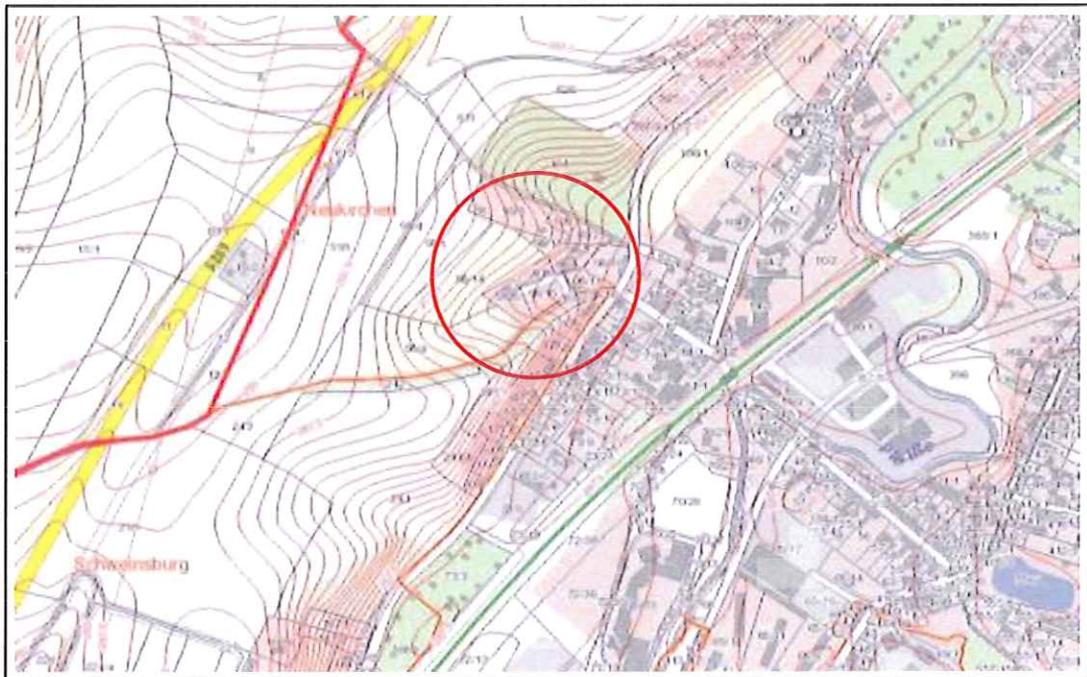


# BEGRÜNDUNG

zur

## Entwicklungssatzung

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



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
00337 Hohenstein-Ernstthal

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

**im Auftrag des Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Neukirchen/Pleiße  
Pestalozzistraße 40  
08459 Neukirchen

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

## **Entwicklungssatzung**

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

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

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

als Satzung.

## Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
2.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
3.	BEDARFSERMITTLUNG, BEDARFSNACHWEIS .....	5
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	8
4.1.	Plangrundlage .....	8
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.....	8
5.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....	13
6.	RECHTSVERHÄLTNISSE .....	17
7.	PLANUNGSZIELE .....	18
8.	ENTWICKLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 2 BAUGB .....	18
8.1.	Allgemeines.....	18
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügegebot .....	18
8.3.	Planungsinhalt.....	20
8.4.	Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	21
8.5.	Artenschutz .....	21
8.6.	Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung .....	23
8.7.	Hinweise zum Bauvorhaben, Bodenschutz .....	27
8.8.	Kosten .....	28
9.	VERFAHREN .....	28
10.	QUELLEN .....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der Entwicklungssatzung, 2. Entwurf.....	8
Abbildung 2:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas), Entwicklungsfläche .....	8
Abbildung 3:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen.....	14
Abbildung 4:	Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz .....	15
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Neukirchen Pleiße .....	16
Abbildung 6:	Ausschnitt Gesamtfortschreibung FNP, Vorentwurf der Gemeinde Neukirchen Pleiße .....	17

## 1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

### Landesrecht:

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

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

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

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

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

## 2. Anlass der Planaufstellung

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

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

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist das Vorhaben nur durch eine von der Kommune zu erlassende Satzung zu realisieren.

Die Fläche entlang der Werdauer Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 22.12.1999 überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und in diesem Bereich auch an die Entwicklungssatzung angepasst. Die im Parallelverfahren aufgestellte Satzung kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die Satzung aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

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

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

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

Die Erstellung eines 2. Entwurfes wurde notwendig, um im gesamten „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund des Verzichtes auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücke zur Gewährleistung einer Gleichbehandlung aller Eigentümer im Geltungsbereich der Satzung ist der Entwurf erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig wird der Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 99/3 Gemarkung Neukirchen geringfügig reduziert und somit an den Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung, in Bearbeitung) angepasst.

### **3. Bedarfsermittlung, Bedarfsnachweis**

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

Die Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren fortgeschrieben wird. Somit leitet sich die folgende Bedarfsermittlung aus dem Flächennutzungsplan ab (Gesamtfortschreibung Vorentwurf 12/2018).

### Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Neukirchen leben mit Stand 31.12.2016 3.942 Einwohner. Die Gemeinde hat insgesamt von 1990 bis 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In der Altersstruktur der Gemeinde zeigen sich im Vergleich zum Landkreis Zwickau Abweichungen darin aus, dass die Bevölkerung von Neukirchen/Pleißer gegenüber durchschnittlich jünger ist.

Die Gemeinde Neukirchen / Pleißer hat zum 31.12.2014 weniger als 5.000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für die Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gemeinde Neukirchen wie auch der Landkreis ähnlich entwickeln. Für den Landkreis Zwickau wurde bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 93 %, bis 2030 auf ca. 89% vorausgerechnet (Durchschnitt Variante 1 und Variante 2). Dies würde für Neukirchen einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 3.773 (2025) bzw. 3.598 (2030) Einwohner bedeuten.

### Wohnflächenbedarf

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

Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose des BBR u.a.:

<b>Merkmal</b>	<b>2019 – 2025 (6 Jahre) Neukirchen</b>
Einwohner Prognose V1/V2 , 6. RBP Sachsen*	3.773
Neubau WE je 10.000 EW/Jahr	10
jährliche Neubaurate Neukirchen	3,77
Neubaubedarf WE in 6J.	22,62
<b><u>Gesamtbedarf in ha (10 WE/ ha)</u></b>	<b><u>2,26 ha</u></b>

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

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

### Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

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

Wohngebiete	Auslastung	freie WE
V+E-Plan Nr. 2 Wohngebiet Dänkritz	100%	-
V+E-Plan Wohngebiet Talblick Dänkritz	100%	-
Ergänzungssatzung OT Dänkritz	100%	-
Außenbereichssatzung Dänkritz, Talstraße	100%	-
Außenbereichssatzung „Große“ – Am Hain	100%	-
V+E-Plan „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ im OT Schweinsburg	100%	-
„B-Plan „Ortszentrum Neukirchen“	aufgehoben	-
V+E-Plan „Wohnpark Neukirchen, Rudelswalder Straße“	aufgehoben	-
B-Plan „Ultes“ in Neukirchen	aufgehoben	-
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Plänitz“ am Schäfereweg	100%	-
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Seltmann, Melzer, Ludwig“	100%	-
V+E-Plan „Oststraße“	100%	-
B-Plan „Oststraße“	100%	-
B-Plan „Thümmler/Birnstein“	100%	-
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lauterbacher Straße/Schäfereweg“	100%	-
B-Plan „Bergallee“	50%	4

Reserven in Bebauungsplänen und Satzungen (aus: Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung, Vorentwurf)

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ wurde von der Gemeinde aufgehoben und unter Berücksichtigung des Bestandes neu erstellt. Die neu zu erschließenden Flächen sind für ca. 8 Eigenheime ausgelegt (ca. 1 ha). Der Bebauungsplan ist am 18.09.2018 in Kraft getreten.

Somit stehen der Gemeinde für Wohnbebauung zukünftig ca. 4 WE aus dem rechtskräftigen B-Plan zur Verfügung. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Innenentwicklung und maßvolle Erweiterung des Innenbereichs vorhandene Potenziale zur Verdichtung in verkehrlich und stadtechnisch erschlossenen Lagen zu nutzen.

Nach Bedarfsermittlung bis 2025 sind ca. 2,26 ha Wohnbaufläche erforderlich. Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Neukirchen / Pleiße weitere 1,26 ha Wohnbaufläche (= ca. 12 Wohneinheiten). Die Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“ sieht ein Neubau von maximal 4 Eigenheimen vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht.

Die Siedlungsflächenentwicklung der Satzung konzentriert sich auf die bauliche Eigenentwicklung. Auch befindet sich die Entwicklungssatzung, wie in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, im Ortsteil Neukirchen/ Pleiße, welcher als Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde entwickelt werden soll.



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

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



Bestandsgebäude der Entwicklungssatzung

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

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG kann auf Antrag eine Befreiung von den Verboten durch die untere Naturschutzbehörde gewährt werden.



ehemaliges Kinderferienlager

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

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

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

## **Umweltverhältnisse**

### **Naturschutz**

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

### **Altlastenstandort**

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

### **Geologisch-hydrogeologische Situation, Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht am Südrand der Zeitz- Schmöllner Senke am Übergang zur Vorerzgebirgs- Senke.

Laut geologischer Karte Erzgebirge/Vogtland wird der Untergrund im Plangebiet von Sedimenten der Roten Folge des Zechstein gebildet. Dies sind im Wesentlichen z. T. geröllführende und z. T. dolomitische Konglomerate und Sandsteine sowie ggf. Schluffsteine. Die Gesteine weisen u. U. eine mehrere Meter mächtige Verwitterungs- und Zersatzschicht sowie eine Bedeckung mit pleistozänem Hangschutt und Hanglehm auf. Geländenah stehen in Richtung Pleiße überwiegend pleistozäne, sandige und kiesige Flusssedimente an. Im unmittelbaren Plangebiet sind im Bereich temporärer Zuflüsse zur Pleiße Kiese, Sande und Schluffe kleinerer Bäche abgelagert. Das Auftreten anthropogener Auffüllungen und Hindernisse (z. B. von Fundamentresten) ist nicht auszuschließen. Nach dem historischen Messtischblatt befanden sich im Plangebiet ein Wasserbehälter sowie ein Schießstand.

Die rolligen Flusssedimente und die ggf. rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine stellen Porengrundwasserleiter dar. Der Hanglehm und bindige Zersatzbildungen wirken dagegen eher als Grundwasserstauer. Das Festgestein kann sowohl als Poren- wie auch als Kluffgrundwasserleiter charakterisiert werden. Standortkonkrete Angaben zum Grundwasser liegen dem LfULG nicht vor.

Es wird empfohlen im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung einer der jeweiligen Planungsstufe angepassten, orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 vorzunehmen. Diese sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie eine Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Falls sich die bautechnischen Vorgaben ändern bzw. die angetroffenen geologischen Verhältnisse von

den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Falls zukünftig Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlags- oder auch von gereinigtem Abwasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Hinsichtlich der Errichtung bzw. Wiederherstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO, 12. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, 2012) befindet sich das Plangebiet in der Frosteinwirkungszone III.

Im Plangebiet stehen laut Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) an. Diese Gesteine sind in den zahlreichen Steinbrüchen in der Umgebung aufgeschlossen. Die auslaugungsfähigen Gesteine weisen dabei Überdeckungsverhältnisse auf, bei denen eine Auswirkung (z. B. Senkungen) auf die Geländeoberfläche möglich ist (Zone 2 - potentiell verkarstungsgefährdet). Nach Informationen des LfULG wurde in diesem Bereich jedoch bisher kein Karst nachgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone I mit der geologischen Untergrundklasse R (Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04). Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

#### **Natürliche Radioaktivität**

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

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

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

### **Immissionsschutz**

Die Entwicklungssatzung "Groß - An der Werdauer Straße" in Neukirchen Pleiße entspricht der Forderung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005. Hinsichtlich des Schutzes der geplanten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gelten Werte von 55 dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und 40 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. Der in WA geltende Nachtwert von 40 dB(A) gilt für alle Lärmarten, außer für den Verkehrslärm - hier durch den Straßenverkehr auf der Werdauer Straße. Für Verkehrslärm gilt in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein schalltechnischer Orientierungswert von 45 dB(A) nachts. Überschreitungen der in WA geltenden Orientierungswerte sind für die geplante Entwicklungssatzung nicht zu erwarten. Die Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen bleiben gewahrt.

Das gemäß Entwicklungssatzung vorgesehene zusätzliche Wohngebiet ist mit den am Standort (innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes) bereits vorhandenen Nutzungen grundsätzlich verträglich. Am Standort können bei der Bearbeitung der unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten. Weiterhin sind Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Werdauer Straße möglich.

### **Trinkwasserschutz**

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten und / oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

### **Grundwasserschutz**

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.

Insbesondere ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist der Vorzug zu geben. Auf die schadlose Ableitung (ausreichend geeignete Fläche, keine Beeinträchtigung Dritter) wird hingewiesen.

Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (Erdaufschlüsse/Bohranzeigen, § 49 WHG, § 41 SächsWG).

### **Hochwasserschutz**

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

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

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

### **Denkmalschutz, Archäologie**

Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gartendenkmal „Friedhof Neukirchen/Pleiße“. Es handelt sich um die Sachgesamtheit Friedhof mit den Einzeldenkmälern Friedhofskapelle, Erdbegräbnisse und Grabmälern für die Familien Karl Beckert, von Bose, Macek und Wolf sowie zwei Denkmale für die Gefallenen des 1. Weltkrieges mit künstlerischer, personengeschichtlicher, baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung. Dieses Kulturdenkmal ist durch die Planung nicht zu beeinträchtigen.

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

### **Katastrophenschutz**

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

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

### **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**

#### **Z 2.2.1.6**

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Begründung zu Z 2.2.1.6:

*„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. [...]“*

## Regionalplan Südwestsachsen (in Kraft getreten 31.07.2008)

### Karte 1: Raumnutzung



Abbildung 3: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen

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

### Karte 2: Siedlungswesen

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

### Karte 6: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

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

### Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (Stand 15.12.2015)

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

## Karte 1.2 Raumnutzung, Karte 8 Kulturlandschaftsschutz

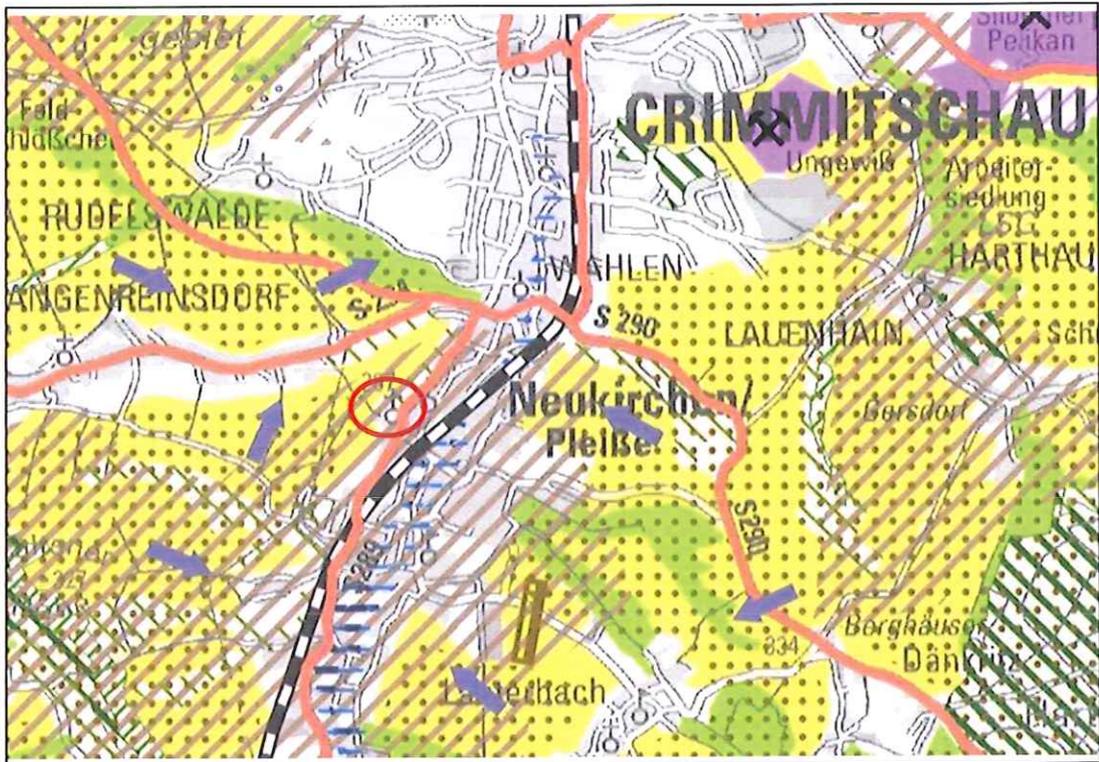


Abbildung 4: Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befindet sich gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ sowie der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Kulturlandschaft von Blankenhain bis Schweinsburg“. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Charakters des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungserweiterung ist nicht zu vermuten. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist dieser Sachverhalt jedoch zu beachten.

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

### Karte 2: Siedlungswesen

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

### Karte 8: Kulturlandschaftsschutz

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

### Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

Im Regionalplanentwurf ist der Bereich der Entwicklungssatzung als relevanter und sehr relevanter Multifunktionsraum festgelegt. Gemäß G 2.1.3.9 sollen „die in der Karte 13 ausgewiesenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse [...] in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden“. Deshalb ist bei Planungen die Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Flurbereinigungsverfahren „S 289 Verlegung Neukirchen“ (Landratsamt Zwickau) ist für die kartierten Fledermäuse der Hohlwegcharakter, d.h. insbesondere die über den Friedhofsweg überhängenden Baumkronen und Großsträucher wichtig. Eine Beanspruchung von Gehölzen am Hohlweg ist durch die Satzung nicht geplant und durch den geforderten Abstand zum Friedhofsgelände nicht möglich, so dass Beeinträchtigungen von potenziellen Fledermäusen durch die Satzung nicht zu erwarten sind.

## Flächennutzungsplan

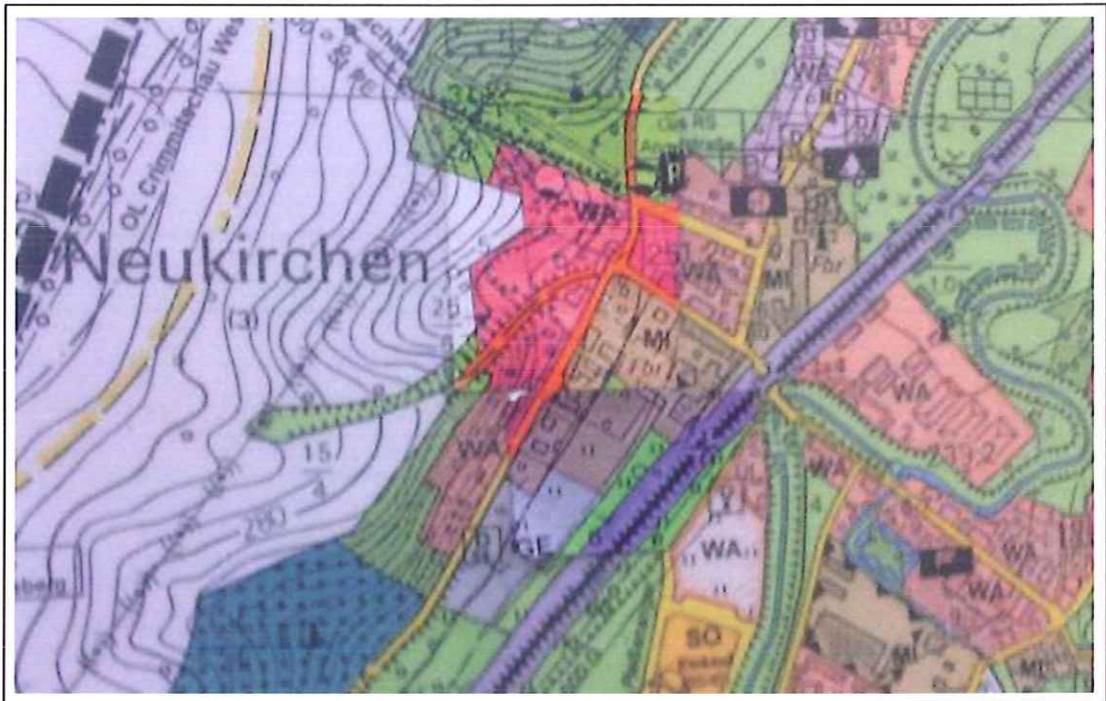


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Neukirchen Pleiße

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

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

Bebaute Bereiche im Außenbereich können als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Im Zuge einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die derzeit im Vorentwurf erarbeitet wird, wird die Fläche der Satzung im FNP angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit gegeben.

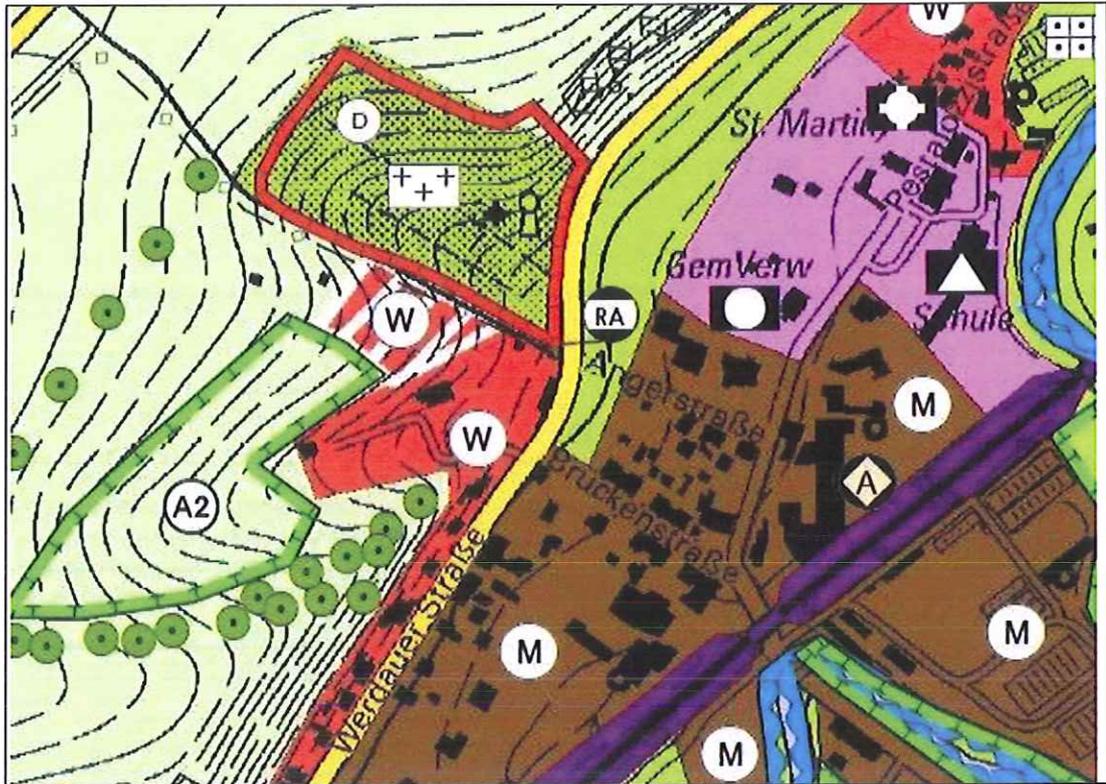


Abbildung 6: Ausschnitt Gesamtfortschreibung FNP, Vorentwurf der Gemeinde Neukirchen Pleiße

Berücksichtigung findet hier auch die Standort- und Abstandsregeln des Sächsischen Gesetz über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen (§ 5 SächsBestG), der einen reduzierten Abstand von 30 m zwischen Friedhof und Wohngebäuden vorsieht.

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

## 6. Rechtsverhältnisse

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

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

Im Plangebiet wird ein Verfahren zur Landbereitstellung für den Bau der Staatsstraße S 289 sowie zur Neuordnung ländlichen Grundbesitzes nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Flurbereinigung S289 Verlegung Neukirchen“, Verfahrenskennzahl 240161, durchgeführt.

In diesem Verfahren sind alle Grundstücksgrenzen neu festgelegt, Grenz- bzw. Vermessungszeichen werden neu geschaffen und entsprechende Vermessungsarbeiten durchgeführt. Die Grundstücke werden unter Beachtung der Belange der Raumordnung, der Landesplanung, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege neu gestaltet, wie es den Interessen der Grundeigentümer und der Landeskultur und Landentwicklung entspricht, insbesondere wird zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz beseitigt. Das Eigentum an Grund und Boden gemäß §§

34 bis 36 FlurbG unterliegt einer zeitweiligen Einschränkung (Veränderungsverbot). Es werden bauliche Maßnahmen in den Bereichen Verkehrsanlagen und Ländliche Wege, wasserbauliche Maßnahmen sowie Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß der Festsetzungen in den Plänen über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nach § 41 FlurbG realisiert. Das Grundstückseigentum kann dem gesetzlichen Landabzug nach §§ 88 Abs. 1 Nr. 4 und 47 Abs. 1 FlurbG unterliegen.

## **7. Planungsziele**

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

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

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

### **8.1. Allgemeines**

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

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

### **8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügegebot**

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

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

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

- Die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3. Planungsinhalt

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

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

Durch viele Nebengebäude der angrenzenden Flurstücke werden die Abstandsregeln bereits unterschritten (Bestandschutz). Dies führte nie zu Beeinträchtigungen der Ruhe und Würde des Friedhofs. Auch ist der geplante Wohnstandort mit einem Wohnhaus aufgrund der vorhandenen Topographie und des bestehenden Gehölzbestandes räumlich vom Friedhofsgelände getrennt. Um dem künftigen Bauherren größere Freiheiten zu ermöglichen wird in der Entwicklungssatzung ein Abstand des Wohngebäudes von 30,0 m festgelegt. Der Kirchenvorstand der Kirchengemeinde Neukirchen stimmt dem reduzierten Abstand zum Friedhof zu. Ein Gehölzstreifen zwischen Friedhof und den potenziellen Wohngebäuden soll als Sichtschutz erhalten bleiben.

Neuversiegelungen sind durch Maßnahmen wie eine wasserdurchlässige Gestaltung notwendiger Wege, Zufahrten und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1 BBodSchG i. V. m. § 7 SächsABG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

#### 8.4. Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

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

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

Es wird je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Als Obstgehölze sind mindestens halbstämmige besser noch hochstämmige Bäume zu pflanzen. Auf das Anpflanzen von Koniferen und Ziergehölzen ist zu verzichten. Für die heimische Tierwelt sind eingeführte, nicht heimische Pflanzen nur eingeschränkt nutzbar und z. T. sogar schädlich. Die übermäßige Verbreitung von Ziergehölzen und Nadelbäumen kann zu einem Rückgang vieler Singvogelarten beitragen, die eng mit einheimischen Laubsträuchern und -bäumen vergesellschaftet sind. Darüber hinaus sollten Nadelgehölze in heimischen Hausgärten, wenn überhaupt, nur zurückhaltend angepflanzt werden, da sie zur Versauerung des Bodens führen und damit die Vermoosung von Rasen und Wiesen begünstigen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.5. Artenschutz

##### Rechtsgrundlagen

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

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

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

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

### **Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Flurbereinigungsgebiet der Gemeinde Neukirchen / Pleiße (Flurbereinigung S 289 Verlegung Neukirchen). Im Zuge der Planung der Wegebaumaßnahmen und der begleitenden Kompensationsmaßnahmen der Flurneuordnung Neukirchen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Landkreis Zwickau, Landratsamt, Amt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung: „Flurbereinigung S 289 Verlegung Neukirchen“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP). Die Untersuchungen wurden in Form von Datenrecherchen und Feldbegehungen von April 2015 bis September 2015 durchgeführt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien u.a. im Bereich „Friedhofsweg“ kartiert, so dass die Ergebnisse in Abstimmung mit dem Landratsamt Zwickau für die Entwicklungssatzung herangezogen werden können.

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

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

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

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

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

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

Fledermäuse:

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

Da im Zuge der Entwicklungssatzung ausschließlich der Bau von Einfamilienhäusern in einem Abstand von mindestens 30, m vom Friedhofsgelände und somit auch vom Hohlweg möglich sind, sind Beeinträchtigungen durch die Satzung nicht zu erwarten.

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

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

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

## **8.6. Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung**

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

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Werdauer Straße als öffentliche Erschließungsstraße.

Die private Zuwegung südlich des Friedhofs ist im Bereich des Flurstücks 99/2 in Privatbesitz. Geh- und Fahrrecht sind für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FINr. 99/3 und 100 im Grundbuch am 30.08.2010 eingetragen. Das Flurstück 99/4 ist Teil des Weges im Anschluss an den Friedhof (Friedhofsweg). Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Neukirchen. Ebenso ist die vorhandene Zuwegung auf dem Flurstück 98/15 der Gemarkung Neukirchen in Privatbesitz. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind im Zuge einer möglichen Bauausführung zu sichern.

### **Trinkwasser**

Die Flurstücke im Satzungsgebiet sind fast alle trinkwasserseitig erschlossen.

Für die noch nicht erschlossenen Grundstücke besteht die Anschlussmöglichkeit an der Versorgungsleitung DN 100 GG in der Werdauer Straße. Dabei ist zu beachten, dass bei Hausanschlüssen über 40 m Länge in der Nähe der Versorgungsleitung ein Wasserzählerschacht zu errichten ist. Der Wasserzählerschacht muss neu hergestellt werden. Am Anbindepunkt ist mit einem Versorgungsdruck von ca. 5 bar zu rechnen.

### **Löschwasserbereitstellung**

Derzeitig kann aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für die Dauer von 2 Stunden laut DVGW Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge von max. 48 m<sup>3</sup>/h durch die Wasserwerke Zwickau zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Pestalozzistraße / Ecke Brückenweg auf der Versorgungsleitung 160x14,6 PE.

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 60 Abs. 4 WHG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Neukirchen dem Regional- Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau. Die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH. § 55 WHG ist zu beachten.

Die Hausgrundstücke Werdauer Str. 72, 72a, 74 und 74a sind abwasserseitig erschlossen. Diese Grundstücke haben schmutzwasserseitig ein Vertragsverhältnis mit der Wasserwerke Zwickau GmbH.

Für das Hausgrundstück Werdauer Str. 70 besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Abwasserkanalisation. Zur Klärung der Abwasserbeseitigung sollte sich der Bauherr mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde Landkreis Zwickau (Landratsamt, Untere Wasserbehörde, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau) in Verbindung setzen.

Alternativ besteht für dieses Grundstück die Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserschacht im Kreuzungsbereich Werdauer Straße / Ecke Angerstraße. Der Anschlusskanal muss neu hergestellt werden. Eingeleitet werden sollte nur Schmutzwasser. Das anfallende Niederschlagswasser sollte mit Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde auf dem Grundstück verbleiben.

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

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser sollte bevorzugt auf dem Grundstück genutzt oder zurückgehalten werden. Unter Berücksichtigung des § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Auch muss im Vorfeld geklärt werden, ob der Untergrund geeignet ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen aufzunehmen.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen, Drainagen u. a.) stellt einen Benutzungstatbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, für den es einer wasser-

rechtlichen Erlaubnis bedarf. Im Antrag ist der Nachweis der schadlosen Versickerung zu erbringen (Sickertest).

Generell ist der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Die breitflächige Versickerung bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Abstimmung zur Niederschlagswasserentsorgung hat, auch unter Berücksichtigung eines möglichen Verschmutzungsgrades, mit der Wasserwerke Zwickau GmbH und der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

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

Mit wild abfließendem Wasser ist aufgrund der topographischen Lage im Geltungsbereich zu rechnen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### **Stromversorgung**

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

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

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

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

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 verwiesen.

## **Gasversorgung**

Im Bereich des Friedhofweges befindet sich jedoch eine Hochdruckgasleitung der Nennweite DN 150 St-PE für die besonderen Sicherheitsanforderungen zu beachten sind.

Die Leitung befindet sich in einem grundbuchrechtlich gesicherten Sicherheitsstreifen von jeweils 15 Metern beiderseits der Leitungsachse. In diesem Sicherheitsstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden, die zu einem dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind. Weiterhin wurde für diese Leitung ein Schutzstreifen von 4 Metern (2 Meter beiderseits der Leitungsachse) festgelegt. Dieser Bereich darf weder bebaut noch dürfen die Anlagen der Gasversorgung durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) behindert werden. Entsprechend der bestehenden Eintragung ist die MITNETZ GAS berechtigt, die betreffenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren.

Die gasseitige Erschließung des Standortes ist in Abhängigkeit von der beantragten Leistung grundsätzlich möglich. Entsprechend Art und Umfang kann eine separate Erschließungsvereinbarung notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich jedoch erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldung durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Im angegebenen Baubereich sind aktuell keine Maßnahmen vorgesehen.

## **Abfallentsorgung**

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

Es wird aber darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll / hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

## **Telekommunikation**

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

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

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

#### **8.7. Hinweise zum Bauvorhaben, Bodenschutz**

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

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

Zur Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist vorrangig eine ausreichend dichte Bebauung zu gewährleisten, um den Gesamflächenverbrauch für bauliche Nutzungen möglichst gering zu halten. In einem zweiten Schritt ist die Neuversiegelung durch Maßnahmen, wie flächensparende Bauweise, straßennahe Einordnung von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen zur Minimierung der Erschließungswege bzw. Zentralisierung von Stellplätzen, Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen, eine wasserdurchlässige Gestaltung notwendiger Wege, Zufahrten und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die zu errichtenden Gebäude sind zur Vermeidung größerer Erdbewegungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenbestand vom 13.03.2019 sind die beplanten Flurstücke der Gemarkung Neukirchen nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert. Trotzdem können bisher unbekanntes Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

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

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

und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige zur Verfügung.

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

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

#### **8.8. Kosten**

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

#### **9. Verfahren**

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

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

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 24.10.2018 bis einschließlich 28.11 2018 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.

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

Neukirchen Pleiße, .....  
Bürgermeisterin Liebold

## 10. Quellen

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

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

RIXNER, BIEDERMANN, STEGER (2010): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO; Gänslmayer, Hauth

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

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

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas