

ENTWURF

Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße“ der Gemeinde Neukirchen

Begründung

Planung aufgestellt von:

Dipl.-Ing. für Architektur
Wolfgang Pampel
Stollberger Straße 8
09221 Neukirchen

05. April 2017

INHALTSVERZEICHNIS

TITELBLATT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Zielsetzung	3
2	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	3
2.1	Klassische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Komponentenverfahren	3
2.2	Alternative Ermittlung	5
2.3	Wohnbauflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung	5
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Rechtliche Grundlagen	6
3.2	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche und überörtliche Planungen	7
4	Beschreibung des Plangebietes / Lage im Raum	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Rechtsverhältnisse	9
4.3	Beschaffenheit und Nutzung des Planbereiches	9
5	Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen	10
5.1	Grundzüge der Planung	10
5.2	Art der baulichen Nutzung / Bauweise,	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung / Ordnungsrecht	10
5.4	Grünordnerische Festsetzung	11
5.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
5.6	Verkehrstechnische Erschließung	13
5.7	Leistungsrechte	14
6	Flächenbilanz	15
6.1	Flächennutzung / Statistik	15
6.2	Schutzflächen	15
7	Wesentliche Auswirkung der Planung	15
7.1	Auswirkung auf Natur und Landschaft	15
7.2	Immissionsschutz	15
7.3	Natürliche Radioaktivität	16
7.4	Planungshinweise	16

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Die im Kommunalbereich der Gemeinde Neukirchen mit dem Ortsteil Adorf befindlichen Eigenheimstandorte sind nach Angaben der Gemeindeverwaltung in Neukirchen überwiegend ausgelastet (siehe Kap. 2). Möglichkeiten der Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet Neukirchen nicht gegeben, so dass eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet ist. Die vorliegenden Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Bürgern und unverbindliche Baugrundstücks-Nachfragen bei den derzeitigen Grundstücksbesitzern rechtfertigen und begründen die Ausweisung eines weiteren Eigenheimstandortes.

Das sich anbietende Planungsgebiet wird zwar lt. unbestätigtem Flächennutzungsplan-Entwurfes von 1994 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, befindet sich aber im Außenbereich und nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung. Mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Baugrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile aufgenommen werden (Ortslage).

Darüber hinaus wird mit der erforderlichen verkehrs- und versorgungstechnischen Erschließung des Eigenheimstandortes an der Jahnstraße die vorhandene mangelhafte und schon über Jahre hinweg von den gegenwärtigen Anliegern kritisierte Erschließungssituation auf einen ordnungsgemäßen Stand gebracht. Das trifft besonders auf den schlechten Ausbauzustand und die Befahrbarkeit des privaten Wirtschaftsweges als einzige Verkehrserschließung zu.

Im v.g.n. Flächennutzungsplan-Entwurf sind die angrenzenden Flächen Richtung „Forststraße“ als Bauerwartungsland ausgewiesen und sind Bestandteil von Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Mit der Planung und dem vorgeschlagenen Ausbau des Eigenheimstandorts wird auch eine Voraussetzung für eine unproblematische funktionelle Anbindung dieser Flächen an die Ortslage Neukirchen geschaffen.

2 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

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

Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

2.1 Klassische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Komponentenverfahren

Prinzipiell wird der Wohnbauflächenbedarf bei dem klassischen Komponentenverfahren über die folgenden Komponenten

- Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf
- Ersatzbedarf

in Kombination mit der Bevölkerungsdichte ermittelt:

	Neukirchen	
Jahr	2015/2016* ¹	2025 (6. Prognose) _{*²}
Einwohner (EW) am 31.12.2015	6.805	
Einwohner 2025 (6. Prognose, (Mittelwert Var. 1 / Var. 2))		6.300
Wohnfläche in m ² am 31.12.2016 (WF) (Gemeindestatistik Sachsen)	299.400	
Anzahl WE am 31.12.2015	3.759	
Einwohner pro WE 31.12.2015 / 2025	$6.805/3.759=$ 1,81	$6.300/3.759=$ 1,67
Wohnfläche/Einwohner in m ² (WF/EW)	$299.400/6.805=$ 44	47* ³
Differenz WF/EW 2015/2025 Ansatzzahl für FNP in m ²	0	3
Fehlbedarf in m ² aus Auflockerung	0	$6.300 \times 3=$ 18.900
Fehlbedarf in m ² aus Ersatzbedarf (Abriss alter Häuser die ersetzt werden müssen)	0	0
Leerstandsquote in % (Schätzwert)	0,5	0,5
Leerstand in m ²	$299.400 \times 0,5%=$ 1.497	$299.400 \times 0,5%=$ 1.497
Gesamtbedarf an Wohnfläche in m ²		$18.900 - 1.497=$ 17.403
Wohnbauland in ha* ¹	182	
Einwohner pro ha (2015)	37	
Einwohner pro ha Neubaufäche (Annahme)		35 -37
<u>Fehlbedarf gesamt in ha</u>		10,0 – 10,5

*1.: Statistisches Landesamt Sachsen; Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

*2.: Statistisches Landesamt Sachsen; 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 – Neukirchen

*3: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Raumordnungsprognose 2020/2050; Schätzwert

2.2 Alternative Ermittlung

Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose des BBR u.a.

Merkmal	2017 – 2025 (8 Jahre) Neukirchen
Einwohner Prognose V1/V2 , 6. RBP Sachsen* ²	6.300
Neubau WE je 10.000 EW/Jahr	10
jährliche Neubaurate Neukirchen	6,30
Neubaubedarf WE in 8 J.	50,40
<u>Gesamtbedarf in ha (10 WE/ ha)</u>	<u>5,04 ha</u>

*²: Hochrechnung aus der 6.Regionalisierten Bevölkerungsberechnung für den Freistaat Sachsen

*⁴: Flächenbedarf Einwohner je ha analog klassische Berechnungsmethode

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

2.3 Wohnbauflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Flächen, die für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr zur Verfügung stehen:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stollberger Straße“:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Vorhaben- und Erschließungsplanes

„Gewerbegebiet Stollberger Straße“ mit Beschluss vom 28.09.2016

Bebauungsplan Nr. 7 Wohn- und Mischgebiet „Nordstraße II-IV“

Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 15.05.1997 versagt. Das Verfahren endet mit der Versagung

Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet Sorge“, Adorf

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Beschluss vom 29.03.2017

Ergänzungssatzung „Am Hügel“

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Beschluss vom 29.03.2017

Bebauungsplan „An der alten Ziegelei“

Die Änderung des B-Plan ist zeitnah vorgesehen. Geplant ist die Nutzung der Fläche für altersgerechtes Wohnen

Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten bzw. Satzungen, die zur Verfügung stehen (keine Bauleitplanung erforderlich)

Bebauungsplan „An der Forststraße“
2 Baugrundstücke /WE sind noch verfügbar

Bebauungsplan „Leukersdorfer Straße“
Der Geltungsbereich des B-Planes von 1995 umfasst ca. 2 ha; es werden 10 Baugrundstücke / WE festgesetzt.

Bebauungsplan „Fl. Nr. 255/82“, Adorf
4 Baugrundstücke / WE sind noch verfügbar

16 WE aus rechtskräftigen B-Plänen stehen der Gemeinde für Wohnbebauung zur Verfügung.

Annahme:

1 ha Wohnfläche	≈	10 Wohneinheiten	≈	ca. 35 Personen
1,6 ha Wohnfläche	≈	16 Wohneinheiten	≈	ca. 56 Personen

Weitere erforderliche Flächen zur Bedarfsdeckung mittels neuer (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen

Nach Bedarfsermittlung sind je nach Rechenmethode **zwischen 5,0 und 10,5 ha** Wohnbaufläche erforderlich.

1,6 ha stehen zur Verfügung.

Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Neukirchen weitere **3,4 bis 8,9 ha** Wohnbaufläche (= 34 bis 89 Wohneinheiten).

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) - insbes. §§ 1, 1a und § 9 BauGB
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 238, 322), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (Sächs GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (Sächs GVBl. S. 349).

3.2 Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche und überörtliche Planungen

Übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für den geplanten Eigenheimstandort Jahnstraße ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge (Fortschreibung 2008) sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz (Stand 15.12.2015). Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan 2013

G 2.2.1.1	Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.
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.
Z 2.2.1.7	Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbes. Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
Z 2.2.1.9	Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

G 2.6.5	Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebotes sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.
G 2.6.11	Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.
G 2.6.19	Anstelle von Neubau auf „grüner Wiese“ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leer stehender Gebäudesubstanz erfolgen [...].

Regionalplanentwurf Region Chemnitz

Z 1.2.2	Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.
Z1.2.3	Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.
G 1.2.4	Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbau-induzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.
Z 1.2.7	Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, - die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...] - nicht mehr benötigte Bauflächen insbesondere in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu renaturieren oder bei Bedarf für gewerbliche, touristische und soziale Entwicklungen zu nutzen [...].

G 2.1.5.1	Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.
-----------	--

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen der Karte „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz unmittelbar betroffen.

Die Gemeinde Neukirchen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihre baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig (siehe Z 2.2.1.6, LEP 2013). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung der Gemeinde, wie sie sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neukirchen besitzt keinen genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der ausgewiesene Bebauungsplanbereich wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes (1994) als „Allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 kann zur Argumentation oder Begründung des Bebauungsplanes nicht mehr herangezogen werden. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ist ab 2018 vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße“ wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vor Erstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, da dringende Gründe es erfordern. Konkrete Bauanfragen liegen vor; der Bedarf an Wohnbauland wurde nachgewiesen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

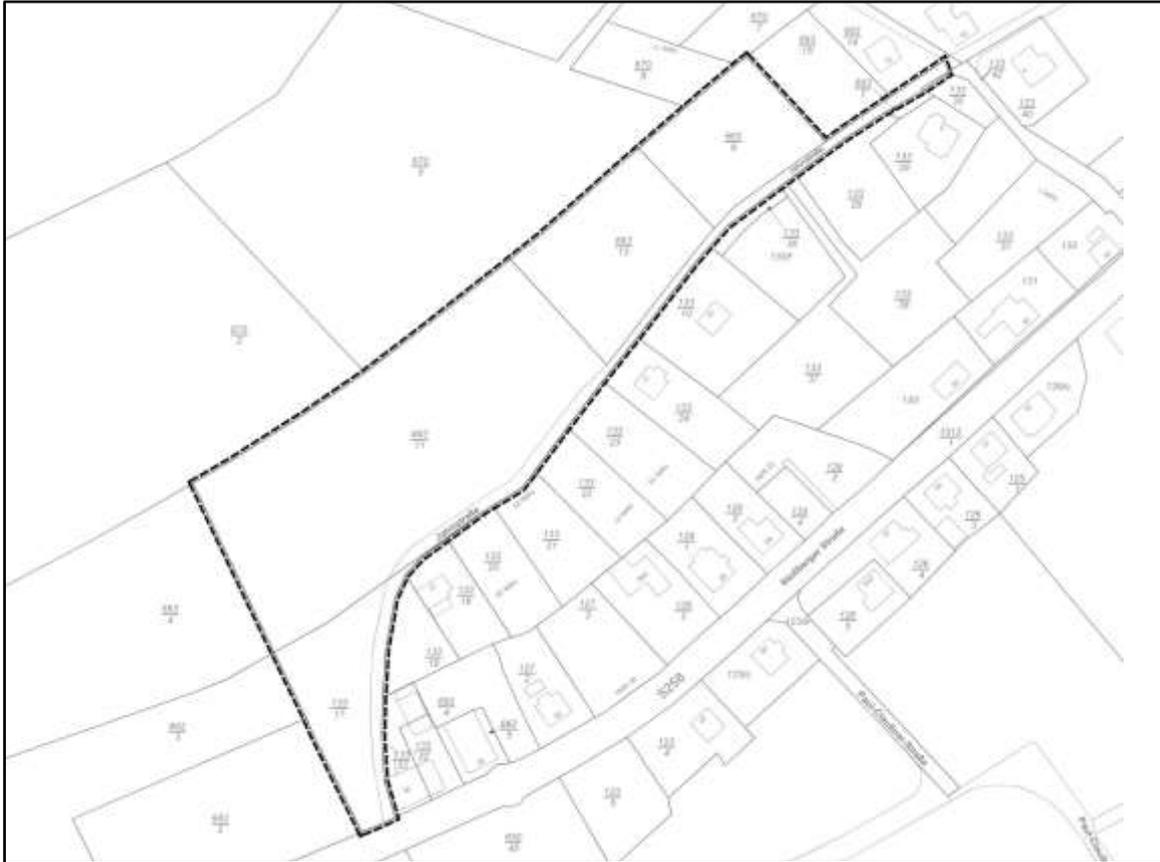
Weitere raumgreifende Fachplanungen, die Bebauungsplanfläche betreffend, sind nicht bekannt.

4 Beschreibung des Plangebietes / Lage im Raum

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,66 ha große Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Neukirchen, in der Gemeinde Neukirchen im Direktionsbezirk Chemnitz des Freistaates Sachsen. Es befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Neukirchen und umfasst die unbebauten gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 133/17; 663/11; 663/13; 663/8, und grenzt an die Bereiche:

- Weststraße
- Jahnstraße mit Anliegergrundstücken
- Stollberger Straße S258 (ehem. B169);
- unbebauten Grundstücksflächen 662/2; 662/3; 663/4; 670/5; 670/2
- bebauten Grundstücksflächen 670/8; 670/7; 663/15; 663/15



Als Plangrundlage dient die aktuelle autorisierte Liegenschaftskarte ALK.

4.2 Rechtsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 133/17 und 663/11 ist die Erbengemeinschaft „Martin“, vertr. durch

Sabine Pampel, Stollberger Straße 8, in 09221 Neukirchen,
Tilo Pauksch, Jahnstr. 7 in 09221 Neukirchen
Matthias Pauksch, Jahnstr.17 in 09221Neukirchen

Eigentümer des Flurstück 663/13 ist Matthias Pauksch, Jahnstr.17 in Neukirchen

Eigentümer des Flurstück 663/8 ist Chris Pampel, Zwickauer Str. 538 in 09117 Chemnitz

Die Flurstücke 663/8, 663/11 und 133/17 der Gemarkung Neukirchen sind bis zum 31.12.2021 an den Agrarbetrieb „Unteres Erzgebirge“ GmbH verpachtet. Eine Flächeninanspruchnahme als Bauland wird im §7 der Pachtverträge geregelt. Demnach kann die betreffende Fläche jeweils zum 31.12. eines Jahres vom Verpächter aus dem Vertrag herausgelöst werden und muss spätestens bis zum 30.06. dem Pächter angezeigt werden.

4.3 Beschaffenheit und Nutzung des Planbereiches

4.3.1 Nutzung des Planbereiches

Bei dem Planbereich handelt es sich um intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche (663/8; 663/11 und 133/17) die durch einen Wirtschaftsweg (Jahnstraße) erschlossen ist und um eine eingefriedete Gartenfläche (663/13). Die Planfläche befindet sich im Außenbereich, ist in keiner überörtlichen oder gemeindlichen Bauleitplanung eingebunden und steht einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

4.3.2 Topografie und Baugrund

Es handelt sich um einen gewachsenen, ungestörten und tragfähigen Baugrund, es sind keine Aufschüttungen bekannt. Aus bisherigen angrenzenden Bauvorhaben ist abzuleiten, dass auch hier schluffiger Lehm Boden ansteht. Es wurde bisher kein Baugrundgutachten erstellt.

Das Gelände ist ebenerdig und hat ein durchgehend gleichmäßiges Gefälle von Süden nach Norden von ca. 3-4 %. Oberflächlich ist keine markante Grundwasserfließrichtung, Quellwasseraustritte oder Vernässungen zu beobachten.

5 Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

5.1 Grundzüge der Planung

Auf Grund der vorhandenen Planungssituation kann für das Plangebiet entsprechend §§1 Abs.3, 2 Abs.1 und 8 Abs.4 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei den Objektplanungen ist sorgfältig auf die Einfügung der geplanten Bebauungen in das Orts- und Landschaftsbild zu achten und die städtebaulich vorhandene ländliche Grundstruktur zu berücksichtigen.

Eine für die Planung anwendbare gültige Ortssatzung ist z.Z. nicht vorhanden. Deshalb sollen die abgewogene architektonische und gestalterische Lösungen aus den bereits realisierten Eigenheimstandorten der Gemeinde, die sich gut in die Landschaft einpassen lassen und im Interesse der Gemeinde liegen, durch Auflagen im Genehmigungsverfahren zu den Einzelobjekten übernommen werden und in den wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan verankert werden.

Damit sind keine nennenswerten nachteiligen Wirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den angrenzenden Wohnbereichen lebenden und arbeitenden Bürger zu erwarten.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Bauweise,

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 30 Abs.1 BauGB soll die planungsrechtliche Grundlage insbesondere für die Erschließung geschaffen werden, um den Planstandort an der Jahnstraße ausschließlich als

„ Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

bebaut und genutzt werden. Nutzungsausnahmen nach § 4 Abs.3 und Abs.2 Nr. 2 und 3 BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

Da das Wohngebiet am Ortsrand von Neukirchen liegt, sind beispielsweise Läden oder Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der nicht auszuschließende Besucher- / Kundenverkehr durch diese Nutzungen - aufgrund der Randlage vorwiegend mit Kfz - ist infolge des Verkehrslärms stets ein Störfaktor. Weitere im Plangebiet nicht zulässige Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind in der Ortslage Neukirchen vorhanden und werden als ausreichend bewertet.

Entsprechend der vorhandenen charakteristischen ländlichen Ortsbebauung soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäuser fortgesetzt werden. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Ordnungsrecht

Auf dem Planungsgebiet wird unter Beachtung der vorgegebenen Prämissen der Bau von ca. 10 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen sollen ggf. dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse richtet

sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) ausgewiesen.

Die geplante Wohnanlage soll sich in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in das ländliche Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltungsprinzipien wie Bauformen, Nebenanlagen, Dachform mit Farbgebung, Grundstückseinfriedungen, Standflächen und Gehwege, Bepflanzung richten sich ebenfalls nach den örtlichen Gegebenheiten und werden ebenfalls in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genau definiert.

5.4 Grünordnerische Festsetzung

Entsprechend § 1 (5) BauGB ist es die Aufgabe jeder Bauleitplanung den Belangen von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege, besondere Bedeutung beizumessen. Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen diesen Belangen Rechnung tragen.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege vorzusehen. Die befestigten Flächen sind auf die Dachflächen zu beschränken. Bei einer Versickerung von Oberflächen-/ Niederschlagswasser über die Bodenzone mittels wasserdurchlässiger Beläge bei Stellflächen oder Gehwegen ist zu gewährleisten, dass dies schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der festgelegten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie im Plan dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 25,0 m; von der Straße ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es ist zu beachten, dass es nicht zu einer Sichtbehinderung bei der Ausfahrt auf die Stollberger Straße kommt.

Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet.

Auf der privaten Grünfläche an der Stollberger Straße ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgungsträger werden auch im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung zur fachlichen Stellungnahme gebeten. Eine bereits im April 2016 durchgeführte Standortvoranfrage wurde von den wesentlichen Versorgungsträgern grundsätzlich zustimmend beantwortet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann abgesichert werden, da sich alle Versorgungseinrichtungen auf Grund der vorhandenen Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe an der Grundstücksgrenze befinden und lediglich in das Baugebiet hinein verlegt werden müssen. Evtl. erforderliche Erweiterungen von Ver- und Versorgungsleitungen werden bei Bedarf durch den Vorhabensträger realisiert. Die Einordnung dieser Leitungen ist zur Absicherung der ständigen Zugänglichkeit ausschließlich im öffentlichen Fahrbahnbereich vorzusehen.

5.5.1 Abwasserentsorgung

Die in der Jahnstraße auf dem Flurstück 663/11 vorhandene Abwasserkanalisation ist nicht für eine Erweiterung geeignet. Lt. Stellungnahme des ZWW vom 09.05.2016 muss die abwasserseitige Entsorgung des Baugebietes über ein modifiziertes Mischsystem erfolgen. Ein möglicher Anbindepunkt an das öffentliche Netz des ZWW befindet sich im Kreuzungsbereich Jahnstraße - Weststraße. Nach Anbindung können alle anfallenden Schmutzwasser ohne Vorbehandlung in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Regenrückhaltung der anzuschließenden Grundstücke ist zwingend erforderlich. Die Standflächen und Gehwege sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu gestalten. Soweit erforderlich, kann die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers durch eine dezentrale Regenwasserretention, die dem Stand der Technik entspricht, erfolgen. Möglich sind ausreichend dimensionierte Retentionszisternen auf den Grundstücken. Ein hydrologisches Gutachten ist im Zuge der Ausführungsplanung zu erstellen. Mögliches Fremdwasser (Drainage, Quell- und Schichtenwasser, Gräben) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die abwassertechnische Erschließung des geplanten Wohnungsbaustandortes ist gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) unter Vorlage entsprechender Pläne beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Baubeginn anzeigepflichtig.

5.5.2 Trinkwasserversorgung

Die in der Jahnstraße auf dem Flurstück 663/11 vorhandene private Trinkwasserleitung ist nicht für eine Erweiterung geeignet. Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist nur über eine Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer generellen Standorterschließung möglich. Eine Trinkwasserleitung DN 125 PVC im Kreuzungsbereich Jahnstraße-Weststraße bietet sich als möglicher Anbindepunkt an das öffentliche Netz des RZV an. Von dieser Leitung ausgehend könnte das geplante Wohngebiet über eine Stichleitung 75*6,8 RC PE 100 mit Trinkwasser erschlossen werden. Die vorhandenen Anschlussnehmer (Jahnstraße 5, 12, 15 und 17) sind an die neue Trinkwasserleitung anzubinden. Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstücks mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau.

Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigung geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (Brunnen) kommen.

5.5.3 Feuerlöschwasserversorgung / Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für Allgemeine Wohngebiete beträgt entsprechend DVGW W 405 von Juli 1978 48 m³/h und ist für 2 Stunden im Umkreis von 300 m bereitzustellen.

Lt. Stellungnahme des RZV vom 04.05.2016 erfolgt trinkwasserseitig eine Löschwasserbereitstellung des RZV nur freiwillig im Rahmen örtlicher Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o.ä.

Eine genaue Aussage über die Löschwasserversorgung durch den RZV wird mit der Stellungnahme zum gesonderten Antrag an den RZV Bereich Lugau-Glauchau getroffen. Bei nicht ausreichender trinkwasserseitigen Bereitstellung des Löschwassermindestbedarf von 48m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 300 m wird für die Differenzmenge eine zentrale Brauchwasserzisterne im unmittelbaren Einzugsbereich des Planungsgebietes errichtet.

Für die Befahrbarkeit der Zufahrten zu den möglichen Gebäuden bzw. zum Wohngebiet und den Löschwasserentnahmestellen sind die Hinweise der DIN 14090 zu beachten. Das heißt, für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten.

5.5.4 Niederschlagswasser

Die oberflächlich anstehenden Lehme sind für eine Versickerungseignung ungünstig einzuschätzen. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Der Standort soll in Form eines modifizierten Mischsystems mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteanlagen erschlossen werden. Die Benutzungsbedingungen zur Anbindung des Standortes an den Kanalbestand des Abwasserbeseitigungspflichtigen (ZWW) müssen vertraglich vereinbart werden.

5.5.5 Eit-Anschluss

Eine prinzipielle zustimmende Aussage des Versorgungsträgers liegt mit Schreiben vom 03.05.2016 vor. Im Planbereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Die Erschließung des Eigenheimstandortes Jahnstraße erfolgt vom vorhandenen Netz.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein Auftrag zu erteilen.

5.5.6 Gas-Anschluss

Eine prinzipielle zustimmende Aussage des Versorgungsträgers liegt mit Schreiben vom 30.05.2016 vor. Ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz für die gasseitige Erschließung des Planbereiches ist im Kreuzungsbereich Jahnstraße-Weststraße vorhanden.

Der Schutzstreifen dieser Gasleitung beträgt 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse). In diesem Bereich bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie ein Pflanzverbot $\leq 2,5$ m zur Gasleitung nach GW 125. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig.

5.5.7 Telefon-Anschluss

Eine prinzipielle zustimmende Aussage der Telekom liegt mit Schreiben vom 08.04.2016 vor. Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen ermöglichen die Erweiterung der Anschlussmöglichkeiten.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch nord-östlichen direkt an die verkehrsoffenen Teile der Weststraße und der Jahnstraße angeschlossen, süd-westlich direkt an die S 258 (ehem. B169, Stollberger Straße).

Die Jahnstraße als gebietsinterne Verkehrserschließung des Plangebietes ist z.Z. ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Er ist als Grundstückerschließungsstraße nicht öffentlich

gewidmet und liegt in der Baulast des Grundstückseigentümers der Flurstücke 663/11 und 133/17. Deshalb wird für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes eine grundhaft ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße einschl. Beleuchtung mit Begegnungsverkehr und min. 4,75 m Gesamtbreite sowie einer Geschwindigkeitsbeschränkung als „Zone 30“ vorgesehen.

Um den Wohncharakter des EH-Standortes zu wahren und den sich anbietenden Ausweichverkehr von der S 258 (Stollberger Straße) möglichst einzudämmen, soll der Ausbau der Erschließungsstraße ab Grundstücksgrenze 133/18 als Einbahnstraße mit Richtungsverkehr ortsauswärts (Stollberger Straße) und mit Halteverbot erfolgen. Die detaillierten Planungsunterlagen zum Einmündungsbereich in die S 258 sind dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie der Polizeidirektion Chemnitz zur Bestätigung vorzulegen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist für Grundstückszufahrten, Standflächen und Gehwege der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (Öko-Pflaster, Rasengittersteine) zwingend erforderlich.

Nach erfolgtem vollständigem Ausbau der Grundstückserschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung beantragt werden.

5.7 Leitungsrechte

Es sind derzeit im Grundbuch Abteilung II aller Flurstücke des Plangebietes Abwässer- und Wasserleitungsrechte eingetragen. Diese Leitungen können von der Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Weil aber ein Teil dieser Leitungen für die Erschließung des EH-Standortes nicht mehr geeignet oder ausreichend sind, kann dieses eingetragene Leitungsrecht im Plangebiet zu Gunsten neu zu verlegender Leitungen durch die Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden. Für bereits teilweise verlegte Versorgungsleitungen für Telekom und Gas sind Leitungsrechte zu beantragen.

Weitere Rechte oder sonstigen Dienstbarkeiten wie Vorkaufsrechte, Wegerechte und Geh- und Fahrrechte in der Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Rechte), im Baulastenverzeichnis des zuständigen Landratsamtes bzw. persönlich beschränkte Dienstbarkeiten aus „DDR-Zeiten“ sind ebenfalls auf allen Flurstücken des Plangebietes eingetragen, besitzen jedoch keine planerische Auswirkung auf das Vorhaben.

6 Flächenbilanz

6.1 Flächennutzung / Statistik

Das ca. 1,66 ha große Planungsgebiet umfasst entsprechend dem dargestellten Geltungsbereich folgende Einzelflächen:

- Flurstück 133/17	2.060 m ²
- Flurstück 663/11	9.920 m ²
- Flurstück 663/13	2.690 m ²
- Flurstück 663/8	1.970 m ²

= Bruttobaulandfläche	16.640 m ²

Überschlägliche geplante Flächennutzungsanteile:

- Baufläche brutto	13.310 m ²
- max. bebaubare Fläche lt. Baugrenzen	9.620 m ²
- max. bebaubare Fläche lt. GRZ 0,4	5.320 m ²
- Grünfläche	100 m ²
- Ausgleichsfläche	1.250 m ²
- Verkehrsflächen	1.980 m ²

= Bruttobaulandfläche	16.640 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

6.2 Schutzflächen

Restriktionen, die die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes bestimmen, sind nicht bekannt.

7 Wesentliche Auswirkung der Planung

7.1 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird das ländliche Ortsbild im Umfeld nicht beeinträchtigt. In den planerischen Festsetzungen wurde besonders darauf geachtet, dass auch zu den vorhandenen Bebauungsgebieten eine architektonisch charakterliche Übereinstimmung entsteht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft als wesentliche Umweltauswirkungen durch die Planung als Allgemeines Wohngebiet beschränken sich auf die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Grund und Boden.

7.2 Immissionsschutz

Im Umfeld des Planungsgebietes ist ausschließlich Wohnbebauung angesiedelt, so dass keine planerischen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Vom Eigenheimstandort selbst gehen keine nennenswerten Luft- oder Lärmbelastigungen aus, die sich auf das anliegende Wohnumfeld auswirken könnten und besondere Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Insbesondere trägt die verkehrsberuhigte Erschließung des Standortes dazu bei.

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

Die zu erwartende Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr auf der S 258 (Stollberger Straße) wird durch die Pufferwirkung der vorgelagerten Wohnbebauung abgemindert.

Belästigungen durch die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen werden durch einen 5m breiten Pflanzstreifen im Planungsgebiet kompensiert.

7.3 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie 2013/59/EURATOM nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m^3 , oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Weitere Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

7.4 Planungshinweise

- Ergänzend gelten die örtlichen Bauvorschriften,
- Anzeigepflicht besteht für Altlastenverdachtsflächen,
- Archäologisch Bodenfunde sind unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden,
- Zur Feststellung und Absicherung der Tragfähigkeit des Baugrundes sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten Baugrunduntersuchungen durchzuführen,
- Bergbauspuren oder bergbaubedingte Schäden sind dem Sächsischen Oberbergamt zu melden.

Neukirchen, den

Bürgermeister
Thamm