

Gemeinde Neukieritzsch
1. Änderung des
Bebauungsplanes
„Kahnsdorf Nord“
OT Kahnsdorf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a (1) BauGB

Neukieritzsch, 18.02.2022

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines

Mit dieser zusammenfassenden Erklärung wird dem § 10a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, die der in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf beizufügen ist. In der Erklärung wird dargelegt in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

2. Geltungsbereich und Ziel der Planung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Kahnsdorf der Gemeinde Neukieritzsch, südlich des Kahnsdorfer Sees. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,65 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke.

Flurstück Nr. 74/17; 74/20 T.a.; 74/18; 158/15 T.a.; 158/16; 158/17; 158/27; 158/28 T.a. 164/5; 194/3; 198/3; 198/4; 198/5

Ziel der Planung ist es, die mit rechtskräftigem Bebauungsplan, in der Fassung vom 26.11.2013 festgesetzten Mischgebietsflächen städtebaulich neu zu ordnen. So soll die Art der baulichen Nutzung für einen Großteil des Plangebietes von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Teilflächen des Mischgebietes bleiben im Westen des Geltungsbereiches der 1. Änderung erhalten. Die Änderung ist erforderlich, da innerhalb des Gemeindegebietes Neukieritzsch keine baurechtlich genehmigten Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, jedoch ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Neukieritzsch nachgewiesen wurde und dies durch eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bekräftigt wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes von Neukieritzsch sind durch den aktiven Tagebau „Schleenhain“ auch über Jahre stark begrenzt. Mit den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird zudem ein Areal genutzt, was bereits bebaut war und die Ortslage Kahnsdorf zum Kahnsdorfer See hin städtebaulich abrundet. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden gleichzeitig Erschließungswege und Grundstückszuschnitte optimiert und aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten angepasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord erfolgte hauptsächlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) sowie die Optimierung und somit Änderung der Erschließungswege. Unverändert blieb die Grundflächenzahl (0,4) der Baufelder, so dass die festgesetzte Versiegelung der Baugrundstücke identisch blieb. Die Straßen und Verkehrswege wurden in ihrer Lage und Breite optimiert. Auch die Lage und Ausdehnung von Grünflächen wurde leicht angepasst. Im Zuge dieser Änderungen erfolgte eine Überprüfung des bereits vorliegenden Umweltberichtes.

Für eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen der geänderten Festsetzungen auf Natur und Landschaft wurde ein Flächenvergleich erarbeitet. In diesem Flächenvergleich wird nachvollziehbar dargestellt, dass die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinter den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2013 zurückbleiben und somit durch die 1. Änderung weniger Flächen versiegelt werden und die Eingriffe in Natur und Landschaft somit geringer ausfallen. Die Überprüfung der Ausgleichsbilanz ergab, dass ein um ca. 86 Wertpunkte geringer Ausgleich gegenüber der Erstaufstellung des Bebauungsplanes notwendig wäre. Somit war es nicht erforderlich weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen festzusetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Vergleich zum Stand 11/2013 auf die aktuelle Planung angepasst und konkretisiert. Dabei wurden die Hinweise aus den Offenlagen und der TöB-Beteiligungen berücksichtigt.

Für die auf den Artenschutz vorhabensbedingten Auswirkungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen festgesetzt.

4. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch hat am 28.04.2020 auf seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ OT Kahnsdorf und gleichzeitig die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukieritzsch beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord, in der Fassung vom 12.10.2020, wurde in öffentlicher Sitzung am 27.10.2020 beschlossen. Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung zur 1. Änderung erfolgte eine Auseinandersetzung und Prüfung des Umweltberichtes zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier wurde insbesondere ein Flächenvergleich durchgeführt, der eine Flächenübersicht zwischen den Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ausweisung Mischgebiet) mit den Festsetzungen der 1. Änderung (allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) vergleicht. Es wurde nachweislich dargestellt, dass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord hinter den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurückbleiben. Die Erarbeitung einer neuen Umweltbilanz war somit nicht erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch hat am 23.03.2021 auf seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord, Stand 03/2021, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, umweltrelevanten Flächenvergleich gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit, betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der vorgenannte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“, einschließlich umweltrelevanter Stellungnahmen hat vom 01.11.2021 bis 03.12.2021 öffentlich ausgelegen. Aufgrund eines Formfehlers erfolgte eine wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Gemeinderat hat nach §1 Ans.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit am 07.12.2021 geprüft. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet (Abwägungsbeschluss vom 27.07.2021) und in die Begründung eingearbeitet, textliche Festsetzungen wurden hinsichtlich ihrer Normenklarheit überarbeitet. Eine grundsätzliche Planänderung war nicht erforderlich. Am 21.12.2021 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ OT Kahnsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung, einschl. der umweltrelevanten Themen wurde gebilligt. Dem Landratsamt wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ am 22.12.2021 zu Genehmigung übersandt. Die Genehmigung durch das Landratsamt Landkreis Leipzig erfolgte zum 31.01.2022 unter dem Aktenzeichen PG 18/21. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 18.02.2022 einhergehend ist die Satzung in Kraft getreten.

5. Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden durch die Bürger keine Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ OT Kahnsdorf abgegeben.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise geäußert, die bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt wurden. Zur Klärung der geäußerten Bedenken hinsichtlich Wohnflächenbedarf wurde ein Wohnflächenbedarfsnachweis erarbeitet. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich des im Westen angrenzenden Sondergebietes „Reiterhof“ konnten durch eine erweiterte Schallimmissionsprognose LG19/2021 ausgeräumt werden. Hinweise zu umweltrelevanten Themen wurden durch die Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.


Die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage und TöB-Beteiligung geäußerten Hinweise und Bedenken führten im Rahmen der Abwägung zu entsprechenden Anpassungen/Aktualisierungen/Ergänzungen der Begründung. Einzelne textliche Festsetzungen wurde hinsichtlich der Normenklarheit ergänzt. Durch die Stellungnahme des Büros FCB Espenhain wurde der Nachweis erbracht, dass die durchschnittliche Flächenlast aus Belastungen durch Bauwerke wie Einfamilienhäuser keine negativen Einwirkungen auf das Randböschungssystem haben. FCB Espenhain kommt mit seinen Untersuchungen zu dem Schluss, dass keine Beeinflussung der globalen Standsicherheit des Böschungssystems aus den zu erwartenden zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet der 1. Änderung resultiert.

Die geäußerten Hinweise zur Überdimensionierung der festgesetzten Wohnbauflächen wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung von Planinhalten erfolgte an dieser Stelle jedoch nicht, da die Gemeinde Neukieritzsch mit dem Wohnflächenbedarfsnachweis rechnerisch nachvollziehbar darlegen konnte, dass neben der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen, auch auf Grund fehlender Alternativen und Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet zu allgemeinen Wohnbauflächen am Standort Kahnsdorf gerechtfertigt ist, ohne den Charakter des Vorbehaltsgebietes für Erholung negativ zu beeinträchtigen. Der Eigenbedarf an Wohnbauflächen wurde nachgewiesen.

Die vorgebrachten umweltrelevanten Hinweise zum grünordnerischen Flächenvergleich wurden beachtet. Hier erfolgte eine nachvollziehbarere Darstellung der Nachweisführung. Mit dem Waldumwandlungsantrag vom 22.06.2021 wurden die Bedenken der Unteren Forstbehörde entkräftet. Grundsätzliche Planänderungen bzw. der Planinhalte waren somit nicht erforderlich.

Insgesamt konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und übergeordnete Planungen berücksichtigt wurden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch wird aktuell im Parallelverfahren geändert und berücksichtigt die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord. Andere Planungsvarianten waren nicht möglich, da diese mit den städtebaulichen Zielen und Entwicklungen der Gemeinde Neukieritzsch nicht vereinbar sind.

Neukieritzsch, den 18.02.2022


Thomas Hellriegel