

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße“ in Neukirchen**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Begründung zum Bebauungsplan**

Die im Kommunalbereich der Gemeinde Neukirchen mit dem Ortsteil Adorf befindlichen Eigenheimstandorte sind nach Angaben der Gemeindeverwaltung in Neukirchen überwiegend ausgelastet. Möglichkeiten der Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet Neukirchen nicht gegeben. Als Wohnbauflächenbedarf wurden ca. 5 ha ermittelt, wobei momentan nur ca. 1,6 ha zur Verfügung stehen, 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.

Den Planungsanforderungen nach § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) wonach Bauleitplanungen eine moderne und nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern sollen, wird in vollem Umfang entsprochen.

### **2. Verfahrensablauf**

Vom Gemeinderat wurde am 26.10.2016 der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 147) für diese Bebauungsplanung gefasst.

Im Zeitraum vom 20.02.2017 bis 24.03.2017 fand auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.01.2017 (Beschluss Nr. 5), der im Amtsblatt der Gemeinde am 08.02.2017 veröffentlicht wurde, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 26.04.2017 mit Beschluss Nr.: 39 den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes gebilligt und mit Beschluss Nr.: 40 zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 27.06.2017 nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 09.05.2017 öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit beteiligte sich zum Entwurf. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.05.2017 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf am 26.07.2017 abgewogen (Beschluss Nr. 98) und weil ausschließlich redaktionelle Änderung erforderlich waren den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen am 26.07.2017 (Beschluss Nr.: 99) als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2017 gebilligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 11.08.2017 allen Beteiligten mitgeteilt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort Jahnstraße“ sind aufgrund der für den Naturraum mäßig empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter nur geringe Umweltbelastungen verbunden. Erhebliche Umweltbelastungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser aus.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,4) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> zugeordnet. Es ist die Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Hecke mit Überhältern festgesetzt.

Einem Ausgleichsbedarf von 2,05 WE stehen 2,12 WE Ausgleich gegenüber (+ 0,07 WE), so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Ein Grünordnungsplan wurde nicht separat erarbeitet, folgende grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert:

- Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen entlang der geplanten Straße mit einem max. Pflanzabstand von 25,0 m,
- Pflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes auf der privaten Grünfläche an der Stollberger Straße,
- je angefangene 400 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes als Hochstamm.

#### **4. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

##### **4.1 Vorentwurf**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Vorstellung der Planung in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2017 und durch Offenlegung der Planunterlagen vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2017 aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit beteiligte sich mit folgenden Hinweisen:

##### Anlieger der Jahnstraße 19, 21, 23, 25

Grünordnerische Festsetzung:

Anfrage, ob Straßenbegleitpflanzung auf Freiwilligkeitsbasis der Grundstückseigentümer geschehen kann, ob die max. Höhe bzw. Größe dieser Straßenbegleitbäume festzulegen sind und der übermäßige Laubfall im Herbst durch alternative Bepflanzung mit Nadelbäumen vermieden werden kann.

Hinweis, dass es mit dem Baumstandort an der Stollberger Straße zu keine Sichtbehinderung bei der Ausfahrt kommt

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

##### Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion weist darauf hin, dass für Neukirchen kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt und demzufolge der Bedarfsnachweis für die Inanspruchnahme von Baufläche im Außenbereich erforderlich ist. Bezüglich der berührten Umweltbelange wird auf Abstimmungserfordernisse mit dem Landratsamt verwiesen.

##### Planungsverband Region Chemnitz

Es wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen verwiesen.

### Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 3, Umwelt und Sicherheit

#### Landwirtschaft:

Die Begründung zur erforderlichen Umwandlung der landwirtschaftlichen Teilfläche entspricht nicht den Anforderungen des §1a Abs.1 S. 4 BauGB.

Wegen Verpachtung bis 31.12.2021 bestehen Zweifel an der Verfügbarkeit der Flurstücke. Mit der Kündigungsbestätigung vom 20./22.06.2017 durch den Pächter ist die Verfügbarkeit der Flurstücke per 31.12.2017 gesichert.

#### Immissionsschutz:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird empfohlen, den Hinweis auf Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen bei der Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in die Bauplanung aufzunehmen.

#### Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:

Seitens des Fachbereiches bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan. Es ist zu prüfen, ob geeignete Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen in der Ortslage Neukirchen vorhanden sind.

#### Naturschutz:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Neukirchen, sodass ein Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne von §14 BNatSchG vorliegt. Dieser Eingriff ist durch im Bebauungsplan festgelegten geeigneten Naturschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen (1250 m<sup>2</sup> 5 m breite Hecke) kompensiert. Hinweis, dass die im Pflanzplan aufgeführten giftigen Pflanzen entweder weggelassen od. als solche gekennzeichnet werden sollten.

#### Siedlungswasserwirtschaft:

Hinweis auf Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Baumaßnahmen im Grundwasserbereich sowie auf die Baubeginn anzeigepflichtige abwassertechnische Erschließung.

#### Denkmalschutz:

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben. Bauausführende Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hinzuweisen.

#### Brandschutz:

Für das Plangebiet ist ein Löschwassernachweis zu erbringen. Der geforderte Nachweis wurde mit der Stellungnahme des RZV vom 05.04.2017 erbracht.

#### Öffentlicher Gesundheitsdienst:

Aus Sicht des Gesundheitsamts gibt es keine Einwände. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Realisierung des Eigenheimstandortes keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Hinweis, dass bei unterirdischen Arbeiten Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgung (z.B. Brunnen) kommen.

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschl. Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei evt. geplanten Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Die oberflächlich anstehenden bindigen Löß-, Hang- und Verwitterungslehme sind aus hydrogeologischer Sicht für eine Versickerungseignung als ungünstig einzuschätzen. Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu überprüfen und nachzuweisen.

#### Landesamt für Archäologie Sachsen:

Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen die Planung keine Einwände.

Hinweis, bauausführende Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hinzuweisen.

Alle eingegangenen Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

## **4.2 Entwurf**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 22.05.2017 bis einschließlich 27.06.2017 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeit beteiligte sich mit folgenden Hinweisen:

#### Anlieger der Jahnstraße 19, 21, 23,

Grünordnerische Festsetzung:

Anfrage, ob Straßenbegleitpflanzung auf Freiwilligkeitsbasis der Grundstückseigentümer geschehen kann, ob die max. Höhe bzw. Größe dieser Straßenbegleitbäume festzulegen sind und der übermäßige Laubfall im Herbst durch alternative Bepflanzung mit Nadelbäumen vermieden werden kann.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

#### Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion weist darauf hin, dass für Neukirchen kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der Bedarfsnachweis für die Inanspruchnahme von Baufläche im Außenbereich ist dargelegt.

Hinweis, dass die Wohnflächenentwicklung für Neukirchen hiermit abgeschlossen werden sollte.

#### Planungsverband Region Chemnitz

Die vorliegende Wohnflächen-Bedarfsermittlung wird angefochten und ist unter den in der Stellungnahme vom 12.05.2017 aufgeführten Gesichtspunkten zu korrigieren.

#### Landratsamt Erzgebirgskreis, Umweltamt

Landwirtschaft:

Die vorliegende Ermittlung des Wohnflächen-Mehrbedarfs ist nicht nachvollziehbar und entspricht somit nicht den Anforderungen zur Begründung einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB.

Wegen Verpachtung bis 31.12.2021 bestehen Zweifel an der Verfügbarkeit der Flurstücke. Mit der Kündigungsbestätigung vom 20./22.06.2017 durch den Pächter ist die Verfügbarkeit der Flurstücke per 31.12.2017 gesichert.

Immissionsschutz:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird empfohlen, den Hinweis auf Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen bei der Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in die Bauplanung aufzunehmen.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:

Seitens des Fachbereiches bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan. Es konnten keine geeigneten Entsieglungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen in der Ortslage Neukirchen ermittelt werden, der Ausgleich erfolgt über die Anpflanzung einer Hecke. Bei der Bauausführung sind die Ausführungen im Umweltbericht Pkt. 2.2.2 zwingend zu beachten.

Naturschutz:

Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 13.03.2017 wird verwiesen.

Siedlungswasserwirtschaft:

Nachweise der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung liegen nicht vor.

Öffentlicher Gesundheitsdienst:

Aus Sicht des Gesundheitsamts gibt es keine Einwände gegen o.g. Entwurf des Bebauungsplanes. Zur Trinkwasserversorgung ist ausschließlich Wasser aus dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde zu nutzen.

Hinweis, dass bei unterirdischen Arbeiten Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden.

Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgung (z.B. Brunnen) kommen.

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf gegebenen geologischen Hinweise wurden in die aktuelle Planung übernommen, so dass sich zurzeit keine Vorschläge für Änderungen / Ergänzungen ergeben.

Die Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden ebenfalls in die aktuelle Planung übernommen, so dass sich zurzeit keine Vorschläge für Änderungen / Ergänzungen zum Strahlenschutz ergeben.

Die Belange der Vorsorge vor Fluglärm, Belange der Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fisch- und Teichwirtschaft sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge GmbH, Trinkwasser

Die Aussagen unter Pkt. 5.5.1 zur Abwasserentsorgung entsprechen unseren Vorgaben. Der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. des dezentralen Rückhaltevolumen ist erforderlich.

### **4.3 Abwägungsvorgang**

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Folgende Änderungen, Ergänzungen und Nachweise wurden zur Ausräumung von Bedenken und beanstandeten Ausführungen erarbeitet:

- . Überarbeitung der Wohnflächenbedarfsermittlung
- . Mit der Erstellung des Gutachtens vom 07.07.2017 durch Ing.-Büro Steffen Dietrich GmbH aus 09366 Stollberg wurde der rechnerische Nachweis erbracht, daß eine geordneten Versickerung von Niederschlagswasser über Muldenrigolensysteme möglich ist.
- . Nachweis der Löschwasser-Bereitstellung durch RZV
- . Herstellung der Flächenverfügbarkeit durch termingerechter Pachtvertragskündigung mit Bestätigung durch den Pächter

Mit der Bebauungsplansatzung sind ausschließlich erhebliche Umweltbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird deshalb im Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> zugeordnet. Es ist die Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Hecke festgesetzt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist. Es haben sich keine weiteren inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

### **5. Planungsalternativen**

Ausgehend von der Eignung des Standortes für das Planungsvorhaben (vorhandene Erschließung) und der Flächenverfügbarkeit wurden weitere Standorte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht untersucht.

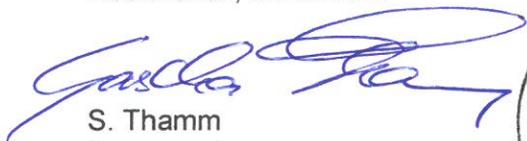
Das sich anbietende Planungsgebiet wird zwar lt. unbestätigtem Flächennutzungsplan-Entwurfes von 1994 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, befindet sich aber im Außenbereich und nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen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

## 6. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Satzung des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort Jahnstraße“ in Neukirchen, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wurde am 26.07.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2017 gebilligt.

Neukirchen, ..... ..



S. Thamm  
Bürgermeister

