

GEMEINDE NEUKIRCHEN/PLEIßE

LANDKREIS ZWICKAU

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WOHNGEBIET BERGALLEE“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



STAND:

DEZEMBER 2017, ERGÄNZT JUNI 2018

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Bebauungsplan der Gemeinde Neukirchen/Pleiße

„Wohngebiet Bergallee“

Stand: **Dezember 2017, ergänzt Juni 2018**

Gemeinde: **Neukirchen/Pleiße**

Landkreis: **Zwickau**

Region: **Chemnitz**

Land: **Freistaat Sachsen**

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500
2. Teil B – Text

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse

Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

TEIL I	GRUNDLAGEN	3
1	ANLASS, ZIELE, RECHTS-UND PLANGRUNDLAGEN	3
1.1	Planungsanlass und –erfordernis	3
1.2	Planungsziel und -grundsätze	3
1.2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
1.2.2	Wohnflächenbedarf	6
1.3	Rechtsgrundlagen	9
1.4	Plangrundlage	10
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	10
2.1	Lage des Standorts	10
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs	11
2.3	Vorhandene Nutzungsstruktur	12
2.4	Ökologische Zustandserfassung	17
2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	24
2.6	Nutzungsbeschränkungen	25
2.6.1	Denkmalschutz	25
2.6.2	Altlasten	25
2.6.3	Erdbebenzone	25
2.6.4	Ver- und Entsorgungsleitung	25
2.6.5	Immissionen	25
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	27
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	27
3.2	Flächennutzungsplan	30
3.3	Satzungsrecht und Fachplanungen	31
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	32
1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
1.1	Art der baulichen Nutzung	32
1.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	32
1.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	34
1.4	Verkehrsflächen	35
1.5	Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser	36
1.6	Grünflächen	36
1.7	Anpflanzen von bäumen, sträuchern und sonstigen bepflanzungen	36
1.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	39
3	FLÄCHENBILANZ	40
4	ERSCHLIESSUNG	40
4.1	Verkehr	40
4.2	Stadttechnische ver- und entsorgung	40

5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	47
5.1	Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft und Tiere	47
5.2	Immissionsschutz	47
5.3	Auswirkungen auf den Verkehr	48
5.4	Auswirkungen auf den Bestand	49
5.5	Kostenschätzung	49

TEIL III – UMWELTBERICHT

ANLAGEN

1. Bestandserfassung
2. Artenlisten für Anpflanzungen
3. Planung Regenrückhaltebecken/ Regenwasserkanal
4. Beiplan Leitungsbestand

ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND QUELLENVERZEICHNISSE

Abbildung 1 Plangebiet-Lage im Raum; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Stand 06/2016.....	10
Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“	11
Abbildung 3 VEP „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“	12
Abbildung 4 Bestandsplan (vergrößerter Plan in Anlage 1 der Begründung)	13
Abbildung 5 Bestandsplan, rot markierte Bestand Südlicher Planbereich	15
Abbildung 6 Bestandsgebäude, Stand Mai 2016, eigene Fotografien	16
Abbildung 7 Bestand Grünflächen, Stand Mai 2016, eigene Fotografien	16
Abbildung 8 Landschaftsschutzgebiet, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	17
Abbildung 9 FFH Gebiete, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	17
Abbildung 10 Freiraumsicherung, Karte 10, Quelle: LRP 2008.....	18
Abbildung 11 Besondere Freiraumfunktion, Karte 11, Quelle: LRP 2008	19
Abbildung 12 Karte mit Höhenlinien (Abstand zu 2,5 m), Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2016.....	19
Abbildung 13 Bodenkarte, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016.....	20
Abbildung 14 Windrose Werdau, Windrose Crimmitschau, Quelle: world-weather	23
Abbildung 15 Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit, Quelle: LRP 2008 Karte 6-1	23
Abbildung 16 Festlegungskarte 1 Raumstruktur Quelle: LEP 2013	27
Abbildung 17 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) mit Änderungsfläche (2016)	31

Abbildung 18 Lageplan- Regenrückhalteanlage, Stand 11/2017, Verfasser:

HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Bauherr: Wasserwerke Zwickau GmbH.42

Abbildung 19 Bestandsplan der Hochspannungsleitungen der MITNETZ Strom GmbH im

Plangebiet (aus: Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 16.09.2016).44

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2014 und Bevölkerungsvorausberechnung bis

20305

Tabelle 2: Jährliche Baufertigstellungen von 2007 bis 20157

Tabelle 3 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/ Baulücken8

Tabelle 4 Flächenbilanz Bestand, Gesamter Geltungsbereich 14

Tabelle 5 Flächenbilanz, Bestand für Plangebiet 14

Tabelle 6 Deutscher Wetterdienst, Wetterstationen in der Region22

Tabelle 7 Flächenbilanz Planung40

TEIL I GRUNDLAGEN

1 ANLASS, ZIELE, RECHTS-UND PLANGRUNDLAGEN

1.1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße beabsichtigt den vormaligen zum Erliegen gekommene Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ als kommunalen Bebauungsplan wiederaufzugreifen und den Standort abschließend zu beplanen. Die Gemeinde beabsichtigt die Nachfrage an Wohnraumentwicklung für Einfamilienhäusern an diesem Standort zu befriedigen. Damit unterstützt die Gemeinde die Revitalisierung des Plangebietes durch Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in einem attraktiv gelegen Gebietszuschnitt. Das ca. 3,3 ha große Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet dienen. Das Plangebiet ist über die Rudelswalder Straße und die Bergallee erschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden, was die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB beinhaltet. Bereits zum Vorentwurf wurde zur Gewährleistung des Artenschutzes planbegleitend eine Artenschutz-Risikoabschätzung erstellt. Der Gemeinderat hat am 28.10.2015 (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 060/2015) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ beschlossen.

1.2 PLANUNGSZIEL UND -GRUNDSÄTZE

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines kommunalen Bebauungsplanes zur Entwicklung des Wohngebietes Bergallee.

Die wesentlichen Planungsgrundsätze des Bebauungsplans sind, dass die bevorzugte Nutzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen kann. Es soll eine ergänzende Bebauung in mehreren Etappen auf bereits zuvor beeinträchtigten Flächen ermöglicht werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich minimiert und unvermeidliche Eingriffe entsprechend kompensiert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen zur Gestaltung des gesamten Konzeptes des Plangebietes und zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft integriert werden.

Im Bebauungsplan werden dazu die notwendigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat zum Zeitpunkt des 31.12.2015 weniger als 5000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für eine Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung.

Kernaussagen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

Langsamer Bevölkerungsrückgang

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen. Der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung werden weiter anhalten.

Effekte der Zuwanderung

Die Auswirkungen der Zuwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung sind schwer einzuschätzen. Das Statistische Landesamt hat in Variante 1 den Zuzug aus dem Ausland mit besonderen Annahmen berücksichtigt. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv. Grundsätzlich konzentriert sich die Abwanderung stärker in den jüngeren Altersgruppen. Es wandern mehr Frauen als Männer ab. Der Wegzug fokussiert sich regional auf ländliche und strukturschwache Regionen.

Steigendes Durchschnittsalter und Veränderung in den Altersgruppen in Sachsen

Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030.

Veränderungen ergeben sich bei den Altersgruppen. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben.

Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Mio. Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt.

Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Mio. Menschen steigen. Dies ent-

spricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.

Regionale Entwicklung

Als Folge des Demografischen Wandels werden sich auch die regionalen Disparitäten in Zukunft weiter verstärken. Die Einwohnerzahl der Variante 2 steigt in Dresden um 8,7 Prozent bzw. in Leipzig um 11,9 Prozent. In Chemnitz sowie in den Landkreisen Leipzig, Sächsische Schweiz, Meißen und Nordsachsen geht die Einwohnerzahl mit unter 8 Prozent weniger stark zurück als in den anderen fünf Landkreisen. In diesen wird mit einem Rückgang von 12 bis zu 16 Prozent gerechnet. Das höchste Durchschnittsalter wird 2030 mit 52 Jahren im Erzgebirge und im Vogtlandkreis, das geringste Durchschnittsalter wird mit 43 Jahren in Dresden und Leipzig erreicht

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2014 und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030

	Neukirchen/Pleiße		Landkreis Zwickau	
Jahr	Einwohner	Verlust zu 2005 in %	Einwohner	Verlust zu 2005 in %
2005	4.413		128.630	
2006	4.364	- 1,2	127.192	- 1,2
2007	4.322	- 2,1	352.947^{*0}	
2008	4.295	- 2,7	348.834	- 1,2
2009	4.250	- 3,7	345.118	- 2,3
2010	4.217	- 4,5	341.932	- 3,2
2011	4.167	- 5,6	333.291	- 5,4
2012	4.094	- 7,3	330.294	- 6,5
2013	4.076	- 7,7	327.062	- 7,4
2014	4.042	- 8,4	325.137	- 7,9
2020	-		308.800 ^{*2}	
2025	-		294.900 ^{*2}	
2030	3.928^{*1}	-11	281.200^{*2}	- 20,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

*1 eigene Vorausberechnung

*2 Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern. Gemeinden mit 5.000 bis unter 15.000 Einwohnern verlieren zwischen 7 und 12 Prozent Einwohner. Bei Gemeinden mit 15.000 bis 25.000 Einwohnern wird es einen Rückgang zwischen 6 bis 11 Prozent geben.

Fazit für Neukirchen/ Pleiße:

Auf Grund fehlender Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Neukirchen/Pleiße, werden daher Angaben und der Vorausberechnung für den Landkreis Zwickau, als Basis über die zukünftige Entwicklung verwendet. Für den Landkreis Zwickau wird in Variante 2 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 20,4 % angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in Neukirchen/Pleiße, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 11% angesetzt. Das entspricht einer Einwohnerzahl von 3.928 Personen.

1.2.2 Wohnflächenbedarf

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen. Der Trend bleibt und geht weiter zu kleineren Haushalten für „junge“ und „alte“ Haushalte. Die Zahl der großen Haushalte wird weiter abnehmen.

Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m² (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m² und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m². Dies lässt sich auf die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zurückzuführen, welcher sich seit 2011 erhöht.

Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen, durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Gründe liegen mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners, der Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude und der Wohnungsbedarf durch Zuwanderung. Der Neubaubedarf liegt bei der Generation der geburtenstarken Jahrgänge der 1950 er und 1960 er.

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

Ein erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Bedarfsgrößen liegen bei ca. 140 m² für Einfamilienhaus und ca. 80 m² für Geschosswohnungsbau. Eine Zunahme der Eigentümerquote gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist zu verzeichnen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalte wird auf ca. auf 49 m² bis 2030 ansteigen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41 m² bis 2030 ansteigen. Eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Sektor Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Tabelle 2: Jährliche Baufertigstellungen von 2007 bis 2015

Jahr	Einwohner	Baufertigstellungen neuer Wohngebäude	Baufertigstellungen Wohngebäude mit 1-2 WE	Baufertigstellungen WE gesamt
31.12.2007	4.322	7	7	7
31.12.2008	4.295	2	2	2
31.12.2009	4.250	1	1	1
31.12.2010	4.217	1	1	1
31.12.2011	4.167	2	2	2
31.12.2012	4.094	5	5	5
31.12.2013	4.076	0	0	0
31.12.2014	4.042	0	0	0
31.12.2015	24.059	1	1	1
gesamt		19	19	19
Jahresdurchschnitt		2,1	2,1	2,1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Soweit sich der Wunsch nach Wohneigentum nicht rückläufig entwickelt, könnte mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 2 Eigenheimen im gesamten Gemeindegebiet gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind.

Die in einigen Jahren niedrigen Baufertigstellungen sind auch auf das geringe Angebot an qualitativ hochwertigen Bauflächen zurückzuführen. Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an Eigenheimstandorten. Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

Wohnbaureserven der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebietten der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße bzw. werden von der Bauverwaltung als real am Markt verfügbare Innenbereichsbaulücken angegeben.

Tabelle 3 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebietten/ Baulücken

Wohngebiete	Auslastung
VEP Nr.2 Wohngebiet Dänkritz	Vollständig ausgelastet
VEP Wohngebiet Talblick Dänkritz	Vollständig ausgelastet
Ergänzungssatzung OT Dänkritz	Vollständig ausgelastet
Außenbereichssatzung Dänkritz, Talstraße	Vollständig ausgelastet
Außenbereichssatzung – Große - Am Hain	Vollständig ausgelastet
VEP "Wohnbebauung Bahnhofstraße" in Neukirchen, OT Schweinsburg	Vollständig ausgelastet
B-Plan "Ortszentrum Neukirchen"	Aufgehoben Beschluss 043/2012
VEP "Anschlußstraße Buderus" in Neukirchen	Vollständig ausgelastet
VEP "Wohnpark Neukirchen, Rudelswalder Str."	Derzeit in Aufhebung
B-Plan "Ultes" in Neukirchen	Aufgehoben Beschluss 011/13
Ergänzungssatzung "Plänitz" am Schäfereiweg	Vollständig ausgelastet
Ergänzungssatzung "Seltmann, Melzer, Ludwig"	Vollständig ausgelastet
VEP "Oststraße"	Vollständig ausgelastet
B-Plan "Oststraße"	Vollständig ausgelastet
B-Plan "Thümmeler/ Birnstein"	Vollständig ausgelastet
Ergänzungssatzung Lauterbacher Straße/Schäfereiweg	Vollständig ausgelastet

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1.4 PLANGRUNDLAGE

Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Freistaates Sachsen – Gemeinde Neukirchen/Pleiße mit Stand Oktober 2015.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 LAGE DES STANDORTS

Das Plangebiet „Wohngebiet Bergallee“ mit einer Größe von ca. 3,3 ha, befindet sich in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, Gemarkung Neukirchen. Derzeit leben in Neukirchen/ Pleiße ca. 3.996 Einwohner/ Stand 31.12.2015¹. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neukirchen, Gemarkung Neukirchen. Unmittelbar nördlich grenzt die Kreisstadt Crimmitschau mit einer Wohnsiedlung an das Plangebiet an.

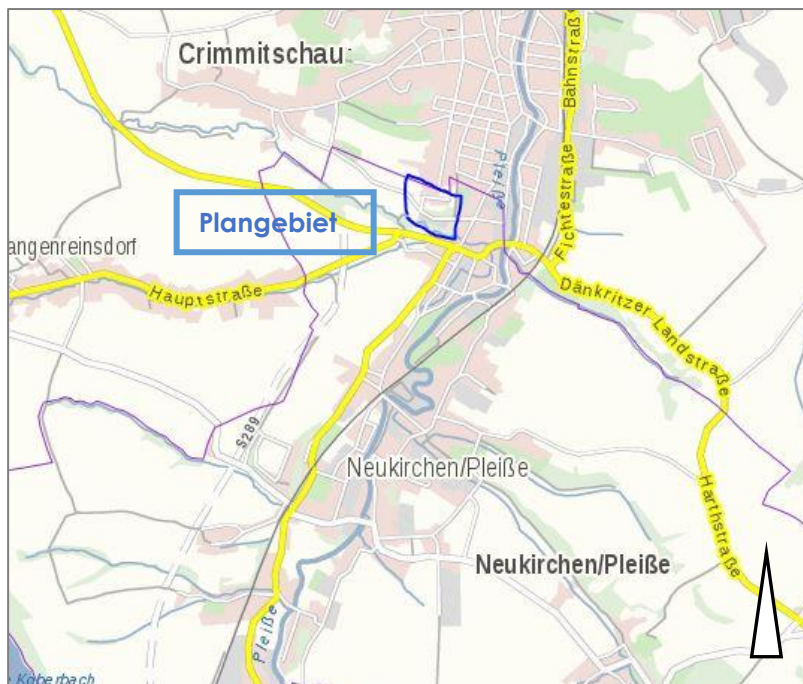


Abbildung 1 Plangebiet-Lage im Raum; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Stand 06/2016.

Die Nachbarkommunen der Gemeinde Neukirchen/Pleiße sind die große Kreisstadt Crimmitschau (nördlich), das Oberzentrum Zwickau (östlich), die Gemeinde Werdau (südlich) und die Gemeinde Langenbernsdorf (westlich). Die Entfernung zu Chemnitz

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung des Freistaates Sachsen

beträgt ca. 47,6 km und zur Kreisstadt Zwickau rund 16 km, sowie 2,9 km nach Crimmitschau. Überregionale Anbindungen sind über die BAB4 Richtung Chemnitz- Dresden, die B 93 und B 175 sind gegeben.

2.2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergallee“ umfasst insgesamt ein 3,3 ha großes Plangebiet in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, am nördlichen Rand zu Crimmitschau.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Fl.-Nrn. 714/1, 712/8, 727, 728, 729, 730, 726, 714/2, 722, 723, 724, 725, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 715/3, 691/1, 692, 690, 687, 686, 685, 643, 716, 641/1, 641/2, 642, 647/2, 639, 638, 640, 721, 688, 684, 718, 689, 693, 694, 720, 719, 683/1, 708/6, 695, 712/9, 696, 697, 698, 699, 731, 700, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 710, 665, 666, 667, 670, 668, 717, 679, 712/7, 680, 664, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 661, 662, 660, 659, 658, 657, 713/8, 676/1, 677/1, 681/4, 681/3, 713/11, 713/7, 713/6, 649/1, 649/2, 650, 648, 713/9, 713/10, 713/4, 646, 645, 713/3, 644/2, 644/1, 150/9 sowie teilweise die Flurstücke Fl.-Nrn. 148/1, 149, 150/7 und 150/8 der Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen/Pleiße.

Karte Geltungsbereich:



Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“

2.3 **VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR**

Ursprüngliche Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ wurde am 29.11.1995 vom Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 15.04.1996 in Kraft getreten. Der VEP weist ein Wohngebiet mit mehreren Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus. Die damalige Planung sah ein vollerschlossenes Wohnquartier mit tlw. Privatstraßen und Privatwegen vor. Die vorherrschende Hanglage im südlichen Baugebiet, sollte mit sieben Punkthäusern (Punktvillen) strahlenförmig angeordnet werden.



Abbildung 3 VEP „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hatte als Ziel, eine städtebauliche Dichte mit Wegeverbindungen und Grünzügen, im nördlichen Bauabschnitt der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße zu schaffen. Die Bautätigkeit in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Flächeninanspruchnahme und hohe Nachfrage an Einfamilienhäuser stark gewachsen ist. Vor diesem Hintergrund wird heute davon ausgegangen, dass für die Realisierung des südlichen Bauabschnittes der Bedarf an Einfamilienhäuser besteht. Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan besteht weiterhin durch das nicht vollständig

im Zusammenhang bebaute nördliche Baugebiet. Das bedeutet, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ nicht den aktuellen Entwicklungsanforderungen entsprechen.

Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sieht sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen.

Aktuelle Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde seit Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans keine abschließende Erschließung und Bebauung im südlichen Bauabschnitt des Plangebietes vorgenommen. Diese sogenannten unbebauten Flächen werden derzeit als Grünfläche (zum Teil mit bewachsenen Baumbestand) genutzt.

Im östlichen Plangebiet wurden drei Wohngebäude, ein Mehrfamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser errichtet.

Der Bestandsplan zeigt die Erfassung des Bestandes vom Mai 2016 ergänzt 01/2017.

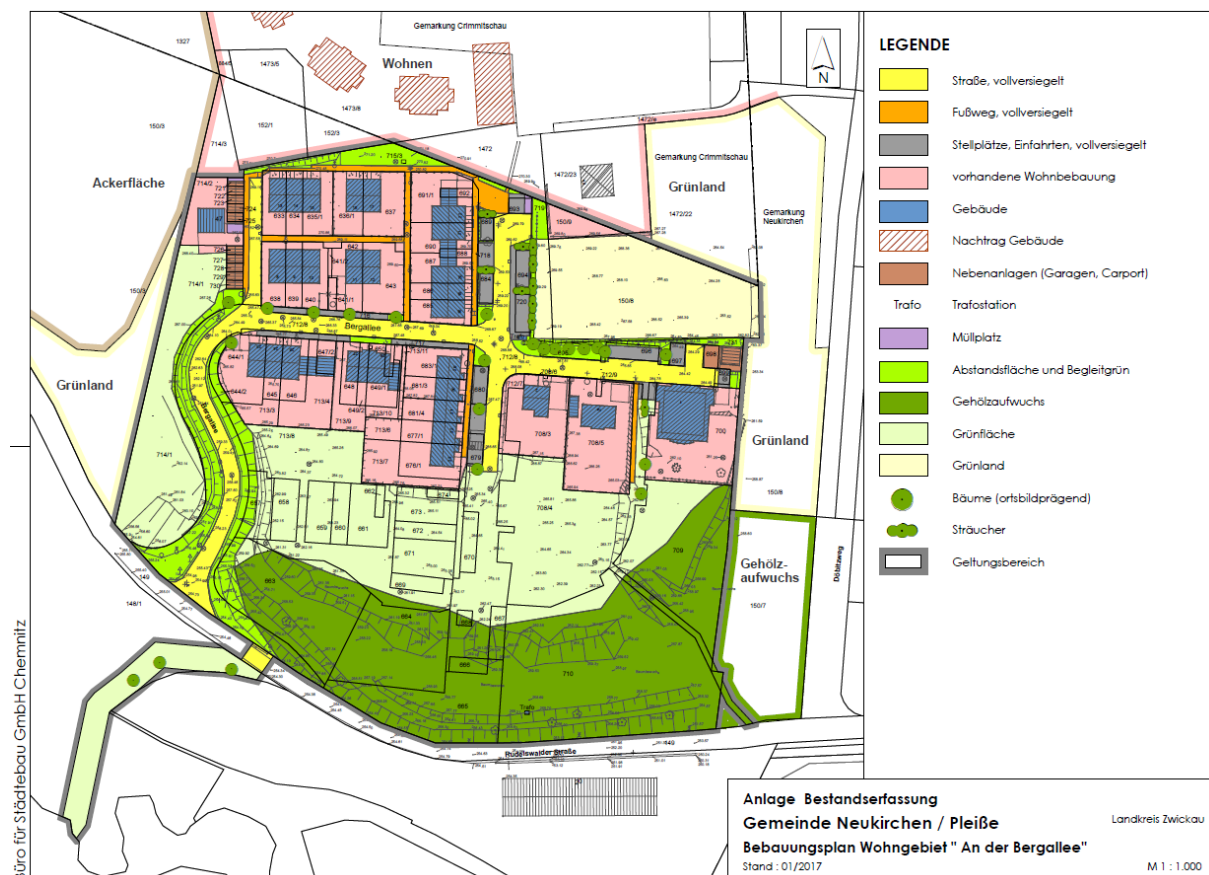


Abbildung 4 Bestandsplan (vergrößerter Plan in Anlage 1 der Begründung)

Daraus ergibt sich folgende Bestandsflächenbilanz:

Tabelle 4 Flächenbilanz Bestand, Gesamter Geltungsbereich

Pos.	Flächenart Bestand	Fläche in m ²	Anteil von Gesamt [%]
1	Gebäudebestand	2.323,31	7,0
2	Wohnbaufläche	6.426,76	19,4
3	Nebenanlagen	248,71	0,8
4	Versorgungsflächen	38,69	0,1
5	Straßenverkehrsflächen	2.432,13	7,3
6	Stellplätze und Einfahrten	848,75	2,6
7	Fußweg	687,64	2,1
8	Intensiv Grünlandfläche (derzeit Pferdekoppel)	2.124,84	6,4
9	Grünfläche (artenarme Wiese)	8.427,46	25,4
10	Gehölzfläche	7.209,53	21,8
11	Abstandsfläche und Begleitgrün	2.346,59	7,1
	Gesamt	33.114,4	100,00

Grundlage zur Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird folgende Flächenbilanz verwendet:

Tabelle 5 Flächenbilanz, Bestand für Plangebiet

Pos.	Flächenart Bestand Südlicher Planbereich	Fläche in m ²	in %
1	Bestand Grünflächen	8.427,46	79,9
2	Artenarmes Intensivgrünland (derzeit Pferdekoppel)	2.124,84	20,1
	Bestand Plangebiet (südlicher Bereich o. Gehölzfläche)	10.552,3	100
3	Gehölzfläche	7.209,53	40,6
	Bestand Plangebiet (südlicher Bereich)	17.761,83	100,00

(siehe dazu Abb. 5 nächste Seite, rot markierte Flächen)

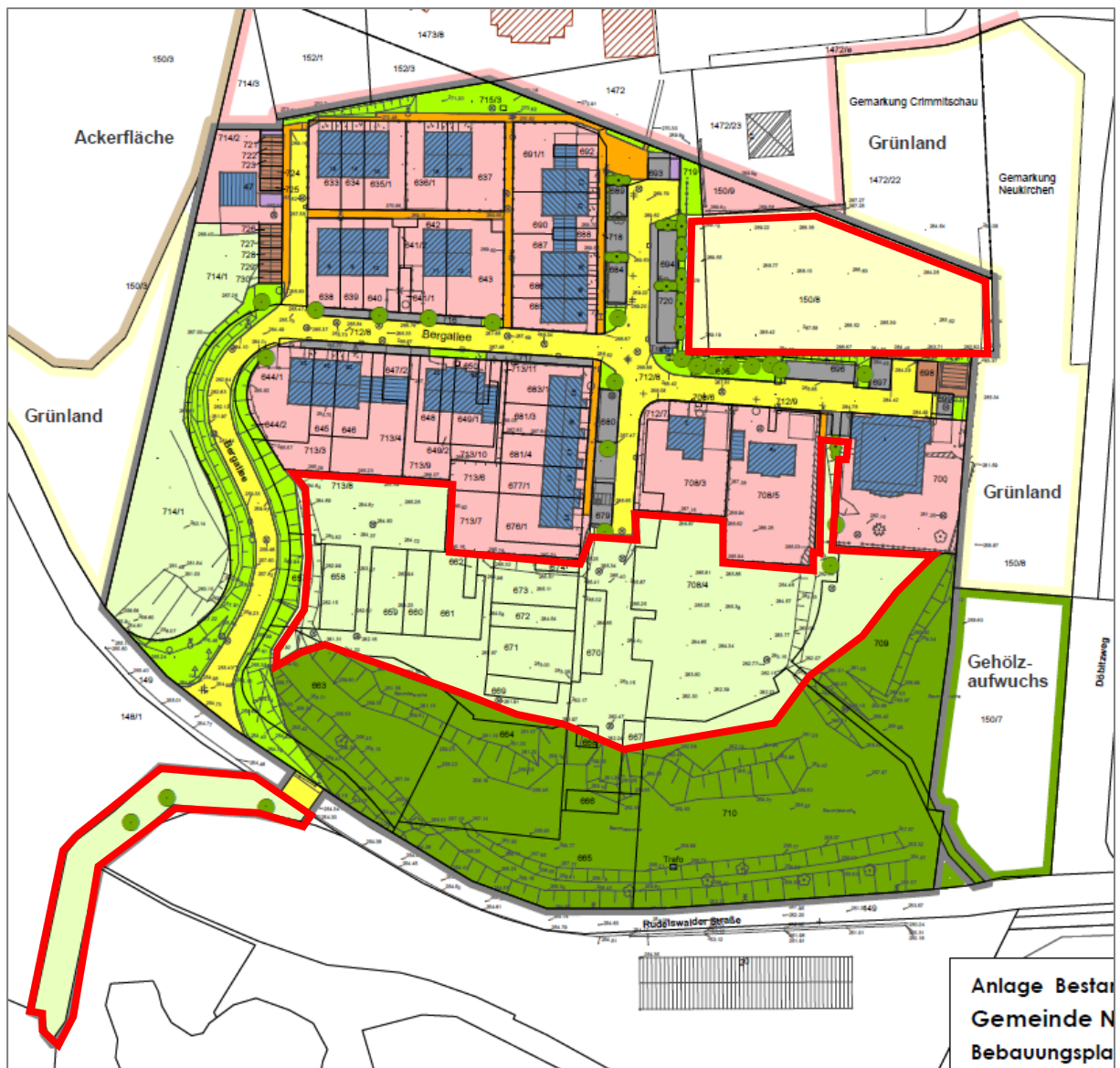


Abbildung 5 Bestandplan, rot markierte Bestand Südlicher Planbereich

Baulicher Bestand

Im Planbestand gibt es Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser. Alle Wohngebäude sind voll erschlossen und mit Fußwegen vernetzt. Zu jedem Wohngebäude gibt es Parkflächen oder eine Garagenstellplatz.





Abbildung 6 Bestandsgebäude, Stand Mai 2016, eigene Fotografien

Grün- und Freiflächenbestand

Das Plangebiet ist durch seine schon vorhandenen Wegeverbindungen zwischen den Wohngebäuden und der nördlichen Zuwegung nach Crimmitschau gut mit Straßenbegleiteten Grün, verschiedenen Gräsern und Sträuchern bepflanzt. Im östlichen Bereich, befindet sich derzeit eine Weide mit Glatthafer, eine artenarme Weide, welche als Pferdeweide genutzt wird. Das südliche Plangebiet ist durch eine ruderalen Wiese und sukzessiven Gehölze geprägt.



Abbildung 7 Bestand Grünflächen, Stand Mai 2016, eigene Fotografien

Die vorhandene Gehölzfläche ist nicht Wald im Sinne des § 2 Absatz 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWald). Die Gehölzfläche ist sukzessiv Gehölz, welches in den letzten 15-20 Jahren gewachsen ist.

2.4 ÖKOLOGISCHE ZUSTANDSERFASSUNG

Schutzgebiete und Ausweisungen in der überörtlichen Planung

Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) „Bachtäler im Oberen Pleißegebiet“ (Meldenr. DE5140301) und die LSG „Koberbachgrund“ im Westen, das LSG „Sahnggebiet“ im Norden und das zweiteilige LSG „Paradiesgrund“ im Osten.

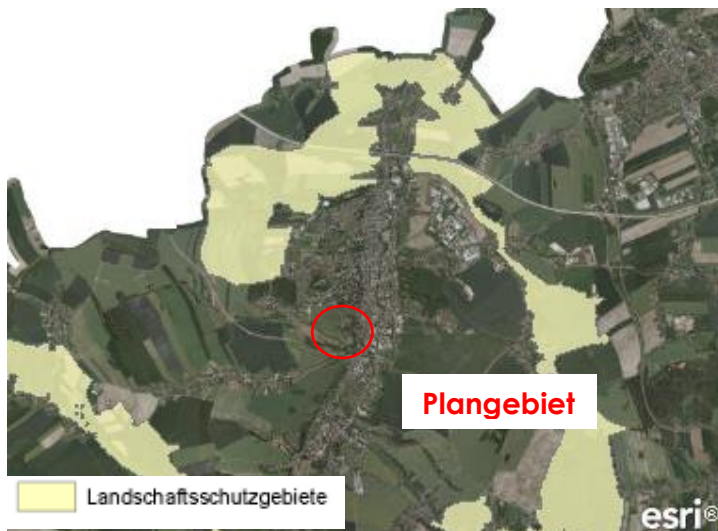


Abbildung 8 Landschaftsschutzgebiet, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

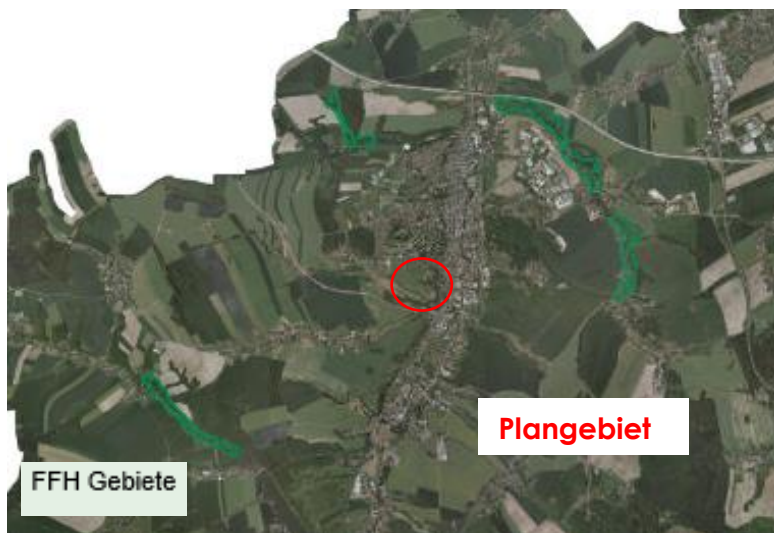


Abbildung 9 FFH Gebiete, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Im Rahmen der Artenschutz-Risikoabschätzung² ist eine artenschutzfachliche Begutachtung durchgeführt wurden, in dem die naturrechtlichen Voraussetzungen

² Artenschutz-Risikoabschätzung, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR

für die Abwendung der Verbote gem. § 44 BNatSchG i.s.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG und eine Befreiung gem.- § 67 Abs. 2 BNatSchG überprüft wurden.

Biotope, Tier- und Pflanzenarten

Im Plangebiet sind auf Grundlage der Vorortbegehung und dem Beleg aus der Artenschutz- Risikoabschätzung keine geschützten Biotope, Tier- und Pflanzenarten erfasst wurden, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden. Es grenzen lediglich wesentlich schutzbedürftige Bereiche westlich an das Plangebiet an:

- Vorranggebiet des Arten- und Biotopschutzes, Vorbehaltsgebiet des Landschaftsbildes und ein regionaler Grünzug

und östlich an das Plangebiet grenzen an:

- Vorbehaltsgebiet des Bodenschutzes und ein Risikobereich für Überschwemmungsgebiet sowie ein regionaler Grünzug

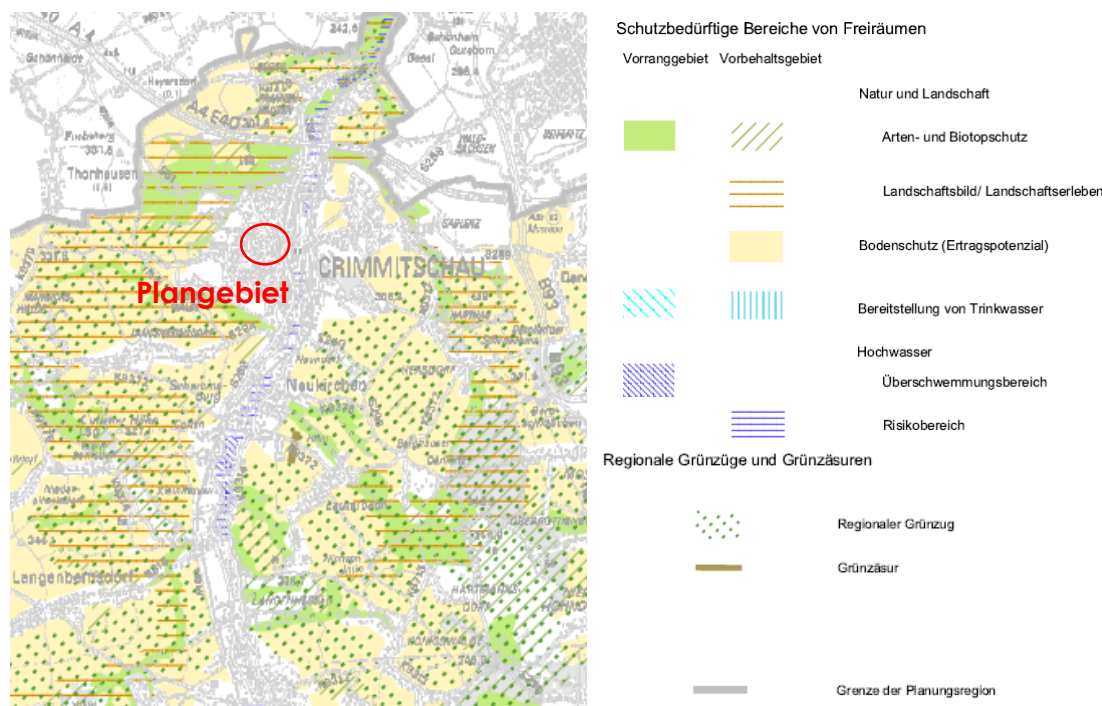


Abbildung 10 Freiraumsicherung, Karte 10, Quelle: LRP 2008

Besondere Freiraumfunktionen

Flächen mit besonderer Freiraumfunktion tangieren das Plangebiet nicht. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008 grenzen nur Flächen ohne Berührung an:

- Siedlungsklima durch Kaltluftentstehung/-abfluss
- Landschaftsbild durch Vorbehalt von Natur und Landschaft
- Arten- und Biotopschutz durch Vorrang/ Vorbehalt vorbeugender Natur und Landschaft
- Bodenschutz und Landwirtschaft durch Boden besonderer Funktionalität

Regionaler Grünzug

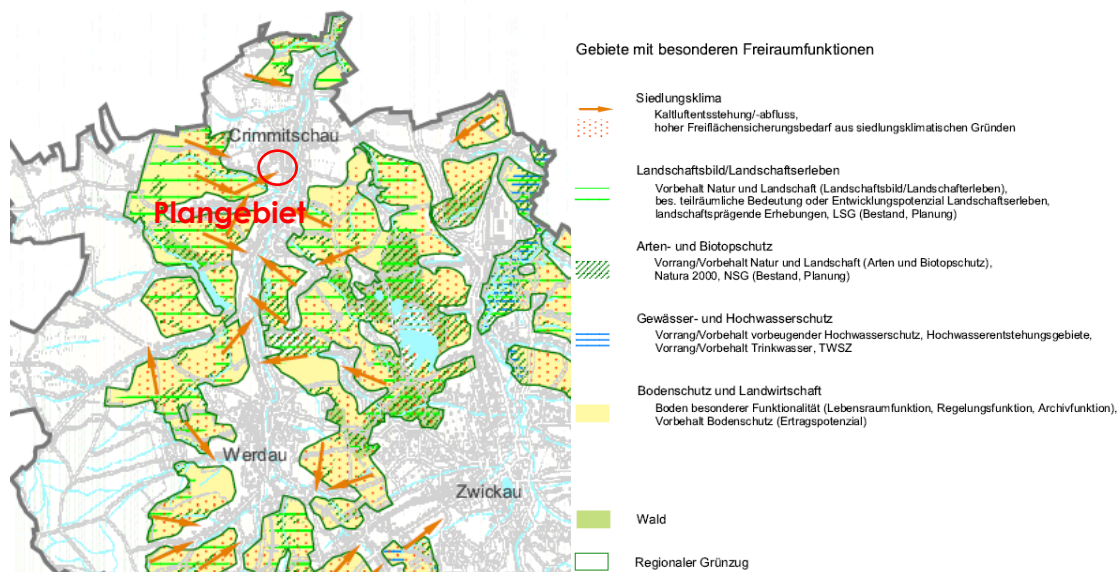


Abbildung 11 Besondere Freiraumfunktion, Karte 11, Quelle: LRP 2008

Naturräumliche Einordnung und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf einem Plateau mit Höhenunterschieden bzw. Abständen von ca. 2,5 m. Der Höchste Punkt im Plangebiet liegt bei 270m über Normalhöhennull (NHN) und der niedrigste bei 250m NHN. Das Gebiet hat ein Nord-Süd Gefälle von ca. 20 m (siehe Abb. 12). In der westlichen Randzone des Plangebietes fällt das Gefälle bis um 10 m stark ab. Diese Hangkante geht in die Auffahrt der Bergallee über.



Abbildung 12 Karte mit Höhenlinien (Abstand zu 2,5 m), Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2016.

Naturräumliche Einordnung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Neukirchen/ Pleiße wird die Gemeinde als dicht besiedeltes Muldensohlental/ Geomorphotyp mit welligen Plateau aus Tälern und Senken ausgewiesen. Zudem wird die Gemeinde durch kleinflächige Auenlehm-vegagley, Pseudovergleyte und Parabraunerde dargestellt.

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt direkt in dem Bodenvorkommen der Pseudogley- Braunerde. Nördlich angrenzend befindet sich das Vorkommen Normhorthisol, östlich angrenzend das Vorkommen von Normregosol bzw. Lockersyrosem-Regosol und südlich des Plangebiets ist der Boden durch Humusgley geprägt.

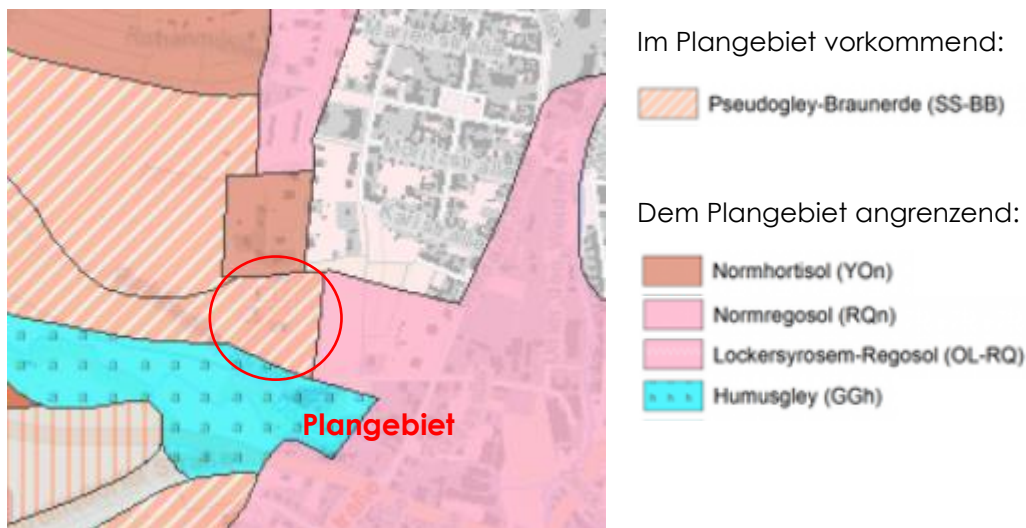


Abbildung 13 Bodenkarte, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016.

In der Stellungnahme des LfULG Geologie vom 21.09.2016 wird ergänzt, dass der Festgesteinsuntergrund von Gesteinen des Zechsteins aufgebaut ist, welches aus mehreren Meter mit mächtigen Sandsteinen sowie Konglomerate/ Fanglomerate von Ton- und Schluffsteinen eingeschaltet ist. Unterlagernd folgen klastische Sedimentgesteine des Rotliegenden (Mülsen-Formation) und im oberflächennahen Bereich sind die Festgesteine zu rolligen und bindenden Lockergesteinen zersetzt. Über den Festgesteinen (2 m bis 4 m) befinden sich möglicherweise mächtige weichselkaltzeitliche Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/ Hangschutt). Anthropogene Auffüllungen bei bebauten Geländeabschnitten sind zu erwarten. In rolligen Solifluktionsschuttdecken und den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine kann temporär Grundwasser vorkommen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist während der Taupe-

riode im Frühjahr bzw. während niederschlagsreicher Zeiten zu erwarten. In den unverwitterten und frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen unter der Geländeoberfläche (15 m bis 20 m Tiefe).

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Klärung des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und zur Tragfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sollten geologische Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) vorgenommen werden, sind die Ergebnisse gemäß § 11 Sächs-ABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben (Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht). Laut LfULG liegen aus dem Plangebiet Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter <http://www.umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden.

Altlasten

Im Rahmen des damaligen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ sind Bodengrunduntersuchungen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse wurden beim Bau der Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt. Gemäß dem damaligen VEP sind keine Altlastverdachtsflächen im Altlastkataster des Landkreises Zwickau erfasst.

Grundwasser

Entsprechend der Angaben des Landschaftsrahmenplanes Sachsen Karte 5-6 liegt das Plangebiet in keinem Grundwasserabhängigen Biotop- und Ökosystem. Es wird davon ausgegangen das keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes vorliegt, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten. Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 45 SächsWG anzuzeigen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme einer bestimmten Grundwassermenge zu beantragen. Das Entnehmen, zutage Fördern, zutage Leiten und Ableiten von Grundwasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich ist.

Oberflächenwasser

Südlich des Plangebietes (unterhalb der Rudelswalder Straße) verläuft das Fließgewässer Döbitzbach (2.Ordnung). Ca. 800 m östlich des Plangebietes verläuft die Pleiße (1.Ordnung des Fließgewässers). Eine Beeinträchtigung der Fließgewässer durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

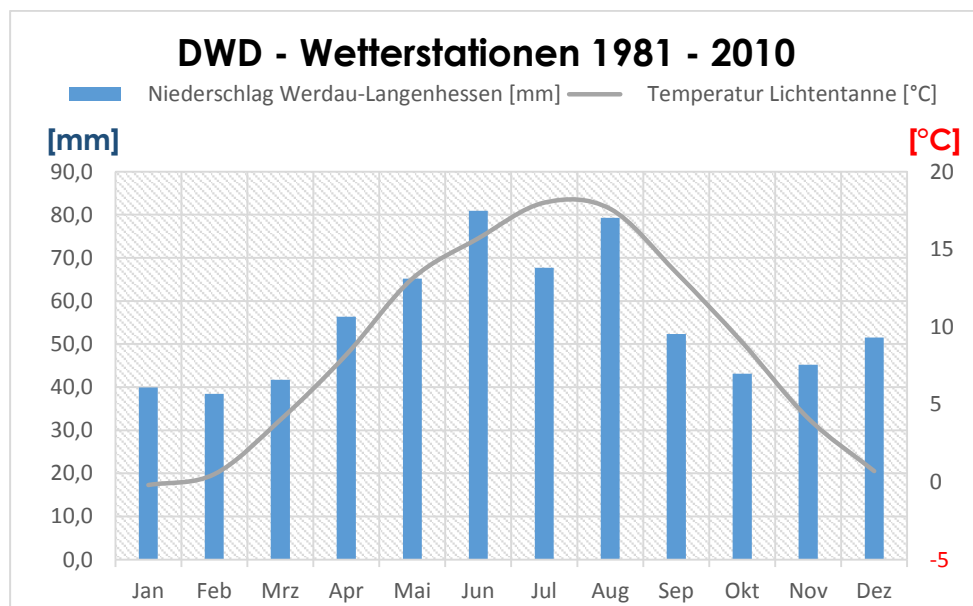
Hydrologie

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Klärung des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrologischen Verhältnisse und zur Tragfähigkeit des Untergrunds im Plangebiet Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen.

Klima/ Luft

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße liegt in einem mäßig trockenem mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima im Thüringisch-sächsischen Mittelgebirgsvorland. Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1999 liegt eine Temperatur von 7,6 °C im Durchschnitt vor. Wie in der unteren Tabelle abzulesen, summieren sich die Niederschläge im Jahr verteilt auf durchschnittlich 744mm.

Tabelle 6 Deutscher Wetterdienst, Wetterstationen in der Region



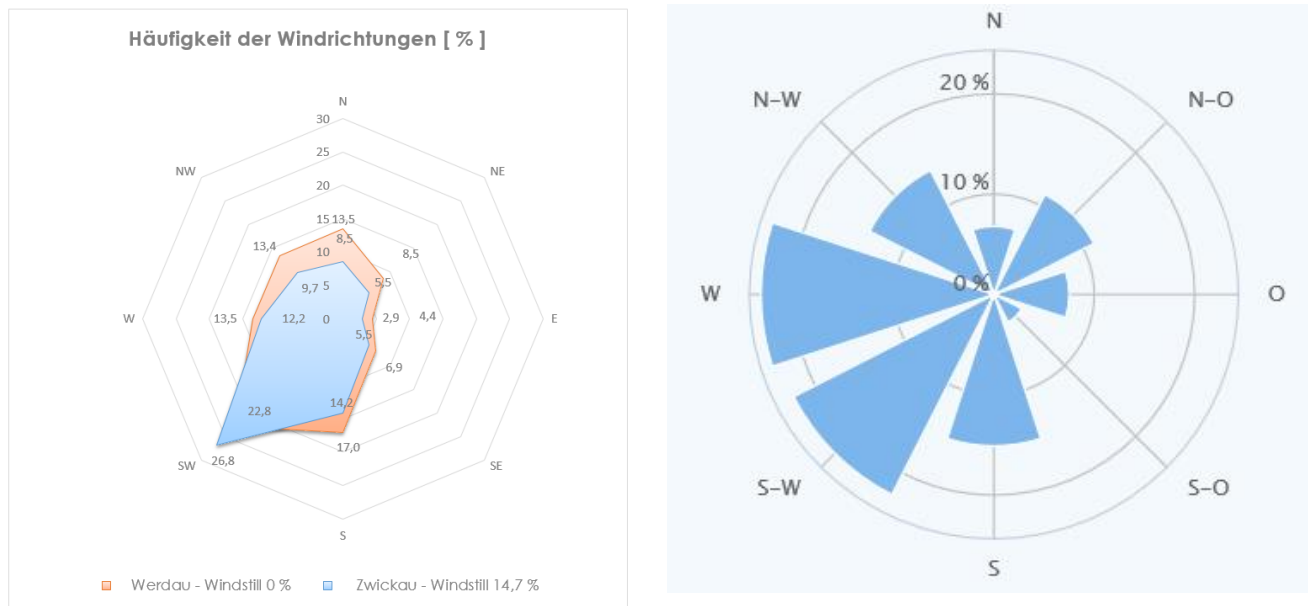


Abbildung 14 Windrose Werdaue, Windrose Crimmitschau, Quelle: world-weather

In den umliegenden Städten Werdaue und Crimmitschau der Gemeinde Neukirchen / Pleiße wehen die Winde aus südwestlicher Richtung, wie die Windrosen in Abb.14 zeigen. Das Plangebiet liegt nordwestlich und ist mit Winden von 10% bis 20% tangiert.

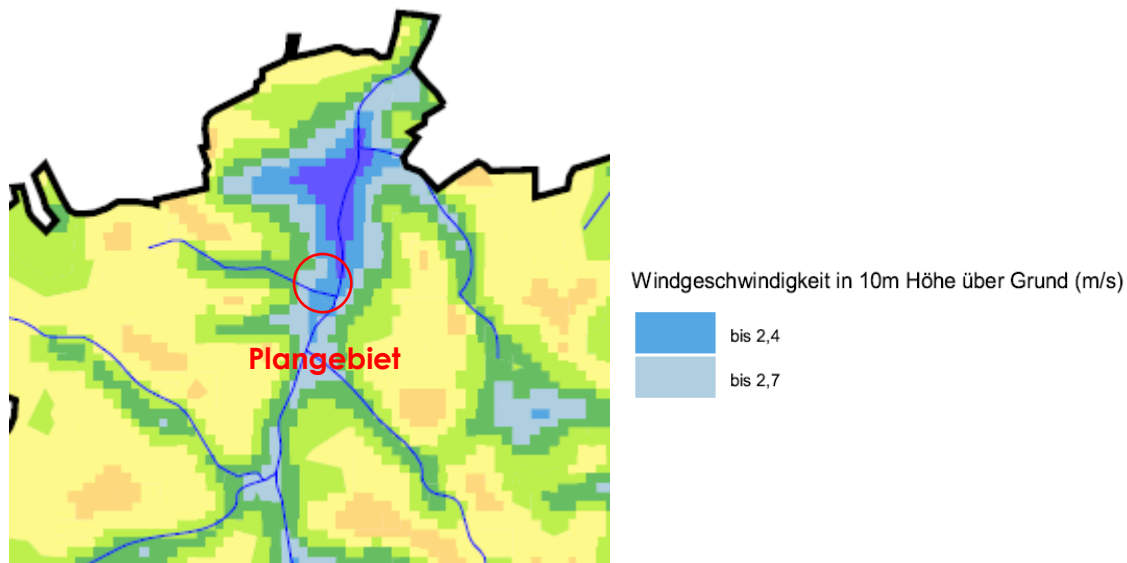


Abbildung 15 Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit, Quelle: LRP 2008 Karte 6-1

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße zählt zu einem stadtnahen Kaltlufteinzugsgebiet im Großraum der Städte Werdaue, Crimmitschau und Zwickau. Mit Windgeschwindigkeiten von 2,4 bis 2,7 m/s in 10 m Höhe über Grund ist zu rechnen. Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nördlich des Plangebietes und dem Nord-Süd Gefälle, werden für die weiteren Planungen keine negativen, starken Windeinflüsse erwartet. Dadurch, dass das Plangebiet bereits von einem umfangreichen Gebäudebestand

geprägt und nur eine geringe bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist, sind mikroklimatisch keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten. Durch das Sukzessionsgehölz im Südteil des Plangebietes wird für eine Frisch und teilweise Kaltluftproduktion gesorgt, welche sich der Geländeneigung folgend Richtung Südwesten bewegt. Das Sukzessionsgehölz wirkt kleinklimatisch ausgleichend.

Tiere

Das Büro igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR hat eine Artenschutz-Risikoabschätzung sowie eine Begehung des Plangebietes mit Prüfung durchgeführt. Im Sukzessionsgehölz im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich gewöhnliche Vogelarten (siehe Bericht Artenschutz-Risikoabschätzung S.4). Zwischen der schon vorhandenen Bebauung und dem Sukzessionsgehölz kommen keine Vögel, keine Lurche und keine besonderen Kriechtiere vor. Nur im Süd- und Ostteil der Ränder des Sukzessionsgehölzes können Fledermäuse die Fläche als mögliche Jagdfläche aufsuchen.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße und gemäß dem Landschaftsrahmenplan erfährt das Plangebiet im Raum eine geringe Erlebniswirksamkeit.

2.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet mit dem Geltungsbereich von ca. 3,2 ha liegt im Besitz der Gemeinde und Privaten Eigentümern.

Die Flurstücken 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 684, 689, 693, 694, 695, 708/4, 709, 710, 712/8, 713/8, 715/3, 717, 718, 719, 720, 731 und tlw. 149 sind im gemeindlichen Besitz.

Die Flurstücke 150/9, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 638, 639, 640, 641/1, 641/2, 642, 643, 644/1, 644/2, 645, 646, 647/2, 648, 649/1, 649/2, 650, 676/1, 677/1, 679, 680, 681/3, 681/4, 683/1, 685, 686, 687, 688, 690, 691/1, 692, 696, 697, 698, 699, 700, 708/3, 708/5, 708/6, 712/7, 712/9, 713/10, 713/11, 713/3, 713/4, 713/6, 713/7, 713/9, 714/1, 714/2, 716, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730 und tlw. 148/1, 150/7, 150/8 und sind im privaten Eigentum.

2.6 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

2.6.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Stand keine Denkmalschutzobjekte. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen archäologische Funde angeschnitten oder Funde gemacht, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden gemäß § 20 SächsDSchG.

2.6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 21.09.2016 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

2.6.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Konkrete Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

2.6.4 Ver- und Entsorgungsleitung

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. In Teil II Städtebauliche Planung in Kap. 4.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung wird dazu detailliert Bezug genommen.

2.6.5 Immissionen

Das Plangebiet liegt 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.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Si-

tuation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft

Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann:

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de.

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

Ziel / Grundsatz	Hinweis	Berücksichtigung/ Beachtung
	gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt werden.“	sind die siedlungsstrukturellen Bedingungen gelegt. Die Erweiterung des Plangebiets im südlichen Bereich, erfährt durch seine natürliche Hanglage, die Einbeziehung einer städtebaulichen Grünverbindung einen Erholungsfaktor. Die strukturelle Vielfalt wird durch das Plangebiet im südlichen Bereich gestärkt. Der Grundsatz wird berücksichtigt.
G 2.1.5.3	„Bodenverbrauchende Nutzungen auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß begrenzen“	Die im Plangebiet befindlichen Bauflächen werden in flächensparender Bauweise ausgewiesen. Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Z 2.1.5.4	„Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen“	Die erschlossenen Baugebiete sind vollständig ausgelastet weitere Bauflächen der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Um den herrschenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Z 2.2.1.3	„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“	Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße. Erschlossen wird das Plangebiet durch die vorhandene Bergallee durch die Rudelswalder Straße. Das Plangebiet liegt in einer räumlichen Konzentration zu Nahversorgern. Innerhalb von 1km sind Supermärkte und weitere Dienstleister erreichbar. Die verkehrliche Anbindung der Nahversorgung ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen und über „kurze“ Fuß- und Radwege möglich. Dem Ziel wird entsprochen.
Z 2.2.1.10	„Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“	Das Plangebiet ist mit einer vorhandenen Erschließungsstraße (Bergallee), welche im Rahmen der Erweiterungsfläche im südlichen Bereich erweitert werden soll, vollerschlossen. Zugang zur Bergallee erfolgt über die Rudelswalder Straße. Weitere Verknüpfungspunkte sind die Werdauer Straße, über diese wird die Stadt Crimmitschau und der Ortskern von Neukirchen/ Pleiße erreicht. Zugangsstellen zum ÖPNV vom Plangebiet sind, Bushaltestelle Neukirchen MZ Service Rudelswalder Str. 9-11, ca. 250 m entfernt, Bushaltestelle Wahlener Grenze Zwickauer Str. 81, ca. 590 m entfernt, Bushaltestelle Zwickauer Straße, Zwickauer Str. 51, ca. 740

Ziel / Grundsatz	Hinweis	Berücksichtigung/ Beachtung
		m entfernt und Bushaltestelle Karl-Liebnecht-Siedlung. Grüner Weg 1A, ca. 830 m entfernt. Somit ist eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert. Dem Ziel wird entsprochen.
G 2.2.2.2	„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet wird, die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden sowie beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“	Auf Grund des langjährigen Baustillstandes des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ soll das Plangebiet im südlichen Bereich, durch die kommunale Hand, eine optimale Verknüpfung von flächensparenden und energieoptimierten Gebäuden, einem ökonomischen erschlossenem Straßennetz mit kurzen Wegen sowie eine hohe Lebensqualität durch die Umgebung für die Gemeindebewohner geben. Das derzeit brachliegende Plangebiet wird barrierefrei, standortgerecht und Nutzungsorientiert gestaltet. Dem Grundsatz wird gefolgt und entsprochen.
G 2.2.2.4	„Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“	Im Plangebiet befinden sich vorhandene Grünstrukturen, welche ein Grünordnungssystem, ergeben, z.B. durch Straßenbegleitendes Grün, kurze begrünte Wege zwischen den Wohngebäuden, Anpflanzung von Abstandsflächen. Die weitere Planung im südlichen Bereich des Plangebietes sieht den Erhalt des öffentlichen Gehölzwuchses vor sowie eine zusätzliche private Grünfläche zwischen den neuen Baugebieten und dem Gehölzwuchs. Alle öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung und der Lebensqualität sowie der biologischen Vielfalt und verleihen dem Plangebiet eine hohe Attraktivität. Dem Grundsatz wird entsprochen.
Z 4.1.4.1	„Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche	Dadurch, dass das Plangebiet bereits ein Nord-Süd Gefälle und von ein umfangreichen Gebäu-

Ziel / Grundsatz	Hinweis	Berücksichtigung/ Beachtung
	sind in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.“	debestand geprägt ist und nur eine geringe bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist, sind mikroklimatisch keine negativen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten. Durch das Sukzessionsgehölz im Südteil des Plangebietes wird für eine Frisch und teilweise Kaltluftproduktion gesorgt, welche sich der Geländeneigung folgend Richtung Südwesten bewegt. Das Sukzessionsgehölz wirkt kleinklimatisch ausgleichend, es führt zu einer Reduktion von Staubfrachten und sorgt zur Abkühlung innerhalb des Gehölzwuchses. Dem Ziel wird entsprochen, da der Gehölzwuchs mit Bindung festgesetzt wird und sich in das Siedlungsgefüge integriert.

Regionalplan

Die Gemeinde Neukirchen/Pleiße gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten. In der Karte 1 Raumnutzung wurden im Bereich des Wohngebietes keine Ausweisungen vorgenommen.

Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Südwestsachsen (LRP 2008)

Der LRP 2008 weist einzelne Darstellungen zum Plangebiet aus. Diese sind bei den jeweiligen Inhalten in die standortökologische Zustandserfassung Teil I - Kap. 2.4 integriert.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die kleinteilige Arrondierungsfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 150/9, Gemarkung Neukirchen/ Pleiße) ist als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der parallel laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, gem. § 8 Abs.3 BauGB und der parallel laufenden

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ gem. § 12 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist vorgesehen, die bisherige Grünflächendarstellung, im nordöstlichen Bereich, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.S.v. § 4 BauNVO zu berichtigen.

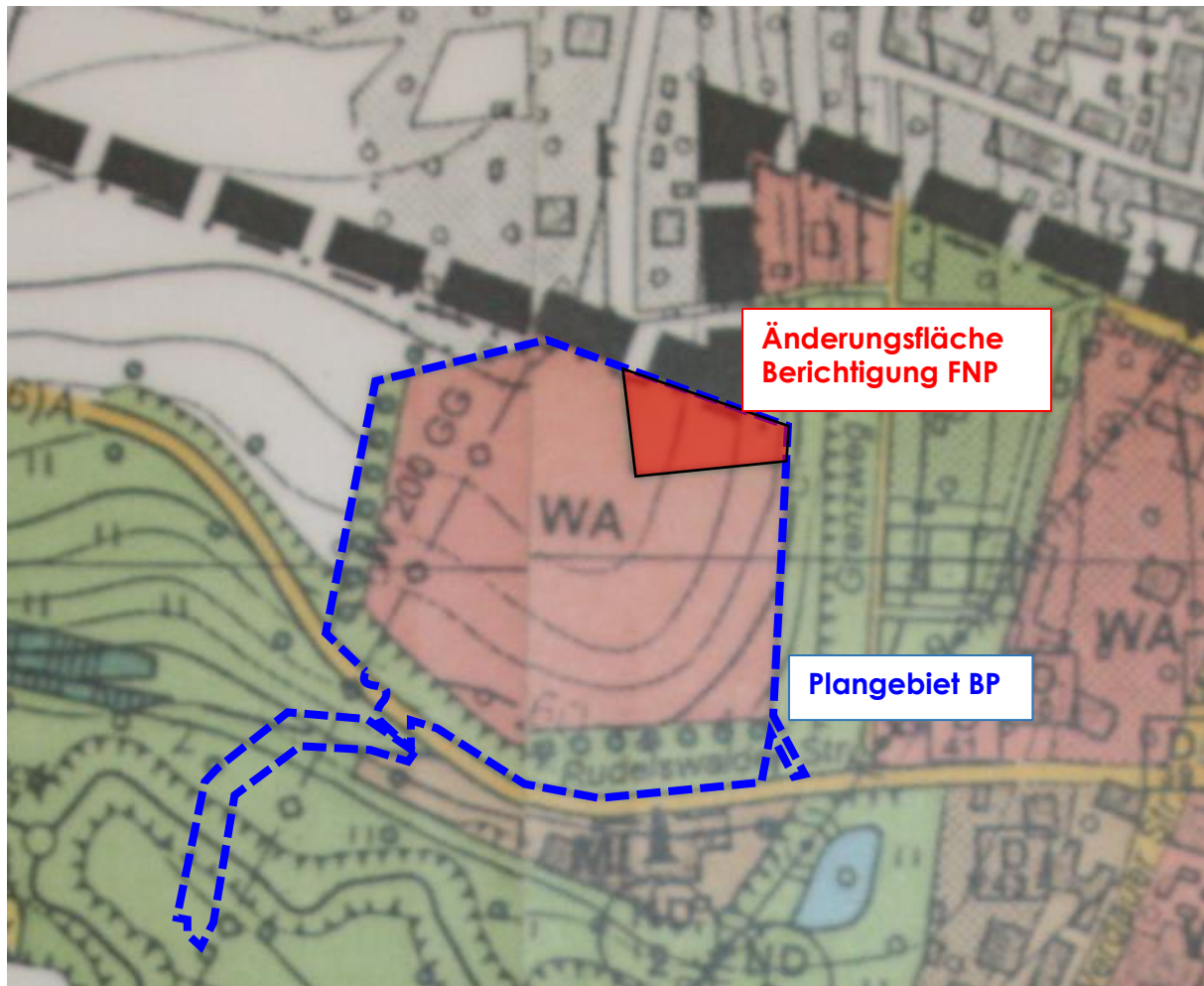


Abbildung 17 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999) mit Änderungsfläche (2016)

3.3 SATZUNGSRECHT UND FACHPLANUNGEN

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße vom 21.09.2011 zu beachten, soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Zudem sind die Abfallsatzung des Landkreises und die Satzung zur Ver- und Entsorgung der zuständigen Zweckverbände zu beachten.

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dem allgemeinen Wohnen gem. § 4 BauNVO dienen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1 – WA6**) nach § 4 BauNVO, sind daher folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1 – WA7**) nach § 4 BauNVO, sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung dafür gegeben werden kann. Durch Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sollen sämtliche Nutzungen, die die Gefahr einer Überlastung der vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen insbesondere durch fließenden oder ruhenden Verkehr in sich bergen, zumindest beschränkt werden. Es werden keine Festsetzungen getroffen, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Wohngrundstücke im Vergleich zur Vorgängerplanung zusätzlich beschränken, um Entschädigungsansprüchen entgegenzuwirken.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

Im Bebauungsplan kann gem. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen

der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen. Gemäß § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise bestimmt werden durch Festsetzungen einer offenen, geschlossen oder abweichenden Bauweise. Von den unterstrichenen Möglichkeiten soll Gebrauch gemacht werden.

„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Damit künftige Vorhaben die nähere Umgebung nicht in ihrer Nutzungsqualität einschränken (z.B. Belüftung und Besonnung) und sich auch gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen zum Nutzungsmaß für alle Baugebiete anzuraten, wobei zumeist nur die Höchstmaße regelungsbedürftig sind.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die maximale Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebiete **WA1- WA7** mit 0,4 festgesetzt.

baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in die Planungsentscheidung einzubeziehen.

Die bis zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ geltende Grundflächenzahl von 0,4 soll beibehalten werden.

Es bestehen keine städtebaulichen Gründe für eine geringere höchstzulässige Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO ist die maximale Geschossflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1 – WA7** mit 1,2 festgesetzt.

Die relative Größe Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens zulässig sind. Die Obergrenze laut § 17 BauNVO liegt für Reine und Allgemeine Wohngebiete bei 1,2. Die bis zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ geltende Geschossflächenzahl von 1,2 soll beibehalten werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind Höhenfestsetzungen von Bedeutung. Zunächst ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bei Wohnungsbauvorhaben dazu laut BauNVO generell geeignet. Geschosse sind nach § 2 SächsBO oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1**, **WA2** und **WA4 – WA7** wurde im Bebauungsplan als Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA3** sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.

Die Gebäude sind in allen Wohngebieten in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. In der offenen Bauweise werden gem. § 22(2) BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2** und **WA3** sind dabei nur Einzelhäuser zulässig, im **WA4** nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Das am Rand des östlichen Baugebietes **WA3** und **WA4** festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau), hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten. Das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) südlich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird fortgesetzt. Es umfasst die Befugnis der Anlieger und deren Besucher diesen beschränkt öffentlichen Weg zu begehen und zu befahren. Weiterhin wird durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau) zum verlegen, zu betreiben, zu befahren und zu warten der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (G/L) auf dem Flurstück 150/7 ist die Verlängerung des öffentlichen Weges zwischen dem **WA3** und dem **WA4**. Das Geh- und Leitungsrecht (G/L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger (Wasserwerke Zwickau),

hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten sowie die Begehung der Öffentlichkeit. Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene, öffentliche Verkehrsfläche die Straße „Bergallee“. Alle Straßenverkehrsflächen, ausgenommen ausgewiesene private Garagen und Parkplätze, sind öffentliche Verkehrsflächen.

Die Wohngebiete **WA4** (vier kleineren Bauflächen) im südwestlichen Plangebiet werden über eine Stichstraße erschlossen. Diese Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **V** – Verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325 StVO festgesetzt. Verkehrsberuhigte Bereiche gestatten außer Schrittgeschwindigkeit fahrenden Kfz immer auch Kinderspiel und, theoretisch, an gesondert kenntlich zu machenden Standorten das Parken. Querschnittsgestaltung, Materialwahl und Begrünung müssen dem Anliegen der Verkehrsberuhigung Rechnung tragen. Anerkannt ist dabei, dass alle 50 – 70 m Straßenlänge eine die Geschwindigkeit bremsende Maßnahme zweckmäßig ist. Dies ist bei der Stichstraße nicht notwendig, da sie eine Länge von ca. 52 m erreicht. Die Straße ist mit einem Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge und für 3-achsige Müllfahrzeuge³ ausgelegt.

Die Wohngebiete **WA4 und WA3** im südöstlichen Plangebiet werden mit einer öffentlichen Stichstraße erschlossen. Diese Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **V** – Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Stichstraße endet mit einem Wendehammer, welcher für 3-achsige Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge ausgelegt ist. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohngebiete (entsprechend der VwV der SächsBO) sind innerhalb von privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zwischen der verkehrsberuhigten Straße und der Bestandswohnbaufäche WA4 sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Grundstückszufahrten sind von 3,80 m bis 4,00 m Zufahrtsbreite über öffentliche Verkehrsflächen angeordnet. Verkehrsflächeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten.

³ RAST 06 Kap.6.1.2 Bauliche Elemente zur Verkehrsführung, Bild 59, S.73.

1.5 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Die Versickerung von in den Wohngebieten anfallendem Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zulässig. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser über die südlich im Plangebiet befindliche Regenrückhalteanlage einzuleiten. Die Wasserwerke Zwickau GmbH sind Planträger der Regenrückhalteanlage. Ein Auszug der Planungen wurde im Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt (siehe dazu Teil II, Kap. 4.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung).

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das Netz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten.

1.6 GRÜNFLÄCHEN

Im Bebauungsplan wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsgehölz) im südlichen Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.427,46 m², das entspricht 25,4% der Gesamtfläche. Diese Fläche wurde auf Grund ihres Sukzessions-Wachstums als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen:

- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Grünanlage.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll eine effektive Randeingrünung zur nachhaltigen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ① ist eine Randbegrünung, durch eine gärtnerisch gestaltete Bepflanzung vorzusehen. Es soll eine funktionale und opti-

sche Einbindung der Baugrundstücke in das unmittelbar anschließende Sukzessionsgehölz geben, um das Orts- und Landschaftsbild auf der bestehenden Hanglage zu sichern.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ② ist eine Randbegrünung in einer 300 m² großer Pflanzfläche mit mindestens 3 Bäumen und 15 Sträuchern einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende mehrfach gestufter Hecke vorzunehmen. Die Begrünung soll sich funktional und optisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Je nach Neigung der Hanglage können Anpflanzungen abschnittsweise und unterschiedlich gehandhabt werden. Eine empfohlene Pflanzqualität ist aus der Artenliste zu entnehmen. Im Vollzug des Bebauungsplanes kann im Detail entschieden werden, wie die Bestände und Anpflanzungen kostengünstig entwickelt werden können. Bei Durchführung von erforderlichen Fällarbeiten, im Zuge der Baufreimachung im Plangebiet, sind die Zeiträume von 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist ordnungsgemäß und fachgerecht auszuführen.

1.8 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde zur Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung basierend auf der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009⁴ durchgeführt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen in der Planzeichnung und wird im Umweltbericht dargelegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Flächen (A1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB soll als zusätzliche Randeingrünung zur Fläche ② (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und als Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen entwickelt und gesichert werden.

Die Fläche **A1** liegt auf der Flurstück-Nr. 714/1 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße. Das Flurstück ist 1.724,8 m² groß und liegt westlich der Auffahrt zur Bergallee, angrenzend an die Hangbegrünung. Die zusätzliche Randeingrünung sowie die Schaffung einer

⁴ Quelle: www.landwirtschaft.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm

natürlichen Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen ca. 1.600 m² Fläche des Flurstückes in Anspruch nehmen. Im Falle von Einrichtungen neuer Feldzufahrten zur Fläche A 1 ist dies mit den Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern abzustimmen.

Aufgrund bestehender Gehölzstrukturen sollen Anpflanzungen mit je 3 unterschiedlichen Arten einheimischer Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste A und B entsprechend integriert, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession, mit Anpflanzung von Feldgehölzen, überlassen. Die Pflege der Fläche soll kostengünstig und im Rahmen einer einschürigen Mahd abschnittsweise aller 4 Jahre, unter kommunaler Kontrolle erfolgen.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit Flächeninanspruchnahme fällig. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern.

Die Durchführungen im Zuge der Baufreimachung erforderlicher Fällarbeiten sind auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken. Die Durchführung erforderlicher Ersatzpflanzungen ist fachgerecht auszuführen.

Die in der Anlage 2 beigelegten empfohlenen Arten für Anpflanzungen entsprechen den natürlichen Standortbedingungen (potenzielle natürliche Vegetation) sowie bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit am ehesten. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen ansonsten nur empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohngebiet Bergallee“ sind zusätzliche Rahmenpunkte zur Schaffung eines integrierten Orts- und Landschaftsbildes für modernes Wohnen in grüner Umgebung. Die vorhandene Bebauung und Grünstrukturen sind Grundlage und Ansatzpunkt für die Entwicklung des Plangebiets. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:

Gestaltung der Baukörper

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten müssen zusammen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. → Für ein integriertes Orts- und Landschaftsbild ist die Gestaltung der Nebenanlagen eine Maßgabe für eine nachhaltige Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die Ausrichtung der Baukörper muss parallel zu der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche erfolgen. → Basierend am Gebäudebestand orientiert sich die Stellung der Baukörper an ein attraktives und strukturiertes Siedlungsbild.

Dachgestaltung

Dachformen und -neigungen sollen nicht explizit vorgeschrieben werden. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes stehen angesichts des Gebäudebestandes und der festgesetzten Geschossigkeit nicht zu befürchten.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanalgen ist zulässig. Diese Anlagen sind in den Dachflächen zu integrieren. → Nachhaltiges Bauen fördert ein gesundes Lebens- und Wohnumfeld. Dieser Ansatz kann umgesetzt werden und trägt zu einer zusätzlichen Anpassung an den Klimawandel in der Stadtplanung bei.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

PKW-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

→ Dadurch wird einer möglichen Versiegelung vorgebeugt.

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. → Eine Begrünung der Grundstücke sorgt für ein natürliches Orts- und Landschaftsbild.

3 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz für die Flächeninanspruchnahme zur Erstbebauung errechnet sich folgendermaßen.

Tabelle 7 Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m²]	Anteil von Gesamt [%]
1	Baugebiet nach § 4 BauNVO – Allgemeines Wohngebiet, darunter:	7.238,45	68,6%
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	2.895,38	27,4%
1.2	Stellplätze	228,52	2,2%
1.2	nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.114,55	39,0%
2	öffentliche Verkehrsflächen, darunter:	129,28	1,2%
2.1	Straßenverkehrsfläche		
3.	Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung	1.083,68	10,3%
4.	Grünfläche	921,08	8,7%
5.	Private Grünfläche - Ausgleichs- und Ersatzflächen	952,07	9,0%
6.	Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasseranlage)	227,74	2,2%
	Planbilanz gesamt	10.552,30	100,0%

4 ERSCHLIESSUNG

4.1 VERKEHR

Das Wohngebiet Bergallee wird über die Rudelswalder Straße erschlossen. Das Plangebiet wird über die vorhandene „Bergallee“ erschlossen. Das Plangebiet, speziell das WA 4, wird mit einer öffentlichen Verkehrserschließung als Stichstraße erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich von 30 km/h ausgewiesen.

4.2 STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser

Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Neukirchen/Pleiße ist der Regional-Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau (RZV).

Der Zweckverband bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben der Wasserwerke Zwickau GmbH. Durch das Plangebiet verläuft eine TW-Leitung.

Abwasser

Der zuständige Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserentsorgung in Neukirchen/Pleiße ist der Regional-Wasser / Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau (RZV). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Wasserwerke Zwickau GmbH. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen (siehe Beiplan Leitungsbestand).

Wasserversorgung

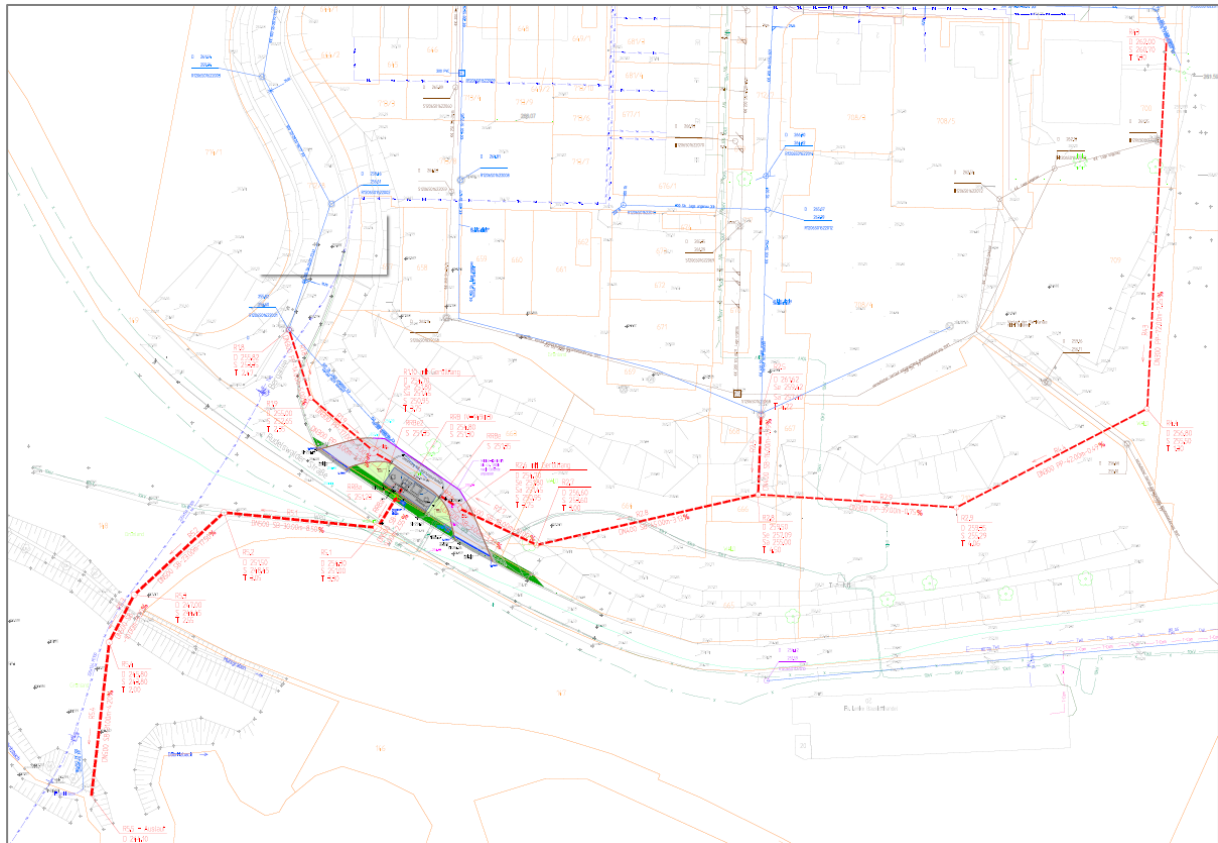
Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen. Ebenda können in der Regel Trafostationen, Verteileranlagen, Gasregler und ähnliche Anlagen mit geringem Flächenbedarf eingeordnet werden. Die Trinkwasserleitungen für künftige Grundstücke bzw. Wohngebäude insbesondere der WA2, WA3 und WA4, kann an die vorhandenen Leitungen im Plangebiet angeschlossen werden. Für jedes künftige Wohngebäude muss ein separater Hausanschluss für Trinkwasser hergestellt werden. Der Trinkwasserhausanschluss endet für jedes Flurstück mit einem Wasserzählerschacht. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, „auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, usw.“. Sämtliche als Hinweise in der Planzeichnung dargestellte Leitungen und Anlagen genießen den üblichen Bestandsschutz, die für unterirdische Leitungen bzw. Anlagen eingetragenen Leitungsrecht- Festsetzungen können im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert werden.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserschutzgebiet. Daher ist es im Plangebiet zulässig, dass Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Für den Fall, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser in das südlich im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten. Bei der Einleitung des Drosselabflusses, der nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge

(quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das A TV – DVWK Merkblatt 153 heranzuziehen.

Die Wasserwerke Zwickau GmbH ist Planträger bzw. Bauherr des Regenrückhaltebeckens.



Info	Alle eingetragenen, vorhandenen Kabel und Versorgungsleitungen wurden entsprechend den Angaben der Versorgungsträger eingezeichnet. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn ist der Leitungsbestand im Rahmen der Schachtscheineinholung genau festzustellen.	
Legende Bestand	Flurstücksgrenzen SW Bestand RW Bestand TW Bestand	Strom NS Bestand erdverlegt Strom MS Bestand erdverlegt Strom MS Bestand außer Betrieb Telekom Bestand erdverlegt City TV Meridian-Kabel Windenergie
Legende Planung	RW Planung Entwässerung Winkелеlemente Tiefbord	Umfahrung für Wartungsarbeiten Pflasterfläche Grünfläche Straßengraben

Abbildung 18 Lageplan- Regenrückhalteanlage, Stand 11/2017, Verfasser: HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER, Bauherr: Wasserwerke Zwickau GmbH.

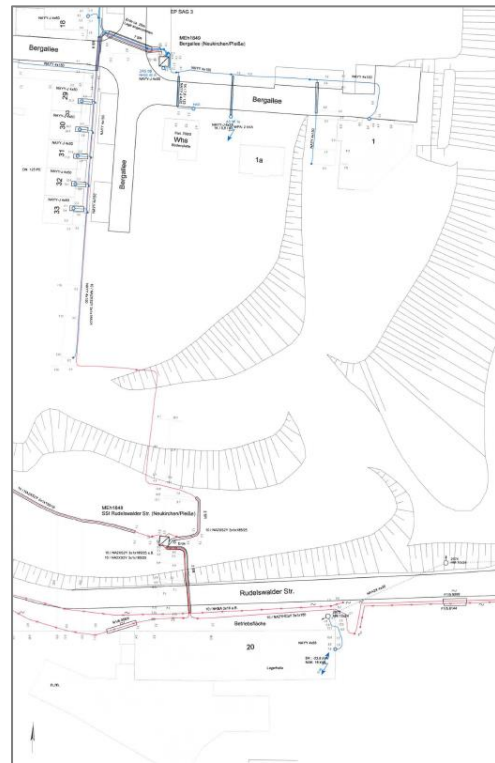
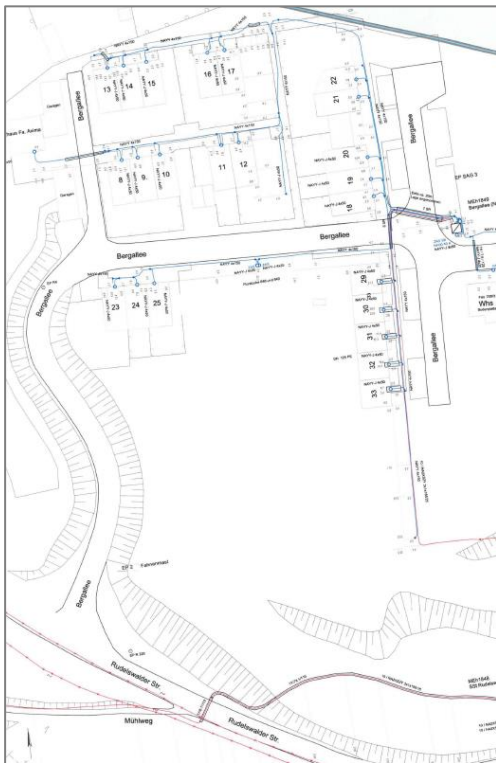
Durch die geplante zusätzliche Bebauung begründen sich keine erheblichen Änderungen des Schmutz- und Regenwasseraufkommens am Standort. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte laut der unteren Wasserbehörde vorrangig zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Auch ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf einer Altablagerung oder einem Altstandort grundsätzlich nicht erlaubnisfähig. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das Netz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten.

Elektroenergieversorgung

Zuständig für die Elektroenergieversorgung ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH - Netzregion Süd-Sachsen (MITNETZ Strom GmbH). Das Plangebiet ist als Wohngebiet vollständig erschlossen.

Mittel- und Niederspannungsleitungen

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die in der Anlage der Stellungnahme vom 15.09.2016 enthaltenen Bestandspläne geben Auskunft über die Lage und die Art der Stromübertragungsanlagen.



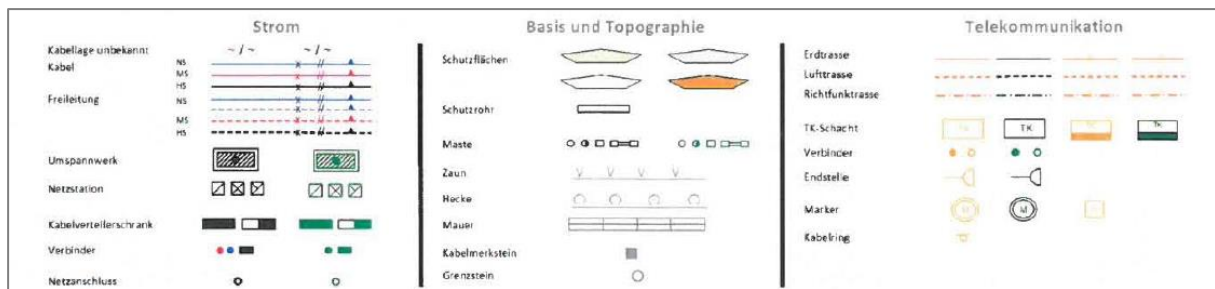


Abbildung 19 Bestandsplan der Hochspannungsleitungen der MITNETZ Strom GmbH im Plangebiet (aus: Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 16.09.2016).

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber. Der Umgang mit den o.g. Leitungen ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Gasversorgung

Zuständiger Gasversorger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas GmbH). Die Betriebsführung obliegt der Südwestsächsischen Netz GmbH - SÜWESA NETZ, Netzbetrieb Gas/Wärme, Standort Crimmitschau. Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich der bestehenden Bebauung eine Gasleitung (siehe Beiplan- Leitungsbestand). Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von 2 m beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Abfallentsorgung

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Zwickau – Amt für Abfallwirtschaft. Das Plangebiet ist abfallseitig nur im bebauten Bereich vollständig erschlossen. Das Straßennetz ist so ausgebaut, dass das Befahren mittels 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sowie das Wenden ohne Einschränkungen möglich sind.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge werden durch das Amt für Abfallwirtschaft, Landkreis Zwickau (Stellungnahme 21.03.2018) vorgegeben:

- *eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss weiterhin gewährleistet sein*
- *ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (26 t) auch in Kurvenbereichen muss weiterhin gegeben sein*
- *erforderliche Mindeststraßenbreite: 3,55 m; im Kurvenbereich min. 4,75 m*
- *entsprechende Wendeanlagen sind bei Bedarf vorzusehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern.*

Konkrete Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Entsorger abzustimmen.

Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises Zwickau liegenden Grundstückes (Grundstückseigentümer), auf dem Hausmüll anfällt und der diesen nach dem geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) an den Landkreis als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (öRE) zu überlassen hat, ist berechtigt und verpflichtet, dieses Grundstück an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen (Anschlusspflicht). Die Abfallbehälter sind unter Berücksichtigung der Grundsätze für eine bedarfsgerechte Erfassung des Überlassungspflichtigen Abfalls nach Anzahl und Größe an der jeweiligen Grundstücksgrenze bereit zu stellen. Entsprechende Stellplätze für Abfallbehälter sind im Plangebiet vorzusehen, wobei die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum nur am Abhol-/Leerungstag gestattet ist.

Telekommunikation

Zuständig für die Telekommunikation ist der City TV Kabelservice GmbH aus Neukirchen/ Pleiße. Im Plangebiet liegen C-TV Kabel, welche an die bestehenden Bebauungen angeschlossen ist.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung vollständig durch Telekommunikationsleitungen erschlossen. Die konkrete Erschließung und Maßnahmen zum Umgang mit dem Leitungsbestand sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf Ihre Erkundigungspflicht (Schachtschein) hinzuweisen. Planauskunft bei Mail an: Planauskunft.mitteost@telekom.de oder Fax: 0391/580219965.

Sofern im Zuge des Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, ist zeitnah vor deren Beginn, die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GmbH zu beteiligen.

Brandschutz

Die Kommune ist nach §6 Abs.1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Nach der Tabelle im DVGW Arbeitsblatt W 405 wird der Mindest-löschwasserbedarf für ein Baugebiet festgelegt, die nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet darstellt. Laut Stellungnahme der Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz im LRA Zwickau ist im Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereit zu stellen. Diese Forderung für den Grundschutz beruht nach DVGW Arbeitsblatt 405 (Stand: Februar 2008, Tabelle 1), auf der Art der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT UND TIERE

Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) „Bachtäler im Oberen Pleißeland“ (Meldenr. DE5140301) und die LSG „Koberbachgrund“ im Westen, das LSG „Sahnggebiet“ im Norden und das zweiteilige LSG „Paradiesgrund“ im Osten (siehe Kap. 2.4 Ökologische Zustandserfassung).

Im Plangebiet sind auf Grundlage der Vorortbegehung und dem Beleg aus der Artenschutz- Risikoabschätzung keine geschützten Biotope, Tier- und Pflanzenarten erfasst wurden, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Maßnahmen (Heckenanpflanzung, Baumpflanzung in den Grundstücken) der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich minimiert. Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Abgrenzung zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets in Anspruch oder als Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen genommen.

Detaillierte Aussagen dazu erfolgen im Umweltbericht.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

WA 55 dB (A) tags,
 40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts

¹ Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

² Verkehrslärm.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bergallee und Rudelswalder Straße. Durch die Lage an der Hauptstraße „Rudelswalder Straße“ kann es zu geringen Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm kommen. Dies wird durch die Höhenlage kompensiert, dass die Wohngebäude ca. 30 m zurückgesetzt auf 7,5 m Höhenunterschied von der Straße eingeordnet werden.

Gewerbelärm- Nachbargebäude

Dem Plangebiet gegenüberliegend an der Rudelswalder Straße befindliche Gewerbe übt keine schädlichen Lärmeinwirkungen nach heutigen Stand aus. Das Gewerbe betreibt Immissionsmindernde Tätigkeiten aus. Die Wohngebäude des Plangebiets liegen zudem über 70 m zurückgesetzt auf 12,5 m Höhenunterschied dem Gewerbegebäude entfernt.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Vorhaben nicht nennenswert vergrößern. Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließung über die südlich angrenzende Rudelswalder Straße ist die Erschließung zum Plangebiet gesichert und über die Haupteinschließung zur Bergallee. Die bestehende Zufahrt (Bergallee) in das Plangebiet ist mit einer Topografie von 4% Steigung ab Rudelswalder Straße/ Ecke Bergallee bis 10% Steigung zur ersten im Bestand befindlichen Wohnbebauung versehen. In dem vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bzgl. der Topografie Rücksicht genommen, indem eine 6m breite Zufahrtstraße errichtet wurde, wonach sich die Steigung um 2% reduzierte.

Die fußläufige Erschließung ist im gesamten Wohngebiet durch kurze Wege gesichert. Im nördlichen Bereich grenzt die Stadt Crimmitschau an, welche man fußläufig bzw. per Fahrrad durch einen Weg erreicht. Dieser Weg verläuft vollständig durch das Plangebiet von Nord nach Süd. Im Südlichen Bereich endet der Weg im Sukzessionsgehölz. Die Bergallee im südlichen Bereich endet als zweiseitiger Wendehammer, von da ab geht ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht, welches über die Baugrundstücke erschlossen ist.

5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Die Planung des südlichen Plangebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand. Der ehemalige Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelwalder Straße“ kam zum Erliegen. Die Planung wurde nicht realisiert und der südliche Bereich nicht bebaut. Es hat sich innerhalb der letzten 20 Jahre eine ca. 7.200 m² Fläche mit Sukzessionsbewuchs entwickelt. Diese Fläche wird im Bestand als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Revitalisierung des südlichen Bereiches, kommt es zu einer räumlichen, strukturellen und naturnahen Aufwertung des gesamten Wohngebiets Bergallee.

Die wesentlichen Planungsgrundsätze des Bebauungsplans sind, dass die bevorzugte Nutzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen kann. Es soll eine ergänzende Bebauung in mehreren Etappen auf bereits zuvor beeinträchtigten Flächen ermöglicht werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich minimiert und unvermeidliche Eingriffe entsprechend kompensiert werden. Die Grünordnerischen Festsetzungen sollen zur Gestaltung des gesamten Konzeptes des Plangebietes und zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft integriert werden.

5.5 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens. Weitere Kosten, wie Erschließungskosten, Stadttechnische Ver- und Entsorgung und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird die Gemeinde vorab tragen und im Rahmen der Grundstücksverkäufe über Anschlussbeiträge umlegen.

BESTANDSERFASSUNG

STAND: MAI 2016/ JANUAR 2017

Autor: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)

BÄUME 1. ORDNUNG

(Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle/ Rot-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

BÄUME 2. ORDNUNG

(Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Gem. Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus spec.	Rot- und Weißdorn
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uvacrispa	Wilde Stachelbeere
Rosa spec.	Wild-Rosen
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Die Artenliste A wird ergänzt um einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER UND BODENDECKER)

BÄUME (Mindestgröße: Hochstamm 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

Acer negundo	Eschen-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle/ Rot-Erle
Ulmus glabra	Berg-Ulme

STRÄUCHER (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

Forsythia spec.	Forsythie
Deutzia spec.	Deutzia in Sorten
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in Sorten
Hydrangea spec.	Hortensie
Potentilla spec.	Fingerstrauch
Genista germanica	Dt. Ginster

BODENDECKER:

Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Erica carnea	Winterheide
Hedera helix	Efeu
Calluna vulgaris	Besenheide
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut

ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenociccus spec.	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Cotoneaster spec.	Zwergmispel, Kriechmispel
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten/ Silber/ Blau/ Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/ Zypressengewächse

**PLANUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN/
REGENWASSERKANAL
STAND: NOVEMBER 2017**

Bauherr: Wasserwerke Zwickau GmbH, Erlmühlenstr. 15, 08066 Zwickau

Entwurfsverfasser: Hoffmann.Seifert.Partner, Crimmitschauer Str. 47, 08066 Zwickau

BEIPLAN LEITUNGSBESTAND

STAND: MAI 2016

Autor: Zusammenfassung durch Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
 - Regionalplan "Südwestsachsen", Rechtsstand Juli 2008
 - Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
 - Raumplanungsinformationssystem des Freistaats Sachsen – RAPIS, http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
 - Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen <http://geoportal.sachsen.de/>
 - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – Internetauftritt www.statistik.sachsen.de/
 - Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit – Internetauftritt www.smwa.sachsen.de
 - Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft– Internetauftritt www.landwirtschaft.sachsen.de
 - Internetauftritt des Zweckverbands Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) <http://www.vms.de>
 - Bericht Artenschutz-Risikoabschätzung, igc Chemnitz
-
- Portalfunktionen der Internetpräsenz <http://www.neukirchen-pleisse.de>
 - Abstimmungen mit Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung Neukirchen/Pleiße