

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

"Wohngebiet Sorge"



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Neukirchen
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen/Erzgeb.

Telefon: 0371/27 10 20
Fax: 0371/21 70 93
E-Mail: gemeinde@neukirchen-erzgebirge.de

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sorge“

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehende aus den Teilen:

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

als Satzung zu beschließen.

Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG	4
3.	BEDARFSNACHWEIS.....	5
4.	PLANUNGSZIELE	9
5.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	9
6.	ÖRTLICHE SITUATION.....	9
7.	RECHTSVERHÄLTNISSE	11
8.	PLANÄNDERUNGEN, BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	12
9.	GRÜNORDNUNG, IMMISSIONSSCHUTZ	15
10.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	15
11.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE	16
12.	FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (Geoviewer Sachsen)	9
Abbildung 2:	private Stichstraße (Bestand)	10
Abbildung 3:	Erweiterungsfläche an der vorhandenen Verkehrsfläche Würschnitzaue	12

1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,

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

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

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Sorge“ ist seit 2000 rechtsverbindlich, die erste Änderung seit 2002. Ziel dieses Bebauungsplanes war es insbesondere eine bestehende Gartenhaussiedlung zu einem Eigenheimstandort zu entwickeln. Um den Standort einer effektiven Erschließung zuzuführen, wurde das Gebiet um eine Fläche für ca. 15 Eigenheime erweitert. Mit der Planung sollte kurzfristig ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Der Gemeinderat von Neukirchen hat nun beschlossen für den betroffenen Ergänzungsbereich im Nordosten des bestehenden Wohngebietes den Bebauungsplan „Wohngebiet Sorge“ zu ändern, eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen und Baurecht im Bereich der Erweiterung zu schaffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier weiteren Eigenheimen auf den Flurstücken 558/1, 558/6, 559/3 sowie 559/4 der Gemarkung Neukirchen soll geschaffen werden. Dazu wurde vom Gemeinderat am 31.01.2018 der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,28 ha stellt eine Außenbereichsfläche dar, die gemäß § 13b im vereinfachten Verfahren einbezogen werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da der § 13 b BauGB entsprechend zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

Trotz prognostiziertem Bevölkerungsrückgang bis 2030 (6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen) besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Das vorhandene Wohngebiet ist vollständig bebaut bzw. vermarktet. Der Bedarf vor über 15 Jahren erschien mit der vorhandenen Begrenzung als ausreichend abgesichert, so dass die neu geschaffene Erschließungsstraße in südöstlicher Richtung anbaufrei blieb. Die Erschließungsanlagen wurden jedoch bereits mit ausreichender Reserve für diese potentielle Erweiterung geplant.

Für die künftigen vier neuen Baugrundstücke im OT Sorge liegen bereits Anfragen ortsansässiger Bewohner vor. Auch die weiteren in Neukirchen inzwischen entwickelten Baugebiete sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Reserven durch Verdichtung im Innenbereich bestehen nicht.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung Würschnitzaue und dem weiterhin bestehenden Wohnflächenbedarf der Gemeinde sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Bebauungsplanänderung.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Änderung / Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Übergangsbereich der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen den Neubau von vier Wohnhäusern. Die Verkehrsfläche ist im Bestand vorhanden.

Die verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Sorge“ einschließlich der 1. Änderung gelten weiterhin uneingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes werden neu beschrieben; die Festsetzungen von 2000 entsprechen z.T. nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Ansprüchen. Die Hinweise zur 2. Änderung werden ergänzt und die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Der Bebauungsplan entsprach in seiner Satzungsausfertigung den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung. Mit der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen weiterhin in vollem Umfang entsprochen.

3. Bedarfsnachweis

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Neukirchen leben mit Stand 31.12.2015 6.805 Einwohner. Die Gemeinde hat insgesamt von 1990 bis 2012 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, wobei ab 2013 eine Stagnation und 2015 sogar ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen ist.

Jahr	Einwohner Neukirchen	Einwohner (%)
31.12.2006	7.295	100
31.12.2007	7.214	98,9
31.12.2008	7.087	97,1
31.12.2009	7.055	96,7
31.12.2010	6.982	95,7
31.12.2011	6.808	93,3
31.12.2012	6.735	92,3
31.12.2013	6.743	92,4
31.12.2014	6.771	92,8
31.12.2015	6.805	93,3
31.12.2016	6.856	94,0

Abbildung 1: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung

Mit der 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt für Gemeinden über 5.000 Einwohner eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030 mit Basisjahr 2014 in zwei Varianten vor.

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	6,8	100,6	6,7	99,2
2016	6,8	100,7	6,7	98,5
2017	6,8	100,7	6,6	97,7
2018	6,8	100,6	6,6	96,9
2019	6,8	100,3	6,5	96,0
2020	6,8	99,9	6,4	95,1
2021	6,7	99,4	6,4	94,2
2022	6,7	98,6	6,3	93,3
2023	6,6	97,6	6,2	92,3
2024	6,5	96,6	6,2	91,3
2025	6,5	95,4	6,1	90,3
2026	6,4	94,3	6,0	89,2
2027	6,3	93,2	6,0	88,2
2028	6,2	92,2	5,9	87,2
2029	6,2	91,1	5,8	86,2
2030	6,1	89,9	5,8	85,2

Abbildung 2: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030

In Variante 1 wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus jüngster Zeit modelhaft quantifiziert; in Variante 2 sind die Annahmen aus der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Bundesamtes umgesetzt.

Nach den Ergebnissen der Vorausberechnung hält die positive Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl bis 2019 an. Ab 2020 ist wiederum ein Rückgang zu verzeichnen, der von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet wird.

Wohnflächenbedarf

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

In Orten ohne zentrale Funktion ist die Siedlungsentwicklung nach Ziel 2.2.1.6. LEP 2013 in Bezug auf Wohnen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Gemäß der Begründung des Ziels ist dies der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel also aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Bedarfsermittlung 2025 gemäß Raumordnungsprognose des BBR u.a.:

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

*: Hochrechnung aus der 6.Regionalisierten Bevölkerungsberechnung für den Freistaat Sachsen
(Überschlägige Berechnung: 1000 EW – 1 ha – 10 Jahre)

Wohnbauflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

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

Bebauungsplan „Sorge“ einschließlich 1. Änderung, Neukirchen
kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden.

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

Bebauungsplan „Wohngebiet Sorgestraße“, Adorf
Aufhebung des schwebenden Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplanes
mit Beschluss vom 29.03.2017

Ergänzungssatzung „Am Hügel“
Aufhebung der Ergänzungssatzung
mit Beschluss vom 29.03.2017

Bebauungsplan „An der alten Ziegelei“
Eine Teil-Aufhebung des B-Plan ist zeitnah vorgesehen.

Bebauungsplan „Leukersdorfer Straße“
Der Geltungsbereich des B-Planes von 1995 umfasst ca. 2 ha; eine Aufhebung ist
zeitnah vorgesehen

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

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

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

Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße“
10 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 (vorhabenbe-
zogener) Bebauungspläne

Nach Bedarfsermittlung sind **ca. 5,0 ha** Wohnbaufläche erforderlich.
1,6 ha stehen zur Verfügung.

Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Neukirchen weitere **3,4 ha** Wohnbau-
fläche (= ca. 34 Wohneinheiten).

Die ergänzende Wohnbaufläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn-
gebiet Sorge“ hat eine Größe von ca. 0,28 ha, so dass der Bedarf für diese Planung
besteht.

4. Planungsziele

Die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Neukirchen werden von der Änderung nicht berührt. Es ergeben sich keine neuen Ziele.

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

Für Neukirchen / Erzgebirge liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit hat die Gemeinde unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an zusätzlichen Baugebieten nachzuweisen (siehe Kap. 3).

6. Örtliche Situation

Die Änderungsfläche befindet sich im südöstlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Sorge“ im Ortsteil Sorge der Gemeinde Neukirchen bzw. südöstlich anliegend an die Straße Würschnitzaue auf verhältnismäßig ebenem Gelände.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 558/1 (Teilbereich), 558/5 (Teilbereich), 558/6, 559/3 (Teilbereich), 559/4 und 559/12 (Teilbereich) der Gemarkung Neukirchen. Bei der Änderungsfläche handelt es sich überwiegend um extensiv genutztes Dauergrünland mit beginnendem Gehölzaufwuchs (Erweiterungsfläche). Die Änderung des Flurstücks 558/5 bezieht sich auf einen Teil des Gartens zu Haus Nr. 31, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt wurde. Die Verkehrsfläche, Flurstück 559/12 ist im Bestand vorhanden und wird somit nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen.



Abbildung 3: Lage im Raum (Geoviewer Sachsen)

Die Erschließung des Baugebietes ist weiterhin über die vorhandene Verkehrsfläche „Würschnitzaue“ gesichert. Eine Erweiterung der vorhandenen Erschließung ist nicht notwendig.

Die Verlängerung der Straße zum Flurstück 559/1 ist in Privatbesitz. Mit einem notariell bestätigten Grundstückskaufvertrag vom 23.08.2001 wird die Bestellung von Dienstbarkeiten festgelegt: „Der Käufer räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes Flurstücke 559/4 und 559/3 der Gemarkung Neukirchen – nachstehend jeweils „herrschendes Grundstück“ genannt - das Recht ein, den auf dem Vertragsgrundbesitz Flurstück 559/12 der Gemarkung Neukirchen – nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt – befindlichen befestigten Weg zum Begehen und Befahren zu benutzen“ (Grundstückskaufvertrag Nummer 2142 der Urkundenrolle für 2001, Chemnitz).



Abbildung 4: private Stichstraße (Bestand)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Maßnahmen und Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung.

Umweltverhältnisse

Schutzgebiete

Es 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 Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Ein Überschwemmungsgebiet der Würschnitz befindet sich nordwestlich von Sorgestraße bzw. Neukirchner Straße und betrifft nicht den Geltungsbereich.

Archäologie:

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2000 wurde eine Untersuchung zur Schallemission und – immission für den Wohnbaustandort in Auftrag gegeben (Grüner & Partner GmbH, Chemnitz). Die schallimmissionsbezogene Untersuchung wurde im Hinblick auf die Emission des Schienenverkehrs auf der Eisenbahnstrecke Chemnitz – Stollberg und die zu erwartend Schallimmissionssituation für den Planungsstandort erarbeitet. Die Beurteilungsgrundlage bildete das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1.

„Die durchgeführte Schallausbreitungsrechnung weist aus, dass es durch den Schienenverkehr auf dem geplanten Wohnungsbaustandort von 2000 zu keinen Überschreitungen der Immissions-Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet kommt. Dies trifft sowohl auf den Zeitbereich TAG mit einer maximalen Immission im Bereich von 40 bis 42,5 dB(A) bei einem Immissions-Orientierungswert von 55 dB (A) als auch auf den Zeitbereich NACHT mit einer maximalen Immission im Bereich von 35 bis 37,5 dB (A) bei einem Immissions-Orientierungswert von 45 dB (A) für Verkehrslärm zu.“

Der geänderte Geltungsbereich rückt ca. 30,0 m in Richtung Bahnlinie. Die Isolinienlärmkarte zur Untersuchung zeigt auf, dass auch dieser Bereich weiterhin unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche der angrenzenden Bahnstrecke sind somit nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (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.

Altlasten

Im Plangebiet sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

7. Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet des rechtskräftigen zur Änderung anstehenden Bebauungsplanes sowie für die umgebende Nutzung bestanden und bestehen keine weiteren feststellbaren rechtsverbindlichen Planungen. Somit besteht aus rechtlicher Sicht kein hinderlicher Handlungsbedarf.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Planänderung gültigen Rechtsgrundlagen. Diese Rechtsgrundlagen sind in Kap. 1 sowie auf dem Planblatt benannt.

8. Planänderungen, Begründung der Änderungen

Festsetzung eines erweiterten Geltungsbereiches WA ((Teil-) Flurstücke 558/1, 558/6, 559/3, 559/4 und 559/12) der Gemarkung Neukirchen

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde Neukirchen sollen 4 Grundstücke im südöstlich angrenzenden Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Sorge“ errichtet werden. Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Anfragen für den Geltungsbereich liegen bereits vor.

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung entlang der Straße „Würschnitzaue“, die bereits anbaufrei vorhanden ist. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung mit vier weiteren Eigenheimen einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers dar; damit wird dieser Bereich städtebaulich abschließend ausgeformt. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.



Abbildung 5: Erweiterungsfläche an der vorhandenen Verkehrsfläche Würschnitzaue

Die Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Die Festsetzungen zum rechtskräftigen B-Plan entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Um den Grundstückseigentümern einen Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen werden die Festsetzungen für die 2. Änderung neu formuliert:

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 ausgewiesen.

Zulässig ist dabei die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO).

Im „Wohngebiet Sorge“ sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der nicht auszuschließende Besucher- / Kundenverkehr durch diese Nutzungen wäre infolge des Verkehrslärms stets ein Störfaktor für die Anwohner. Sportliche Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in der Ortslage von Neukirchen vorhanden und werden als ausreichend bewertet. Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau von maximal 4 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen sollen ggf. dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden.

Der Ortsrandbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben. Deshalb wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung. Eine Straßenbegrenzungslinie wird nicht festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,0 m.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen charakteristischen Ortsbebauung soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern fortgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche (Abstand 3,00 m) wurden so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert. Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen, damit eine Beeinträchtigung im öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen werden kann. Um ein Parken auf der öffentlichen Straßenfläche zu ermöglichen, ist pro Grundstück ausschließlich eine Anbindung in einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

Da die geplanten vier Eigenheime über eine ausreichend große Grundstücksfläche verfügen, sind neben Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).

Da der Drosselabfluss pro Grundstück 0,5 l/s nicht überschritten werden darf, ist als dezentrale Anlage auf jedem Grundstück ein Regenspeicher mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, mindestens jedoch 4 m³ Rückhaltevolumen pro Regenspeicher und Grundstück.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan ausgewiesenen Immissions-Orientierungswerte werden eingehalten. Zur Minimierung der Schallimmissionen ist jedoch zum Schutz der Anwohner eine Schallschutzkonstruktion (begrünter Wall) über die gesamte Länge der Südostseite der geplanten Erweiterung vorzusehen. Bau und Erstbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt durch die Baufirma Loose, Leubsdorf. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch die Eigentümer der Grundstücke. Die Gehölze sind durch die zukünftigen Eigentümer dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen / Koniferen zur Einfriedung der Grundstücke ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.

Vorgärten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind kaum Festsetzungen vorgesehen um den künftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farbtönen schiefergrau, anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau, schwarz, ziegelrot oder braun zu gestalten.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur nichtgeschlossene Einfriedungen wie Zäune und Hecken erlaubt. Durchgehende sichtbare Betonsockel oder Mauern sind nicht zulässig; die Einfriedungen sind für Kleinlebewesen durchlässig zu gestalten.

Werden entsprechend Sächsischer Bauordnung SächsBO (§ 61 Abs. 1 Nr. 7) Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.

Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches führt zu keiner erheblichen Änderung der vorhandenen Ortsstruktur. Der Bereich ist weiterhin ländlich geprägt.

Anpassung des Bebauungsplanes an die örtlichen Gegebenheiten

Ein Teilbereich des Flurstücks 558/5 wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als begrünter Lärmschutzwall festgesetzt, wird jedoch aktuell als Gartenbereich genutzt.

Diese Fläche wird in der 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Grünstreifen wird an die neue Geltungsbereichsgrenze im Südosten verlegt.

Die Straßenverkehrsfläche, Flurstück 559/12 ist bereits existent. Sie wird nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

9. Grünordnung, Immissionsschutz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Schutzfläche gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes – Aufschüttung eines Erdwalls und Begrünung dessen mit Bäumen gegenüber der Eisenbahnstrecke und dem Gewerbegebiet Adorf / Jahnsdorf wird um ca. 30,0 m an die neue Geltungsbereichsgrenze verschoben. Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern.

Weitere grünordnerische Maßnahmen zur 2. Änderung werden in Kap. 8 beschrieben. In die festgesetzte Grünordnung des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung wird nicht eingegriffen.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser

Die Fläche der 2. Änderung befindet sich an der Straße „Würschnitzaue“ mit einer Trinkwasser-Versorgungsleitung, von welcher die einzelnen Parzellen über Hausanschlussleitungen erschlossen werden können.

Löschwasser, Brandschutz

Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung aus dem Unterflurhydranten bereitgestellt werden.

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

Abwasser, Niederschlagswasser

Schmutzwasserseitig ist das gesamte Wohngebiet an eine gemeinsame vollbiologische Kleinkläranlage angebunden. Die Anlage hat laut Angaben der Firma ZAPF eine Kapazität von 120 EW. Vom Erschließungsträger wird angegeben, dass die Erweiterung des Wohngebietes bereits berücksichtigt wurde. Eine Reservekapazität ist vorhanden. Von der Straßenanbindung „Würschnitzaue“ – Sorgestraße wird das geklärte Schmutzwasser zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser zur Würschnitz abgeführt. Die Einleitung erfolgt gedrosselt aus der als Staukanal ausgebildeten Zuleitung.

Es ist sicher zu stellen, dass der Drosselabfluss pro Grundstück 0,5 l/s nicht überschreitet. Deshalb ist als dezentrale Anlage auf jedem Grundstück ein Regenspeicher mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, mindestens jedoch 4 m³ Rückhaltevolumen pro Regenspeicher und Grundstück.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung des Baugebietes wurde der Neubau einer Trafostation erforderlich. Die 10 kV- Einbindung bis zur neuen Trafostation erfolgte durch ein Erdkabel von der Sorgestraße in der Erschließungsstraße. Die einzelnen Parzellen können über Hausanschlussleitungen erschlossen werden.

Gasversorgung

Ein Gasanschluss ist über die Versorgungsleitung im Baugebiet möglich.

Abfallwirtschaft

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

Die Bankette müssen so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen der Fahrzeuge verhindert wird.

11. Folgemaßnahmen, Hinweise

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sorge“ von 2000 einschließlich der 1. Änderung (2002):

- Schutz des Mutterbodens
- Verdachtsflächen für schädliche Boden- und / oder Grundwasserveränderungen
- Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2
- Schutz von Vermessungs- und Grenzpunkten
- archäologische Denkmale
- Spuren alten Bergbaus
- Fremdwasser
- empfohlene Gehölzarten

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG.

Weiterhin sind erforderliche Geländeregulierungen aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Bei der Baudurchführung und anschließenden Nutzung sind die abfallwirtschaftlichen Grundsätze, wonach Abfallvermeidung Vorrang vor Verwertung hat, zu beachten. Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- Abfälle sind bereits mit Beginn der Baudurchführung getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen,
- soweit möglich, sind bei der Baudurchführung Recyclingmaterialien zu verwenden und
- die Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfallverwertung sind bei der Einzelobjektplanung zu beachten und entsprechend nachzuweisen.

12. Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Bruttofläche 2. Änderung B-Plan:	2.820 m²
Wohngebiet WA	2.305 m ²
- <i>max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,3)</i>	691 m ²
private Verkehrsfläche	25 m ²
private Grünfläche	490 m ²

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

Neukirchen, den

Thamm
Bürgermeister