



NEUKIRCHEN/ERZGEB.
MIT ORTSTEIL ADORF



**NEUKIRCHEN
ADORF**
ZWEI ORTE
EINE GEMEINDE
ECHTE GEMEINSCHAFT

GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN
LANDKREIS ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„WOHNBEBAUUNG FLURSTÜCK NR. 893/16“

Begründung

Mai 2022

PLANTRÄGER:

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

PLANVERFASSER:

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

INHALT

1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
4	LAGE, FLÄCHENGRÖÖE UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
4.1	LAGE UND FLÄCHENGRÖÖE	3
4.2	NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	3
4.3	AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
5	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP) 2013.....	5
5.2	REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE (2008).....	5
5.3	ENTWURF DES REGIONALPLANES REGION CHEMNITZ (2021)	5
5.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUKIRCHEN/ ERZGEB. MIT ORTSTEIL ADORF (2021)	5
6	BESTANDSSITUATION	7
6.1	GEOLOGIE	9
6.2	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ.....	9
6.3	WASSER.....	9
6.4	ARTEN UND BIOTOPE.....	9
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
6.6	DENKMALSCHUTZ	9
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	10
7.1	GESAMTKONZEPT.....	10
7.2	BAULICHE ANLAGEN	10
7.2.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 NR.1 BAUGB)	10
7.2.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 NR.1 BAUGB)	11
7.2.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE	12
7.3	STADTTECHNISCHE VERSORUNGSANLAGEN, VERSORUNGSLEITUNGEN UND FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN	13
7.4	ERSCHLIEÖUNG, PARKPLATZ UND BEFESTIGTE FLÄCHEN.....	13
7.5	GRÜNORDNUNG	14
8	TECHNISCHE ERSCHLIEÖUNG UND INFRASTRUKTUR	15
9	BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN.....	15
10	QUELLENVERZEICHNIS.....	15
10.1	GESETZE	15

11	ANLAGE: UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN	16
----	--	----

1 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANUNGSGEBIET	2
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH	3
ABBILDUNG 3: GELTUNGSBEREICH (BLICK NACH SÜDEN)	7
ABBILDUNG 4: GELTUNGSBEREICH (BLICK NACH NORDEN)	7
ABBILDUNG 5: GEHÖLZSTRUKTUREN IM SÜDEN DES GELTUNGSBEREICHS	8
ABBILDUNG 6: EFA-FLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH	8
ABBILDUNG 7: FLURSTÜCK 893/18 (ZUFAHRT ZUM FLURSTÜCK 893/16)	13

2 Anlass und Ziel der Planung

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

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



Abbildung 1: Planungsgebiet, Google Earth 2022

3 Rechtsgrundlagen

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

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

4 Lage, Flächengröße und Aufstellungsverfahren

4.1 Lage und Flächengröße

Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Grenze der Gemeinde Neukirchen/ Erzgebirge mit Ortsteil Adorf zur Stadt Chemnitz im Landkreis Erzgebirgskreis. Er umfasst das Flurstück 893/16 in der Gemarkung Neukirchen mit einer Größe von etwa 1.980 Quadratmeter (s. Abb. 2).

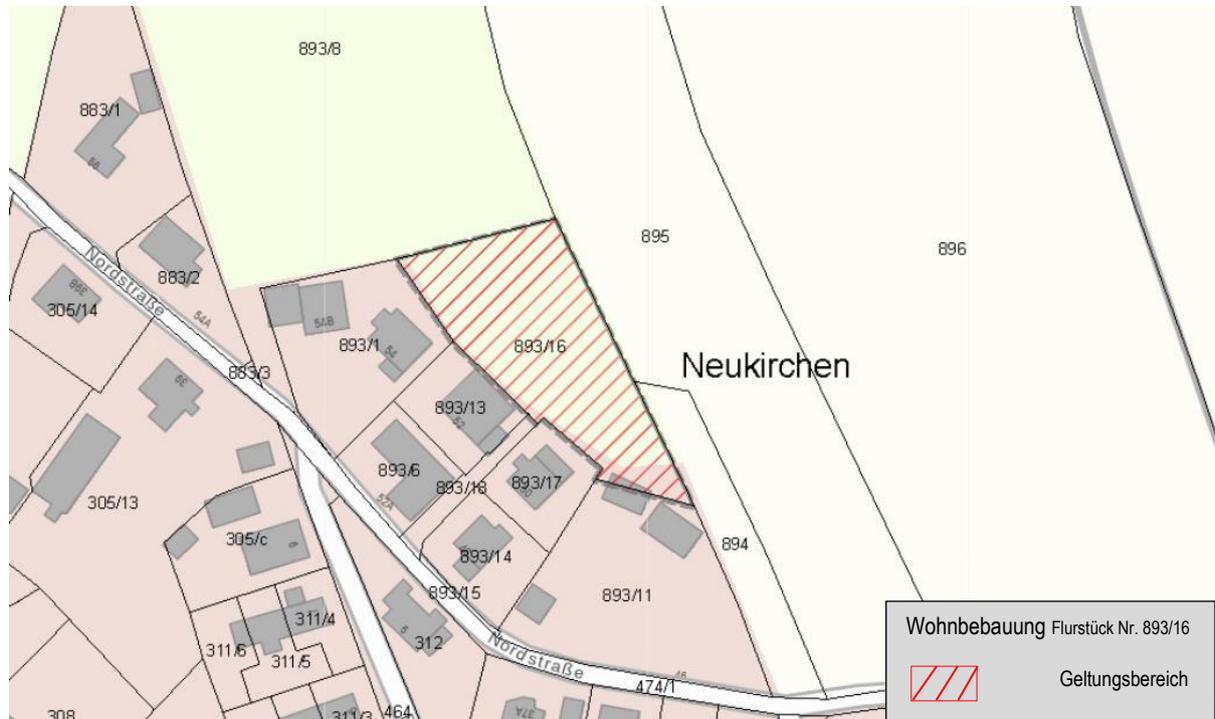


Abbildung 2: Geltungsbereich, Rapis 2022

4.2 Nutzung des Planungsgebietes

Das Baugrundstück wird als Grundstück neben dem eigentlichen Wohnhaus als Grünland genutzt.

4.3 Aufstellungsverfahren

Durch den Gemeinderat Neukirchen wurde am 28.07.2021 mehrheitlich der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Es handelt sich dabei gemäß § 30 Abs. 3 um die Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplanes“, da keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Die Zulässigkeit des Bebauungsplans richtet sich demnach nach § 35 BauGB.

Eine Genehmigungsfreistellung für zukünftige Bauvorhaben ist gemäß § 62 SächsBO nicht möglich.

Gemäß § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben, abweichend von Abs. 1, im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt im Sinne des Absatzes 3 vor, da der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes(-entwurfes) widerspricht.

Dennoch kann die Gemeinde gemäß § 35 Abs. 6 für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

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

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b.

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

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

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

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

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

5 Planungsgrundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

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

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

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

5.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008)

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

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

5.3 Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (2021)

Der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wurde durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossen. Der Geltungsbereich wird im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Auf eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft ist im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage der Landwirtschaft abzusehen. In Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderer Nutzungsanforderung“ liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens und in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.

5.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen/ Erzgeb. mit Ortsteil Adorf (2021)

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

Perspektivisch gesehen, konzentriert sich der Bedarf an Wohnungsbau im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit Stand 2018 ist eine Nachverdichtung durch Lückbebauung momentan an sieben Bauplätzen möglich – das Wohnbaupotenzial aus den bestehenden Bebauungsplänen ist bereits vollständig ausgelastet. Die im FNP beinhaltete Berechnung des Neubaubedarfs beläuft sich im Ergebnis auf 84 benötigte Wohneinheiten bis 2030, was sieben bis acht Wohneinheiten pro Jahr entspräche. Der Wohnbedarf in der wachsenden Gemeinde Neukirchen kann durch die vorhandenen Reserven aus dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht gedeckt werden. Der sich gemäß § 35 im Außenbereich befindliche Geltungsbereich ist nicht als landwirtschaftliche, sondern als gärtnerisch genutzte Fläche im Besitz des Bauherrn und liegt im räumlichen Zusammenhang mit Flächen in Wohnnutzung. Durch die bereits fortwährende Nutzung des „Garten“-Grundstücks entstehen im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche im Gemeindegebiet keine Einbußen.

In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen sorgt der Bebauungsplan für eine städtebauliche Abrundung der Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist später nicht möglich. Die vorhandene Zufahrt über das Flurstück 893/18 wird nach Erschließung des neuen Grundstücks im Geltungsbereich vollkommen erschöpft sein.

Die Gemeinde Neukirchen sieht eine Änderung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans in Rücksichtnahme auf den Bebauungsplan vor.

6 Bestandssituation

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



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



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

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

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



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

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



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

6.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht gemäß der digitalen, geologischen Karte des LfULG innerhalb der Vorerzgebirgssenke.

6.2 Altlasten und Bodenschutz

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

6.3 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer betroffen.

6.4 Arten und Biotope

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen. Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 13 bis 19 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA- Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Eine Abfrage der Artbeobachtungsdaten aus dem Jahr 1990 (nicht mehr repräsentativ) gemäß der Zentralen Art-datenbank Sachsen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Arten erfasst wurden. Im Abfrageraum (in einem Radius von 500 Metern um den Geltungsbereich) wurden im Jahr 1990 unter anderem mehrere Offenlandarten wie der Kiebitz und das Rebhuhn festgestellt (s. Plan 3 „Artbeobachtungsdaten“).

6.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan folgt der Forderung des § 50 BImSchG:

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

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

6.6 Denkmalschutz

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

7 Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen

7.1 Gesamtkonzept

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

Alle für die medientechnische Gesamterschließung notwendigen Leitungen werden im Straßenkörper (Flurstück 893/18) verlegt. Für die vorhandenen, umliegenden Wohngebäude existieren bereits alle Ver- und Entsorgungsmedien.

7.2 Bauliche Anlagen

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

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Definition von Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichungen gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

(werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig)

Unzulässigkeiten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig)

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- der Ausschluss der Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) erfolgt, da die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten lässt und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde
- für die ausgeschlossenen Nutzungen (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) stehen in der Gemeinde an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe) wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) wurde ausgeschlossen, da das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würde
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) wurde ausgeschlossen, da nicht vereinbar mit der Zielsetzung des § 13 b BauGB (mögliches Beeinträchtigungspotential)

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

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

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

Die örtlichen Gegebenheiten und die Größe des zeichnerisch festgesetzten Baufenster begründen, dass keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen erfolgt. Eine Ausschöpfung wäre nicht im Sinne der Anpassung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage an die umgebende vorhandene Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich beziehungsweise der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 554 Quadratmetern und einer Traufhöhe von sieben Metern zulässig.

Diese Festlegungen begründen sich im § 16 (3) BauNVO damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA in einem Abstand von mindestens 5 Metern hinter der zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO sowie SächsBO).

(3) Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind in Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt. Die Baugrenze verläuft jeweils mindestens in einem Abstand von 3,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches. Die eingezeichneten Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß SächsBO sind nachzuweisen.

7.3 Stadttechnische Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Gasversorgung, die Versorgung mit Elektroenergie, die Telekommunikation, die Straßenbeleuchtung sowie die Abfallentsorgung über neu verlegte Medien der einzelnen Versorgungsträger im Flurstück 896/18. Abstimmungen dazu erfolgen zwischen dem Bauherrn und den Versorgungsträgern. Die Löschwasserversorgung ist für das Planungsgebiet gemäß Auskunft des Sachgebiets Brandschutz des Landratsamtes Erzgebirgskreis bereits gesichert (weitere Informationen s. Kapitel 8.4 Erschließung).

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

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Es sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung die ggf. erforderlichen Mindestabstände zu den vorhandenen Versorgungsleitungen bzw. und Umlegungsarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und zu beachten.

7.4 Erschließung, Parkplatz und befestigte Flächen

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

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



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

7.5 Grünordnung

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

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

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

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

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

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

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

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

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

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

Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen.

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

8 Technische Erschließung und Infrastruktur

9 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Kartenauszug des digitalen Raumordnungskatasters (DIGROK 05/2020) der Landesdirektion Sachsen, abgefragt im Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen am 28.05.2020.

10 Quellenverzeichnis

10.1 Gesetze

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art.2 Abs.15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt durch Art.3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652) geändert
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABI. 31/2008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015
- (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

11 Anlage: Umweltrelevante Stellungnahmen

Umweltrelevante Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Bebauungsplan „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Anschreiben vom 28.03.2022

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Neukirchen
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Bettina Seiferth

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1547
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/431/35

Chemnitz,
26. April 2022

nachrichtlich an:

- LRA Erzgebirgskreis, Stabsstelle Kreisentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz
- iproplan Chemnitz

Erzgebirgskreis - Gemeinde Neukirchen
Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 28. März 2022
unsere Hinweise vom 11. März 2021

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

SACHSEN
KREMPELT DIE
#ÄRMELHOCH
FÜR DIE CORONA-SCHUTZIMPFUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Das Vorhaben steht mit den Belangen der Raumordnung noch nicht im Einklang. Es besteht Überarbeitungsbedarf.

Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt nördlich der Nordstraße im Bereich Badergasse und Bergstraße einen Bebauungsplan auf dem Flurstück 893/16 aufzustellen. Dort soll Baurecht für ein Eigenheim geschaffen werden.

Die Fläche wird zurzeit gärtnerisch genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m². Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. In dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes von Mai 2021 wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben steht mit den Belangen der Raumordnung noch nicht im Einklang. Es besteht Überarbeitungsbedarf.

In der vorliegenden Fassung wurde sich nur unzureichend mit den Zielen der Raumordnung auseinandergesetzt.

Die Begründung basiert auf einem veralteten Entwurf des neuen Regionalplanes der Region Chemnitz. Korrekt ist der aktuelle Entwurf des Regionalplanes vom Mai 2021 zugrunde zu legen. Danach liegt die Planung in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Eine Auseinandersetzung dazu fehlt.

Zudem widerspricht die Planung dem aktuellen Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 2021. Danach ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine entsprechend notwendige Auseinandersetzung ist auch dazu nicht vorhanden.

Insgesamt fehlt es überhaupt an einer städtebaulichen Begründung, warum genau an dieser Stelle eine Weiterentwicklung in dritter Reihe erfolgen soll, obwohl augenscheinlich genügend Flächen vorhanden sind und sich die Gemeinde explizit auf andere Flächen zur Weiterentwicklung (z. B.: vom Zentrum zum geplanten Grundschulstandort) konzentrieren will.

4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1220041 eingetragen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bettina Seiferth
Referentin Raumordnung

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

per E-Mail
beier.lutz@iproplan.de

Iproplan* Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

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

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

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

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
Projekt 20129700

Ihre Nachricht vom
28.03.2022

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

Dresden, 27.04.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

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

www.sachsen.de

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

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



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

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

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

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

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

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

2.3 Anforderungen zum Radonenschutz

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

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu

verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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

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

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

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

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

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

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

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

3 Geologie

3.1 Unterlagen

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

3.2 Prüfergebnis

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

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

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

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

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

Das unverwitterte Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren- / Kluftgrundwasserleiter dar

3.3.2 Baugrunderkundung mit Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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

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

3.3.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

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

3.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten

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

3.3.5 Geologische Daten

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

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



Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen/Erzgeb.



Datum: 11. April 2022
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

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

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben des Büros iproplan@Planungsgesellschaft mbH vom 28. März 2022 lagen folgende Unterlagen bei:

- Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Oktober 2021
- Begründung des Entwurfs vom 29. Oktober 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. plant die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen zur Realisierung eines Eigenheimes. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.000 m² nördlich der Nordstraße. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **Bedenken**.

Die zur Beurteilung vorgelegte Planung widerspricht den raumordnerischen Ziel- und Rahmenseetzungen zur Siedlungsentwicklung, indem die Siedlung durch die fingerartige Erweiterung zur Zersiedelung der Landschaft führt. Der Planungsverband sieht hier einen Konflikt mit Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Zudem wird der Geltungsbereich gemäß Karte 1.1. „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend der Vorgabe der Landesplanung (Ziel Z 4.2.1.1 LEP) erfolgte im RPI-E RC die Festlegung von mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft. Hierzu wurden insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit - entsprechend den Bewertungsstufen III (mittel) bis V (sehr hoch) - der 5-stufigen Datengrundlage Boden der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) im Freistaat Sachsen herangezogen.

Dementsprechend wurde die im Geltungsbereich liegende landwirtschaftliche Nutzfläche mit der natürlichen Bodenfruchtbarkeit von V als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Durch den Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Versiegelung werden die für die Landwirtschaft produktiven Böden im Freiraum nachhaltig in ihrer Bodenqualität dauerhaft entwertet. Daher ist auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage der Landwirtschaft zu verzichten.

Weitere regionalplanerische Festlegungen wurden in den Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RPI-E RC getroffen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird Bezug auf den inzwischen veralteten Regionalplanentwurf 2015 genommen (neu: 2021, siehe Beurteilungsgrundlage). Auch im Entwurf 2015 erfolgten identische regionalplanerische Festlegungen in Karte 1.1 und Karte 9. Dies wurde vom Plangeber nicht erkannt. In der Begründung des Bebauungsplanes wird eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfes festgestellt. Dies ist nicht korrekt. Eine Auseinandersetzung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung muss unter Ziffer 4.3 der Begründung des Bebauungsplanes erfolgen.

Zudem widerspricht der Bebauungsplan dem erst vor einem Jahr geäußerten Planungswillen der Gemeinde. In dem zur Beurteilung vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Findung eines städtebaulich integrierten Standortes für den Bau der neuen Grundschule wurde durch die Gemeinde festgelegt, dass die Gemeinde zukünftig den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nördlich der Stollberger Straße bis zur neuen Grundschule von innen nach außen zur Deckung ihres Eigenbedarfs bzgl. des Wohnraumes entwickeln kann, um die neue Grundschule schlussendlich städtebaulich zu integrieren. Eine Abkehr von dieser Strategie und somit einer Entwicklung zusätzlicher Flächen im Außenbereich, die noch nicht einmal Bestandteil der Darstellungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes waren, kann regionalplanerisch nicht unterstützt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a und b BauGB zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Insbesondere ist zu beachten, dass keine Entbindung von Belangen des Besonderen Artenschutzes stattfindet und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu würdigen ist, so dass ein gesonderter Artenschutzbeitrag erstellt werden sollte. Innerhalb des Planungsprozesses ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG eingehalten werden und somit ein Konflikt mit dem Besonderen Artenschutz ausgeschlossen werden kann. Dies erfolgte bisher nicht.

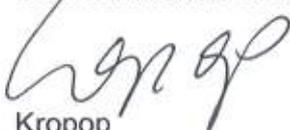
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfpflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Erzgebirgskreis
iproplan@Planungsgesellschaft mbH



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

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

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

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

Gemeinde Neukirchen

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Baurecht

Bearbeiter: Frau Kleiner

Tel.: 03733 831-4171

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

Sprechzeiten

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

Kontakt

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

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB



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

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

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

Dies sollte bei der Weiterführung des Verfahrens geprüft werden.

Gegen die Form der vorliegenden Unterlagen bestehen ebenfalls erhebliche Bedenken.

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

Die nachfolgende Aufzählung kann nur beispielhaft erfolgen.

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

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

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

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

Es wird gebeten, folgenden Verfahrensvermerk zu verwenden:

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

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt

Erzgebirgskreis

Annaberg-Buchholz, den

Siegel

Referatsleiter/in

Immissionsschutz**Bearbeiter: Frau Pechmann
Frau Kahle****Tel.: 03771 277-6115
03771 277-6122**

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Befahrung:

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

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

AZ.: 653.0/371/TÖB 039-22

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

Sonstige Hinweise:*Kampfmittel*

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

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

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

Rettungswesen

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

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.ergebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

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

Regionalplanung

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

Allgemeine Anmerkungen:

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung