



**Ingenieurbüro Müller**  
**Crimmitschau**  
Dipl.-Ing.(BA) Arnd Müller

Bauplanung  
Tragwerksplanung  
Baubetreuung  
Bauwerksuntersuchung  
Wertermittlung

---

Glauchauer Landstraße 12, 08451 Crimmitschau, Tel.: 03762/3639, Fax: 03762/3625

Aufstellung einer Ergänzungssatzung  
Erweiterung des Gewerbestandortes  
in 08459 Neukirchen, Werdauer Str. 87,  
Flurstück Nr. 73/5 der Gem. Neukirchen

Gemeinde:	Neukirchen
Kreis:	Landkreis Zwickau Land
Land:	Freistaat Sachsen

## **BEGRÜNDUNG**

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Neukirchen

Erweiterung des Gewerbestandortes  
in 08459 Neukirchen, Werdauer Str. 87, Flurstück Nr. 73/5 der Gem. Neukirchen

aufgestellt:  
Crimmitschau, den 13.05.2017  
IMC Ingenieurbüro Müller Crimmitschau  
Glauchauer Landstr. 12  
08451 Crimmitschau

ergänzte Fassung vom:  
20.09.2017

## 1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten straßenbegleitenden Bebauung an der Ortsstraße, der Werdauer Straße in Neukirchen.

Nördlich des Flurstücks breitet sich auf der östlichen Seite dieser Straße ein kleines Gewerbegebiet aus, welches mit der geplanten Bebauung erweitert werden soll.

Die westliche und auch weiter nördlich die östliche Straßenseite der Werdauer Straße ist bebaut mit Wohnhäusern. Entsprechend sind die Bauflächen als WA und MI nach BauNVO gewidmet.

Am südlichen Rand des Flurstücks 73/5 beginnt eine Kleingartenanlage. Die östliche Begrenzung des Flurstücks bildet die nahe Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn. Das Flurstück 73/5 befindet sich im gleichen Eigentum wie das benachbarte Flurstück 73/6, des Bauantragstellers. Das Gelände ist in der West - Ost Richtung ganz leicht geneigt (siehe auch Lage- und Höhenplan).

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung wird versucht, diese östlich der Werdauer Straße vorhandene Mischbebauung durch Nutzung örtlicher Ressourcen innerhalb der bereits vorhandenen und absehbar geplanten Erschließung mit umweltverträglicher Planung geordnet abzurunden.

Es soll ein Gewerbebau (Ausstellungs- und Verkaufsraum) für den bereits bestehenden Natursteinbetrieb in der Gemeinde mit Betriebsinhaberwohnung entstehen.

Bei diesem Vorhaben entsteht keine zusätzliche Lärmbelästigung. Es werden die Bedürfnisse der Bevölkerung nach naturverbundener und Erholung in der Freizeit durch das Bestehenbleiben der angrenzenden Kleingartenanlage berücksichtigt.

## 3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Neukirchen ist wie in der Mehrzahl der Kommunen des Freistaates Sachsen von einer weiter rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

In Auswertung der Bevölkerungsstatistik im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) kann allerdings festgestellt werden, dass diese negative Bevölkerungsentwicklung bevorzugt die unmittelbaren Stadtgebiete betrifft.

Bevölkerungszugewinne sind dagegen in deren Ortsteilen und den kleineren Gemeinden festzustellen. Grund dafür sind die vorhandenen urbanen Wohnverhältnisse in den teilweise dörflich geprägten Ortsteilen. In den vergangenen Jahren haben sich hier insbesondere junge Familien angesiedelt.

Auf Grund der demografischen Entwicklung und des Wandels auf dem Immobilienmarkt stehen neue Standorte kurzfristig nicht zur Verfügung. Mittel- und langfristig muss bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen über die mögliche Erweiterung der vorhandenen Standorte entschieden werden.

#### **4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Die Fläche des Flurstücks 73/5 wurde gemäß Fortführungsnachweis des Staatlichen Vermessungsamtes Zwickau als Baugrundstück innerhalb des Gewerbegebiets parzelliert. Es stellt kein Grünland dar und befindet sich im privaten Eigentum.

Es wird derzeit als Standort und Parkplatz für einen Kiosk fremd genutzt.

#### **5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG**

Im vorhandenen gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist das Flurstück 73/5 bereits als Baugebiet dargestellt.

Die benachbarten Flächen sind im Osten als Sondergebiet für Verkaufseinrichtungen, im Süden als Mischgebiet und im Norden und Westen als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Um den Belangen des vorhandenen Flächennutzungsplans und der anschließenden Wohnbebauung nachzukommen, ist der Bereich als kleines Gewerbegebiet eingegrenzt.

#### **6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

##### **6.a) Wasserhaushalt**

Die Planung beinhaltet eine weitere Versiegelung der Landschaft, deren Folgen nicht völlig ausgeglichen werden können. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- a) Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollen mit Materialien gestaltet werden, die eine Versickerung zulassen.
- b) Pflanzgebote für alle nicht unmittelbar baulich genutzten Flächen.
- c) Angeschnittenes Grundwasser soll dem Naturhaushalt erhalten bleiben.
- d) Traufwasser soll gesammelt werden und als Brauchwasser den Wasserbedarf reduzieren.

##### **6.b) Flora und Fauna**

Für die Bebauung werden nur Randflächen in Anspruch genommen, die nicht intensiv grünordnerisch genutzt werden.

Jede Erhöhung der Pflanzenvielfalt durch weitere gärtnerische Aktivitäten innerhalb des Baugrundstückes stellt eine positiv zu wertende Bereicherung des Naturraumes dar.

##### **6.c) Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung passt sich der offenen Bauweise in Richtung Südwesten an und beeinträchtigt somit nicht das Landschaftsbild.

Es handelt sich um eine städtebauliche Abrundung eines vorhandenen gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäudekomplexes. Es entstehen keine nachteiligen

Veränderungen des Landschaftsbildes durch landschaftsuntypisch oder als wesensfremd zu beurteilende bauliche Anlagen.

Der Bereich des Satzungsgebietes befindet sich aufgrund der Vielfalt historischer Kulturlandschaftselemente, insbesondere der nahe gelegenen Wasserburg Schweinsburg, in dem im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz vorgesehenen Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz für die Kulturlandschaft von Blankenhain bis Schweinsburg.

Historische Siedlungsgebäude, wie die Wasserburg Schweinsburg, werden hier aber nicht beeinträchtigt, da keine optische Verbindung besteht.

#### **6.d) Klima**

Die weiten Flächen der anschließenden Feldflur dienen vermutlich der Kaltluftbildung. Die Wirkung der zusätzlichen Bebauung auf die Ortslage wird aufgrund der Entfernung als nur gering eingestuft.

Der Verbesserung des Gebietes selbst dienen die Pflanzgebote.

Die wenigen negativen Wirkungen auf den Lufthaushalt durch die zu erwartenden Emissionen aus der zusätzlichen Heizungsanlage sollen dadurch ausgeglichen werden

#### **6.e) Boden**

Es ist vorgesehen, den anfallenden Erdaushub im Gebiet selbst unterzubringen.

Eine außergewöhnliche Veränderung der Bodenstruktur ist nicht geplant.

Versiegelungen werden nur im notwendigen Umfang unter Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erlaubt.

Über Vorbelastung des Bodens liegen keine Informationen vor.

### **7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die geplante Nutzung berücksichtigt die benachbarten Nutzungen der Gemeinde als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet und den Charakter der sich anschließenden Kleingartenfläche.

### **8. ERSCHLIESSUNG**

#### **8.a) Fahrverkehr**

Die Erschließung ist über die vorhandene Hauptstraße S 289 und deren Einmündungsbereiche in die Grundstücke aus vorgesehen.

Der Zugang und die Zufahrt des zu bebauenden Grundstücks werden entsprechend § 5 SächsBauO gestaltet.

#### **8.b) Ruhender Verkehr**

Es sind Stellplätze und Garagen auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen.

#### **8.c) Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der vorhandenen Straße möglich.

#### **8.d) Wasser und Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen. Hierzu sind entsprechende vorhandene Versorgungsverträge mit den zukünftigen Betreibern zu erweitern.

#### **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da sich das Grundstück in privatem Besitz befindet.

#### **10. PLANUNGSSTATISTIK**

##### **10.a) Flächenstatistik**

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 4.500 m <sup>2</sup> .
davon:	
maßgebende Grundstücksfläche	ca. 4.500 m <sup>2</sup> → 100 %

Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebietes beträgt ca. 75 m und die maximale Ost-West-Ausdehnung ca. 68 m, eine dem Gelände angepasste Grundstückstiefe.

#### **11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

##### **11.a) wichtige Merkmale**

Bei dem Flurstück 73/5 handelt es sich um ein Areal, welches sich an ein bereits bestehendes Allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet unmittelbar als untergeordnetes Gewerbegebiet anschließt. Die Planung beinhaltet eine homogene Abrundung der vorhandenen Bebauung unter Ausnutzung vorhandener Ressourcen in Form der bestehenden Infrastruktur.

Diese Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen in Form der bestehenden Infrastruktur begründet das Vorhaben noch zusätzlich.

##### **11.b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Kommune im Rahmen ihrer Kontrollfunktion überprüfen. Dies betrifft vornehmlich die Anpflanzung des Baum- und Strauchgürtels an der südöstlichen Grenze des Plangebiets.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen der Erweiterungssatzung zu bepflanzen.

##### **11.c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Die sich in der Vergangenheit sporadisch entwickelte Wohn- und Gewerbebebauung wird im Rahmen der Ergänzungssatzung städtebaulich geordnet beendet und damit abgerundet.

Durch die vorhandenen baulichen Gegebenheiten und die frequentierte Verkehrssituation hat die Werdauer Straße eine hohe Bedeutung innerhalb der kreislichen Infrastruktur und eignet sich für eine abrundende gewerbliche Randbebauung.

Die Planung versucht, mit der Erweiterung und Abrundung dieses kleinen Gewerbegebiets dem Bevölkerungsrückgang durch Generationswechsel und Abwanderung junger Familien entgegen zu wirken.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Ergänzungssatzung entstehen werden, sind der Verlust an Bodenfunktionen durch Versiegelung, Reduzierung der Versickerungsflächen und der damit verbundene erhöhte Flächenabfluss sowie die Einschränkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Boden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung all dieser Maßnahmen des gegenseitigen sensiblen Umgangs der geordneten Bauplanung und -durchführung mit der Natur und Umwelt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die zusätzliche Bebauung zu erwarten sind.