9 km nordwestlich bzw. Anschlussstelle Meerane (über K9372) 10 km nordöstlich erreichbar. Darüber hinaus ist die Stadt über Staats- und Kreisstraßen mit dem Umland verbunden.

Neukirchen / Pleiße ist an das überregionale Eisenbahnnetz angebunden. Über die S-Bahnverbindung Zwickau – Leipzig - Halle (Saale) besteht Anschluss an die Sachsen-Franken-Magistrale Hof – Plauen – Zwickau - Chemnitz - Dresden. Von Zwickau aus bestehen über die Erzgebirgsbahn und die Vogtlandbahn Verbindungen ins Erzgebirge. Über S-Bahn- und Buslinien bestehen Anschlüsse in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Nachbarkommunen, ausnahmslos dem Landkreis Zwickau angehörig, sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Stadt Crimmitschau, Stadt Zwickau, Stadt Werdau und Gemeinde Langenbernsdorf.



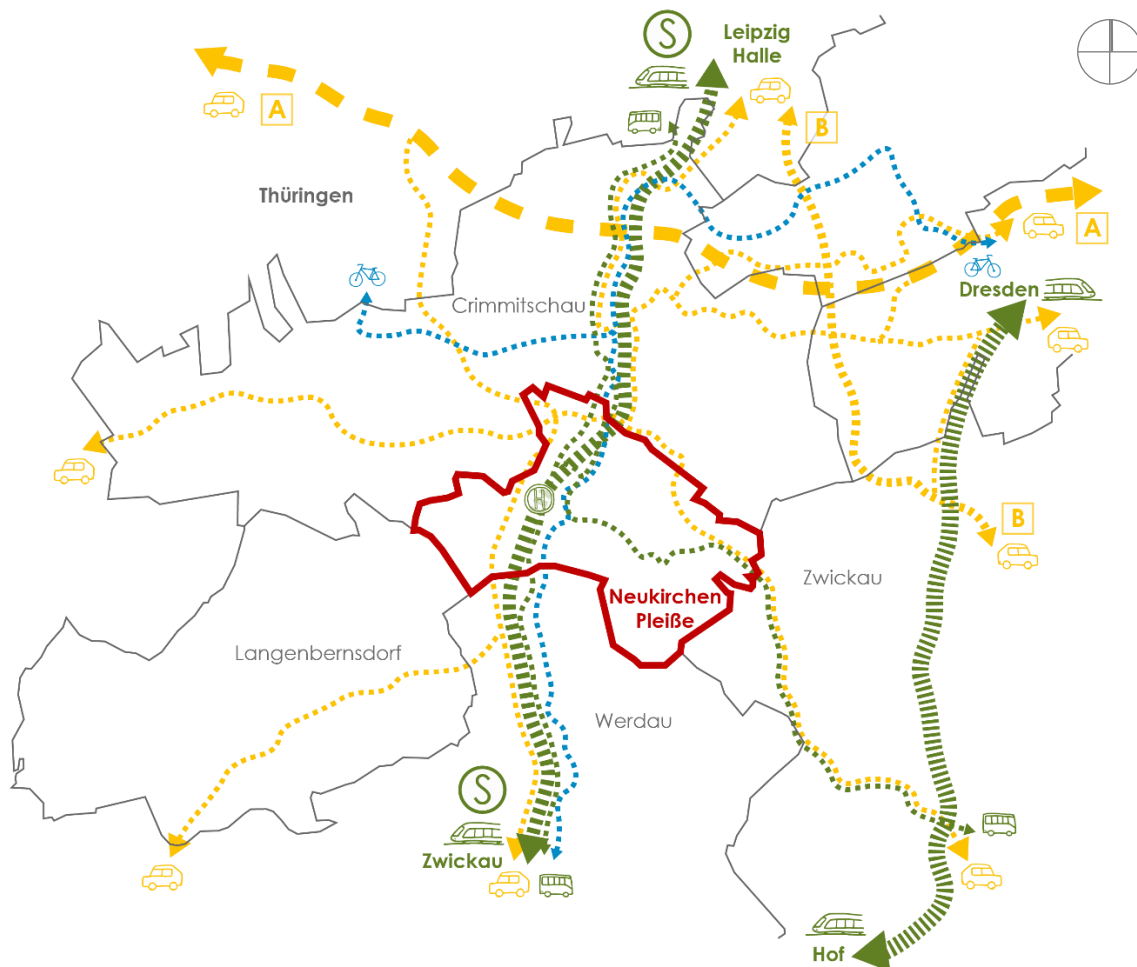


Abb. 1: Lage der Gemeinde Neukirchen / Pleiße im Raum  
Lage des Satzungsgebiets

Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs auf einer Höhe von ca. 250 m ü. NHN östlich des Schlosses Schweinsburg. Nördlich der Straße ‚Am Hain‘ befindet sich ein geschlossener Bebauungszusammenhang aus Wohngebäuden. Das Satzungsgebiet liegt südlich der Anliegerstraße ‚Am Hain‘. Im Süden und Osten schließt sich der umgebende Landschafts- und Freiraum an.



Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes<sup>2</sup>

### Geltungsbereich

Die Flurstücke **247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 212/23** der Gemarkung Schweinsburg sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Das Satzungsgebiet ist ca. 7.830 m<sup>2</sup> groß und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Straße ‚Am Hain‘ mit anschließender Wohnbebauung,  
 im Osten: landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche,  
 im Süden: landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche,  
 im Westen: Gehölzstrukturen und Fläche für den Gemeinbedarf.

## 5. Satzungs Voraussetzungen und Verfahren

Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

<sup>2</sup> Grundlage (www.openstreetmap.org, 2023)

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen / Pleiße ist seit dem 15.11.2022 rechtswirksam. Der östliche Teil der Ergänzungsfläche (Teilfläche des Flst. 212/23) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, der westliche Teil (Flst. 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278) als Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

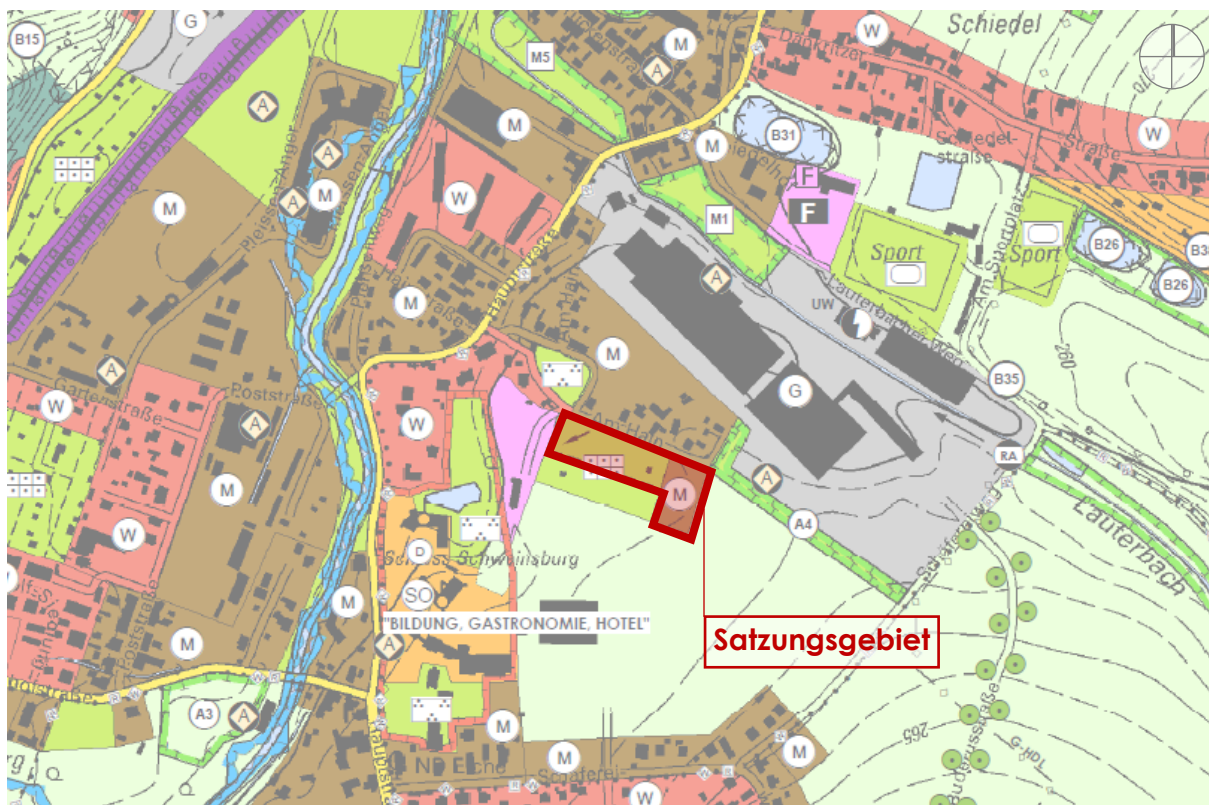


Abb. 3: Lage des Satzungsgebiets im wirksamen Flächennutzungsplan

Die bauliche Prägung der angrenzenden Bereiche, ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Spiegelung eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs an einer vorhandenen Erschließung entspricht dem städtebaulichen Ordnungsgedanken einer Ergänzungssatzung. Mit der Ergänzungssatzung plant die Gemeinde eine Wohnbebauung gegenüber der Straße Am Hain zu ermöglichen. Mit der Spiegelung der vorhandenen Bebauung wird eine effiziente Erschließung erlangt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden mit der Ergänzungssatzung ebenso wenig vorbereitet, wie Störfallbetriebe bzw. nach BImSchG überwachungspflichtige Anlagen.

Schutzgüter nach dem Naturschutzrecht werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Festgesetzte Schutzgebiete, insbesondere auch keine europäischen NATURA 2000-Gebiete, werden nicht berührt.

### Verfahren

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei, d.h. werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde sind städtebauliche Satzungen nach Abschluss des Verfahrens übergeben.

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 BauGB sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB sind anzuwenden. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und der Umgang in der Abwägung darzulegen sind, beizufügen.

## **6. Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße ist im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 31.08.2013 (LEP 2013) als Gemeinde im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau, ohne zentralörtliche Einstufung, angrenzend an die beiden Mittelzentren Crimmitschau und Werdau, dargestellt.

Die Gemeinde liegt im Mittelbereich Crimmitschau (Karte 2 LEP 2013).

Die Ziele der aktuell gültigen **Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen** (2008, im Folgenden **RP SWS**) und des in Aufstellung befindlichen **Regionalplans**

**Region Chemnitz - Satzungsbeschluss** (im Folgenden **RP-S RC**) wurden bei der Planung berücksichtigt. Neukirchen / Pleiße ist in beiden Regionalplänen Teil des Verdichtungsraumes Chemnitz auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Crimmitschau und Werdau.

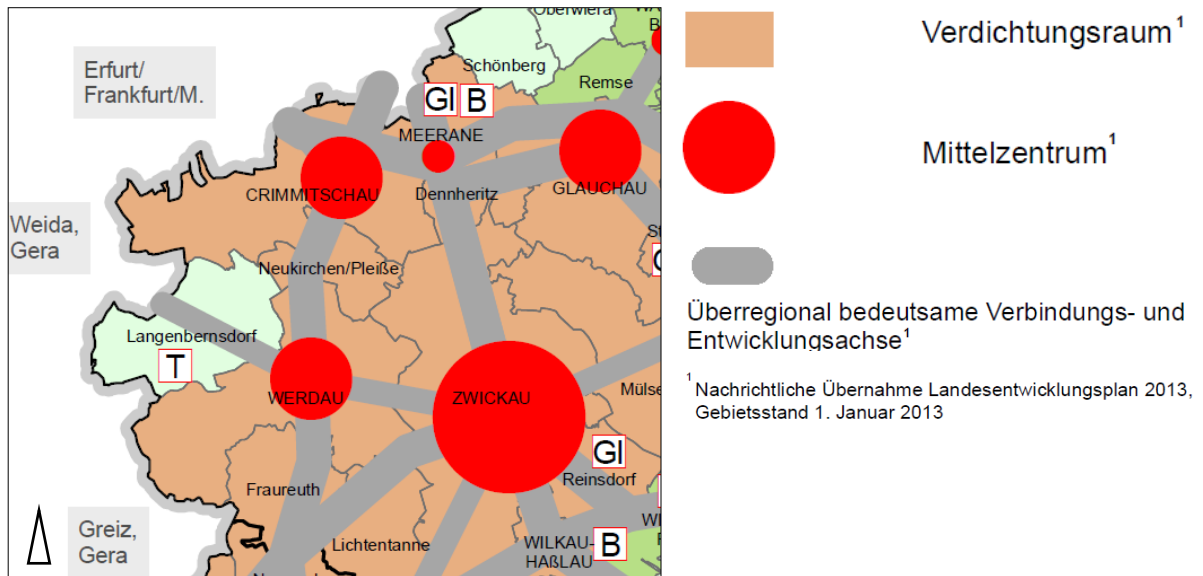


Abb. 4: Ausschnitt Karte 03 – Raumstruktur im RP-S RC

Festlegungen des Regionalplans stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen. Entsprechend der Darstellung Karte 01 „Raumnutzung“ des Regionalplans – Satzungsbeschluss Region Chemnitz und des Regionalplans Südwestsachsen stehen am Standort keine regionalplanerischen Zielstellungen entgegen. Ein Teil des Satzungsgebietes ist nachrichtlich als vorhandene Siedlungsfläche im RP-S RC grau dargestellt.

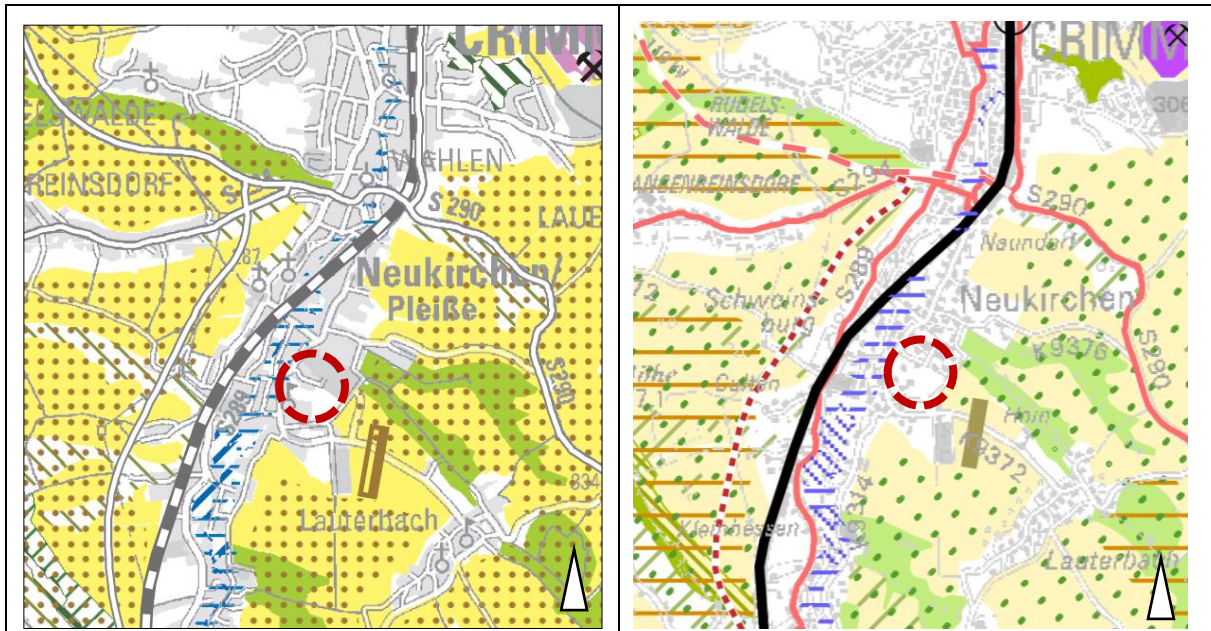


Abb. 5: Ausschnitt Karte 01 – Raumnutzung im RP-S RC (links) und im RP SWS (rechts)

## 7. Örtliche Situation

Das Satzungsgebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet, östlichen direkt an den Siedlungskern anschließend. Die Umgebung nördlich und westlich des Satzungsgebietes ist heterogen überwiegend durch zwei bis dreigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt. Die vorherrschende Dachform sind Satteldächer. Die Gebäude sind heterogen auf den Grundstücken angeordnet und dienen vorwiegend dem Wohnen. Weiter nördlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die südliche und westliche Umgebung ist durch Flächen für die Landwirtschaft bzw. einer Kleingartenanlage geprägt. Das Satzungsgebiet erstreckt sich annähernd rechteckig, südlich verlaufend zur Straße Am Hain, über eine Länge von ca. 160 m und einer Tiefe von ca. 40 m. Aus Gründen des Naturschutzes, sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist nur der nördliche Teil, 30 m vom südlichen Straßenrand der Straße Am Hain, für eine mögliche Überbauung vorgesehen.

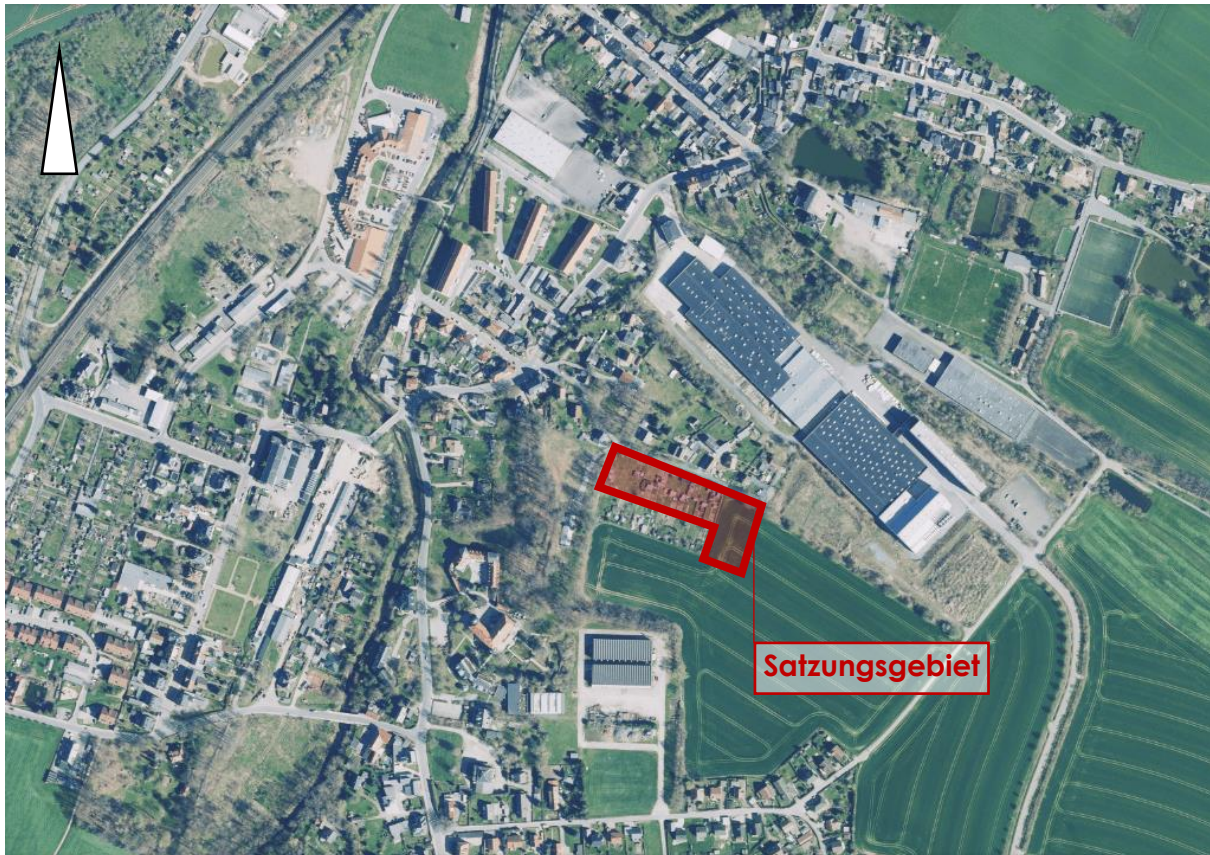


Abb. 6: Satzungsgebiet im Luftbild <sup>3</sup>

Der westliche Teil des bebaubaren Streifens wird derzeit als Teil einer Kleingartenanlage genutzt und weist vereinzelt Lauben mit Obstbäumen, Sträuchern und Hecken auf. Der östliche Teil wird momentan für die Landwirtschaft genutzt. Die bebaubare Fläche ist somit anthropogen vorgeprägt. Zwischen dem westlichen und östlichen Teil des bebaubaren Streifens, sowie zwischen westlichem Teil des bebaubaren Streifens zur Anliegerstraße Am Hain ist ein Höhenunterschied von ca. zwei bis drei Meter erkennbar.

Das Plangebiet ist laut Landesamt für Archäologie Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-85310-03], mittelalterlicher Herrnsitz [D-85310-01]).

#### Geologie

Laut LfULG befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone I mit Untergrundklasse R. Der Festgesteinsuntergrund wird von Konglomeraten, Fanglomeraten sowie Sandsteinen des Rotliegenden der Mülsen-Formation aufgebaut. Untergeordnet sind den

<sup>3</sup> ([www.geoportal-sachsen.de](http://www.geoportal-sachsen.de), 2023)

grobklastischen Sedimentgesteinen Lagen und/oder Linsen von Ton- und Schluffsteinen eingeschaltet. Oberflächennah sind die Rotliegendgesteine meist zu rolligen, seltener auch zu bindigen Lockergesteinen zersetzt. Über den Festgesteinen lagern im Plangebiet etwa 2 - 4 m mächtige Lockergesteine der Pleiße. Es handelt sich dabei um Tallehm über Sand/Kies. In den angrenzenden Flächen ist in den rolligen Lockergesteinen und in den unterlagernden rolligen Bereichen der Verwitterungszone des Festgesteins das Auftreten von temporärem oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu erwarten.

Die Talsande/-kiese stellen erfahrungsgemäß einen, als gut zu bewertenden, Baugrund dar. Die Tallehme sind allgemein als frost-, wasser- und setzungsempfindlich zu bewerten und als weniger guter Baugrund zu klassifizieren. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.

#### Natürliche Radioaktivität

Laut LfULG befindet sich das Plangebiet in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Außerdem liegt es außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

#### Eindrücke des Satzungsgebietes



Abb. 7: Anliegerstraße Am Hain  
(Satzungsgebiet rechts)



Abb. 8: nord-westliche Grenze des Satzungsgebietes, Blick nach Süden





Abb. 9: Kleingartenanlage, Blick nach Süden



Abb. 10: Grenze Kleingartenanlage zu Landwirtschaft, Blick nach Süden



Abb. 11: landwirtschaftlich genutzter Teil, Blick nach süd-west



Abb. 12: Buche, Blick nach Süd-west



Abb. 13: Kleingartenanlage im Satzungsgebiet, Blick nach nord-ost



Abb. 14: Kleingartenanlage, Satzungsgebiet rechts, Blick nach Westen

## 8. Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung, in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

### 8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Hain“ erfolgt über die gleichnamige Anliegerstraße Am Hain. Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist „Neukirchen, Trafostation“ und

befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Satzungsgebiet. Sie wird durch die Schülerlinie 812 und die Buslinie 159 in Richtung Crimmitschau und Zwickau bedient.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Anliegerstraße „Am Hain“ geringfügig erhöht. Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufs einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherrn sicherzustellen.

## **8.2 Stadttechnische Erschließung**

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser kann laut Wasserwerke Zwickau über die Versorgungsleitung DN 100 AZ bzw. DN 80 GG in der Straße „Am Hain“ erfolgen. Am Anbindepunkt wird von unserem Unternehmen der für die Einfamilienhausbebauung erforderliche AVB-gerechte Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt.

Derzeitig können laut Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich in der Nähe der Hauptstr. 108 auf der Versorgungsleitung DN 150AZ.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Abwasserseitig besteht laut Wasserwerke Zwickau keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Abwasserkanalisation.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamt Zwickau ist geplant, bis zum Werksgelände der SAXA Real Estate eG einen neuen Anschlusskanal für Schmutzwasser zu errichten. Dieser wird auf das bestehende Kanalnetz aufgebunden. Die Zustimmungserklärung des Flurstückerigentümers zum Anschluss an das Kanalnetz und die Errichtung des Kanals auf dem Flurstück 212/22 Gemarkung Schweinsburg liegt vor. Das Werksgelände ist schmutzwasserseitig an einen Kanal der Wasserwerke Zwickau GmbH angeschlossen. Laut Wasserwerke Zwickau besteht eine schmutzwasserseitige Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasseranschussschacht H1207S00360103 im Flurstück 46/0. Das Flurstück kann schmutzwasserseitig über die vorhandene private Grundstücksentwässerungsanlage im Flurstück 49/8 erschlossen werden. Der private Anschlusskanal bis ins Flurstück 49/8 muss neu hergestellt werden.

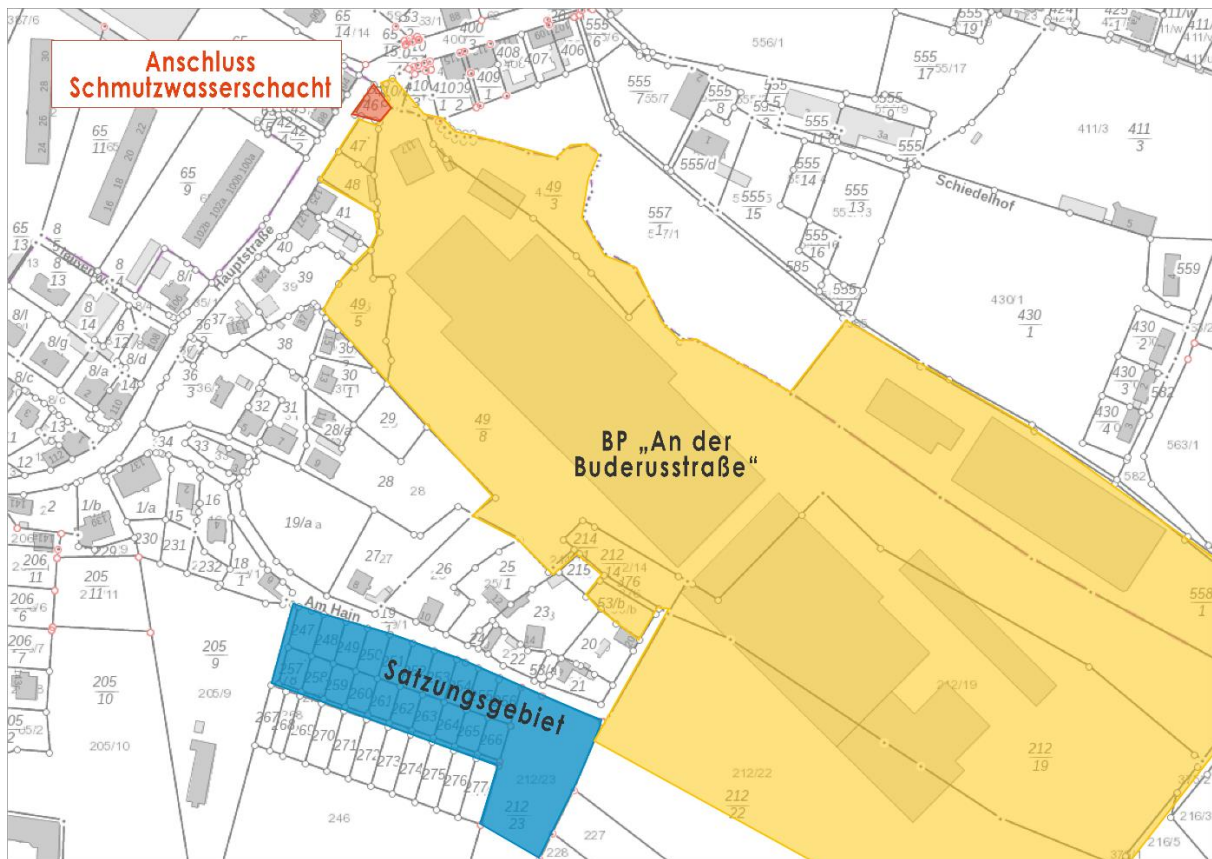


Abb. 15: Lage des potentiellen Schmutzwasseranschlusses<sup>4</sup>

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll ebenfalls über das benachbarte Firmengelände geleitet und über eine bestehende Einleitstelle in den Lauterbach abgeführt werden.

Im Falle einer möglichen später geplanten Versickerung von Niederschlagswasser müssen vorab Versickerungsversuche durch qualifiziertes Fachpersonal durchgeführt werden.

#### Wild abfließendes Wasser:

Bedingt durch die topographische Lage des Planbereiches wird auf die Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser der östlich gelegenen Feldflächen hingewiesen. Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept zum Umgang mit wild abfließendem Wasser zu erarbeiten.

#### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), Standort Freiberg.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kabel bzw. Leitungen der MITNETZ STROM. Nördlich des Satzungsgebietes, entlang der Straße Am Hain befinden sich

<sup>4</sup> (www.geoportal-sachsen.de, 2023)

Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Lage der umliegenden unterirdischen Nieder- und Mittelspannungsleitungen ist in den Hinweisen der Planzeichnung enthalten. Weiterhin befinden sich sichtbare Freileitungen nördlich des Plangebietes.

#### Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS), Standort Markkleeberg.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen der MITNETZ GAS. Nördlich des Satzungsgebietes, in der Straße Am Hain liegen erhöhte Gasniederdruckleitungen. Diese sind in den Hinweisen der Planzeichnung enthalten. Eine gastechnische Erschließung ist möglich.

#### Abfallentsorgung

Die verantwortlichen Abfallentsorger sind die Entsorgungsgesellschaft Zwickauer Land mbH und Nehlsen Sachsen GmbH & Co. KG. Jedes Grundstück muss auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung angeschlossen sein.

#### Telekommunikation

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Nördlich des Plangebietes (Straße Am Hain) und westlich des Plangebietes verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

### **9. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Die Festsetzungen der Satzung sollen dazu beitragen, mit lockeren Baustrukturen am Ortsrand zum Landschaftsraum hin überzuleiten. Damit wird das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild in Siedlungsrandlage auch in Bezug auf die umgebende Bebauung gewährleistet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, stellt sicher, dass am Ortsrand nur eine kleinteilige Bebauung entstehen kann und somit ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gesichert ist. Weiterhin wird dadurch gewährleistet, dass in den ökologisch schützenswerten Bereich nicht eingegriffen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

usw. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Durch die vorgefundene Prägung in der näheren Umgebung sind die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche definiert, so dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO nicht erforderlich sind. Folgende Festsetzungen wurden in der Ergänzungssatzung getroffen:

### **§1 Geltungsbereich**

(1) *Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg.*

### **§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) *In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.*

(2) *Innerhalb der unter (1) festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.*

→ Begründung:

Die Ergänzungsfläche ist so festgelegt und einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wurden so getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Damit wird im benannten Bereich „Am Hain“ eine abschließende städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im südlichen Anschluss nicht mehr möglich.

Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage entsteht.

### **§3 Weitere Festsetzungen**

(1) *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.*

→ Begründung:

Mit der Limitierung auf maximal zwei Wohneinheiten, wird sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser (MFH) am Ortsrand entstehen, welche sich nicht in Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Ferner wären MFH nicht dem örtlichen Bedarf

entsprechend. Zudem soll sich das Satzungsgebiet städtebaulich in die Umgebung einordnen. In der Umgebung befinden sich ebenso Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Direkt anschließend ist die Umgebung nördlich der Verkehrsfläche ‚Am Hain‘ durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

(2) *Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

→ Begründung:

Durch die Festsetzung wird ein ausreichender Abstand zwischen dem vorhandenen Baumbewuchs und der geplanten Bebauung gewahrt.

### **10. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB**

- Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.
- Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- Ein Altlastenverdacht besteht nicht.
- Im überbaubaren Bereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. In der amtlichen Biotopkartierung Sachsen wurden vor Ort keine Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG festgestellt.
- Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu den geplanten Ergänzungsflächen ist über die öffentliche Straße, Am Hain, gewährleistet.
- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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.

### **11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB**

Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Position	Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert (BW)	Werteinheiten (WE)
1	Kleingartenanlage	4.972	10	49.720
2	Einzelbaum	36	25	900
3	Intensiv genutzter Acker	1.532	5	7.660
4	Einzelbaum	100	25	2.500
<b>Gesamt-eingriff</b>	-	<b>6.640</b>	-	<b>60.780</b>

Ausgleich (gemäß Festsetzungen)

Position	Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Planwert	Werteinheiten (WE)
1	Dörfliche Siedlung	5.674	7	39.718
2	Einzelbäume Bestand	136	25	3.400
3	Strauchhecke	780	22	17.160
4	Einzelbaum (Solitär), Baumgruppe	50	21	1.050
	Planbilanz gesamt	6.640		<b>61.328</b>

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. 1a Abs. 3 BauGB, kann durch die textlichen Festsetzungen in der Satzung ausgeglichen werden! Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden:

**§4 Naturschutzrechtliche Regelungen**

(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher gemäß § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB an allen Grenzen des Geltungsbereiches mit Ausnahme der gesamten nördlichen Grenze und der südlichen Grenze, die das Flurstück 212/23 teilt, eine zweireihige Strauchhecke aus min. 3 standortgerechten Gehölzarten nach Artenliste A anzulegen.

- Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen und bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durch den Verursacher zu realisieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinde Neukirchen / Pleiße anzuzeigen.

→ Begründung:

Die Vorblendung einer Strauchhecke im unmittelbaren Anschluss an den südlich und westlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Acker bzw. die Kleingartenanlage im Süden ist unter Achtung des Arten- und Klimaschutzes sinnvoll.

Weiterhin wird mit der Festsetzung „an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets“ der Innen- vom Außenbereich optisch klar abgegrenzt. Die Integration bestehender Gehölze in die Grundstücksgestaltung oder der gleichwertige Ersatz sichert die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Lebensräume. Durch die Bepflanzung werden gleichzeitig Lebensräume neu geschaffen und der Biotopverbund zu benachbarten Vegetationsbeständen verbessert. Durch die Festsetzung ist der Ausgleich abschließend ausreichend bestimmt.

*(2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind durch den Eingriffsverursacher gemäß § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB auf den Grundstücken jeweils ein Einzelbaum bzw. eine Baumgruppe nach Artenliste B anzulegen.*

→ Begründung:

Die Anpflanzung von Bäumen oder Baumgruppen auf den Grundstücken ist im Sinne des Arten- und Klimaschutzes sinnvoll.

*(3) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.*

→ Begründung:

Damit soll der Eingriff in den Boden und seine Funktionen minimiert werden.

*(4) Die dargestellten Bäume auf Flurstück 212/23 und auf der Grenze zwischen den Flurstücken 249 und 250 der Gemarkung Schweinsburg sind zu erhalten.*

→ Begründung:

Mit dem Erhalt der Bäume auf Flurstück 212/23 und auf der Grenze zwischen den Flurstücken 249 und 250 wird dem Artenschutz angemessen Rechnung getragen. Diese sind nach Möglichkeit zu schonen und bis zum natürlichen Abgang zu erhalten.



**Fazit:**

Die Begründung der Kompensationsfestsetzung erfolgte nach Anwendung der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Die Kompensation des Eingriffs wird für die Ergänzungssatzung vorhersehbar erbracht und ist im Vollzug der Satzung durch die Gemeinde Neukirchen / Pleiße und die zuständige Behörde nachprüfbar. Für die Bewertung und Bilanzierung wurde lediglich die nördliche Fläche mit ca. 6.640 m<sup>2</sup> betrachtet. Die verbleibende südliche Fläche ist Teil der Zuordnungsfestsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“.

**§5 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

(1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 212/23 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, Gemarkung Schweinsburg Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Als Maßnahmen sind festgesetzt:

**A1 – Extensivgrünland mit Sukzessionsinseln**

Anlage Extensivgrünland mit Hecke und Sukzessionsinseln aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und vorgelagertem Krautsaum (Teil v. Flurstück-Nr. 212/23 der Gem. Schweinsburg)

Größe der Maßnahmenfläche: ca. 1.200 m<sup>2</sup>

Maßnahmenbeschreibung:

- vollständige Herausnahme der umgrenzten Maßnahmenfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage und Pflege eines Extensivgrünlands
- Anpflanzung einzelner Gehölzgruppen aus standortgeeigneten Gehölzarten innerhalb des Extensivgrünlands als Sukzessionsinseln mit je 50 m<sup>2</sup> – 250 m<sup>2</sup> Flächengröße
- Anpflanzung einer dreireihigen, gestuften Mittelhecke aus mind. 5 standortgeeigneten Gehölzarten am südlichen Rand der Maßnahmenfläche
- Anlage und Pflege eines mind. 3 m breiten Ackerrandstreifen als Abgrenzung zu den intensiv genutzten Ackerflächen

- Hecke und Gehölzgruppen – Pflanzgut: Bäume und Sträucher aus standortgerechtem Pflanzgut entsprechend der Artenlisten A und B des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Buderusstrasse“ oder heimische Obstgehölze; Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 80 cm, 3triebzig, wurzelnackt; Pflanzschema: 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m; Bäume 1. Ordnung nur in der innenliegenden Pflanzreihe
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd / Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
- Pflegemaßnahmen: Hecke: plenterartige Pflege durch Einkürzen in unterschiedlichen Höhen, je 20 lfm abschnittsweise alle 5 Jahre, unter Belassen einzelner Überhälter, auf den Stock setzen, Maßnahme erstmals nach 10 Jahren;
- Extensivgrünland und Krautsaum – Pflanzgut: Gebietsheimische Saatgutmischung mit Gräser- und Kräuterarten, gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig;
- Ersteinrichtende Pflege: Mulchen vor Ansaat; je nach Aufwuchs Mahd
- Pflegemaßnahmen Extensivgrünland: zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und 15. September; Abtransport des Mahdgutes; alternativ Extensivbeweidung mit weniger als 1 GV E/ha, anschließende Nachmahd; Krautsaum: Mahd alle 2 Jahre, Abtransport des Mahdgutes
- Kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Veränderung des Bodenreliefs durch wendende oder lockernde Bodenbearbeitung; Pflegemaßnahmen wie Walzen, Schleppen oder Nachsaat sind grundsätzlich zulässig. Gleichwertiges autochthones Saat- und Pflanzgut ist zulässig.

(2) Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden. Sie sind spätestens ein Jahr nach Flächeninanspruchnahme durch den Verursacher vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern.

Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Gemeinde Neukirchen/Pleiße – bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde.

→ Begründung:

Die Festsetzung resultiert aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Buderusstrasse“. Der nördliche Teil des Flurstücks 212/23 ist Teil der im Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Buderusstrasse“ festgesetzten Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB). Um eine Bebauung in diesem nördlichen Teil zu ermöglichen, wird der bisher nicht realisierte Teil der Zuordnungsfestsetzung im südlich anschließenden Teil des Flurstücks 212/23 festgesetzt.

## 12. Artenlisten

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenliste gebietsheimischer Gehölze:

### **Artenliste A – Sträucher und Kleingehölze**

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i> agg.	Gruppe Hunds-Rosen
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

### **Artenliste B – Bäume/Gehölze**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (Rot-Erle)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn

<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel

Die Gehölzauswahl soll sich an der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten (s. Anlage 1) orientieren.

### **Artennegativliste:**

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispeln	<i>Picea spec.</i>	Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

### **13. Sonstige Hinweise**

- Die Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG ist zu beachten.
- Für Neubauvorhaben werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
- Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG gemäß §§ 8 und 9 Geologiedatengesetz (GeolDG) zu beachten.
- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung (vgl. MITNETZ)).
- 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 Ent-sorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. (vgl. MITNETZ).

- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweist die MITNETZ auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter Freileitungen sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen (vgl. MITNETZ).
- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Diese ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt - jedoch mindestens 6 Monate vorher - abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen (Vgl. MITNETZ).
- Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend den geltenden Verträgen zwischen dem EVU und Baulastträger (Vgl. MITNETZ).
- Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Neukirchen/OT Schweinsburg erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern (Vgl. MITNETZ).
- Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden (Vgl. MITNETZ).
- Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer (Vgl. MITNETZ).
- Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Die MITNETZ bittet, diesen Umstand bei der Planung des

Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Neukirchen/OT Schweinsburg zu berücksichtigen (Vgl. MITNETZ).

- Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die MITNETZ um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird (vgl. MITNETZ).
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab (vgl. MITNETZ).
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist (Vgl. MITNETZ).
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden (Vgl. Telekom).
- Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet der Satzung (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Im Plangebiet sind aufgrund der Lage des Satzungsgebietes in einem sehr relevanten Raum für Fledermäuse (Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse Regionalplan Region Chemnitz Satzungsbeschluss) 3 Fledermauskästen anzubringen.

## **14. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um ca. 7.830 m<sup>2</sup> erweitert.

Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Im Zuge der Herstellungspflicht der Erschließungsanlagen kann an die öffentlichen Versorgungsnetze außer das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Zur Absicherung der stadtechnischen Erschließung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

### Verkehr

Durch den potentiellen Neubau von Wohngebäuden kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Am Hain. Die Ergänzungsfläche liegt an einer kommunalen Straße. Damit sind weitere Grundstückszufahrten zulässig.

### Immissionsschutz

Die geplante Wohnnutzung entspricht der umgebenden Bebauung, sodass keine Störwirkungen auf andere Nutzungen zu erwarten sind. Durch die geringe Verkehrsbelegung der Straße Am Hain ist in Bezug auf Verkehrslärm keine Beeinträchtigung der Ergänzungsfläche gegeben. Durch umgebende Nutzungen sind keine Störwirkungen zu erwarten. Landwirtschaftliche Nutzungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, sind nicht vorhanden.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Ergänzungsflächen sind geeignet, im direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Gemeinde Neukirchen / Pleiße eine maßvolle, abschließende Bebauung zuzulassen. Eine bauliche Prägung der angrenzenden Bebauung ist gegeben.

## 15. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die erwarteten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB werden nachfolgend konkretisiert:

- Auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Bäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Es wird weder in Schutzgebiete noch in Biotop eingegriffen wird. Es sind nach derzeitigem Stand keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich bekannt. Der Artenschutz ist auch unabhängig von der hier vorliegenden Satzung zu beachten. Durch die festgesetzten Baugrenzen bleiben vor allem der südlich orientierte Bereich unbebaut.
- Die **Schutzgüter Fläche und Boden** werden durch Versiegelung beeinträchtigt. Die Errichtung von Wohngebäuden auf teils unbebauten Flächen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Pflanzung einer Strauchreihe stärkt neben dem Biotopverbund und des Landschaftsbildes auch die Bodenfunktionen als Erosionsschutzmaßnahme.
- In die **Schutzgüter Luft und Klima** wirkt sich die Ergänzungssatzung nur lokal auf die Beeinflussung der Luftströme aus. Das lokale Klima kann sich dadurch geringfügig ändern.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Dadurch kann das Regenwasser nicht mehr ungehindert im Boden versickern.
- In Bezug auf das **Wirkungsgefüge** ist zusammenzufassen, dass das Plangebiet in einem siedlungsräumlich vorgeprägten Bereich liegt und diesen durch Nachverdichtung ergänzt. Dadurch sind die zu erwartenden Auswirkungen ähnlich dem vorhandenen Bestand.

## 16. Auswirkungen des Klimawandels

Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen des Gebietes nördlich der Anliegerstraße ‚Am Hain‘ und die Bepflanzung von bereits baulich vorgeprägten Flächen, wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden vorausgesetzt. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es wurden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt.

Das Plangebiet ist geeignet zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen bestückt werden. Das wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für



---

Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich. Ebenso werden Dachbegrünungen empfohlen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen, jedoch sind auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

## **Anlage 1**

# **Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl im Landkreis Zwickau Vorkommensgebiet II – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland**

**Autor:**

Landkreis Zwickau

Stand: (2023)

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage der Gemeinde Neukirchen / Pleiße im Raum	6
Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes	7
Abb. 3: Lage des Satzungsgebiets im wirksamen Flächennutzungsplan	8
Abb. 4: Ausschnitt Karte 03 – Raumstruktur im RP-S RC	10
Abb. 5: Ausschnitt Karte 01 – Raumnutzung im RP-S RC	11
Abb. 6: Satzungsgebiet im Luftbild	12
Abb. 7: Anliegerstraße Am Hain (Satzungsgebiet rechts)	13
Abb. 8: nord-westliche Grenze des Satzungsgebietes, Blick nach Süden	13
Abb. 9: Kleingartenanlage, Blick nach Süden	14
Abb. 10: Grenze Kleingartenanlage zu Landwirtschaft, Blick nach Süden	14
Abb. 11: landwirtschaftlich genutzter Teil, Blick nach süd-west	14
Abb. 12: Buche, Blick nach Süd-west	14
Abb. 13: Kleingartenanlage im Satzungsgebiet, Blick nach nord-ost	14
Abb. 14: Kleingartenanlage, Satzungsgebietrechts, Blick nach Westen	14
Abb. 15: Lage des potentiellen Schmutzwasseranschlusses	16

**Quellenverzeichnis**

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013
- Regionalplan Südwestsachsen (2008)
- Regionalplan-Satzungsbeschluss Region Chemnitz
- Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen / Pleiße (2022), Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
- Informationsmaterialien und Abstimmungen mit Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung Neukirchen / Pleiße
- Stellungnahmen vorab und während der förmlichen Trägerbeteiligung beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- [www.geoportal-sachsen.de](http://www.geoportal-sachsen.de), abgerufen 28.11.2023
- [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org), abgerufen 23.10.2023