



NEUKIRCHEN/ERZGEB.
MIT ORTSTEIL ADORF



NEUKIRCHEN
ADDF

GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN
LANDKREIS ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„WOHNBEBAUUNG FL. NR. 893/16“ in Neukirchen

Begründung

Januar 2024

Neukirchen, Januar 2024

Datum

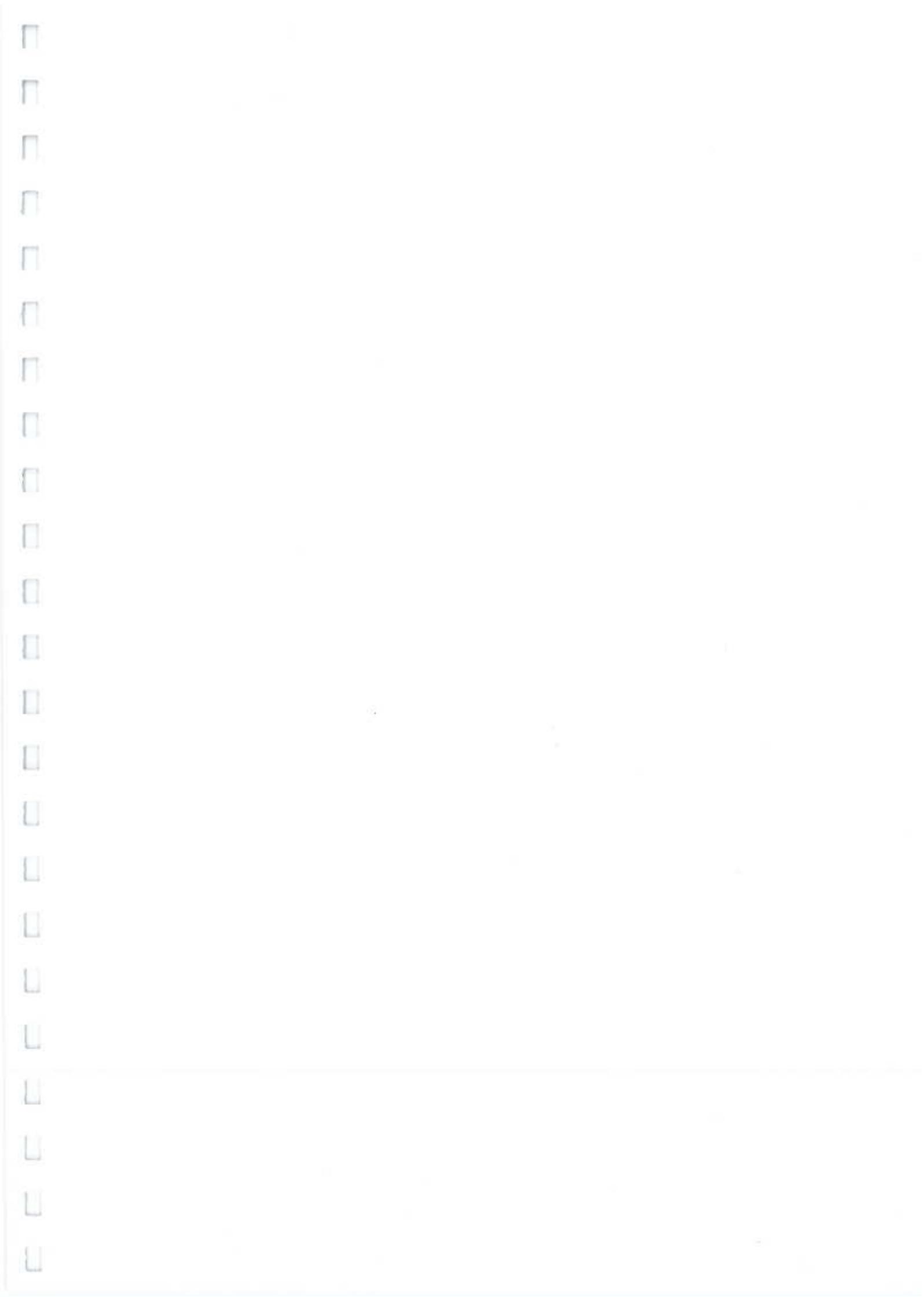
Bürgermeister

PLANTRÄGER:

GEMEINDE NEUKIRCHEN/ ERZGEB.
HAUPTSTRASSE 77
09221 NEUKIRCHEN/ ERZGEBIRGE
TELEFON: 0371/ 271020
E-MAIL: BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE

PLANVERFASSER:

I**PROPLAN**® PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
BERNHARDSTRASSE 68
09126 CHEMNITZ
TELEFON: 0371/ 52650
E-MAIL: BEIER.LUTZ@I**PROPLAN**.DE



INHALT

1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN	2
4	LAGE, FLÄCHENGRÖÖE UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
4.1	LAGE UND FLÄCHENGRÖÖE	3
4.2	NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
4.3	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
4.4	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
5	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP) 2013	5
5.2	REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE (2008)	5
5.3	ENTWURF DES REGIONALPLANES REGION CHEMNITZ (2021)	5
5.4	VORENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP) DER GEMEINDE NEUKIRCHEN/ ERZGEB. MIT ORTSTEIL ADORF (2021)	6
6	BESTANDSSITUATION	7
6.1	GEOLOGIE	9
6.2	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	9
6.3	WASSER	9
6.4	ARTEN UND BIOTOPE	9
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ	9
6.6	DENKMALSCHUTZ	9
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
7.1	GESAMTKONZEPT	10
7.2	BAULICHE ANLAGEN	10
7.2.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BAUGB)	10
7.2.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BAUGB)	10
7.2.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE	11
7.3	ERSCHLIEÖUNG, PARKPLATZ UND BEFESTIGTE FLÄCHEN	12
7.4	GRÜNORDNUNG	12
7.5	BELANGE DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES	14
8	TECHNISCHE ERSCHLIEÖUNG	14
8.1	TRINKWASSER	14
8.2	ABWASSER	14
9	BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN	14

10	QUELLENVERZEICHNIS	15
10.1	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	15
11	UMWELTRELEVANTE INFORMATIONEN	16
11.1	SCHUTZGUT: MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT	16
11.2	SCHUTZGUT: FLORA, FAUNA UND BIOLOGISCHE VIELFALT	16
11.3	SCHUTZGUT: BODEN	16
11.4	SCHUTZGUT: KLIMA UND LUFT	16
11.5	SCHUTZGUT: WASSER	16
11.6	SCHUTZGUT: ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	16
11.7	SCHUTZGUT: KULTUR- UND SACHGÜTER	17

1 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANUNGSGEBIET	2
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH	3
ABBILDUNG 3: GELTUNGSBEREICH (BLICK NACH SÜDEN)	7
ABBILDUNG 4: GELTUNGSBEREICH (BLICK NACH NORDEN)	7
ABBILDUNG 5: GEHÖLZSTRUKTUREN IM SÜDEN DES GELTUNGSBEREICHS	8
ABBILDUNG 6: EFA-FLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH	8
ABBILDUNG 7: FLURSTÜCK 893/18 (ZUFAHRT ZUM FLURSTÜCK 893/16)	12

2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Neukirchen geschaffen werden.

Derzeit befindet sich das Grundstück bauplanungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich, was einer Wohnbebauung auf diesem grundsätzlich entgegensteht. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen/ Erzgebirge mit Ortsteil Adorf ist die Baufläche als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen (s. Plan „Abgleich Vorentwurf Flächennutzungsplan“). Durch die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes wird auf dem verfahrensgegenständlichen Flurstück Nr. 893/16 der Gemarkung Neukirchen Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen.



Abbildung 1: Planungsgebiet, Google Earth 2022

3 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Sächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. **(erfüllt)**
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird. **(erfüllt)**
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) oder besondere Pflichten bei der Planung bezüglich des Immissionsschutzes zu beachten sind. **(erfüllt)**

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß §13a Abs.2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs.1 und §10a Abs.1 BauGB abgesehen; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs.2 Nr.2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 1.980 Quadratmeter.
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

4.4 Städtebauliche Begründung

Um den ständig ansteigenden Bedarf an Bauland im Gemeindegebiet Neukirchen zu decken, entspricht es dem Planungswillen der Gemeinde Neukirchen das weitestgehend erschöpfte Angebot an Wohnbauflächen zu erweitern und somit ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Die im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Erweiterungen von Wohnbauflächen im Innenbereich können den steigenden Bedarf, der sich im Ein- und Zweifamilienhausesegment konzentriert, perspektivisch gesehen nicht decken. Die Gemeinde Neukirchen sieht eine Änderung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans in Rücksichtnahme auf den Bebauungsplan vor.

In der baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf Wohnbauflächen ist ersichtlich, dass es in der Vergangenheit schon mehrmals zu Erweiterungen in nördlicher Richtung der Nordstraße gekommen ist. Das betreffende Flurstück ist an eine Gruppe von Einfamilienhäusern angeschlossen und grenzt bereits an zwei Seiten an bestehende Wohnbauflächen. Durch die Bebauung des Flurstücks Nr. 893/16 entsteht ein zum Außenbereich geschlossener Gebäudekomplex. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich an dieser Stelle wird mit Umsetzung dieser Planung ausgeschlossen. Die vorhandene Zufahrt über das Flurstück 893/18 wird nach Erschließung des neuen Grundstücks im Geltungsbereich vollkommen erschöpft sein.

In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen, d.h. ein Abpflanzung der Grundstücksgrenze mit einer mehrstufigen Hecke und die Pflanzung von Großgehölzen, sorgt der Bebauungsplan für eine städtebauliche Abrundung der Siedlungsstrukturen und einem sanften Übergang in die freie Landschaft.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013(LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013) sind Zersiedlungen der Landschaft zu vermeiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen mit dem Ziel grundsätzlich in Konflikt. Außerdem sind durch den LEP mit Ziel Z 4.2.1.1. mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit festgelegt worden.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

5.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008)

Für die Gemeinde Neukirchen gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge unmittelbar betroffen. Gemäß der Karte 7 „Siedlungsstruktur“ und dem Ziel Z 2.6.3 des Regionalplanes wird Neukirchen als Versorgungs- und Siedlungskern in nichtzentralörtlichen Gemeinden ausgewiesen. Weiterhin soll durch das Ziel Z 2.6.4 u.a. zur Stabilisierung des Siedlungsnetzes unter der Voraussetzung rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ergänzend der Erhalt bzw. Aus- und Umbau der Versorgungs- und Siedlungskerne gemäß Z 2.6.3 gestärkt werden.

5.3 Regionalplan Region Chemnitz (2024)

Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der RPI-S RC mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt. Der Geltungsbereich des Regionalplanes Region Chemnitz gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ wird als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Auf eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft ist im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage der Landwirtschaft abzusehen. In Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderer Nutzungsanforderung“ liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens und in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.

5.4 Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Erzgeb. mit Ortsteil Adorf (2021)

Die Gemeinde Neukirchen mit den Ortsteilen Neukirchen und Adorf/Erz. verfügt bislang über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen vom Mai 2021 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 als Fläche für Landwirtschaft dar. Grundsätzlich widerspricht der Bebauungsplan durch diesen Umstand dem durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplans geäußerten Planungswillen der Gemeinde. Zwar wurden im Zuge der Aufstellung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen die Entwicklung zusätzlicher Flächen zur Deckung ihres Eigenbedarfs bezüglich des Wohnraumes im Bereich der Neuen Grundschule bestimmt jedoch unterliegt auch Neukirchen gemäß Ziel Z 2.2.1.6 LEP einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einer Veränderung der Haushaltsstruktur.

Perspektivisch gesehen konzentriert sich der Bedarf an Wohnungsbau im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit Stand 2018 ist eine Nachverdichtung durch Lückbebauung momentan an sieben Bauplätzen möglich – das Wohnbaupotenzial aus den bestehenden Bebauungsplänen ist bereits vollständig ausgelastet. Die im Flächennutzungsplanvorentwurf beinhaltete Berechnung des Neubaubedarfs beläuft sich im Ergebnis auf 84 benötigte Wohneinheiten bis 2030, was sieben bis acht Wohneinheiten pro Jahr entspräche. Der Wohnbedarf in der wachsenden Gemeinde Neukirchen kann durch die vorhandenen Reserven aus dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht gedeckt werden.

Der sich gemäß § 35 im Außenbereich befindliche Geltungsbereich ist wird derzeit als Grünland genutzt.

6 Bestandssituation

Das Flurstück 893/16 und somit der Geltungsbereich (s. Abb. 3 und 4) des Bebauungsplans befindet sich an der Nordstraße auf Höhe der Hausnummern 50 bis 54 in der Gemeinde Neukirchen.



Abbildung 3: Geltungsbereich (Blick nach Süden), Eigene Aufnahme 2022



Abbildung 4: Geltungsbereich (Blick nach Norden), Eigene Aufnahme 2022

Knapp 90 Prozent des Grundstücks ist mit Ruderalflur (unter anderem: Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*)) bewachsen und wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Etwa 10 Prozent der Fläche sind mit Großgehölzen und Sträuchern bewachsen (s. Abb. 5). Die vorherrschenden Gehölzarten sind:

- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)
- (Ahorn in Sorten).



Abbildung 5: Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereichs, Eigene Aufnahme 2022

Gemäß der InVeKos-Datenbank ist fast das gesamte Flurstück 893/16 und ein Abschnitt des anschließenden Flurstücks 893/8 Teil der EFA-Fläche (ökologische Vorrangfläche) Nr. 62 (gemäß EFA-Kataster, 2018) (s. Abb. 6). Die Fläche Nr. 62 besitzt eine Größe von etwa 0,7 Hektar und wird zu den „Brachen ohne Erzeugung ÖVF“ gezählt. Diese landwirtschaftlichen Flächen zeichnen sich durch eine Unterbrechung der landwirtschaftlichen Erzeugung im ersten Antragsjahr aus und auf ihnen dürfen in dieser Zeit keine Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen. Die Teilfläche der EFA-Fläche – der Geltungsbereich – wird zurzeit als Grünland genutzt.

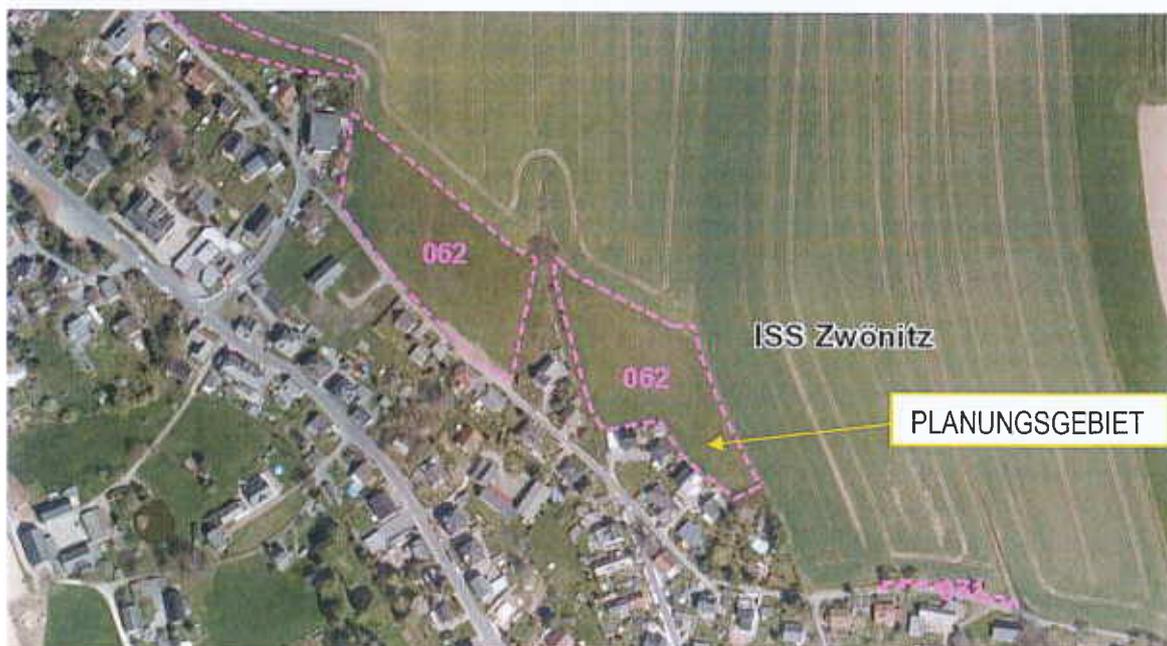


Abbildung 6: EFA-Fläche im Geltungsbereich, InVeKos-Datenbank 2022

6.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht gemäß der digitalen geologischen Karte des LfULG innerhalb der Vorerzgebirgssenke. Im natürlichen Bodenprofil steht zunächst Mutterboden, gefolgt von Gehängelehm und Hangschutt über dem Festgestein an. Innerhalb des Hangschuttes und der Felsverwitterungszone ist oberflächennahes Grundwasser anzutreffen.

6.2 Altlasten und Bodenschutz

Für den Untersuchungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Durch Versiegelungsmaßnahmen im Zuge der Bebauung des Flurstücks sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes möglich.

6.3 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer betroffen.

6.4 Arten und Biotope

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen. Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 13 bis 19 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 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Eine Abfrage der Artbeobachtungsdaten aus dem Jahr 1990 (nicht mehr repräsentativ) gemäß der Zentralen Art-datenbank Sachsen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Arten erfasst wurden. Im Abfrageraum (in einem Radius von 500 Metern um den Geltungsbereich) wurden im Jahr 1990 unter anderem mehrere Offenlandarten wie der Kiebitz und das Rebhuhn festgestellt (s. Plan „Artbeobachtungsdaten“).

6.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan folgt der Forderung des § 50 BImSchG:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

6.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weder ein archäologisches Denkmal noch Teil eines archäologischen Ensembles gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

7 Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen

7.1 Gesamtkonzept

Auf der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplans soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden. Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine Zufahrt auf dem Flurstück 893/18, abzweigend von der Nordstraße in Neukirchen, erfolgen.

Das Kapitel 8 „Technische Erschließung“ enthält Informationen über die medientechnische Erschließung.

7.2 Bauliche Anlagen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Definition von Reinen Wohngebieten (WR) gemäß § 3 BauNVO:

(1) Reine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Bauweise des Daches bestimmt werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- in dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,25 festgesetzt
- in dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt
- im dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die höchste Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 zwingend festgesetzt

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 und die Geschossflächenzahl von 0,4 liegen deutlich unterhalb der Obergrenzen für Reine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z. B. Versorgungsanlagen) im Sinne § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die örtlichen Gegebenheiten und die Größe des zeichnerisch festgesetzten Baufenster begründen, dass keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen erfolgt. Eine Ausschöpfung wäre nicht im Sinne der Anpassung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage an die umgebende vorhandene Bebauung. Die getroffenen

Festsetzungen entsprechen den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich beziehungsweise der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 Meter kann gemäß § 23 BauNVO zugelassen werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 554 Quadratmetern und einer maximalen Gebäudehöhe von 391 Metern über NHN.
Diese Festlegungen begründen sich im § 16 (3) BauNVO damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Baugrenze verläuft jeweils mindestens in einem Abstand von drei Metern zur Grenze des Geltungsbereichs. Die eingezeichneten Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß SächsBO sind nachzuweisen.
- (3) Nebenanlagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Erschließung, Parkplatz und befestigte Flächen

Die Gemeinde Neukirchen mit Ortsteil Adorf ist verkehrlich über die Staatsstraße S258 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anfahrt erfolgt über die Nordstraße und über die vorhandene Erschließung des Flurstückes 893/18. Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind gemäß DIN 14090 über das Flurstück 893/18 herzustellen.



Abbildung 7: Flurstück 893/18 (Zufahrt zum Flurstück 893/16), Eigene Aufnahme 2022

7.4 Grünordnung

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption geeignete Festsetzungen getroffen.

(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

(2) Die sich an den südöstlichen Grundstücksgrenzen befindlichen Gehölzstrukturen mit einer Größe von etwa 250 Quadratmetern sind auf Dauer zu erhalten.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

(3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 300 Quadratmeter Fläche mit einem einheimischen, standortgerechten Baum (Hochstamm, 14/16) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. (Pflanzgebot 1)

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna.

(4) Die Grundstücksgrenzen, die den Abschluss zur freien Landschaft bilden sind mit einer einreihigen, freiwachsenden Hecke (bestehend aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste) abzapflanzen. (Pflanzgebot 2)

Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Ortsrandes und dem damit verbundenen harmonischen Übergang von Siedlungsstruktur in die freie Landschaft.

(5) Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen.

Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen.

Die Pflanzvorschläge der Pflanzliste stützen sich auf Aussagen des Deutschen Verbands für Landschaftspflege („Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen“, 2022):

Gehölzpflanzungen

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>Wuchshöhe in m</i>
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	25
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	35
Hänge-Birke	Betula pendula	25
Hainbuche	Carpinus betulus	20
Rot-Buche	Fagus sylvaticus	35
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30
Schwarz-Pappel	Populus nigra	30
Zitter-Pappel	Populus tremula	25
Vogel-Kirsche	Prunus avium	25
Gewöhnliche Trauben-Kirsche	Prunus padus ssp. padus	10
Trauben-Eiche	Quercus petraea	30
Stiel-Eiche	Quercus robur	25
Silber-Weide	Salix alba	25
Sal-Weide	Salix caprea	10
Winter-Linde	Tilia cordata	24
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	25
Berg-Ulme	Ulmus glabra	30
Feld-Ulme	Ulmus minor	30

Strauchpflanzungen

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>Wuchshöhe in m</i>
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	1,5 bis 6
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	11
Roter Holunder	Sambucus racemosa	1 bis 3
Hunds-Rose (Gruppe)	Rosa canina agg.	2 bis 3
Schlehe	Prunus spinosa ssp. spinosa	3
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra	0,5 bis 2
Färber-Ginster	Genista tinctoria ssp. tinctoria	0,2 bis 0,6

Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	3
Besenginster	Cytisus scoparius	1 bis 3
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea	3 bis 5
Gemeine Hasel	Corylus avellana	5 bis 7
Weißdorn (Gruppe)	Crataegus spec.	2 bis 5
Besenginster	Cytisus scoparius	1 bis 3
Faulbaum	Frangula alnus	1,5 bis 3
Purgier – Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	3
Purpur-Weide	Salix purpurea	6

7.5 Belange des Besonderen Artenschutzes

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten. Im Zuge der weiteren Planung werden die Belange des besonderen Artenschutzes zu gegebener Zeit geprüft.

8 Technische Erschließung

Medium	Zuständigkeit
Trinkwasser	Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV)
Schmutz- und Regenwasserentsorgung	Zweckverband Wasserwerke Westerbirge (ZWW)
Abfallentsorgung	Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen

8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser ist derzeit nicht gegeben. Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung ist nur über die Erneuerung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind auf die neue Trinkwasserleitung umzubinden.

8.2 Abwasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit, das Flurstück im Vollanschluss ohne Vorklärung im modifizierten Mischsystem anzubinden oder durch den Erschließungsträger neu zu erschließen. Alternativ können eine vollbiologische Kläranlage entsprechend DIN EN 12566 oder vergleichbare Anlagen betrieben werden.

Es sollte auf eine weitestgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück sowie auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege geachtet werden.

Für Neu- und Ersatzbauten darf eine Ableitung anfallender Regenwässer nur über eine dezentrale Regenrückhaltung in Form einer Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal erfolgen. Der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten. Das Mindestrückhaltevolumen muss 4 m³ pro Grundstück betragen. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Regenwasser über eine private Regenwasserableitung anderweitig zu verbringen.

9 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Kartenauszug des digitalen Raumordnungskatasters (DIGROK) der Landesdirektion Sachsen, abgefragt im Raumplanungsinformationssystem (RAPIS Sachsen 09/2022), Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0 des Freistaates Sachsen.

10 Quellenverzeichnis

10.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
 - **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABI. 31/2008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Regionalplanes Region Chemnitz** - Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der RPI-S RC mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

11 Umweltrelevante Informationen

11.1 Schutzgut: Mensch und menschliche Gesundheit

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten, die Einfluss auf die Lebensqualität in Bezug auf Wohnumfeld- sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen nehmen können.

11.2 Schutzgut: Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotopflächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Die Fläche ist als „Ökologische Vorrangfläche“ (EFA-Fläche) ausgewiesen.

Im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem Vorhaben nicht entgegen.

11.3 Schutzgut: Boden

Das Bodenprofil des Plangebiets setzt sich aus Mutterboden, gefolgt von Gehängelehm und Hangschutt über dem Festgesteinsuntergrund zusammen.

Durch das Vorhaben kommt es zu temporären und dauerhaften Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes sowie zu dauerhaftem Flächenentzug.

Das Plangebiet liegt außerhalb von radioaktiven Verdachtsflächen und festgelegten Radonvorsorgegebieten.

11.4 Schutzgut: Klima und Luft

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Stau, Abgase) im Bereich des Geltungsbereichs zu erwarten. Dauerhafte schädliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

11.5 Schutzgut: Wasser

Aufgrund der geplanten Neuversiegelung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwassereubildungsrate zu rechnen. Diesen Auswirkungen sind durch eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege entgegenzuwirken.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Grund- oder Trinkwasserschutzgebieten. Es ist oberflächennahes Grundwasser mit jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttes und der stückig ausgebildeten Fels-Verwitterungszone anzutreffen. Das unverwitterte Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren- / Kluffgrundwasserleiter dar.

11.6 Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der Siedlung in den landwirtschaftlichen Raum wird das Orts- bzw. Landschaftsbild nur unwesentlich beeinflusst. Es ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

11.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Ausführende Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
beier.lutz@iproplan.de

Iproplan* Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ der Gemeinde Neukirchen - Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
Projekt 20129700

Ihre Nachricht vom
28.03.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/330/19

Dresden, 27.04.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Straße 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbinding:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2022/56863

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischerschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radon-schutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Anschreiben Ingenieurgesellschaft Iproplan GmbH aus Chemnitz, Herr Lutz Beier zu o. g. Vorhaben vom 28.03.2022 mit digitalen Unterlagen [2], Ihr Projekt 20129700
- [2] Gemeinde Neukirchen: Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textfestsetzungen (Teil B) und Begründung mit Anlagen; aufgestellt durch Iproplan GmbH aus Chemnitz, 10/2021
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Datenbanken, Karten und Gutachten der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK50 – Erzgebirge / Vogtland Blatt Stollberg Nr. 5342 M. 1 : 50.000 und Regionalgeologisch-tektonische Gliederung Sachsens M. 1 : 1.000.000

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen zum o. g. Planvorhaben auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken. In der weiteren Planung empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht nach [3] innerhalb der Vorerzgebirgssenke.

Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht abgeschlossen. Darunter folgt geringmächtiger, eiszeitlich abgelagerter Gehängelehm und Hangschutt. Der darunter vorkommende Festgesteinsuntergrund wird am Standort durch Sedimentgesteine der Leukersdorfformation aus der Zeit des Rotliegend gebildet. Die Sedimentgesteine treten in Form von Ton- und Schluffstein mit Sandstein- und Konglomerathorizonten auf. An ihrer Oberfläche liegen die Rotliegend-Gesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttes und der stückig ausgebildeten Fels-Verwitterungszone anzutreffen. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen.

Das unverwitterte Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren- / Kluffgrundwasserleiter dar

3.3.2 Baugrunderkundung mit Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Für Neubau- und Erschließungsmaßnahmen empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwas-

serverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

3.3.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG um Zusendung der Ergebnisse.

3.3.5 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jonius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
30010

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

Bearbeiter/in: Frau Vogl
Dienstgebäude: Paulus-Jonius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Mandy.Vogl@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: 20129700
Ihre Nachricht: 28.03.2022
Unsere Zeichen: 614.521-22(79)-30010(vl)
Datum: 28.04.2022

Gemeinde Neukirchen

Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 28.03.2022
- Planzeichnung und Begründung – Stand: Oktober 2021
- Planunterlagen in digitaler Form (per E-Mail nachgereicht)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 den o. g. Planentwurf gebilligt und zur Behördenbeteiligung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m².

Mit Schreiben vom 28.03.2022 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Baurecht

Bearbeiter: Frau Kleiner

Tel.: 03733 831-4171

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB richtet sich nach § 13a BauGB. Dabei sind die Regularien für § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB zugrunde zu legen.

Sprechzeiten
Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt
Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung
Erzgebirgssparkasse
IBAN DE50 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB

Dies bedeutet hinsichtlich des Verfahrens, dass die Regeln nach § 13 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit der Modifikation des § 13a Abs. 3 BauGB anzuwenden sind.

Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit des Verfahrens **befristet** ist.

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind evtl. berührte Umweltschutzbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies sollte bei der Weiterführung des Verfahrens geprüft werden.

Gegen die Form der vorliegenden Unterlagen bestehen ebenfalls erhebliche Bedenken.

Die Unterlagen sollten grundlegend überarbeitet und erneut als Entwurf zur Beteiligung vorgelegt werden.

Die nachfolgende Aufzählung kann nur beispielhaft erfolgen.

- Die Planunterlagen sind gemäß § 1 PlanzV anzufertigen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Gemäß § 2 Abs. 1 PlanzV sind die dort enthaltenen Planzeichen zu verwenden.
Die vorliegend verwendeten Planzeichen entsprechen bis auf wenige Ausnahmen nicht den in der Anlage zur PlanzV dargestellten Planzeichen.
- Die Zeichenerklärung ist zu unterteilen in Festsetzungen durch Planzeichen, Kartenzeichen und Hinweise.
- Gemäß § 13b BauGB dürfen im Bebauungsplan **nur** Flächen für „Wohnnutzung“ zugelassen werden. Dem entspricht die Festsetzung in vorliegendem Bebauungsplan mit „Allgemeinem Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO nicht.
In Nr. 5.1 der Begründung werden andere Aussagen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Die textliche Festsetzung im Planteil Nr. II.2.1 ist entsprechend der Vorgaben des § 13b BauGB zu korrigieren.
- Generell ist die Übereinstimmung der textlichen Festsetzungen im Planblatt und die zugehörigen Aussagen in der Begründung zu überprüfen und zu korrigieren.
- Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Somit handelt es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet. Somit ist für zukünftige Bauvorhaben eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO nicht möglich.
- Die im Planteil unter I.1.1 angekündigten Verfahrensvermerke sind nicht beigeheftet und sind zukünftig auf dem Planblatt unterzubringen
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der zur Beurteilung vorgelegte Flächennutzungsplanvorentwurf von Mai 2021 stellt die Fläche nicht als Wohnbaufläche dar. Dies ist im weiteren Planverfahren zu korrigieren.

Begründung:

- Die vorliegende Begründung zum Entwurf ist ebenfalls ungenügend und sollte überarbeitet werden.
Während des Aufstellungsverfahrens hat die Begründung eine Anstoßfunktion. Sie soll den Beteiligten nicht nur den Inhalt der Planung erläutern, sondern vor allem Auskunft über die Planungsabsichten und die damit verbundenen Planungsziele geben.
Die Begründung muss nicht zu jedem Detail der Planung Aussagen enthalten. Sie darf sich aber auch nicht auf eine bloße Beschreibung des Planinhalts beschränken. Allgemeine Aussagen, Behauptungen oder die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften sind deshalb nicht ausreichend.

Denkmalschutz

Bearbeiter: Frau Grimm

Tel.: 03733 831-4123

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde auftreten können, die vor Zerstörung zu sichern sind. Deshalb sind die ausführenden Firmen durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Es wird dem Planverfasser empfohlen, zum o. g. Vorhaben eine Stellungnahme beim Landesamt für Archäologie abzufordern.

Flurneuordnung

Bearbeiter: Herr Vogel

Tel.: 03735 601-6252

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung

Bearbeiter: Frau Wiards

Tel.: 03733 831-4234

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Es wird gebeten, folgenden Verfahrensvermerk zu verwenden:

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt.

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt
Erzgebirgskreis

Annaberg-Buchholz, den

Siegel
Referatsleiter/in

Immissionsschutz

**Bearbeiter: Frau Pechmann
Frau Kahle**

**Tel.: 03771 277-6115
03771 277-6122**

Der Bebauungsplan für die Wohnbebauung des Flurstücks Nr. 893/16 der Gemeinde Neukirchen entspricht der Forderung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straßen- und Schienenwege) sind an dem Standort nicht zu befürchten.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter: Frau Kolonko****Tel.: 03735 601-6141**

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Die geplante einzelne Bebauung mit einem Haus schließt sich direkt an die vorhandene Wohnbebauung an.

Allerdings ist diese Fläche als „Ökologische Vorrangfläche“ (EFA-Fläche) ausgewiesen, insofern bedarf es der Abstimmung mit der dafür zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie).

Forst**Bearbeiter: Frau Bergelt****Tel.: 03735 601-6300**

Durch den o. g. Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen belange berührt, da kein Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz betroffen ist.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Börner****Tel.: 03771 277-6203**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Dem Vorhaben stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen.

Landwirtschaft**Bearbeiter: i. V. Frau Weigel****Tel.: 03771 277-6202**

Der geplante Bebauungsplan soll auf einer Fläche im Geltungsbereich Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Da durch das geplante Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind nachfolgende Sachverhalte bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten und zu berücksichtigen:

Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es ist deshalb unumgänglich, in der Region bei künftigen flächenbeanspruchenden Bauplanvorhaben dahin zu wirken, den benötigten Bodenverbrauch von jeglicher Landwirtschaftsfläche auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (Begründung zu Z 2.3.1.2 Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021).

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter: Frau Klein – Trinkwasserschutz****Tel.: 03735 601-6160**

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das geplante Vorhaben berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung ist wie in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (Obere Muldenstraße 63, 08371 Glauchau, Telefon 03763 405 0) abzustimmen und durch diesen sicherzustellen.

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter: Frau Plorin – kommunales Abwasser****Tel.: 03735 601-6173**

Die Ausführungen zur geordneten Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) in der Begründung als Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung sind nicht ausreichend.

Es geht daraus nicht hervor, inwieweit eine dezentrale Lösung erforderlich oder ein Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage des Abwasserbeseitigungspflichtigen möglich ist.

In der Begründung wird u. a. erwähnt, dass der Drosselabfluss auf dem Grundstück 0,5 l/s nicht überschreiten darf, jedoch ohne einen Bezug zu nehmen.

Wasserbau**Bearbeiter: Frau Giesa****Tel.: 03735 601-6168**

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, Gewässer sind nicht betroffen.

Brandschutz**Bearbeiter: Herr Ackermann****Tel.: 03733 831-5262**Löschwasser:

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Befahrung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Wegrechte sind rechtzeitig zu klären.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen**Bearbeiter: Frau Dohms****Tel.: 03771 277-7150**

AZ.: 653.0/371/TÖB 039-22

Es sind keine Kreisstraßen unmittelbar betroffen. Darüber hinaus bestehen seitens des Fachbereiches Straßen keine Einwände.

Sonstige Hinweise:*Kampfmittel*

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig.

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erdgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten. Es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen (Verbandsgeschäftsstelle, Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau).

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen:
Mandy.Vogl@kreis-erd.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg

Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

Bearbeiter/in: Frau Vogl
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Mandy.Vogl@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: 21157000
Ihre Nachricht: 28.07.2022
Unsere Zeichen: 614.521-22(175)-30010(vl)
Datum: 26.08.2022

Gemeinde Neukirchen

Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 zum Entwurf Fassung Mai 2022

hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 28.07.2022

- Planzeichnung, Begründung sowie Pläne Artbeobachtungsdaten und Abgleich Flächennutzungsplan – Stand: Mai 2022
- Planunterlagen in digitaler Form (über Beteiligungsportal Sachsen zur Verfügung gestellt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 den o. g. geänderten Planentwurf (Entwurf Fassung Mai 2022) gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat bereits am 28.04.2022 unter dem Aktenzeichen 614.521-22(79)-30010(vl) eine Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung Oktober 2021 abgegeben.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses auf dem Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m².

Mit Schreiben vom 28.07.2022 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf in der Fassung Mai 2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Sprechzeiten

Mo, Fr 08.00 – 12.00 Uhr
08.00 – 18.00 Uhr
Do 08.00 – 16.00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
BANK: DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC: WELADED1STB



Baurecht**Bearbeiter: Frau Kleiner****Tel.: 03733 831-4171**

Vorliegende erfolgt die Erstellung eines weiteren Entwurfes zum o. g. Bebauungsplan. Es wird klargestellt, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne Darstellung der örtlichen Verkehrsfläche handelt, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind evtl. berührte Umweltschutzbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies erfolgte bisher nicht.

Gegen die Form der vorliegenden Unterlagen bestehen ebenfalls **erhebliche Bedenken**.

Die nachfolgende Aufzählung kann nur beispielhaft erfolgen.

- Die Planunterlagen sind gemäß § 1 PlanzV anzufertigen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es sind z. B. Höhenangaben und ein Nordpfeil zu ergänzen.
- Die Gestaltung und Reihenfolge der Planzeichen ergibt sich aus der PlanzV. Innerhalb der Planzeichenerklärung ist zwischen den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen und Festsetzungen sowie den Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken zu unterscheiden. Dabei ist die jeweilige Rechtsgrundlage anzugeben.
- Gemäß § 2 Abs.1 PlanzV sind die dort enthaltenen Planzeichen zu verwenden. Die vorliegend verwendeten Planzeichen entsprechen immer noch nicht alle den in der Anlage zur PlanzV dargestellten Planzeichen und sind unvollständig. Z. B. wird die Darstellung eines vorhandenen Gebäudes im Flurstück 893/11 nicht mittels Planzeichen erklärt. Hier ist außerdem fraglich, warum das Gebäude in den Umgriff des Planes aufgenommen und „zerschnitten“ wurde. Dies ist unüblich. Eine Erklärung dazu erfolgt auch in der Begründung nicht.
- Weiterhin ist das Planzeichen Nr. 15.13. PlanzV nicht exakt in der farbigen Ausführung in „grau dunkel“ als durchgehende Linie dargestellt.
- Das Planzeichen Nr. 3.5. für die Baugrenze ist nicht exakt dargestellt. Es ist eine Linie mit zwei Strichen und einem Punkt gemeinsam mit einer blauen Linie darzustellen.
- Das Planzeichen für die Zahl der Vollgeschosse entspricht ebenfalls nicht dem der Nr. 2.7. der PlanzV. Die Zahl der Vollgeschosse ist als römische Ziffer darzustellen.
- Die Nutzungsschablone und die Planzeichnung sind entsprechend zu korrigieren. Die Darstellung der „offenen Bauweise“ sollte in der Nutzungsschablone erfolgen und nicht losgelöst im Baufeld.
- Die Darstellung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist geschlossen darzustellen. Eine Überlagerung dieser Fläche mittels Baufeld ist nicht möglich.
- Die nunmehr beigebrachten Verfahrensvermerke sind zu überarbeiten. Dabei sind die Reihenfolge der bisherigen Verfahrensschritte und die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen zu prüfen. Gemäß Begründung soll der Bebauungsplan nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Bisher wurden zwei Entwürfe beschlossen und öffentlich ausgelegt. Im Verfahrensvermerk Nr. 4 ist zu korrigieren, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte. Der Schreibfehler bei der Jahreszahl ist ebenfalls zu korrigieren.

- Der Inhalt des Verfahrensvermerkes Nr. 7 ist zu prüfen (§ 3 Abs. 3 BauGB usw.).
- Im Verfahrensvermerk Nr. 11 ist zu korrigieren, dass die Begründung nicht Bestandteil der Satzung ist.
- Der Satzung über den Bebauungsplan ist eine Präambel voranzustellen, die die aktuell angewandten Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Satzung benennt.

Begründung:

- Die vorliegende Begründung zum Entwurf Fassung Mai 2022 ist ebenfalls ungenügend und sollte überarbeitet werden.
Während des Aufstellungsverfahrens hat die Begründung eine Anstoßfunktion. Sie soll den Beteiligten nicht nur den Inhalt der Planung erläutern, sondern vor allem Auskunft über die Planungsabsichten und die damit verbundenen Planungsziele geben.
Die Begründung muss nicht zu jedem Detail der Planung Aussagen enthalten. Sie darf sich aber auch nicht auf eine bloße Beschreibung des Planinhalts beschränken. Allgemeine Aussagen, Behauptungen oder die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften sind deshalb nicht ausreichend.
Es erfolgte bisher nur eine geringfügige Überarbeitung.
- Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen sind mit korrekter Fundstelle auf dem Planblatt anzugeben.
- Die gesetzlichen Grundlagen sind in der Begründung zu aktualisieren.
- Zusätzlich ist die Begründung des Bebauungsplanes mit Datum und der Unterschrift des Bürgermeisters zu versehen.

Denkmalschutz**Bearbeiter: Frau Grimm****Tel.: 03733 831-4123**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die zu beachtenden archäologischen Belange sind bereits auf dem Planblatt unter III. Hinweise Pkt. 8 aufgetragen.

Flurneuordnung**Bearbeiter: Herr Vogel****Tel.: 03735 601-6252**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung**Bearbeiter: Frau Wiards****Tel.: 03733 831-4234**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Immissionsschutz**Bearbeiter: Frau Pechmann****Tel.: 03771 277 6115**

Die Stellungnahme vom 28.04.22 behält ihre Gültigkeit.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter: Frau Kolonko****Tel.: 03735 601 6141**

Die Stellungnahme vom 28.04.22 behält ihre Gültigkeit.

Forst**Bearbeiter: Frau Ullmann****Tel.: 03735 601 6306**

Zum geänderten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens des Fachbereiches Forst keine Einwände.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Bothe****Tel.: 03771 277 6203**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Zu den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.

Landwirtschaft**Bearbeiter: Herr Nestler****Tel.: 03735 601-6208**

Das Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen ist als Ackerland ausgewiesen und wird derzeit als ökologische Vorrangfläche genutzt. Des Weiteren gehört das Flurstück zum festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft. Das Flurstück ist bis 31.12.2030 verpachtet.

Durch die geplante Umnutzung der Teilflächen in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfruchtbarkeit. Außerdem werden Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe verursacht. Durch die Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes kann es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes kommen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften und möglichen temporären Flächenentzug, durch die dauerhafte und temporäre Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges gegeben.

Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan **Bedenken**.

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In der Begründung unter Punkt 5 ist die Erklärung zur erforderlichen Umwandlung der landwirtschaftlichen Teilfläche sehr allgemein abgehandelt worden, so dass die Begründung aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB entspricht.

Gemäß Ziel Z. 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist.

Gemäß Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz (2021) ist bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren.

Auf Grund der vorgenannten Ausführungen bestehen derzeit zum beabsichtigten Bebauungsplan Bedenken.

Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Klein – Trinkwasserschutz

Tel.: 03735 601 6160

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Das geplante Vorhaben berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Wasserversorger, dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (Obere Muldenstraße 63, 08371 Glauchau, Telefon 03763 405 0) abzustimmen und sicherzustellen.

Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Plorin – Kommunales Abwasser

Tel.: 03735 601 6173

Die Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 28.04.2022 behält ihre Gültigkeit bei.

Wasserbau

Bearbeiter: Frau Giesa

Tel.: 03771 277 6168

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, Gewässer sind nicht betroffen.

Brandschutz

Bearbeiter: Herr Ackermann

Tel.: 03733 831-5262

Die Stellungnahme vom 28.04.2022 ist weiterhin gültig.

Straßenverkehr

Bearbeiter: Herr Stettinius

Tel.: 03771 277-7123

Die Untere Verkehrsbehörde des Erzgebirgskreises hat keine Einwände gegen die geplante Wohnbebauung.

Sonstige Hinweise:

Kampfmittel

Für eine Gefahreinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig.

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampf-

mittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Abfallentsorgung

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten.

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen:
Mandy.Vogl@kreis-erz.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung