

GEMEINDE: **NEUKIRCHEN**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET FLURSTÜCK NR. 255/82, GEMARKUNG ADORF“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH §10A ABS.1 BAUGB

PLANTRÄGER: GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN
HAUPTSTRASSE 77
09221 NEUKIRCHEN / ERZGEBIRGE
TELEFON: 0371/ 271020
FAX: 0371/ 217093
E-MAIL: BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH
INDUSTRIESTRASSE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 340200
FAX: 03771/ 3402040
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM

AUE, JULI 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG	3
2.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
3.	VERFAHRENSABLAUF	4
4.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
4.1	Einleitung	5
4.2	Grundlagen	5
4.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	7
5.1	frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf	9
5.3	Abwägungsvorgang	10
6.	PLANUNGALTERNATIVEN	10

1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG

Gemäß §10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von Nachfolgendem gibt:

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Bereich der Freifläche an der Klaffenbacher Straße und zum anderen das Vorhalten von Baugrundstücken. Der Bereich an der Klaffenbacher Straße stellt im eigentlichen Sinne eine Lückenbebauung dar und fügt sich somit optisch in die Umgebungsbebauung ein. Es ist unerlässlich in der Gemeinde Neukirchen vermarktungsfähige Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, um der steigenden Nachfrage aus dem Ortsteil Adorf nach Bildung von Wohneigentum mit zeitgemäßem Wohnraum nachzukommen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es das neue Wohngebiet in das vorhandene Gefüge aus verschiedenen Baustilen zu integrieren und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von nachhaltigem Wohnraum zu schaffen.

Auf dem Flurstück 255/82 und Teilflächen des Flurstückes 604/1 der Gemarkung Adorf wird auf einer Fläche von 9.692 m² (Größe Geltungsbereich) ein Reines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zufahrt erfolgt über die Klaffenbacher Straße.

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, in welchen Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen, verankert werden.

3. VERFAHRENSABLAUF

Das Verfahren wurde nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.01.2016 (Beschluss-Nr. 11) gefasst und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.02.2016 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf wurde durch den Gemeinderat am 27.07.2016 gebilligt (Beschluss-Nr. 93) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 94).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Neukirchen hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.08.2016 bis 20.09.2016 frühzeitig gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 10.08.2016 bekannt gemacht wurde.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 14.12.2016 (Beschluss-Nr. 161) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 162).

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 15.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 18.01.2017 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 29.03.2017 (Beschluss-Nr. 24) die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 29.03.2017 (Beschluss-Nr. 25) als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis durch den Bescheid vom 29.06.2017 AZ: 01380-2017-60 erteilt.

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 EINLEITUNG

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientierte sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, selbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Er unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

4.2 GRUNDLAGEN

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Unterlagen vor:

- www.naturraeume.lfz-dresden.de
- www.umwelt.sachsen.de
- www.bergbau.sachsen.de
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php
- Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz
www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_62_beteiligung.php
- Landesentwicklungsplan 2013
www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm
- STN (Stellungnahme) Landesdirektion Sachsen vom 05.09.2016
- STN Planungsverband Region Chemnitz vom 16.08.2016 / 09.01.2017
- STN LRA Erzgebirgskreis vom 29.08.2016 / 24.01.2017
- STN Landesamt für Denkmalpflege vom 01.08.2016
- STN Sächs. Landesamt f. Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 26.08.2016
- STN Landesamt für Archäologie vom 02.08.2016
- STN Sächsisches Oberbergamt vom 28.04.2016 / 08.08.2016

4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Basierend auf den angegebenen Grundlagen erfolgte eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft zu den Schutzgütern:

- Boden / Geologie mit anthropogener Vorbelastung
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Flora und Fauna (Arten und Biotope)
- Klima und Luft
- Landschaftsbild, Erholungsvorsorge und Kulturlandschaftselemente
- Mensch

Darauf aufbauend wurde durchgeführt:

- Prognose bei Nichtrealisierung der Planung (Status- Quo- Prognose) und
- Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird die Fläche in ihrem jetzigen Zustand weiterhin Bestand haben und als Wiesenfläche genutzt werden. Einer nachfrageorientierten Entwicklung zur Bildung von Wohneigentum mit zeitgemäßem Wohnraum würde nicht entsprochen werden können.

Die Konfliktanalyse wurde für die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung des zeitlichen Aspektes durchgeführt:

- Baubedingte Auswirkungen:
alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen
- Anlagenbedingte Auswirkungen:
alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft; sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein
- Betriebsbedingte Auswirkungen:
alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden

Es wurden weiterhin Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz und Kompensation ausgewiesen. Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Es ist zu gewährleisten, dass die Zahlungen für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen (wird im Erschließungsvertrag verankert).
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise beachtet werden.

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der Hinweise und ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 27.07.2016 gebilligt (Beschluss-Nr. 93) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 94).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Neukirchen hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.08.2016 bis 20.09.2016 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 10.08.2016 bekannt gemacht wurde.

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

Landesdirektion Sachsen:

- Anpassungs- und Begründungsbedarf bezüglich der Neuinanspruchnahme von Freiflächen -> Auseinandersetzung mit bestehende innerörtlichen Flächen und dem B-Plangebiet „An der Forststraße“
- Ergänzung der Darlegung zum Immissionsschutz (nahe Emittenten und Auswirkungen des geplanten Baugebietes)

Planungsverband Region Chemnitz:

- keine Bedenken
- Siedlungsentwicklung nur zur Deckung des Eigenbedarfes -> Auseinandersetzung und Ergänzung der Begründung mit der Ermittlung des Bedarfes der Gemeinde und der Auslastung der bereits entwickelten Baugebiete
- Hinweise zur Kompensation, unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Waldmehrung im Regionalplan, berücksichtigen
- gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfes des Regionalplanes schließt sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches ein Vorranggebiet Landwirtschaft an

Landratsamt Erzgebirgskreis Kreisplanung – Kreisentwicklung:

- Denkmalschutz:
 - Hinweis, dass ausführende Firmen gemäß §20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) der Meldepflicht von Bodenfunden unterliegen
- Brandschutz:
 - Hinweise zur Löschwasserversorgung mit der Bitte um Prüfung
- Immissionsschutz:
 - keine Einwände
 - Hinweise zur Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:
 - keine Einwände

- Naturschutz:
 - keine Einwände
 - Bebauungsplan befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und stellt einen zu kompensierenden Eingriff in Natur und Landschaft dar
 - vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen kann grundsätzlich zugestimmt werden
- Siedlungswasserwirtschaft:
 - keine Berührung von Wasserschutzgebieten
 - Forderung von konkreten Angaben zur geplanten abwassertechnischen Erschließung sowohl schmutz- als auch niederschlagswasserseitig

Landesamt für Denkmalpflege:

- es bestehen keine Einwände

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- es bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken
- gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor; nach derzeitigem Kenntnisstand aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken
- Plangebiet liegt in einem Gebiet in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten; aufgrund lokaler Gegebenheiten und Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich Radonzutrittes können dennoch erhöhte Werte auftreten; Beachtung Hinweise zur natürlichen Radioaktivität (Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz)
- Hinweise zu allgemeinen geologischen Verhältnissen

Landesamt für Archäologie Sachsen:

- es bestehen keine Einwände
- Hinweis, dass ausführende Firmen gemäß §20 (SächsDSchG) der Meldepflicht von Bodenfunden unterliegen

Sächsisches Oberbergamt:

- Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St.Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg; Auswirkungen werden nicht erwartet

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

5.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Gemeinderat am 14.12.2016 (Beschluss-Nr. 161) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 162).

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 15.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der umweltrelevanten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 18.01.2017 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 29.03.2017 (Beschluss-Nr. 24) die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen.

Nachfolgend eine Auflistung der Hauptträger mit Kurzfassung der Stellungnahme bzw. Auszug der wichtigsten Aspekte (wenn abweichend zur frühzeitigen Beteiligung) sowie der erbrachten Hinweise und Anregungen:

Planungsverband Region Chemnitz:

- Kompensationsmaßnahme (Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologischen Aufwertung des Teiches) liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge innerhalb eines festgelegten Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz innerhalb eines Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz; Kompensationsmaßnahme ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar

Landratsamt Erzgebirgskreis – Kreisplanung – Kreisentwicklung:

- Forst:
 - kein Wald im Sinne des §2 Sächsisches Waldgesetz berührt
- Naturschutz:
 - keine Beeinträchtigung von §§ 13 - 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA- Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG
 - Forderung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Entschlammung des Teiches) außerhalb der Brut- und Laichzeit; Hinweis auf Verbot von Baumfällungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09.
- Siedlungswasserwirtschaft:
 - Nachweis für die gesicherte abwassertechnische Erschließung erbringen

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- es bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken
- geologische und strahlenschutzfachliche Hinweise berücksichtigt; keine Vorschläge für Änderungen / Ergänzungen

Sächsisches Oberbergamt:

- Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem seit Jahrhunderten bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden; im unmittelbaren Bereich keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen

Die Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

5.3 ABWÄGUNGSVORGANG

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

6. PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich an der Klaffenbacher Straße im eigentlichen Sinne eine Lückenbebauung darstellt und sich somit optisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wurden keine weiteren alternativen Standorte übergeprüft.

bestätigt:

Neukirchen, den 09.08.2017

Thamm
Bürgermeister

Siegel