

**VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"AN DER FORSTSTRASSE"
5. Änderung**

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

GEMEINDE NEUKIRCHEN

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB -

VERFASSER:

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

SCHÖNHERRSTRASSE 8, 09113 CHEMNITZ

Anlass der Planung

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. 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. Aufgrund der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland soll der Bebauungsplan in einem weiteren Bauabschnitt umgesetzt werden.

Im Rahmen der abschließenden Umsetzung der Planung ergeben sich auch im letzten Bauabschnitt städtebauliche Erfordernisse der Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung erfolgt aus konkreten Bedarfsgründen.

Ziel der Planänderung ist die Änderung von einzelnen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Im Wesentlichen betrifft dies die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und Änderungen der festgesetzten Verkehrsflächen. Zudem sollen aufgrund der geänderten Zuordnung der Bauflächen die als öffentliches Grün festgesetzte Flächen, Zweckbestimmung Spielplatz und Weg, lagernmäßig verändert werden.

Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der 5. Änderung 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.

Der Änderungsbereich umfasst rund 2,8 ha.

Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen wurden nicht betrachtet, da es sich um die Umsetzung eines festgesetzten Bebauungsplangebietes handelt. Planungsalternativen waren ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen, da sich die geplanten Änderungen am unmittelbaren Bedarf orientieren und der abschließenden Umsetzung des Bebauungsplanes dienen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung mit 2,8 ha befindet sich auf einer Teilfläche von Flurstück 694/116 der Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Neukirchen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Neukirchen beschloss am 25.11.2015 die 5. Planänderung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

In der Gemeinderatsitzung am 30.03.2016 erfolgte der Beschluss zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.03.2016 und dessen Bestimmung zur Auslegung. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2015 vom 09.12.2015. In der Zeit vom 25.04.2016 bis zum 27.05.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.04.2016 davon unterrichtet. Ihnen wurden die Planunterlagen zugesandt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung waren keine Stellungnahmen zu voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich mit der Planänderung ergeben könnten, beachtlich.

Am 29.06.2016 beschloss der Gemeinderat den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Forststraße“ in der Fassung vom 16.06.2016 und bestimmte ihn zur Auslegung. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit den eingearbeiteten Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2016 bis 30.08.2016. In der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2016 vom 13.07.2016 erfolgten zudem die Hinweise, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.07.2016 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat wog in seiner Sitzung am 28.09.2016 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ab.

Die Hinweise und Anregungen des Landratsamtes vom 29.08.2016 wurden in die Begründung übernommen. Der Hinweis des Fachbereichs Baurecht wurde als redaktionelle Ergänzung/Klarstellung in die Zeichenerklärung im Planteil übernommen.

Mit Schreiben vom 18.10.2016 wurden die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den Abwägungsergebnissen informiert.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.2016 wurde am 28.09.2016 durch den Gemeinderat Neukirchen als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10/2016 vom 12.10.2016.

Beachtung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu prüfen. Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gegliedert nach den einzelnen Schutzgütern mit folgender zusammenfassender Bewertung:

<u>Schutzgut</u>	<u>Auswirkungen der Planänderung (gegenüber bestehenden Festsetzungen)</u>
- Mensch	- positiv, da Reduzierung der baulichen Dichte und damit Verbesserung der Wohn- und Erholungsqualität
- Tiere und Pflanzen	- positiv, da Reduzierung der baulichen Dichte und damit Erhöhung des Anteils an Garten- und Grünflächen, Verbesserung des Biotopwertes
- Boden	- positiv, da Reduzierung der baulichen Dichte und damit geringerer Grad der Bodenversieglung, Verbesserung des Biotopwertes
- Wasser	- positiv, da Reduzierung der baulichen Dichte und damit Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes und des Biotopwertes
- Klima und Luft	- positiv, da Reduzierung der baulichen Dichte und damit Verbesserung der Durchlüftung und des Frischluftabflusses
- Landschaft	- keine anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut
- Kultur- u. sonstige Sachgüter	- keine anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut

► Im Ergebnis der Umweltprüfung zeigt sich, dass keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit der Änderung eines Teils des Bebauungsplans zu konstatieren sind. Für fünf Schutzgüter können die Auswirkungen reduziert bzw. verbessert werden. Dies entspricht laut Ausgleichsbilanzierung einem Biotopwert von 1.654 Punkten. Aufgrund der deutlich positiven Bilanz werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.