

Landratsamt Zwickau • 1460 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT
UND DENKMALSCHUTZ

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Sachbearbeiter Frau Eva Klotz
Telefon (0375) 4402 25125
Fax (0375) 4402 25209
Mail eva.klotz@landkreis-zwickau.de
Dienstszitz Glauchau, G.-Hauptmann-Weg 2
Unser Zeichen 1460 - 621.64.02804/17
Datum 11.03.2024

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Ergänzungssatzung "Am Hain", Neukirchen/Pleiße
Ort : Neukirchen/Pleiße
Gemarkung : Schweinsburg
Planträger : Gemeinde Neukirchen

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Büro für Städtebau GmbH Chemnitz im Auftrag der Gemeinde Neukirchen vom
23.01.2023 per E-Mail

Planungsgrundlage: Planzeichnung der Ergänzungssatzung „Am Hain“, Gemarkung Schweins-
burg Bearbeitungsstand: Entwurf 12/2023 mit Begründung
Planungsbüro: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Straße 207 in 09114 Chem-
nitz

Stellungnahmen der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landrats-
amtes Zwickau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2
BauGB erhalten und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der von der Planung in ihren
Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zur Ergänzungssatzung "Am
Hain", Neukirchen/Pleiße.

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben. Wir bitten,
diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gern zur Verfö-
gung.

LANDRATSAMT ZWICKAU

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Sparkasse Zwickau IBAN DE73 8705 5000 2265 0000 54 • BIC WELADED1ZWI

Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau
Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau
Zum Sternplatz 7 • 08412 Werdau

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise



Umweltamt

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt die Ausweisung einer Ergänzungssatzung für einen Bereich „Am Hain“. Die Flurstücke 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Das Satzungsgebiet ist ca. 6.640 m² groß.

Die Teilfläche des Flurstücks 212/23 Gemarkung Schweinsburg ist Bestandteil der Ausgleichsfläche des Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken.

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann das Vorhaben nicht abschließend bewertet werden.

Untere Wasserbehörde

Sachstand:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom November 2023 teilte die untere Wasserbehörde mit, dass auf Grund fehlender Aussagen zur geplanten Schmutzwasserbeseitigung keine konkrete Beurteilung erfolgen konnte.

Seitens der Gemeinde Neukirchen wurden nun im März 2024 ergänzende Unterlagen zur Schmutzwasserbeseitigung und dem Umgang mit Niederschlagswasser eingereicht. Es ist geplant, eine Schmutzwasserleitung sowie eine Niederschlagswasserleitung zum Werksgelände der SAXA Real Estate eG zu errichten und in das dort bestehende Kanalnetz einzuleiten. Die Zustimmungserklärung des Flurstückseigentümers zum Anschluss an das Kanalnetz und die Errichtung der Kanäle liegt vor.

Das Werksgelände ist schmutzwasserseitig an einen Kanal der Wasserwerke Zwickau GmbH angeschlossen. Eine Stellungnahme der WWZ hierzu liegt nach wie vor nicht vor.

Das Niederschlagswasser soll über eine bestehende Einleitstelle in den Lauterbach abgeführt werden.

Seitens der Gemeinde Neukirchen wird die zeitnahe Bebauung des Teilstückes auf dem Flurstück 212/23 Gemarkung Schweinsburg mit einem Einfamilienhaus favorisiert. Die Bebauung im Bereich der Gartenanlage ist aufgrund der bestehenden Pachtverträge nicht vor 2035 vorgesehen.

Das Satzungsgebiet wird im Rahmen der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde in zwei Bereiche aufgeteilt.

Bewertung:

Teilbereich 1: Errichtung Einfamilienhaus auf dem Teilfläche Flurstück 212/23 Gemarkung Schweinsburg.

Schmutzwasser:

Gemäß den ergänzenden Unterlagen ist geplant, bis zum Werksgelände der SAXA Real Estate eG einen neuen Anschlusskanal für Schmutzwasser zu errichten. Dieser wird auf das bestehende Kanalnetz aufgebunden. Die Zustimmungserklärung des Flurstückseigentümers zum Anschluss an das Kanalnetz und die Errichtung des Kanals auf dem Flurstück 212/22 Gemarkung Schweinsburg liegt vor. Das Werksgelände ist schmutzwasserseitig an einen Kanal der Wasserwerke Zwickau GmbH angeschlossen. Es ist eine Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH zum Vorhaben vorzulegen.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll ebenfalls über das benachbarte Firmengelände geleitet und über eine bestehende Einleitstelle in den Lauterbach abgeführt werden. Die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser macht eine Anpassung der bestehenden Einleiterlaubnis notwendig. Dies muss in einem separaten Wasserrechtsverfahren erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass das Gewässer aufgrund der Vielzahl an bereits bestehenden Einleitstellen mit hohen Einleitmengen hydraulisch überlastet ist und die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ohne zusätzliche Rückhaltung voraussichtlich nicht erlaubnisfähig ist. Seitens der unteren Wasserbehörde wird daher darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück belassen werden sollte ist (breitflächige Versickerung).

Wild abfließendes Wasser:

Bedingt durch die topographische Lage des Planbereiches wird auf die Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser der östlich gelegenen Feldflächen hingewiesen. Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept zum Umgang mit wild abfließendem Wasser zu erarbeiten.

Grundwasser/Drainagewasser:

Im Vorfeld hat eine kundige Befassung mit dem anstehenden Grundwasser und dem Drainagesystem der landwirtschaftlichen Flächen zu erfolgen. Die negative Beeinflussung des Systems ist durch die Bebauung auszuschließen.

Teilbereich 2: Satzungsfläche im Bereich der Gartenanlage (Flurstücke 247 bis 266 und 278) Gemarkung Schweinsburg

Eine abschließende Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange ist nicht möglich. Hierzu ist eine umfassende konzeptionelle Betrachtung erforderlich. Diese muss im Ergebnis eine geordnete und gesicherte wasserwirtschaftliche Erschließung der zur Bebauung vorgesehen Flächen beinhalten.

Schmutzwasser:

Gemäß den ergänzenden Unterlagen ist geplant, bis zum Werksgelände der SAXA Real Estate eG eine Schmutzwasserkanal zu errichten. Dieser wird auf das bestehende Kanalnetz aufgebunden. Die Zustimmungserklärung des Flurstückseigentümers zum Anschluss an das Kanalnetz und die Errichtung des Kanals auf dem Flurstück 212/22 Gemarkung Schweinsburg liegt vor. Die in den Planunterlagen dargestellte Leitung im Satzungsgebiet bis zum Anbindepunkt an das bestehende Kanalnetz ist von einem übergeordneten Erschließungsträger zu errichten. Das Werksgelände ist schmutzwasserseitig an einen Kanal der Wasserwerke Zwickau GmbH angeschlossen. Es ist eine Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH zum Vorhaben vorzulegen.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll ebenfalls über das benachbarte Firmengelände (Flurstück 212/22 Gemarkung Schweinsburg) geleitet und über eine bestehende Einleitstelle in den Lauterbach abgeführt werden. Die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser macht eine Anpassung der bestehenden Einleiterlaubnis notwendig. Dies muss in einem separaten Wasserrechtsverfahren erfolgen.

Hierbei ist zu beachten, dass das Gewässer aufgrund der Vielzahl an bereits bestehenden Einleitstellen mit hohen Einleitmengen hydraulisch derzeit schon überlastet ist und zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ohne weitere Rückhaltungen nicht möglich sein wird.

Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken belassen werden sollte. Sollte auf Grund der hydrogeologischen Situation im geplanten Teilbereich 2 eine breitflächige oder direkte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich sein, ist die Errichtung einer Rückhalteanlage für das gesamte Gebiet durch einen Erschließungsträger zu sichern.

Darüber hinaus geben wir zu bedenken, dass das vorhandene Gefälle nicht dem geplanten Leitungsverlauf folgt und ggf. die geplante Ableitung nur mittels Hebeanlage erreicht werden kann.



Wild abfließendes Wasser:

Bedingt durch die topographische Lage des Satzungsgebietes wird auf die Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser der angrenzenden Feldflächen hingewiesen. Es ist ein Konzept zum Umgang mit wild abfließendem Wasser zu erarbeiten.

Grundwasser/Drainagewasser:

Im Teilbereich 2 kommt es aufgrund von anstehendem Grundwasser sowie dem Drainagewasser nach Aussage von ortsansässigen Personen zum Aufstau von Wasser im Bereich der Kleingärten. Für diesen Bereich ist eine fundierte Sachverhaltsermittlung zum bestehenden wasserwirtschaftlichen System im Bestand durchzuführen. Es ist zwingend zu berücksichtigen, dass durch die geplante Bebauung der Flächen keine negativen Auswirkungen auf das bestehende System oder der umliegenden Grundstücke entstehen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Durch die geplanten Bauungen wird nachteilig in den natürlichen Wasserkreislauf eingegriffen. Die durch eine Versiegelung verursachten Veränderungen im Wasserhaushalt können schon mit einfachen Maßnahmen so verringert werden, dass der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten bleibt.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 102-4 zu untersuchen.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben für den

- Teilbereich 1 vorbehaltlich der gesicherten Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser keine Bedenken

- Teilbereich 2 aufgrund der beschriebenen wasserwirtschaftlichen Situation im Satzungsgebiet weiterhin erhebliche Bedenken.

Eine Bebauung ohne konzeptionelle Befassung und Gewährleistung der sich aus dem Konzept ergebenden Maßnahmen ist nicht im Rahmen von Einzelbauanträgen sicherstellbar.

Begründung:

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung des Teilbereiches 2 im Plangebiet wird derzeit als nicht gesichert gewertet. Das bestehende System der Feld- und Oberflächenentwässerung darf durch eine zukünftige mögliche Bebauung nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Grundlagen der Sachverhaltsermittlung sind nicht ausreichend, die Sicherstellung der Entwässerung ist nicht geklärt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Bewertung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Ergänzungssatzung wurde mit der Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.11.2023 bereits eine grundsätzlich positive immissionsschutzfachliche Bewertung der Planung vorgenommen. Diese bleibt auch für den nunmehr vorliegenden Satzungsentwurf aktuell. Insbesondere wurde festgestellt, dass die gemäß der geplanten Ergänzungssatzung „Am Hain“ vorgesehene Wohnbebauung mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich ist. Hinsichtlich des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches sollte das Satzungsgebiet der nördlich angrenzenden gemischten Bebauung, welche u. E. den Charakter eines Mischgebietes (MI) hat, zugeordnet werden. Diesbezüglich ist u. E. auch der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen zu beachten, in welchem ein Teil des Satzungsgebietes bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im Gegensatz dazu wird für das Satzungsgebiet im Punkt 14 der vorliegenden Begründung auf die Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte für „Wohngebiete“ gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 verwiesen.



Dieser Hinweis ist u. E. nicht zwingend erforderlich sowie auch nicht ausreichend konkret formuliert, da es mehrere Arten von Wohngebieten gibt. Angrenzend an ein Mischgebiet wäre im vorliegenden Fall eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet möglich, aufgrund des benachbarten Jugendclubs u. E. jedoch nicht vorteilhaft. Der Jugendclub muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten. Bei Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes müssten zukünftig die schärferen IRW für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und dies auch noch in kürzerer Entfernung. Dies könnte für den Jugendclub eine Einschränkung bedeuten. Über das konkrete Geräuschniveau am Standort liegen jedoch keine Daten vor, so dass nicht abgeschätzt werden kann, inwieweit ein heranrückendes Wohngebiet für den Jugendclub tatsächlich eine Einschränkung bedeuten kann.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die geplante Ergänzungssatzung weiterhin keine Bedenken.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen weiterhin Bedenken zur Ausweisung des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg.

Die Stellungnahme des Sachgebiets Abfall, Altlasten, Bodenschutz in der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes vom 29.11.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Hinweise:

Der Baustandort liegt unterhalb einer erosionsgefährdeten Ackerfläche (Stufe 4 bis 5 = zweithöchste und höchste Stufe nach DIN 19708), welche unter anderem in Richtung des beabsichtigten Baugrundstücks entwässert. Bodenerosion ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Insofern können sogenannte Off-Site-Schäden durch Eintrag von abgeschwemmtem Bodenmaterial in das Baugrundstück/Bauwerk beim Zusammentreffen mehrerer ungünstiger erosionsfördernder Faktoren nicht ausgeschlossen werden. Mit erosionsmindernden Bewirtschaftungsmaßnahmen kann lediglich die Gefahr von Bodenerosion in gewissem Umfang verringert, jedoch nicht ausgeschlossen, werden.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Bewertung:

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich nicht im Geltungsbereich geschützter Teile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 23 - 30 BNatSchG i. V. m. den §§ 14 - 19 und 21 SächsNatSchG.

Mit der Einbeziehung der Satzungsfläche in den baurechtlichen Innenbereich ist durch die zu erwartende Nutzungsänderung, insbesondere im Bereich der Kleingärten, ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG zu erwarten, der im Rahmen des Erläuterungsberichtes bilanziert wurde. Aus der Bilanzierung ersichtliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Sinne von § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen kompensiert und als grünordnerische Festsetzungen in den Textteil der Satzung aufgenommen.

Im § 4 Abs. 1 der naturschutzrechtlichen Regelungen ist der Text wie folgt zu korrigieren, um Missverständnisse zu Umfang und Ausführung der erforderlichen Strauchhecken zu vermeiden: „Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher gemäß § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB an den jeweils südlichen



Grundstücksgrenzen sowie an der östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets eine durchgängige Strauchhecke aus min. 3 standortgerechten Gehölzarten nach Artenliste A anzulegen.“ Es könnte ansonsten der Eindruck entstehen, dass nur 3 Gehölzindividuen und keine durchgängige Strauchhecke zu pflanzen ist.

Die beabsichtigten Strauchhecken zwischen den einzelnen Grundstücken sind als Kompensationsmaßnahme nicht vollzugsfähig und können daher aus der textlichen Festsetzung gestrichen werden.

Bezüglich des Anteils des Flurstücks 212/23 Gemarkung Schweinsburg, der sich innerhalb des Satzungsgebietes befindet, wurde ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“ (2016) festgestellt. Im Plan- und Textteil (Ziff. 7) ist diese Teilfläche bereits als Teil einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme A 1 – Extensivgrünland mit Sukzessionsinseln – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Planer der Ergänzungssatzung ist auch der damalige Planer des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist bis heute noch nicht umgesetzt, so dass der Widerspruch beider Planwerke nicht sofort offensichtlich war.

Sollte es von Seiten der Gemeinde beabsichtigt sein, den Teil des Flurstückes 212/23 Gemarkung Schweinsburg (ca. 1600 m²) als bebaubare Fläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu belassen, muss ein zusätzlicher und adäquater Ausgleich für den anteiligen Verlust an der Ausgleichsmaßnahme A 1 aus dem o. g. Bebauungsplan erbracht werden.

Die betroffenen Belange des besonderen Artenschutzrechtes wurden mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen angemessen berücksichtigt. Artvorkommen besonders geschützter Arten sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Im verbleibenden Kleingartenbereich sind ausreichend Ausweichhabitate der ortsansässigen Fauna vorhanden.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann das beantragte Vorhaben noch nicht abschließend bewertet werden.

Hinweis:

Das festgestellte Umsetzungsdefizit im Kompensationskonzept des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“ ist unabhängig vom vorliegenden Zulassungsverfahren der Ergänzungssatzung „Am Hain“ durch die Gemeinde nachträglich zu beheben.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Bewertung:

Die vorliegenden Planungsunterlagen weisen gegenüber der Planung vom November 2023 keine Änderungen zu den einbezogenen Flächen auf.

Das Flurstück 212/23 der Gemarkung Schweinsburg wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die überplante Teilfläche dieses Grundstücks beträgt ca. 0,16 ha. Der Feldblock bildet zusammen mit den angrenzenden Flurstücken eine wirtschaftliche Einheit, die durch das Vorhaben verkleinert und deren Bewirtschaftung durch die geplante Bebauung erschwert wird.

Durch die Planung kommt es zu einem dauerhaften Entzug von ca. 0,16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, welche der landwirtschaftlichen Produktion, insbesondere der Produktion von Nahrungsmitteln, unwiederbringlich nicht mehr zur Verfügung steht.

Das geplante Vorhaben steht folglich den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur entgegen.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben erhebliche Bedenken.



Untere Forstbehörde

Die Belange der unteren Forstbehörde sind nicht betroffen.

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

(Obere) Flurbereinigungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) nimmt die Aufgaben der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde wahr und ist zuständig für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und nach Abschnitt 8 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG). Sie hat danach Belange, die sich aus diesen Verfahren ergeben, zu vertreten. Demzufolge fallen die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung in unseren Aufgabenbereich.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG nicht berührt.

Untere Vermessungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau ist als untere Vermessungsbehörde (uVB) zuständig für die Fortführung der Daten des Liegenschaftskatasters sowie die Bereitstellung von Informationen aus diesen Datenbeständen. Die uVB ist die das Liegenschaftskataster führende Behörde im Sinne bundesrechtlicher Vorschriften.

Zum Vorhaben werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der dargestellten Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen.

Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen.

In diesem Fall ist der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:

„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“

Glauchau, den

*Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung
und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)*

Siegel

Hingewiesen wird zudem auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG¹).

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

SG Bauaufsicht und Denkmalschutz

Zu o.g. Vorhaben gibt es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Die Hinweise aus der Gesamtstellungnahme vom 29.11.2023 wurden im Entwurf nicht berücksichtigt. Wir bitten darum, dass dies nachgeholt wird.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies

¹ Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 16 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung



betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet der Ergänzungssatzung (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

SG Kreisentwicklung

Sachstand:

Die Gemeinde Neukirchen hat einen seit 15.11.2022 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen sind die Flurstücke 247, 248, 249, 150, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278 der Gemarkung Schweinsburg als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der nördliche Teil des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg ist als gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ausgewiesen.

Mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist u.a. nachzuweisen, wie die angrenzenden Bereiche entsprechend vorgeprägt sind und die einzubeziehenden Flächen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Die Ergänzungssatzung stellt darauf ab, ob im Satzungsgebiet der Maßstab des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB anwendbar ist.

Die nördlich an die Verkehrsfläche „Am Hain“ angrenzende Bebauung ist vorrangig durch ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldachausbildung geprägt.

Bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind auch die Ziele der Raumordnung zu beachten. § 1 Abs. 4 BauGB ist sinngemäß anzuwenden. Vorrangig sollten Innenentwicklungspotentiale und Brachflächen genutzt werden, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden.

Es wird darauf verwiesen, dass möglichst eine Bebauung von innen (Westen) nach außen (Osten) erfolgen sollte, um eine Zersiedelung zu vermeiden.

Weiterhin ist nachzuweisen, inwieweit mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sich auseinandergesetzt wird.

In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sollen die Flurstücke 247, 248, 249, 150, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278 und Teilflächen des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg mit einem Flächenumfang von ca. 6.640 m² einbezogen werden. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Verkehrsseitig sollen die geplanten Bauflächen durch die Lage an der Verkehrsfläche „Am Hain“ erschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Breite der vorhandenen Verkehrsfläche „Am Hain“ sehr gering ist und der Ausbaugrad der Verkehrsfläche für die Aufnahme des Verkehrs zu prüfen ist.



Die in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen werden derzeit größtenteils als Dauerkleingärten genutzt. Der östliche Teil der einzubeziehenden Fläche wird als zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Weiterhin ist zu beachten, dass die südlich der Straße „Am Hain“ dargestellten Ergänzungsflächen topografisch durch einen Höhenversatz bis ca. 2 m bis 3 m tiefer liegend sind.

Die geplante Einordnung der Einzel- und Doppelhäuser im Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche „Am Hain“ hat unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten mit einem Höhenunterschied zur vorhandenen Verkehrsfläche von 2 – 3 m zu erfolgen.

Nach den Ausführungen in der Begründung auf Seite 14 ist die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung nicht beschrieben, sondern es wird auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verwiesen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen die Anforderungen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu erfüllen haben.

Innerhalb der im bebauten Ortsteil ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die **Erschließung** gesichert ist. Nach den Beschreibungen in der Begründung ist derzeit die Erschließung nicht gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung auch die Löschwasserversorgung gehört.

Im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche müssen die erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebaubarkeit der einzubeziehenden Flächen entnommen werden können. Eine hinreichende konfliktfreie Bebauung muss möglich sein. Diese Regelung findet die Grenzen dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planbedürfnis entsteht.

In diesem Zusammenhang und nach Recherchen wurde festgestellt, dass der im Juli 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“ sich mit Zuordnungsfestsetzungen für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB in Form einer Fläche A1 – Extensivgrünland mit Sukzessionsinseln ausweist. Diese Maßnahmefläche A1 ist auf den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 212/23 und 227 Gemarkung Schweinsburg mit einer Größe von 9.400 m² festgesetzt und bisher nicht ausgeführt.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Buderusstraße“ im zweistufigen Regelverfahren zu ändern und die in Aufstellung befindliche Ergänzungssatzung nicht weiter zu verfolgen. Sollte doch am Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung festgehalten werden, ist die Ausgleichsfläche entsprechend darzustellen, ggf. durch eine Verschiebung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 212/23 Gemarkung Schweinsburg in südliche Richtung, und eine nochmalige Beteiligung in der geänderten Planfassung zur Ergänzungssatzung „Am Hain“ durchzuführen. Gern können wir in einem gemeinsamen Beratungstermin Lösungsvorschläge diskutieren.

Die Planung ist (auch) nach dem Standard XPlanung vom Planungsbüro anzufordern. Der Standard XPlanung ist ein digitaler Planungsstandart, der künftig auch Grundlage für das digitalen Baugenehmigungsverfahren sein soll (siehe [Rechtliche Verbindlichkeit | XLeitstelle](#)).

Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz

Aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brand- und Katastrophenschutzbehörde erhalten Sie, basierend auf den durch die Stabsstelle BRK vertretenen öffentlichen Belange, nachfolgende Anmerkungen mit Bitte um Beachtung bei der weiteren Bearbeitung:

1. Generalklausel

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.



Dies spiegelt sich im weiteren Sinne auch in den §§ 1 (6) sowie 2 (4) des BauGB wieder. Auch im fortlaufenden Text des vorgenannten Dokuments wird direkt und indirekt auf mögliche Folgen / Risiken die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bei schweren Unfällen oder Katastrophen zulässiger Anlagen (Bau- und Betriebsphase) verwiesen, welche zu berücksichtigen sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten.

2. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. §6 SächsBRKG / §14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Mit der Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Neukirchen/Pleiße die Absicht, auf einem Teilbereich (ca. 6.640 m²) der ehemaligen Kleingartenanlage „Teichwiese“ entlang der Anliegerstraße „Am Hain“ in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper eine dem örtlichen Bedarf gerecht werdende Wohnbauflächenergänzung vorzunehmen. Der bisherige Außenbereich (Gartenanlage) und Teile des im FNP ausgewiesenen Mischgebiets sollen mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten (WE) bebaut werden dürfen (vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA)). Daraus ergibt sich die erforderliche Löschwassermenge.

Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung (**vergleichbar WA**) in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der vorhandenen bzw. zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des **Grundschutzes** ein **mindestens vorzuhaltender** Löschwasserbedarf von **48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden** vorhanden sein.

- Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird. Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführende Anforderungen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Bei Ausweisung von (neuen) Baugebieten ist dies zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung sind im Rahmen der Planung und Ausgestaltung vorzusehen.

Aus den vorliegenden Unterlagen sind aktuell keine weiteren Informationen zur Löschwasserversorgung entnehmbar. Es wird darauf verwiesen, dass Konkrete Aussagen in der förmlichen Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen werden.

- Grundsätzlich dürfen zur Sicherung des Grundschutzes alle geeigneten Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass basierend auf den allgemeinen Empfehlungen und üblichen taktischen Vorgehensweisen, eine geeignete Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m³/h idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll. Ferner dürfen zwischen Plangebiet (Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein.
- Ein erster Blick in die App FwA 16/2 zeigt auf, dass im Bereich der Straße „Am Hain“ insgesamt 3 Hydranten vorhanden sind. Dabei handelt es sich um je einen Unterflurhydranten in Höhe der HNr. 3 (DN65 / Schüttleistung mit 55 m³/h über 2 Stunden angegeben) und der HNr. 18 (DN80 / Schüttleistung mit 50 m³/h über 2 Stunden angegeben) sowie einen Überflurhydrant zwischen den HNr. 8 und 10 (DN80 / Schüttleistung mit 55 m³/h über 2 Stunden angegeben).

Insofern die vorstehenden **Angaben** zum Hydrantennetz durch die **WWZ bestätigt** werden können, wäre die **definierte Löschwasserversorgung** (Grundschutz) **sichergestellt**.



3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Die verkehrsseitige Erschließung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straße „Am Hain“. Den vorliegenden Unterlagen lassen sich augenscheinlich keine Beeinträchtigungen oder wesentlichen Veränderungen der bisherigen Situation entnehmen. Demnach erscheint die **grundsätzliche öffentliche Erschließung** des Geltungsbereichs **aktuell als gesichert**.

Insofern zutreffend bzw. sich aus Veränderungen bei der Grundstücksaufteilung / Teilbereiche das Erfordernis ergibt, sind bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten.

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehruzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehruzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, speziell für Fahrzeuge der Feuerwehr / des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

4. Zustimmung zum Vorhaben

Bei Beachtung der benannten Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brand- und Katastrophenschutzbehörde die **wahrzunehmenden öffentlichen Belange** der vorbeugenden Gefahrenabwehr zum derzeitigen Zeitpunkt **als ausreichend anzusehen**. Bei Nichtbeachtung können Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten sowie der allgemeinen Sicherheit (mit Blick auf schwere Unfälle oder Katastrophen) aufkommen.

5. weitere Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen und Hinweise zeigen die bei der Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Ermöglichung der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamer Löscharbeiten) bedeutsamen Maßnahmen auf.

- Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen.
- Sie greifen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor.
- Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich.
- Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten / bewerten.



Amt für Abfallwirtschaft

Unter Beachtung der nachstehenden Hinweise zu infrastrukturellen Belangen bestehen aus Sicht des Amtes für Abfallwirtschaft keine Einwände zur oben genannten Planung.

Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2024) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln und die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen.

Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem örE gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen AWS 2024 des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß der Branchenregel „DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Weiterhin bitten wir um Beachtung folgender allgemeingültiger Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge:

- Eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss weiterhin gewährleistet sind.
- Privatwege werden nicht befahren.
- Die ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen) – auch in Kurvenbereichen – muss weiterhin gegeben sein.
- Für Anliegerstraßen muss eine Mindeststraßenbreite von 3,55 Metern; im Kurvenbereich mindestens von 4,75 Metern eingehalten sin.
- Entsprechende Wendeanlagen (gemäß Anforderungen der RASSt 06 für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge) sind bei Bedarf vorzusehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern.

Gern stehen die Sachbearbeiter in den beteiligten Fachämtern bereit, die gegebenen Hinweise in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manuela Kehrer
Amtsleiterin

Verteiler: Gemeinde Neukirchen
Planungsbüro: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
zu den Akten