

III. Begründung mit Umweltbericht

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ der Gemeinde Neukirchen

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	9
2.	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	10
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes	10
2.2.	Rechtskraft	11
2.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.	ANLASS UND ZIELE DER AUFHEBUNG	12
3.1.	Ursprüngliche Planung	12
3.2.	Gründe für die Planaufhebung	13
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
5.	PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH DER AUFHEBUNG	15
6.	ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE	15
7.	PLANUNGSVERFAHREN	15

Teil B: Umweltbericht

1.	EINLEITUNG	17
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
2.2.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	20
3.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
4.1.	Umweltüberwachung / Monitoring	21
4.2.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ (automatisierte Liegenschaftskarte ALK, Geoportal Sachsen, ohne Maßstab)	10
--------------	---	----

Teil A: Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufhebung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I .S. 1328) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist,

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes ein zweistufiges Aufhebungsverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Es kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

2. Bestehender Bebauungsplan

2.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Neukirchen und erstreckt sich nördlich der Leukersdorfer Straße auf den Flurstücken Nr. 227, 229/1, 229/2, 234, 234 a, 234 b, 468, 748 und 1003 der Gemarkung Neukirchen (Stand 1995).

Auf der aktuellen Liegenschaftskarte sind folgende Flurstücke betroffen: 227/1, 229/1, 229/2, 234/4, 234a, 234b, 468 (Leukersdorfer Straße), 748 und 1003/3 (Leukersdorfer Straße) der Gemarkung Neukirchen. Das Plangebiet liegt zwischen 372 und 381 m üNN.

Das Plangebiet des „vorzeitigen Bebauungsplanes“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Straße Heiterer Blick mit angrenzender Wohnbebauung,
- Im Osten durch die Bebauung an der Hauptstraße,
- Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland),
- Im Süden durch die Leukersdorfer Straße.

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt an das Ortszentrum über die Leukersdorfer Straße zur Hauptstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ umfasst ca. 2 ha, wobei sich auf der Fläche bereits Bestandsgebäude befinden. Die genaue Lage ist der folgenden Darstellung zu entnehmen:

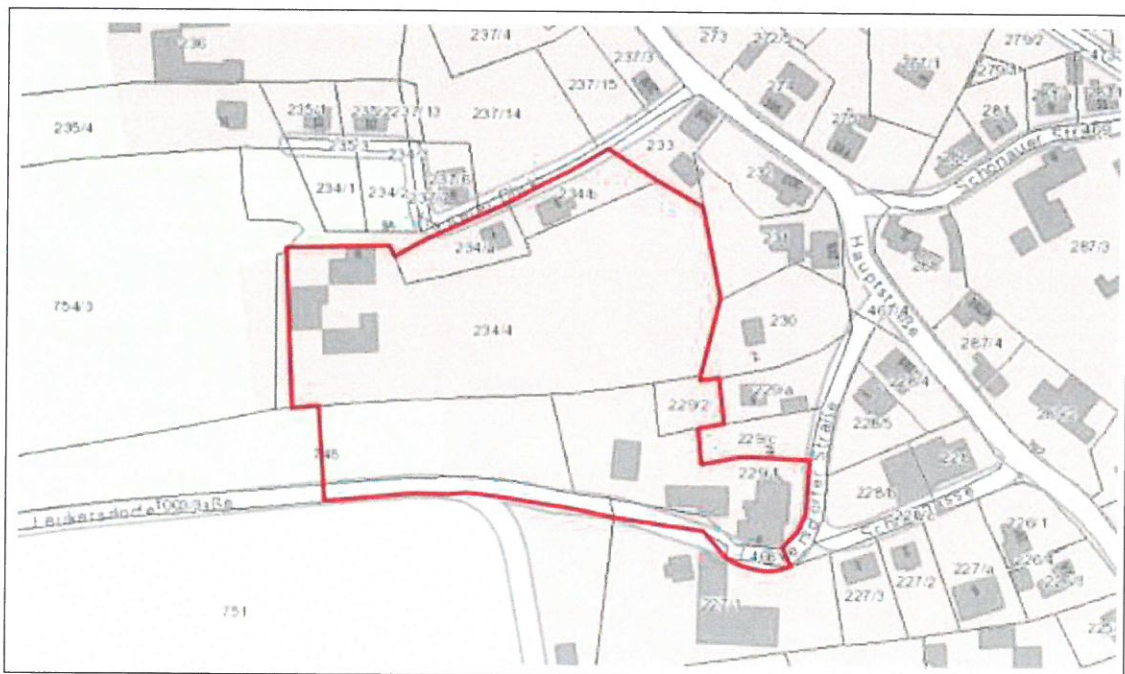


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ (automatisierte Liegenschaftskarte ALK, Geoportal Sachsen, ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde nicht weiter bebaut. Der nicht überbaute Bereich wird als Grünland genutzt. Entlang der geplanten Wohnstraße an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 229/1 befindet sich Baumbestand.

2.2. Rechtskraft

Der vorzeitige Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ in seiner ursprünglichen Fassung ist seit dem 10. August 1995 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan konnte aufgestellt werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, da dringende Gründe es erforderten und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stand.

2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes waren auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Da sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes bäuerliche Anwesen befinden und der Bestand nicht gefährdet werden soll, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO) werden nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zur Reduzierung der möglichen Bebaubarkeit und somit zur Wahrung der dörflichen Struktur festgesetzt. Das Baugebiet könnte in insgesamt ca. 10 Grundstücke geteilt werden. Die überbaubaren Flächen variieren dabei von 500 m² bis 750 m².

Die Geschossflächenzahl wird mit maximal 0,8, die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist mit einem bzw. zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Entsprechend einer charakteristischen Ortsbebauung sollte für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Es ist eine maximale talseitige Traufhöhe von 4,75 m einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientierten sich an den geplanten und bestehenden Gebäudestellungen sowie an den beabsichtigten Außenmaßen der Gebäude. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und nicht zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche errichtet werden. Nebenanlagen, die der Gewinnung von Umweltenergie dienen, sind zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt an das Ortszentrum über die Leukersdorfer Straße zur Hauptstraße. Eine Stichstraße im Wohngebiet soll, ebenso wie die auszubauende Leukersdorfer Straße die Zufahrt zu allen Grundstücken gewährleisten.

Grünordnerische Festsetzungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken soll einen Übergang zur freien Landschaft herstellen und zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Als Ausgleich für überbaute Grundstücksflächen ist für je 25 m² Versiegelung ein großkroniger Baum oder für je 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein großkroniger Baum je Grundstück zu pflanzen.

Bei allen Baumaßnahmen sind die vorhandenen Bäume zu schützen und deren Erhalt zu sichern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind notwendig, um ein besseres Einfügen der Gebäude bei Neu- und Umbauten in die vorhandene Situation zu erreichen. Es sollte erreicht werden, dass die historischen Proportionen der Bebauung mit den relativ schlicht gestalteten Baukörpern gewahrt bleiben.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, -eindeckung und -neigung, Fassaden), die Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Garagen, Stellplätze und Einfriedungen etc.) sowie Werbeanlagen.

3. Anlass und Ziele der Aufhebung

3.1. Ursprüngliche Planung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ erfolgte am 23.10.1991 durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen. Der Entwurf wurde im Verfahren zweimal geändert (26.09.1994 und 20.02.1995) bevor dieser am 10.08.1995 in Kraft trat.

Ziel des vorzeitigen Bebauungsplanes war es insbesondere einen Beitrag zur Deckung des damaligen Wohnbedarfes zu leisten. Insbesondere aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes „Süd-West“ wurden neue Arbeitsplätze in Neukirchen geschaffen; für die Arbeitskräfte musste die Gemeinde Wohnraum zur Verfügung stellen. Weiterhin war es Anliegen der Gemeinde durch die Bereitstellung von Wohnraum der Abwanderung von Einwohnern entgegenzuwirken und Rückkehrwilligen Wohnungen zu bieten. Seit 1989 hatte sich die Einwohnerzahl in Neukirchen stark verringert.

Durch die offene lockere Bebauung des Gebietes in Verbindung mit den ausgewiesenen Grün- und Vegetationsflächen und deren Bepflanzung sollte das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

Die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurden durch den Bebauungsplan geschaffen.

3.2. Gründe für die Planaufhebung

Bei den durch den Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ umfassten Grundstücken handelt es sich um private Grundstücke. Sie befinden sich zwischen der Leukersdorfer Straße und der Straße Heiterer Blick.

Nachdem sich der Aufwand für die Erschließung der Baugrundstücke durch eine Straße als sehr aufwändig und unwirtschaftlich darstellt, ist die Vermarktung der Grundstücke seitens der Privateigentümer nicht mehr beabsichtigt. Es besteht kein weiteres Interesse der Eigentümer am Bebauungsplan; das vorhandene Grünland soll erhalten bleiben. Auch konnte kein anderer Investor für die Erschließung und Vermarktung gefunden werden.

Gegen den Willen der Eigentümer ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes nicht machbar oder sinnvoll. Die privaten Belange der Eigentümer sind mit dem Bebauungsplan nicht lösbar. Der Bebauungsplan ist bis heute – nach 25 Jahren - nicht umgesetzt worden. Die Bemühungen das Grundstück der vorgesehenen Nutzung zuzuführen, konnte nicht verwirklicht werden.

Da die Gemeinde als Planungsträger einschätzt, dass diese Planung nicht umgesetzt wird bzw. die Zielstellung „kurzfristige Bereitstellung von Bauland“ für das Gebiet des Bebauungsplanes nicht mehr erreicht werden kann, soll zur Klarstellung der städtebaulichen Planungen der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK vom 24.10.2018, KEWOG Städtebau GmbH) wurde die Bauleitplanung der Gemeinde Neukirchen auch für die Zukunft bewertet. Es wurde dort schon die Festlegung getroffen, dass der Bebauungsplan aufzuheben ist.

Auch Seitens des Regionalen Planungsverbandes wurde die Gemeinde schon mehrfach aufgefordert nicht realisierte Bebauungspläne aufzuheben. Die Planung ist aus heutiger Sicht, auch unter Berücksichtigung der negativen demographischen Entwicklung, nicht aufrechtzuerhalten.

„Satzungen sind aufzuheben um vorhandene Potenziale abzubauen, die nicht mehr realisierbar sind. Soweit die Gemeinde als Planungsträger einschätzt, dass Verfahren auch zukünftig nicht zum Abschluss gebracht werden, ergibt sich daraus die für die Gemeinde nachteilige Situation, dass diese Planung zwar bei der Ermittlung der Potenziale mit zu berücksichtigen sind, tatsächlich der Gemeinde aber zur Realisierung nicht zur Verfügung stehen.“

Die Aufhebung sollte zumindest parallel zur Aufstellung neuerlicher Planungen erfolgen, um dem Ziel Z 2.2.1.5 des Landesentwicklungsplanes gerecht zu werden.“

4. **Übergeordnete Planungen**

Landesentwicklungsplan

Neukirchen wird gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen als „Verdichtungsraum“ dargestellt.

G 1.2.1

Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut, [...] werden.

Z 2.2.1.5

Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Regionalplan

In Ausformung des LEP 2013 ist für die Region Chemnitz (Region Chemnitz - Erzgebirge) das System der zentralen Orte und regionalen Achsen als Grundgerüst der regionalen Siedlungsentwicklung festgeschrieben. Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP ist Neukirchen in der Karte „Raumstruktur“ als Verdichtungsraum dargestellt.

Regionalplanentwurf Chemnitz Z 1.2.7

Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkern (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

Der Geltungsbereich der Satzung wird in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge wie auch in Karte 1.1. des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz als Siedlungsfläche bzw. als „im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben“ dargestellt.

Die Planung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes steht den Grundsätzen und Zielen von Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Für die Gemeinde Neukirchen liegt noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Ein Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes wurde am 26.06.2019 gefasst. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes wird die Aufhebung berücksichtigt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde Neukirchen / Erzgebirge -INSEK Neukirchen 2030 (Stand Oktober 2018), KEWOG Städtebau GmbH

Gemäß dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept möchte die Gemeinde ihre Siedlungstätigkeit, sollten Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs benötigt werden, auf derzeit unbebaute Flächen nördlich der Stollberger Straße konzentrieren. Insofern ist es notwendig bisher ungenutzte Potenziale, die zukünftig auch keiner Bebauung zugeführt werden sollen, abzubauen, um möglicherweise an geeigneterer Stelle Bedarf an Bauflächen im Außenbereich begründen zu können. Die Aufhebung entspricht somit den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

5. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes befindet sich die Fläche im Außenbereich. Die Beurteilung des Gebietes erfolgt nach Baugesetzbuch.

Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich wie bisher genutzt wird und lediglich kleinere Veränderungen / Erneuerungen erfolgen werden.

6. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

7. Planungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes ein zweistufiges Aufhebungsverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

Verfahrensschritte	gesetzliche Grundlage	Datum
1 Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“	§ 1 Abs. 8 BauGB § 2 Abs. 1 BauGB	27.11.2019
2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurf	§ 3 Abs. 1 BauGB	29.01.2020
3 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	24.02.2020 - 27.03.2020
4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	17.02.2020
5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurf	§ 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2020
6 Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB / Einholung der Stellungnahmen	§ 4 Abs. 2 BauGB	10.06.2020
7 Öffentliche Auslegung des Entwurfs und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	22.06.2020 - 24.07.2020
8 Behandlung der Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf. Beschluss des Stadtrates über die eingegangenen Hinweise und Anregungen (Abwägungsbeschluss) Mitteilung von der Entscheidung der Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen und ihrer Begründung an die Einsender	§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.2020
9 abschließender Beschluss der Gemeinde über die Satzung (Satzungsbeschluss)	§ 10 Abs. 1 BauGB	29.07.2020
10 Genehmigung der Aufhebung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	07.12.2020
11 ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt, Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	13.01.2021

Teil B: Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen; dies gilt auch für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ der Gemeinde Neukirchen.

1. Einleitung

Mit der Durchführung dieses Verfahrens werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

Der Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Über den § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ besteht daher für künftige Bauvorhaben eine ausreichende und eindeutige Steuermöglichkeit.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Gemeinde Neukirchen hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung / Aufhebung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Gemeinde Neukirchen, Erkenntnisse der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung werden die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen prognostiziert und bewertet.

Schutzgebiete

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 Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Auf den Grundstücken vorhandener Gehölzbestand ist nach der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Neukirchen (Gehölzschutzsatzung) vom 30.10.2007 zu erhalten und zu schützen.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-21340-01J]). Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der von der Aufhebung betroffene dörflich geprägte Planbereich war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise bebaut; der überwiegende Teil wird als Grünland genutzt. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich jedoch als Dorfgebiet mit einer maximalen Grundfläche von 0,4 und einer Erschließungsstraße festgesetzt.

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

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Da der Planbereich nach der Aufhebung weiterhin überwiegend als Garten- / Grünland genutzt werden wird und keine baulichen Veränderungen geplant sind, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer positiven Veränderung gegenüber dem geplanten Zustand führen. Das Garten-/ Grünland zeichnet sich durch eine gute private Freiraumversorgung aus. Geräuschimmissionen insbesondere durch die geplante Erschließungsstraße, die auf das Gebiet einwirken könnten, entfallen. Ein Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung ist außerdem nicht notwendig, da keine Neubauten oder Sanierungsarbeiten in diesem Bereich geplant sind. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich dient laut Bebauungsplan insbesondere dem Wohnen und ist den Biotoptypen der Siedlung (ländlich geprägtes Wohngebiet, Garten und Grabeland) mit einem eher geringen Biotopwert zuzuordnen.

Gemäß Aufhebungsbeschluss soll das bereits teilweise bebaute Plangebiet weiterhin überwiegend als Garten-/ Grünland genutzt werden. Die Wiesen des Plangebietes sowie der bestehende Gehölzbestand weisen einen überwiegend mittleren Biotopwert auf. Die Grün- und Biotopflächen bieten Lebensräume für die Tierwelt. Durch die ländlich geprägte Lage sind diese infolge der Störungen durch Menschen und Verkehrslärm kaum belastet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu einer geringen Aufwertung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt. Negative Auswirkung im Hinblick auf den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand sind nicht zu vermuten. Gehölze sind durch die Gehölzschutzsatzung gesichert.

Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.

Schutzgut Klima / Luft

Der Planbereich wird gemäß Bebauungsplan durch eine kleinteilige 1- bis 2-geschossige (incl. ausgebautem Dachgeschoss) Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Naturgemäß heizen sich überbaute Flächen stärker auf als Freiflächen. Die geplanten Gartenflächen des Wohngebietes sorgen für die Reduzierung dieser Effekte.

Da im Planbereich momentan keine baulichen Veränderungen geplant sind, wird die Fläche weiterhin wie aktuell genutzt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zu einer Aufwertung des Schutzgutes Klima / Luft. Negative Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden, Fläche

Ein großer Teil des Geltungsbereiches (GFZ 0,4) wird aufgrund der geplanten Bebauung durch Bodenversiegelung und -verdichtung geprägt. Die privaten intensiv genutzten Freiflächen tragen zur Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches bei.

Bei den vorhandenen Böden im Geltungsbereich handelt es sich gemäß Bodenbewertungskarte (www.umwelt.sachsen.de) um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten. Der Boden ist innerhalb des Planbereichs bereits durch menschliche Nutzung überformt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist jedoch hoch eingestuft.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Spürbare negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Insbesondere der Verzicht auf eine Bodenversiegelung von bis zu 40% der Grundfläche führt zu einer Aufwertung des Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Gemäß Bebauungsplan ist im Planbereich eine dörfliche Bebauung geplant. Der Oberflächenabfluss des Regenwassers wäre erhöht und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Grundwasser eingeschränkt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und den Erhalt des Grünlandes ist eine geringe Minimierung des Oberflächenabflusses durch den unbebauten Zustand zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung

Im Bereich des Plangebietes ist eine dörfliche Bebauung festgesetzt. Natürliche Landschaftsräume sind nicht vorhanden. Die Flächen werden privat genutzt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und den Erhalt der Grünflächen sind insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastung des Landschaftsbildes (vorhandene Bebauung und Erschließung) für die landschaftsbezogene Erholung oder für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Änderungen zu vermuten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-21340-01J]). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von zukünftigen Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmale nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz. Der Abriss von Sachgütern ist seitens der Gemeinde Neukirchen nicht geplant und wird durch dieses Planverfahren auch nicht ausgelöst.

Kultur- und Sachgüter werden somit durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll letztendlich zum Erhalt der vorhandenen Siedlungsform beitragen.

Mit Baumaßnahmen zusammenhängende Bodeneingriffe sind gemäß § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Aufhebung)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird überwiegend zu positiven Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Schutzgüter führen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Aufhebung (Umsetzung des Bebauungsplanes)

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich aufgrund der geringen Flächengröße nur unwesentlich verschlechtern.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Umweltüberwachung / Monitoring

Gemäß dem „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“ - Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind beim Monitoring erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen.

Da der Umweltbericht feststellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung des Monitorings nicht erforderlich.

4.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

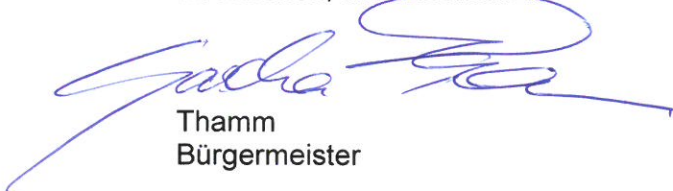
Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft oder Landschaftsbild. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von nachhaltigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Aufhebung ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des BauGB zu beurteilen. Die Rechtsvorschriften bieten in diesem ohnehin teilweise bebauten Gebiet ausreichende Steuerungsmöglichkeiten.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Neukirchen, den 16.12.2020



Thamm
Bürgermeister

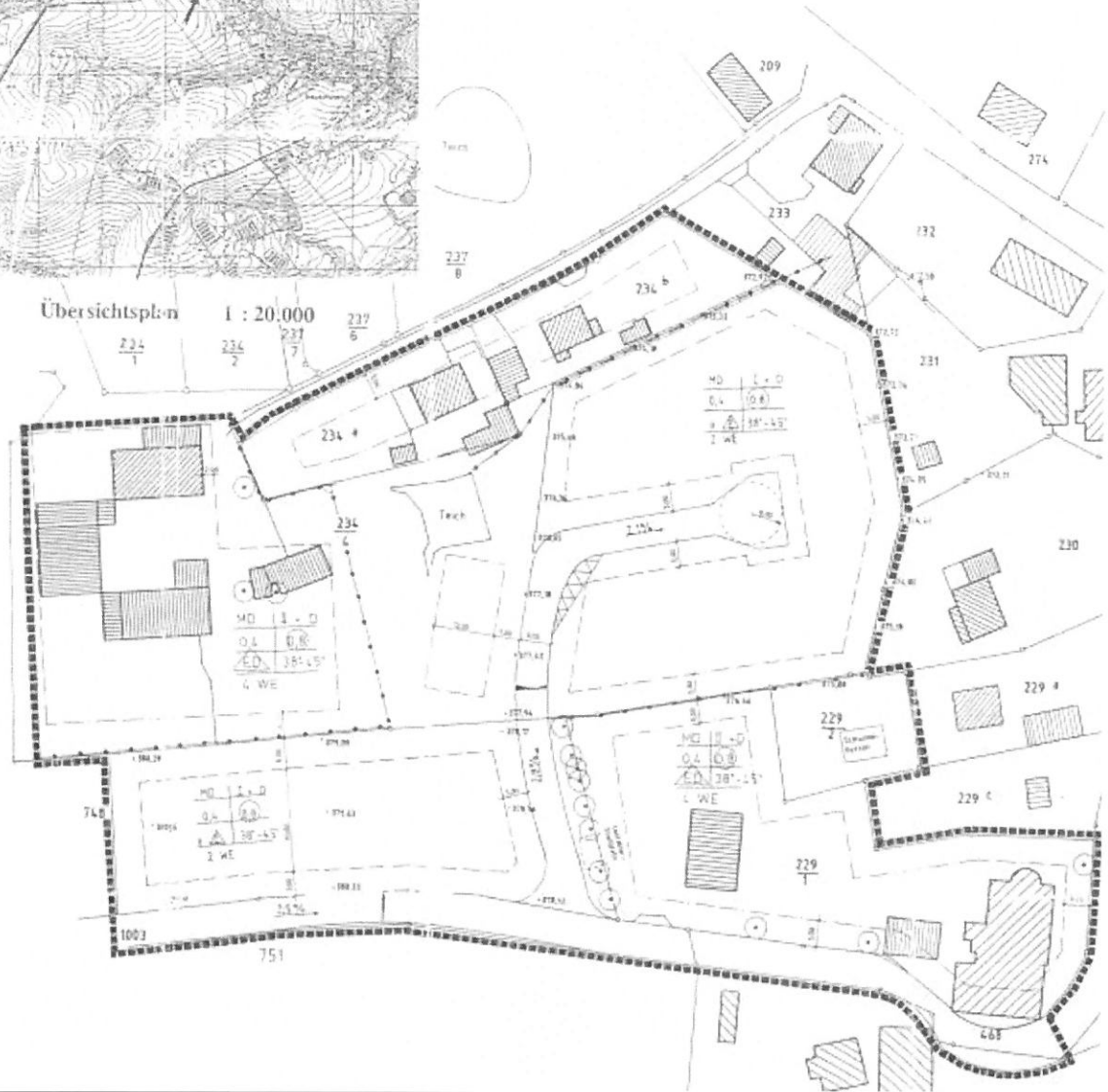
Übersichtsplan Luftbild
Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ (Ausschnitt)



Aufhebung Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“



Übersichtsplan 1 : 20.000



Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan „Dorfgebiet Leukersdorfer Straße“ der Gemeinde Neukirchen