

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“ der Gemeinde Neukirchen / Pleiße

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der in Kraft getretenen Entwicklungssatzung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zur Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“

Von dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 98/13, 99/3 und 100 Gemarkung Neukirchen wurde 2015 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt. Der Antrag wurde abgelehnt, da sich der zur Bebauung vorgesehene Standort bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich befindet. Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB.

Grundsätzlich betrifft die Nachfrage nach Wohnbauland in der gesamten Gemeinde überwiegend den Sektor Einzelhausbau. Insbesondere für Familien sind moderne Wohnstandorte zu schaffen. Da dem Wunsch der Bürger einer Gemeinde zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Gemeinde Neukirchen / Pleiße neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Aufgrund der Lage im Außenbereich ist das Vorhaben nur durch eine von der Kommune zu erlassende Satzung zu realisieren.

Die Fläche entlang der Werdauer Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 22.12.1999 überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und in diesem Bereich auch an die Entwicklungssatzung angepasst. Die im Parallelverfahren aufgestellte Satzung kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die Satzung aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Mit dem Instrument der Entwicklungssatzung kann der Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden, da die Flächen im Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung) als Baufläche dargestellt sind. Es handelt sich um einen bebauten Bereich, der für sich noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteils erreicht hat. Ziel ist die Weiterentwicklung zu einem Ortsteil. Die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße will den Bereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, um Klarheit über die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben innerhalb der bestehenden bebauten Bereiche zu schaffen.

Die Gemeinde hat am 27. September 2018 beschlossen für den betroffenen Bereich auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 eine Satzung zur Entwicklung des Innenbereichs aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Damit folgt er den Anforderungen an die Gemeinde nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zur sozialgerechten Eigentumsschaffung für Familien.

2. Verfahrensablauf

Vom Gemeinderat wurde am 27.09.2018 die Aufstellung der Entwicklungssatzung (Beschluss Nr.: 060/2018) beschlossen sowie der Entwurf und die Begründung der Entwicklungssatzung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: 061/2018).

Im Zeitraum vom 24.10.2018 bis einschließlich 28.11.2018 fand auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 27.09.2018, der im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neukirchen veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Entwurf statt. Im Zuge dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gaben keine Bürger und Bürgerinnen eine Stellungnahme zum Entwurf ab.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.10.2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden nach Abwägung in den zu erstellenden 2. Entwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 31.01.2019 (Beschluss Nr.: 01/2019) den 2. Entwurf und die Begründung der Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“ der Gemeinde Neukirchen / Pleiße gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 28.02.2019 bis einschließlich 04.04.2019 nach Veröffentlichung im Mitteilungsblatt öffentlich ausgelegen. Es beteiligten sich wiederum keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2019 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf am 24.04.2019 abgewogen (Beschluss Nr.019/2019). Da ausschließlich redaktionelle Änderung erforderlich waren hat der Gemeinderat anschließend die Entwicklungssatzung am 24.04.2019 (Beschluss Nr.:020/2019) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung zur Entwicklungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2019 gebilligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 30.04.2019 mitgeteilt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Satzungen nach § 34 BauGB ist zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich ist; wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Berücksichtigung der ermittelten Belange im Rahmen der Abwägung (s. Einführungserlass BauGB 2017). Die Umweltverhältnisse sind in der Begründung Kap. 4.2 beschrieben.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen der Entwicklungssatzung ist aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschafts-raumes bezogen auf die Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Artenschutzrechtlichen Konflikte sind aufgrund der Entwicklungssatzung nicht zu vermuten.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

4.1 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Entwurf der Entwicklungssatzung mit der dazugehörigen Begründung wurde vom 24.10.2018 bis einschließlich 28.11.2018 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 17.10.2018).

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

Landesdirektion Sachsen, Raumordnung, Stadtentwicklung

Hinweis der Würdigung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

- in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Berücksichtigung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Flurbereinigung S 289.

Planungsverband Region Chemnitz

Hinweis auf die Lage in einem ausgewiesenen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

- der für Fledermäuse relevante Hohlweg wird durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt.

Hinweis auf die Lage im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz sowie angrenzend an ein Gartendenkmal

- die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Landratsamt Zwickau, Umweltamt

Untere Wasserbehörde:

Hinweise zu Niederschlags- und Grundwasser unter Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes

- der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Immissionsschutz:

Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht zu erwarten; Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen können durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

- die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde:
Nebenbestimmungen zum vorsorgenden Bodenschutz.

- die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde:

Verzicht auf die Pflanzung von Koniferen und Ziergehölzen.

- der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei erforderlichen Baumfällungen.

- der Hinweis wurde in der Begründung nachrichtlich ergänzt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die allgemeinen geologischen und radiologischen Verhältnisse wurden seitens des LfULG beschrieben.

- die Hinweise wurden in der Begründung nachrichtlich ergänzt.

Evangelisch-Lutherische Landeskirche Sachsen

Erhalt eines Gehölzstreifens zwischen Friedhof und Wohnbebauung (Sichtschutz).

- der Hinweis wurde in der Begründung nachrichtlich ergänzt.

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind in den 2. Entwurf der Satzung eingeflossen.

4.2 2. Entwurf

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

Der 2. Entwurf der Entwicklungssatzung mit der dazugehörigen Begründung wurde vom 28.02.2019 bis einschließlich 04.04.2019 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 25.02.2019).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren zum 1. Entwurf sind hier nicht aufgeführt):

Planungsverband Region Chemnitz

Erneuter Hinweis der Ergänzung der Begründung in Bezug auf das angrenzende Gartendenkmal.

- die Lage angrenzend an das Gartendenkmal wird in der Begründung redaktionell ergänzt und das Denkmal beschrieben.

Verweis auf die angrenzende Streuobstwiese (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zur S 289)

- das Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurde am Verfahren beteiligt und stimmt der Planung zu.

Landratsamt Erzgebirgskreis, Umweltamt

Naturschutz:

Der Verzicht auf Koniferen und Ziergehölze ist in den Pkt. 3 der Festsetzungen noch mit aufzunehmen.

- der Hinweis wurde auf dem Planblatt (Festsetzungen) ergänzt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

- die erweiterte Regelung zum Schutz vor Radon wurde in der Begründung ergänzt.

Evangelisch-Lutherische Landeskirche Sachsen

Erhalt eines Gehölzstreifens zwischen Friedhof und Wohnbebauung (Sichtschutz).

- der Erhalt eines Gehölzstreifens wurde auf dem Planblatt festgesetzt.

4.3 Abwägungsvorgang

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

Mit der Satzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des 2. Entwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Entwicklungssatzung unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Entwicklungssatzung „Groß – An der Werdauer Straße“ der Gemeinde Neukirchen / Pleiße wurde am 24.04.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2019 gebilligt.

Neukirchen, den 21.05.2019

gez.
Liebald
Bürgermeisterin