

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER FORSTSTRASSE"

5. Änderung

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

GEMEINDE NEUKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf vom 16. Juni 2016

VERFASSER:

Dr. KERSTEN KRUSE, FREIE STADTPLANERIN
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE. PLAN
SCHÖNHERRSTRASSE 8, 09113 CHEMNITZ

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS UND PLANHISTORIE.....	3
2. REGIONALPLANERISCHER BEZUG.....	4
3. PLANGRUNDLAGEN	5
4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
5. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER.....	6
6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	6
6.1 PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG	6
6.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG	7
7. ERSCHLIESSUNG	8
7.1 VERKEHR	8
7.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG.....	8
7.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG	9
7.2 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	9
7.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG.....	9
7.2.2 WASSERSCHUTZ.....	10
7.2.3 ABWASSERBESEITIGUNG	10
7.2.4 OBERFLÄCHENWASSER / REGENWASSERRÜCKHALTUNG.....	10
7.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	11
7.3.1 BRANDSCHUTZ	11
7.3.2 LÖSCHWASSER.....	11
7.4 ENERGIEVERSORGUNG	12
7.4.1 STROMVERSORGUNG.....	12
7.4.2 GASVERSORGUNG	12
7.5 ABFALLENTSORGUNG	12
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DER GRÜNORDNUNG.....	12
8.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	12
8.2 GEOLOGIE, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	13
8.3 IMMISSIONEN UND RADONSCHUTZ	13
8.3.1 IMMISSIONEN	13
8.3.2 RADONSCHUTZ.....	14
8.4 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE.....	14
8.5 WALDSCHUTZ/ BELANGE DES FORST	14
8.6 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
8.6.1 GRÜNORDNERISCHE BELANGE	14
8.6.2 BILANZIERUNG DES AUSGLEICHS	15
9. FLÄCHENBILANZ GESAMT.....	16

Teil II UMWELTBERICHT**ANLAGEN (separat)**

- Anlage 1: Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aus dem Textteil B des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „An der Forststraße“
- Anlage 2: Auszug aus dem Planteil A des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „An der Forststraße“

1. PLANUNGSANLASS UND PLANHISTORIE

Der Bebauungsplan "An der Forststraße", Gemeinde Neukirchen wurde am 14. 02. 1994 mit AZ.: 51/2511-2-1-1826-2/92 durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt und ist seit 16. 03. 1995 rechtskräftig. Er umfasst eine Fläche von rund 12 ha.

Realisiert wurden bzw. in Realisierung sind die Bauabschnitte der genehmigten 1. bis 4. Änderungen (siehe Abb. 2). Die Bauabschnitte der 1. bis 3. Änderung sind mittlerweile vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Die Umsetzung erfolgte innerhalb von 5 Jahren im Zeitraum 2009 bis 2013. Die Flächen im Bereich der 4. Änderung sind ebenfalls vollständig erschlossen, die Bebauung hat begonnen.

Den geänderten Anforderungen an Bauland aus der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Einzelhausstandorten will die Gemeinde mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Rechnung tragen. Der Bebauungsplan soll nunmehr in einem abschließenden Bauabschnitt fast vollständig umgesetzt werden. Auch hier kann der Vorhabenträger auf eine hohe Anzahl vorgemerkter Interessenten verweisen. Dafür ergeben sich ebenso wie in den vorhergehenden Änderungen des Bebauungsplans städtebauliche Erfordernisse der Änderung, sie erfolgt damit aus konkreten Bedarfsgründen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung als Mittelteil des Bebauungsplans verbindet die realisierten Bauabschnitte entlang der Straßen Siedlerweg, Forststraße, Waldblick, An der Hochspannung, Am Krehergrund und Fuchssteig sowie den an die vorhandene Erschließung angebundenen Abschnitt im Bereich der Straße Am Sportplatz.

Das Änderungsgebiet betrifft das Flurstück 694/116. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst rund 2,8 ha. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Die Bebauung des Mittelteils kann nunmehr nach Klärung des Entsorgungskonzepts erfolgen. Die Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser ist abgesichert und wird detailliert in der Erschließungsplanung ingenieurtechnisch nachgewiesen. So ist der Anschluss des Schmutzwassers über den bestehenden Kanal in der Straße Waldblick möglich. Das Regenwasser wird ebenfalls an das bestehende System angebunden, Allerdings muss dafür eine Kombination aus dezentraler und zentraler Rückhaltung erfolgen. Die technische Lösung ist mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt und betrifft sowohl Flächen der 5. Änderung als auch Bereiche außerhalb des Änderungsgebietes. Vorkehrungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung werden mit entsprechenden Festsetzungen gesichert.

Ziel der Planänderung ist die Änderung von einzelnen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Wesentlichen betrifft dies die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine geringere Dimensionierung der Breite der Haupteerschließungsstraßen und eine geringfügige Aufweitung der Nebenstraßen. Damit ergeben sich Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen. Zudem sollen aufgrund der geänderten Zuordnung der Bauflächen die als öffentliches Grün festgesetzte Flächen, Zweckbestimmung Spielplatz und Weg, lagemäßig verändert werden.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ist die Änderung als zweistufiges Verfahren durchzuführen, also mit einem kompletten Bauleitplanverfahren, welches mit allen Unterlagen zu begleiten ist, die auch bei der Planaufstellung erforderlich wären. Dazu muss eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen fasste in seiner Sitzung am 25.11.1015 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Forststraße“. In der Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2016 wurde der Vorentwurf der 5. Änderung des

Bebauungsplans „An der Forststraße“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2016 gebilligt und die Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 25.04.2016 bis zum 27.05.2016 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.04.2016 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

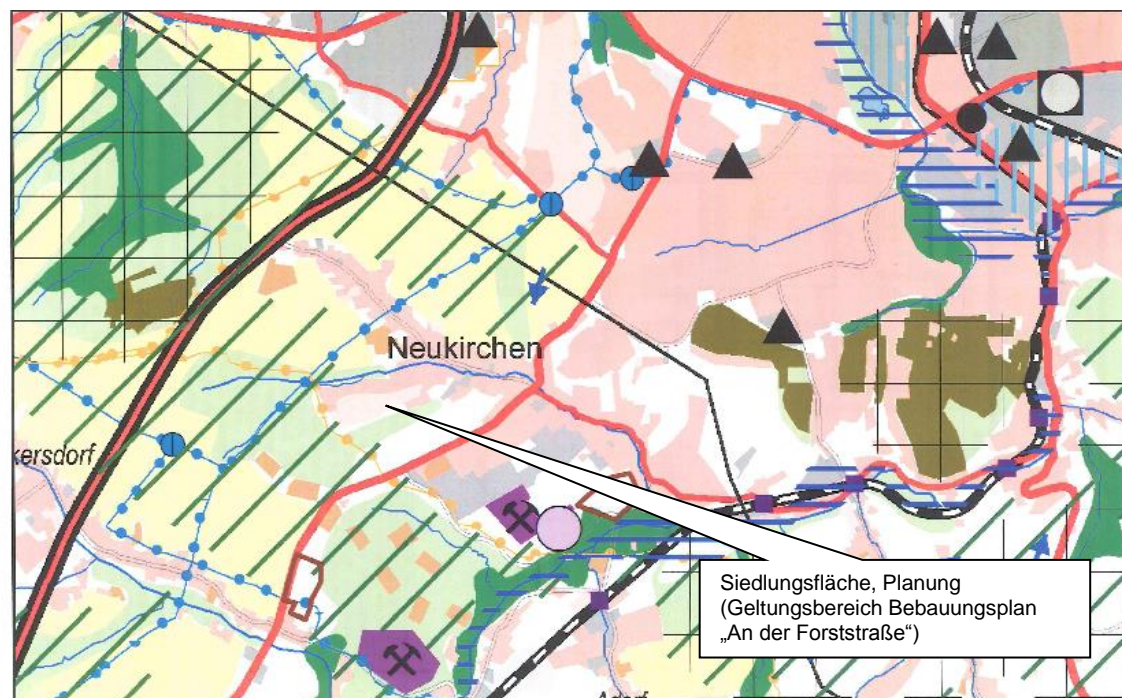
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fließen in die Entwurfsfassung ein. Hinweise und Stellungnahmen zu voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planänderung ergeben könnten, erfolgten nicht. Die Punkte, welche die Belange von Natur und Umwelt betreffen, fließen in die Begründung und den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ein.

Alle nachfolgenden Darstellungen, Begründungen sowie umweltrelevanten Informationen beziehen sich nur auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans.

2. REGIONALPLANERISCHER BEZUG

Neukirchen als Ortsteil der Gemeinde Neukirchen gehört laut geltendem Regionalplan vom 31.07.2008 zu den Versorgungs- und Siedlungskernen in nichtzentralörtlichen Gemeinden (Z 2.6.3). Die Fläche des Bebauungsplans gehört zu den ausgewiesenen Planflächen Siedlungsgebiet (siehe Abb. 1).

Abb. 1: Auszug aus Karte 2 Raumbezug, Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008



3. PLANGRUNDLAGEN

Plangrundlage der 5. Änderung ist der vorzeitige Bebauungsplan "An der Forststraße" mit Planteil im Maßstab 1: 1.000 sowie der aktuelle Lage- und Höhenplan für den Änderungsteil im Maßstab 1:500.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 5. Änderung verbindet als Mittelteil die realisierten Änderungsabschnitte 1 bis 4 entlang der Straßen Siedlerweg, Forststraße, Waldblick, An der Hochspannung, Fuchssteig sowie Am Krehergrund mit dem westlichen Änderungsbereich 4 an der Straße Am Sportplatz. Die Fläche der 5. Änderung umfasst rund 2,8 ha (siehe Abb. 2). Die Erschließung erfolgt über die bestehenden kommunalen Erschließungsstraßen und deren Verlängerung in das Plangebiet. Das Änderungsgebiet betrifft das Flurstück 694/116 der Gemarkung Neukirchen. Die Fläche befindet sich auf einer Höhenlage von 375 bis 385 m ü. HN am nordwestlichen Ortsrand von Neukirchen.

Abb. 2: Ortslage Neukirchen mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Forststraße“ und Änderungsfläche (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

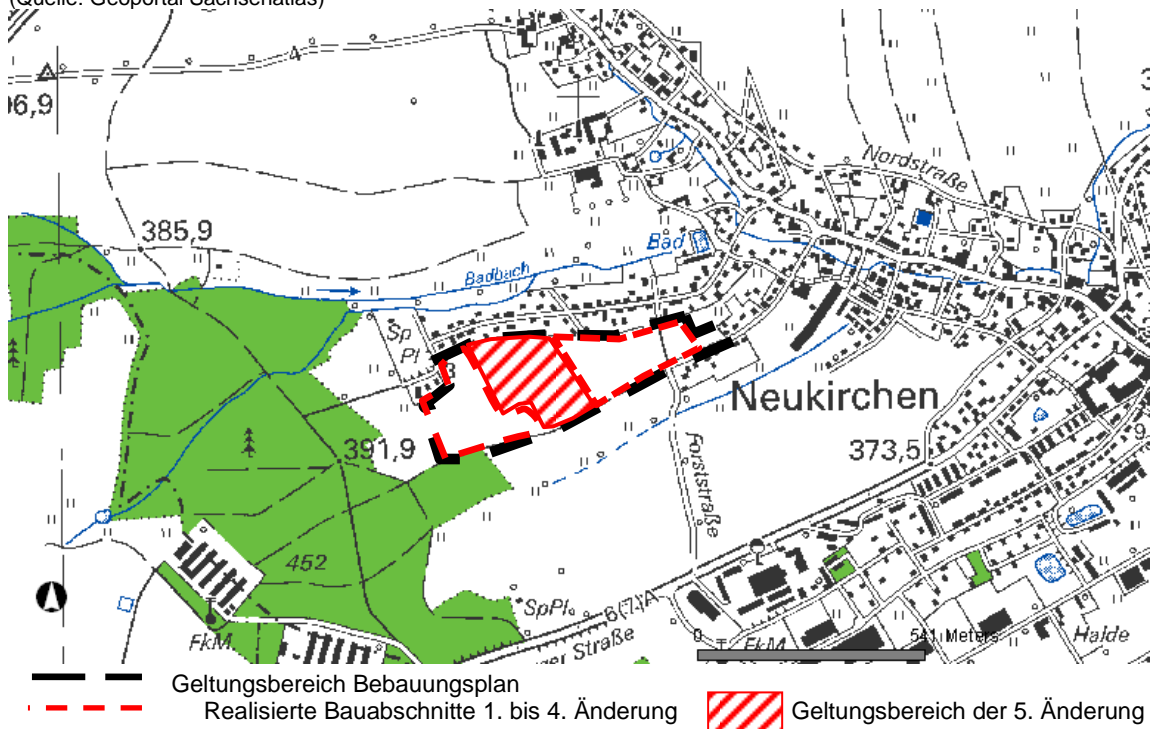


Abb. 3: Ortslage Neukirchen mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Forststraße“ und Änderungsfläche
(Quelle: Geoportal Sachsenatlas)



5. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

Mit der 5. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Neukirchen auf den geänderten Bedarf an Größe und den Charakter von Wohnbauland. Es wird der Nachfrage nach Einzelhausstandorten mit deutlichem Grün- und Gartenanteil Rechnung getragen. Diese Bedarfsentwicklung kommt auch dem Planungswillen der Gemeinde entgegen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung sollen ca. 25 Einzelhausgrundstücke mit durchschnittlichen Parzellengrößen von 800 m² baulich aufgelockert entwickelt werden, in Anlehnung an die schon entwickelten Baugebiete der 1. bis 4. Änderung. Zudem erfolgt mit der 5. Änderung auch die Umsetzung des schon im Ursprungsplan festgesetzten Spielplatzes sowie entsprechender Wegeanbindungen.

Es erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Es erfolgen jedoch Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 sowie eine Änderung der Verkehrsflächen, insbesondere der Straßenbreiten. Die Flächen des Verkehrsgrün werden überwiegend den Wohnbauflächen zugeordnet, zugunsten unversiegelter Garten- und Grünflächen. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche für den Spielplatz wird in gleicher Größe neu geordnet festgesetzt. Die ursprünglich als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Wegeflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diese Flächen sind vollständig wasserdurchlässig zu befestigen.

Aufgrund der geänderten Erschließungsstraßen erfolgt auch eine Neuordnung der Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3,0 m. Ausnahme bildet die südliche Baugrenze. Diese wird in einem Abstand von 10,0 m zu den neuen Grundstücksgrenzen/Grenze Landwirtschaftsweg, wie im östlich angrenzenden Bereich der 3. Änderung festgesetzt.

Die notwendigen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen im Wesentlichen den geänderten Festsetzungen aus der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans und betreffen nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- (1) Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,25 und der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,5;
- (2) Änderung von festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Flächen für Wohnbebauung durch Verringerung der Breite der Haupterschließungsstraßen von 11,0 auf 6,80 m und der Wohnwege/-straßen von 5,0 bzw. 7,0 m auf 4,20 m (mit Einbahnstraßenregelung);
- (3) Aufgrund der reduzierten Straßenbreiten wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Anbindung in einer maximalen Breite von 3,50 m an öffentliche Verkehrsflächen zulässig ist. Bei einer Anbindung an Einbahnstraßen ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6,50 m Breite zulässig.
- (4) Änderung der Baugrenzen zugunsten überbaubarer Flächen;
- (5) Ergänzende Festsetzungen von Maßnahmen zur zentralen und dezentralen Regenwasserrückhaltung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- (6) Die im Bestandsplan entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehene 10 m breite Gehölzhecke wird auf eine Breite von 5,0 m reduziert und als Fläche für private Pflanzbindungen festgesetzt.
- (7) Neben den im Bestandsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sollen mit der Änderung auch überdachte Stellplätze (Carports) aufgrund ihrer Wirkung wie Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Mit den v. g. Maßnahmen soll die städtebauliche Ordnung dem konkreten Bedarf angepasst und langfristig gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sichergestellt werden.

Die Änderungen unterstützen zudem nachfolgende städtebaulich wichtige Ziele:

- + Reduzierung von Neuversiegelung
- + Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- + Vorgaben der übergeordneten Entwicklungsplanungen.

6.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

Der Siedlungsbestand entlang der Max-Weigelt-Straße und an der Forststraße gehören nicht zum historischen Altdorf, entstanden aber teilweise schon vor 1945 mit der zu diesem Zeitpunkt typischen Baugestaltung. Die Gemeinde möchte mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen daran anknüpfen, so sind u. a. Flachdächer nicht erlaubt.

Bauordnungsrechtlich gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend weiter (siehe Anlage 1: Textteil B, Pkt. 4). Geringfügiger Änderungsbedarf

ergibt sich für nachfolgende Punkte, welche der Anpassung und Fortführung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen aus den vorangegangenen Änderungen dienen bzw. dem derzeitigen Bedarf geschuldet sind, sie stehen in Übereinstimmung mit dem Ortsbild von Neukirchen:

- (1) Ergänzung der zulässigen Dachformen Sattel- und Walmdach für Hauptgebäude um die Dachform Pultdach;
- (2) Änderung der Dachneigung von Hauptgebäuden von mind. 30 Grad auf mind. 22 Grad.
- (3) Ergänzung der Dachfarbe der Hauptgebäude um die Farbpalette der anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtöne zur besseren Anpassung an die regionale Dachlandschaft.

Die Anpassung an regionaltypische Bau- und Gestaltformen in Bezug auf die Dachlandschaft zeigt die Abb. 4 mit den weitestgehend bebauten Flächen des 1. bis 3. Bauabschnitts.

Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich 1. bis 3. Bauabschnitt
Bebauungsplan „Forststraße“ Neukirchen (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)



7. ERSCHLIESSUNG

7.1 VERKEHR

7.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

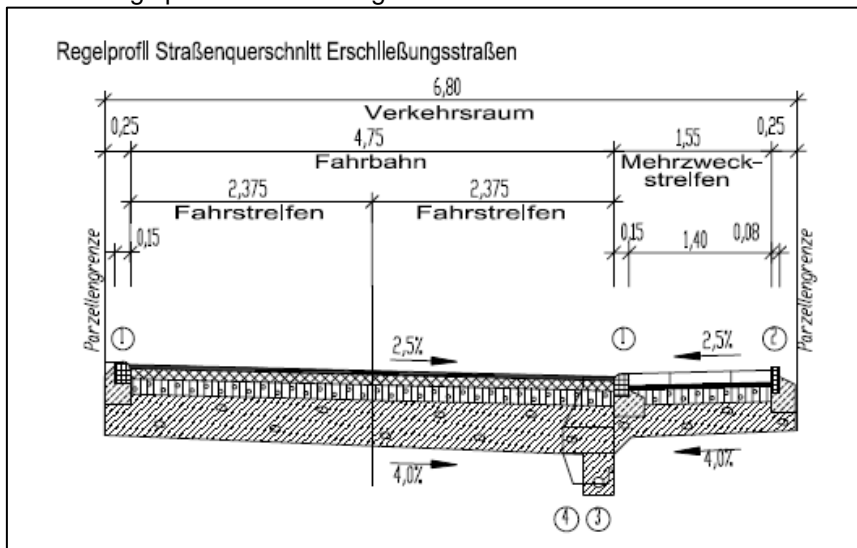
Die Verkehrserschließung für das Plangebiet der 5. Änderung erfolgt aus der Ortslage heraus über die bestehenden kommunalen Anlieger- und Erschließungsstraßen Siedlerweg, Forststraße, An der Hochspannung, Waldblick und Am Krehergrund.

7.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Laut Ursprungsbebauungsplan beträgt die festgesetzte Straßenbreite der Planstraßen für die Haupteinschließung 11,0 m und für die Nebenstraßen 5,0 bzw. 7,0 m. Diese Straßenbreiten werden den realen Bedürfnissen angepasst und entsprechend reduziert.

Da die Planstraßen laut Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnstraßen mit Erschließungsfunktion einzustufen sind, ist der Begegnungsfall Pkw-Pkw maßgeblich. Dieser liegt bei unverminderter Geschwindigkeit bei 4,75 m Breite und bei Wohnwegen mit geringer Länge und Verkehrsfrequenz sowie reduzierter Geschwindigkeit bei 4,10 m. Dem entsprechend werden die der inneren Erschließung dienenden Wohnwege und -straßen mit Regelbreiten zwischen 4,20 m bis 6,80 m angelegt. Letztere können auch den Begegnungsfall Pkw-Lkw (z. B. Müllfahrzeuge) aufnehmen. Diese Wohnstraßen bestehen aus einer 4,75 m breiten Fahrbahn in Asphalt und einem multifunktionalen überfahrbaren Streifen. Die wasserdurchlässige multifunktionale Verkehrsfläche dient als Ausweichfläche für den Begegnungsfall Lkw-Lkw und Pkw-Lkw. Sie dient zudem der Reduzierung der Versiegelungsfläche. Diese Ausbaubreite und -art wurde schon in den vorhergehenden Bauabschnitten realisiert.

Abb. 5: Regelprofil Erschließungsstraßen



Bei den Grundstückseinfahrten ist die RAST 06 und der § 16 SächsBO zu beachten. Es wird ergänzend festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Anbindung in einer maximalen Breite von 3,50 m an öffentliche Verkehrsflächen zulässig ist. Bei einer Anbindung an Einbahnstraßen ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6,50 m Breite zulässig.

Bei der Beschilderung der Verkehrsanlagen sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur StVO in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ein Abstellen privater Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig.

7.2 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

7.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Zuständig für die Trinkwasserbereitstellung ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau mit Sitz in Glauchau (RZV).

Die Versorgung des Plangebietes ist über eine Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Zur Zeit befinden sich in den Straßen Waldblick und Am Krehergrund jeweils Versorgungsleitungen für Trinkwasser 110*6,6 PE 100.

Die Standorterschließung ist laut RZV mit folgendem Leistungsumfang möglich: Verlegung neuer Trinkwasserleitungen in 110*6,6 PE 100, 75*6,8 PE 100 sowie 63*5,8 PE 100 mit Ringschluss zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen in die zu planenden Erschließungsstraßen notwendig. Die Anbindung erfolgt an die bestehenden PE-Trinkwasserleitungen in den Straßen Waldblick und Am Krehergrund. Die Anordnung von Hydranten ist in der Planungsphase mit dem RZV abzustimmen.

Die Erstellung von Anschlüssen bzw. die Versorgung der jeweiligen Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des RZV in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung von Hausanschlüssen trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

7.2.2 WASSERSCHUTZ

Von der Planänderung sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Anlagen der Fernwasserversorgung betroffen. Zudem werden keine Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer direkt berührt. Sollten durch das Vorhaben private Brunnen betroffen sein, so ist sicherzustellen, dass es zu keiner Negativbeeinträchtigung kommt.

7.2.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Für die Abwasserreinigung und -beseitigung ist der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) zuständig. Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennverfahren zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Abgabe der Abwässer in den bestehenden Kanal in der Straße Waldblick in Abstimmung mit dem Entsorger möglich ist.

7.2.4 OBERFLÄCHENWASSER / REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Aufgrund erhöhter Niederschlagsmengen und damit verbundener Hochwasserereignisse in den letzten Jahren sind in der Gemeinde Neukirchen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt notwendig. Diese Zielstellung steht im Einklang mit den Zielen und Vorgaben des §1 Abs.6 Nr.7 i.V. m. §1a BauGB.

Zudem ist der vorhandene Regenwasserkanal des Zweckverbandes Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) in der Forststraße hydraulisch bereits ausgelastet und kann ohne zusätzliche Maßnahmen weitere Einleitmengen aus dem 5. Änderungsbereich nicht aufnehmen. Aus diesem Grund erfolgen hydrodynamische Berechnungen des vorhandenen Kanalnetzes im Bereich des Baugebietes und des angrenzenden Einzugsgebietes durch das IB Melioplan GmbH.

Im Ergebnis der Berechnungen werden Stauraumkanäle zur Rückhaltung von Regenwasser in den öffentlichen Verkehrsflächen der Wohnwege vorgesehen, welche das Regenwasser in die vorhandenen Kanäle im Waldblick gedrosselt abgeben. Zudem ist eine Regenentlastungsanlage als Regenüberlauf an der Einmündung Siedlerweg/ Forststraße vorgesehen. Damit erfolgt eine Drosselung des ankommenden Regenwassers in den Kanal Forststraße auf max. 90 % der hydraulischen Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus ankommende Regenwassermengen aus dem Wohnbaugebiet an der Forststraße (entsprechend Vorbemessung ca. 80 l/s) sollen über einen Entlastungskanal im nichtausgebauten Abschnitt der Forststraße (Feldweg) in den südlich gelegenen Nebenlauf des Neukirchner Baches abgeleitet werden (siehe Abb. 6).

Zusätzlich zu den zentralen Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden als dezentrale Anlagen auf den Grundstücken Regenspeicher mit einem Drosselabfluss pro

Grundstück von max. 0,5 l/s festgesetzt. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist entsprechend der Größe der befestigten Flächen zu bestimmen, mindestens jedoch 4 m³ Rückhaltevolumen pro Regenspeicher und Grundstück. Die dezentrale Lösung ist in den Kaufverträgen zu berücksichtigen und ist somit notariell zu beglaubigen.

Die Kombination aus zentraler und dezentraler Regenwasserrückhaltung sichert, dass Niederschlagswasser verzögert an das Kanalnetz abgegeben wird. Es ermöglicht zudem eine Schonung der Wasserressourcen, indem es als Brauchwasser auf den Flächen verbleibt und den direkten Boden-Wasser-Kreislauf unterstützt.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls dienen die deutlichen Reduzierungen versiegelter Flächen durch die Reduzierung der Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen sowohl im öffentlichen Raum, bei Verkehrsflächen als auch auf den privaten Grundstücken.

Abb. 6: Geplanter Regenüberlauf im Bereich Siedlerweg/ Forststraße mit Ableitung
(Quelle: Melioplan GmbH)



7.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

7.3.1 BRANDSCHUTZ

Auf den Grundstücken sind die Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Löschwasserentnahmestellen so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Bei der Verwendung fester Brennstoffe ist die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gem.§ 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) einzuhalten.

7.3.2 LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitzustellen. Die

notwendige Löschwasserbereitstellung wurde bereits mit Erstellung des Bebauungsplanes „An der Forststraße“ geprüft und abgesichert. Der Anschluss soll an die Hydranten im Kreuzungsbereich der neuerrichteten Straßen Am Krehergrund/ Fuchssteig erfolgen. Hier wird vom Wasserversorger der geforderte Druck von 48 Kubikmeter/ Stunde für 2 Stunden bereitgestellt.

7.4 ENERGIEVERSORGUNG

7.4.1 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes ist möglich. Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

7.4.2 GASVERSORGUNG

Innerhalb des Plangebietes der Änderung befinden sich keine Anlagen des Gasversorgers inetz. In den angrenzenden Wohnbaustandorten liegt ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz an, über welches der Anschluss des Plangebietes der 5. Änderung erfolgen kann.

7.5 ABFALLENTSORGUNG

Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung über den zuständigen Entsorger, den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), übernommen wird. Eine entsprechende Straßenbreite für den Begegnungsfall LKW/Abfallsammelfahrzeug bzw. PKW/Abfallsammelfahrzeug wird durch den geplanten Ausbau der Erschließungsstraßen nachgewiesen. Alle Grundstücke werden unmittelbar durch die Straßenanbindung erschlossen.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DER GRÜNORDNUNG

8.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) wurde u. a. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung praktisch aller Bauleitpläne eingeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufiges Verfahren. So besteht die Pflicht zur strategischen Umweltprüfung nach §§ 2, 2a BauGB.

Zu berücksichtigen ist, dass die Prüfung nur den Änderungsteil betrifft.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur Planänderung und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden waren §3, Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes abzu prüfen, welche durch die Planänderung betroffen sind. Das BauGB schreibt dazu im § 4 vor, dass die Äußerungen auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 des BauGB erfolgen sollen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zu beschreiben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein unselbständiger Bestandteil der Begründung.

8.2 GEOLOGIE, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar: Neukirchen liegt im Bereich der Vorerzgebirgssenne. Der geologische Untergrund besteht aus Ton-/Schluffsteinen mit Sandstein- und Konglomerathorizonten der Leukersdorfer Formation des Rotliegenden. Sie sind oberflächennah verwittert bzw. mit Lockergesteinseigenschaften. Die Verwitterungszone wird von pleistozänen Hanglehm und Hangschutt überlagert. Das Rotliegendgestein stellt aus hydrologischer Sicht einen kombinierten Poren-/Kluffenwasserleiter dar. Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an den Hangschutt und die rollige Verwitterungsschicht gebunden, folgt dem morphologischen Gefälle und unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern dafür Bohrungen niedergebracht werden, besteht nach §§ 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, welche zu einer Reduzierung von Verkehrsflächen und zu einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksanteile führen, ermöglichen eine reduzierte Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegenüber dem bestehenden Plan. Generell ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, insbesondere mit Mutterboden zu achten. Dieser ist zu bergen, zwischenzulagern und vorzugsweise am Standort wieder einzubauen. Eine Vermischung von Bodenhorizonten ist zu vermeiden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.3 IMMISSIONEN UND RADONSCHUTZ

8.3.1 IMMISSIONEN

Es bestehen keine bekannten weiterführenden Belange gegenüber dem Bestandsplan. Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche während der Baumaßnahmen sind so gering als möglich zu halten.

Bei der Verwendung fester Brennstoffe ist die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gem.§ 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) einzuhalten.

8.3.2 RADONSCHUTZ

Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse aus den vorangegangenen Planänderungsverfahren in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU (1) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen Ansprechpartner: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema.

8.4 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Es sind keine archäologischen Kulturdenkmäler oder Funde bekannt. Im Rahmen der Bauvorhaben sind die Baufirmen auf die Meldepflicht bei entsprechenden Funden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen. Es bestehen keine weiterführenden Belange gegenüber dem Bestandsplan.

8.5 WALDSCHUTZ/ BELANGE DES FORST

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

8.6 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

8.6.1 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Die grünordnerischen Vorgaben aus dem Bestandsplan gelten auch für den Bereich der 5. Änderung weiter. Anstelle der im Bestandsplan festgesetzten straßenbegleitenden Gehölze sind in privatem Eigentum verbleibende Flächen mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bestandsplanes für die privaten Grundstücke zu versehen. Die entsprechenden Bindungen sind vertraglich zu fixieren.

Die schon im Bestandsplan entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehene Grün-/Gehölzhecke wird auf eine Breite von 5,0 m reduziert und als Fläche für private Pflanzbindungen festgesetzt. Grundlage für die Pflanzbindungen bilden die textlichen Festsetzungen (Planteil B) des genehmigten Bebauungsplanes, Pkt. 3.3 und das Pflanzschema für eine 5 m breite Randeingrünung. auf dem Planteil A des genehmigten Bebauungsplans.

Im Bestandsplan sind Pflanzgebote als Festsetzungen für die privaten Flächen enthalten (siehe Anlage 1: Textliche Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes, Pkt. 3.1 bis 3.3. sowie 3.5 und 3.6), welche auch für den zu ändernden Teil weiter gelten.

8.6.2 BILANZIERUNG DES AUSGLEICHS

Im Rahmen der Bilanzierung sind nur der Zustand des festgesetzten Bebauungsplans im Bereich der 5. Änderung und der mit der Änderung geplante neue Zustand zu vergleichen. Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO) i. V. m. den §§ 8,9 SächsNatSchG für den ca. 2,8 ha großen Änderungsbereich. Grundlage für die Biotoppunktbewertung bildet der Katalog der Flächennutzungstypen, Anlage zu § 2 Abs.5 u. § 5 Abs. 1 u.6 NatSchAVO:

Geplanter Ist-Zustand gemäß Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan	
<u>betroffene Flächennutzungstypen</u>	<u>Biotoppunkte</u>
- 21.100 m ² Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	
- davon 8.440 m ² x 0,0 BWF (A0: bebaute u. vollversiegelte Flächen)	0
12.660 m ² x 0,4 BWF (A4: intensiv genutzte Gärten u. Grünflächen)	5.064
- 5.640 m ² Verkehrsflächen	
- davon 5.265 m ² x 0,0 BWF (A0: vollversiegelte Verkehrsflächen)	0
105 m ² x 0,1 BWF (A1: unversiegelte, wasserdurchlässig befestigter Weg)	11
270 m ² x 0,2 BWF (A2: Verkehrsgrün)	54
- 600 m ² x 0,4 BWF (A4: öffentliche Grünflächen, grüner Weg, teilw. bepflanzt, Spielplatz)	240
- 660 m ² x 0,8 BWF (A8: Wildgehölzhecke)	528
-	
Gesamtbiotopwert Ist (Bestandsplanung)	5.897

Soll-Zustand mit Änderung der Festsetzungen	
<u>geplante Flächennutzungstypen</u>	<u>Biotoppunkte</u>
- 23.637 m ² Wohnbaufläche mit GRZ 0,25	
- davon 5.826 m ² x 0,0 BWF (A0: bebaute u. vollversiegelte Flächen)	0
17.476 m ² x 0,4 BWF (A4: intensiv genutzte Gärten u. Grünflächen)	6.991
335 m ² x 0,8 BWF (A8: Wildgehölzhecke)	268
- 3.863 m ² Verkehrsflächen	
- davon 2.945 m ² x 0,0 BWF (A0: vollversiegelte Verkehrsflächen)	0
918 m ² x 0,1 BWF (A1: wasserdurchlässig befestigte Fußwege/Wegeflächen)	92
- 500 m ² x 0,4 BWF (A4: öffentliche Grünfläche, Spielplatz)	200
Gesamtbiotopwert Soll (5. Änderungsplanung)	7.551
Bilanz: Gesamtbiotopwert Soll - Gesamtbiotopwert Ist	+1.654

Aufgrund der deutlich positiven Bilanz von **1.654** Biotopwertpunkten werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Festsetzungen der 5. Änderung in Verbindung mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

9. FLÄCHENBILANZ GESAMT

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst rund 28.000 m². Davon entfallen auf die festzusetzenden Flächen nachfolgende Anteile:

Parzelle/ Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m ² ca.
Neu zu bildende Grundstücke	Teile v. 694/11	23.637
Flächen auf den Grundstücken für: - Pflanzbindungen Wildgehölzhecke	Teile v. 694/11	335
Summe Wohnbaufläche		23.302
- davon max. überbaubar bei GRZ 0,25		(5.826)

Verkehrsflächen		
Erschließungsstraßen	Teil v. 694/11	3.863
- davon wasserdurchlässig		(918)
Summe Verkehrsflächen im Änderungsteil		3.863

Flächen gesamt	Flurstücksnummer	Größe in m ² ca.	Prozent. Anteil 5. Änderung	Vergleich Bestandsplan gesamt
Bruttowohnbauland	Teil v. 694/11	23.637	84,4	74,6
Öffentliche Verkehrsflächen versiegelt		2.945	10,5	17,7
Öffentliche Wegeflächen unversiegelt		918	3,3	0,3
Öffentliche Grünflächen		500	1,8	7,4
Summe		28.000	100,0	

.....
Sascha Thamm
Bürgermeister