

ENTWURF

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße“ der Gemeinde Neukirchen

Planung aufgestellt von:

Dipl.-Ing. für Architektur
Wolfgang Pampel
Stollberger Straße 8
09221 Neukirchen

05. April 2017

Inhalt

1.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	3
1.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung	3
1.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	4
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	6
2.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	6
2.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	6
2.2.1.	Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung	6
2.2.2.	Schutzgut Boden.....	7
2.2.3.	Schutzgut Wasser	8
2.2.4.	Schutzgut Klima / Luft	9
2.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	10
2.2.6.	Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	10
2.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
2.2.8.	Wechselwirkungen	12
2.2.9.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	12
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	12
3.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
4.1.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
4.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB	17
5.	SONSTIGE ANGABEN	17
5.1.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	17
5.2.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	17
5.3.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	18
5.4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18

1. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

In Abstimmung mit der Gemeinde Neukirchen trägt sich eine private Eigentümergemeinschaft mit der Absicht Wohnhäuser mit großzügiger Grundstücksfläche am südwestlichen Ortsrand von Neukirchen zu errichten. Geplant ist der Bau von ca. 10 Eigenheimen rechtsseitig der Jahnstraße auf den Flurstücken Nr. 663/8, 663/11, 663/13 und 133/17 der Gemarkung Neukirchen auf einer Fläche von ca. 1,66 ha. Momentan handelt es sich bei den Flurstücken um landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. einem Gartenbereich. Die südöstliche und nordöstliche Begrenzung bilden bestehende Wohngebiete zwischen der Jahnstraße und der Stollberger Straße und an der Weststraße. Im Nord-Westen und Süd-Westen stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen die Standortbegrenzung dar.

Die im Zuge der Bebauungsplanung erforderlichen Ausgleichsfläche A1 wird als ca. 5,0 m breite heimische und standortgerechte Hecke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entwickelt.

1.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Neukirchen auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- interaktive Karten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG zu den Themen Biotypenkartierung, Bodenbewertung, Hydrogeologie sowie Aussagen zum europäischen Schutzstatus Natura 2000
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie sowie auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

1.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 9 des SächsNatSchG sowie Ziele des Naturschutzes und der Landespflege § 1 BNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Empfehlung berücksichtigt:

„Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL)“.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben, die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 relevant.

G 4.1.1.5	Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder aufgrund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt bzw. durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.
G 4.1.3.1	Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestaltersiche Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermeiden werden.
G 4.1.3.2	Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Fortschreibung 2008) / Regionalplanentwurf Region Chemnitz stellt für den Planungsumgriff die Siedlungsentwicklung generalisiert dar. Weitere fachliche Ziele der Regionalplanung sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge:

G 3.1.5	Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die schutzbedürftigen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz auch gezielt durch die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sachlich und räumlich konkretisiert werden.
G 3.3.4	Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise... soll der Versiegelungsgrad reduziert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
G 4.3.6	Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Regionalplanentwurf Region Chemnitz

Z 1.2.7	Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, nicht mehr benötigte Bauflächen in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.
G 2.1.5.1	Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen der Karte „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge bzw. des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz unmittelbar betroffen.

Ziele der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Neukirchen liegen weder Flächennutzungsplan noch Landschaftsplan und somit keine landschaftsbezogene Zielformulierungen für das Gebiet vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.

Der Wirkraum kann auf den Planungsumgriff sowie die für die bauliche Erschließung notwendige Bereiche beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehungen, optische Fernwirkung) wirksam:

- dauerhafte Flächenumwandlung mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GFZ 0,4); Flächenverlust für Natur und Landschaft
- dauerhafte Überbauung und Flächeninanspruchnahme innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand

2.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

2.2.1. Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Wohngebiet zu charakterisieren und weist aufgrund fehlender emittierender Industrie oder großer Gewerbestandorte im räumlichen Umgriff nur wenige Emissionsbelastungen auf.

Auf das Plangebiet können Geräuschimmissionen insbesondere durch den Straßenverkehr an der S258 (ehem. B169, Stollberger Straße) einwirken. Diese Immissionen sind aber nicht als erheblich im Sinne des BImSchG einzuschätzen.

Für die siedlungsnahe Erholung sind die umgebenden Flächen der Wohnlage, also jene Bereiche, die in ca. 15 Gehminuten erreichbar sind, von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Landschaftsbezogene Freiräume der näheren Umgebung ist hier das Waldgebiet zwischen Neukirchen und Leukersdorf.

Das nähere Umfeld des Plangebietes am Siedlungsrand wird durch vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Gärten sowie der landwirtschaftlichen Nutzung gekennzeichnet. Der eher ländlich geprägte Ortsteil zeichnet sich durch eine gute allgemeine und private Freiraumversorgung und eine geringe Entfernung zur freien Landschaft aus.

Wander- / Radwege (Gebietswanderwege, Würschnitztalradweg zwischen Chemnitz, Neukirchen, Jahnsdorf, Niederdorf, Niederwürschnitz und Oelsnitz), Sport- und Spielplätze sowie ein Freibad befinden sich in direkter Nähe des Vorhabengebietes.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- keine lärm- oder lufthygienischen Belastungen durch die geplanten baulichen Anlagen, keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes,
- mit der Möglichkeit der (weitgehend) frei wählbaren Gestaltung des Wohnhauses und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen kann individuellen Wohnansprüchen nach Größe und Gestaltung hervorragend entsprochen werden, was sich positiv auf die Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner auswirken sollte,
- keine störenden Fernwirkungen (Eigenheimstandorte in 2. Reihe hinter der Bebauung Stollberger Straße, Ausgleichsfläche zur freien Landschaft),
- Eigenheimgebiete bieten im Allgemeinen sehr gute Voraussetzungen zur Sicherung der Erholungsfunktion für den Menschen. Insbesondere der (private) Anteil an gestaltbarer Freifläche kann gegenüber einer Mehrfamilienhausbebauung maßgeblich zu Erholungsfunktionen der Bewohner beitragen,
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen) im Geltungsbereich und der angrenzenden Bebauung.

Vermeidung und Minderung

- Pflanzgebote für die Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild
- Schalltechnische Orientierungswerte sind an den Rändern der benachbarten Wohngebiete einzuhalten:
tags: 55 dB(A)
nachts: 45 dB(A)
- Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB; § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz; § 8 Abs. 5 BGG i.V.m. DIN 18040-3:2014-12)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Positive Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner.

2.2.2. Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung maßgeblich. Der Festgesteinsuntergrund wird im Planungsgebiet von Sedimentgesteinen der Leukersdorfer-Formation des Rotliegenden aufgebaut.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes Jahnstraße werden durch Normregosole (RQn) entlang der Jahnstraße und Parabraunerde-Pseudogley (LL-SS) im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches bestimmt.

Regosole, Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten, weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Auch das Wasserspeichervermögen ist sehr hoch einzuschätzen. Die Böden weisen ein mittleres Filter- und Puffervermögen mit einer mittleren Bindung für Schadstoffe auf.

Die staunassen Lößstandorte LL-SS besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit. Aufgrund des Lehmantils der Pseudogleye (Bodenart: Lehmschluff) ist die Versickerung von Niederschlägen erschwert. Die Böden weisen ein hohes Filter- und Puffervermögen mit einer hohen Bindung für Schadstoffe auf. Das Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist ebenfalls als hoch einzustufen.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen lt. Sächsischem Altlastenkataster mit aktuellem Datenstand sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- unwiederbringliche Verluste aller Bodenfunktionen als Folge der flächenhaften Versiegelung auf max. 40% der Bauflächen,
- Verlust, Einschränkung oder Überprägung der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen, Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt),
- keine Schadstoffeinträge zu erwarten,
- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur im Bereich der Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung in Teilbereichen; Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Vermeidung und Minderung

- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl GRZ.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung durchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze o.ä.,
- Schutz archäologischer Fundstellen: Bei Baumaßnahmen muss eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen)
- schnelle Wiederbegrünung

In der Summe sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden aufgrund der Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als mittel - hoch zu bewerten.

2.2.3. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Raum „Fichtelgebirge/ Erzgebirge“ an. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden durch den Festgesteinsuntergrund von Sedimentgesteinen der Leukersdorf-Formation geprägt. Das Wasserdargebot des Erzgebirgsbeckens ist in seiner Ergiebigkeit begrenzt.

Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit Kluftgrundwasserleitern mit einer geringen Durchlässigkeit. Das Grundwasser ist im gesamten Planungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen mittel.

Die oberflächlich anstehenden bindigen Löß-, Hang- und Verwitterungslehme sind aus hydrogeologischer Sicht für eine Versickerungseignung als ungünstig einzuschätzen.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, geringe Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche,
- Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Vermeidung und Minderung

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich notwendiger Erschließungsflächen,
- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl GRZ,
- Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück,
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit (z. B. Ölbindemittel) – Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfaltspflicht auf Grund der hohen Wertigkeit des Gewässerschutzes zwingend erforderlich. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauausführung sind die Tätigkeiten sofort zu unterbrechen. Es sind Sofortmaßnahmen zur Bindung der wassergefährdenden Stoffe einzuleiten sowie die Verunreinigungen umgehend zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde ist unverzüglich davon zu informieren.
- Reicht eine Baumaßnahme bis in den Grundwasserbereich und wird ein Aufstauen, Absenken oder/und Umleiten von Grundwasser erforderlich bzw. werden Stoffe ins Gewässer eingebracht oder eingeleitet, dann handelt es sich um eine Grundwasserbenutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für das Schutzgut Wasser (Grundwässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.4. Schutzgut Klima / Luft

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die an das geplante Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begünstigen die Kaltluftentstehung in den Nächten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb lokalklimatische relevanter Austauschbahnen und ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung.

Für den weiteren Planungsraum sind auch die Waldgebiete als relevante Frischluftentstehungsgebiete zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb bzw. am Rand der Siedlungsflächen.

Bestehende lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stärker frequentierten Verkehrswege (Stollberger Straße).

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatischen Austauschfunktionen,

Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher der bebaubaren Fläche sowie der Ausgleichsfläche A1 des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können ausgeschlossen werden.

2.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Zittergrasseggen Eichen-Buchenwald“ einstellen.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches wird durch die landwirtschaftliche Nutzfläche und einen Nutzgarten sowie der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung mit Ziergärten bestimmt.

Faunistische Funktionsbeziehungen konnten auf Grundlage vorhandener Daten nicht abgeleitet werden. Gesonderte faunistische Untersuchungen liegen für den Untersuchungsraum nicht vor.

Eine Artenschutzprüfung wird für das Vorhabensgebiet als nicht notwendig eingestuft. Die vorhandenen Unterlagen lassen keine artenschutzrechtlichen Konflikte vermuten.

Geschützte und schützenswerte Biotopbestände sowie Schutzgebiete i.S. §§ 23 bis 30 BNatSchG i.V.m. §§ 13 – 19 sowie § 21 SächsNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ausgewählte Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 22 SächsNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht vorhanden.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandene Bebauung sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren durch Versiegelung bzw. Nutzungsänderung.

Vermeidung und Minderung

- Schaffung neuer Gehölzstrukturen, Mindestdurchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen zum Anpflanzen,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl für Pflanzmaßnahmen (Ausgleich)
- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09. verboten; die Festsetzungen der örtlichen Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Neukirchen sind einzuhalten.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse sind gering einzustufen.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Das Vorhabensgebiet, das sich naturräumlich im Erzgebirgsbecken befindet, liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 365 mNN und fällt von West nach Ost leicht ab. Mehrere Wander- und Radwege befinden sich, wie beschrieben, in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes:

Der Geltungsbereich ist auf Grund von Vorbelastungen des Landschaftsbildes (vorhandene Bebauung und Erschließung, intensive landwirtschaftliche Nutzung) für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und von untergeordneter Bedeutung.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringe optische Fernwirkung aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Stollberger Straße.

Vermeidung und Minderung

- nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind aufgrund den Festsetzungen zur max. Grundflächenzahl etc. nicht zu erwarten,
- Hinweise zur Artenwahl für die Pflanzmaßnahmen (Ausgleich); Festsetzung von Mindestqualitäten

Aufgrund der Lage und Exposition ist das Wohngebiet kaum einsehbar. Auch besteht mit dem Verlauf der Staatsstraße eine optische Vorbelastung. Im Norden wird die geplante Bebauung durch Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen optisch abgeschirmt. Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind daher als gering erheblich einzuschätzen.

2.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Störungen möglicher Bodenfunde durch Abgrabungen oder Wohnungsbau.

Vermeidung und Minderung

- Hinweis auf die Beteiligung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Erzgebirgskreis beim Auffinden von Bodendenkmalen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.8. Wechselwirkungen

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Die geplante Wohnbebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

2.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der Versiegelung und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Tabelle 1: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ erheblich - nicht erheblich
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch Zunahme des Fahrverkehrs	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebensräumen geringer Bedeutung	-
Boden	Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	geringe Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	-
Klima/ Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung kaum Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigungen	-

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die oben beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten Bauflächenentwicklung werden hier der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen	
Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch geringfügige Zunahme Kfz- Verkehr infolge Wohnungszahlerhöhung ist nicht auszuschließen.	keine Veränderungen zu vermuten. Vorbelastungen bleiben bestehen
Boden	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung (GRZ 0,4) Vernichtung der Fläche als Wuchsstandort und Lebensraum.	keine weitere Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen. Erhalt des Lebensraumpotenzials
Wasser	
geringe Verringerung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
Klima / Lufthygiene	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion	Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion bleibt erhalten
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen sowie potentieller Lebensräume durch Flächenversiegelung.	Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringem Wert für den Arten- und Biotopschutz.
besondere Artenvorkommen, Natura 2000	
nicht betroffen, keine Einschränkungen.	nicht betroffen, keine Einschränkungen.
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	
durch grünordnerische Maßnahmen ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes möglich; Raum insbesondere der eingeschränkten Nutzung für die Erholungsnutzung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung des Landschaftsraumes aufgrund der eingeschränkten Nutzung
Kultur und Sachgüter	
keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Gegenüberstellung der Umweltentwicklungen wird deutlich, dass sich negative Auswirkungen bei Durchführung der Planungen in erster Linie auf das Schutzgut Boden beziehen.

Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie grünordnerischen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u.ä. (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen Qualität erhalten bleibt.

4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Sächsische Naturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet.

4.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung, der Ermittlung von Funktionen besonderer Bedeutung sowie der Bewertung des Ausgangszustandes. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen.

Tabelle 3: Kennzeichnung und Zuordnung des Biotopcodes

Flächeneinheit	CIR-Schlüssel	Biototyp	Ausgangswert AW
FE 1	81 000	Acker, intensive Nutzung	5
FE 2	94 800	Gartenland	10
FE 3	95 100	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	3

Wertminderung der Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert/Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann.

Der biotopbezogene Ausgleich wird in Tabelle 4 der ausgleichbaren Wertminderung bzw. Wertsteigerung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 1,73 Werteinheiten WE dar. Der biotopbezogene Ausgleich erfolgt durch eine Ausgleichsmaßnahmen A1 im Geltungsbereich mit einem geringen Ausgleichsüberschuss (+ 0,14).

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung Wertsteigerung WE _{Mind.} (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar- keit	WE Ausgleichs- bedarf (WE _{Mind.A})	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind.E})
FE1	81 000	Acker	5	91 200	Wohnbebauung	5	0	1,104	0		---	---
				94 700	Abstandsfläche, gestaltet	10	+ 5	0,01	+ 0,05		+ 0,05	
				95 100	Straße, versiegelt	0	-5	0,053	- 0,265		-0,265	
FE2	94 800	Gartenland	10	91 200	Wohnbebauung	5	- 5	0,226	- 1,33	A	- 1,33	---
				95 100	Straße, versiegelt	0	- 10	0,01	- 0,1	A	- 0,1	--
FE3	95 100	Weg, unversiegelt	5	95 100	Straße, versiegelt	0	- 3	0,136	- 0,408	A	- 0,408	---
WE_{Mind. A} (Gesamt)											Σ - 2,05	---

Tabelle 5: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE _{Mind. A} (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 22-21)	Fläche [ha]	WE _{Ausgleich}	WE Ausgleichsüber- schuss (+) WE _{Ausgleich} Über./Def., (Sp. 25-17)
FE 1	81 000	Acker	- 0,215	A1	81 000	A: Acker	5		+ 17	0,125	+ 2,125	
FE 2	94 800	Garten	- 1,43		65 300	Z: Hecke		22				
FE 8	95 100	Weg, unversiegelt	- 0,408									
		Σ WE _{Mind. A}	- 2,05									
												$\Sigma = + 0,07$

4.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und als geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Eignung der Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen.

Die durch den Bau von ca. 10 Einzel- bzw. Doppelhäusern zu erwartenden Beeinträchtigungen werden innerhalb der Eingriffsfläche durch die verbindliche Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan ausgeglichen. Geeignete Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen in der Ortslage Neukirchen sind nicht vorhanden.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen ist zur gestalterischen Aufwertung und zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft eine ca. 5,0 m breite gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten und nach Möglichkeit gebietseigenen Sträuchern und Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es werden Arten der Pflanzliste empfohlen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: vStr. 3-5 Tr. H 40-60. Die Anpflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen zu 2 – 5 Stück pro Art.

Die neuangelegte Hecke ist durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflege der Hecke (Jugend-, Bestands- und Wiederherstellungspflege) ist einzuplanen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Anpflanzung einer Hecke wird außerdem die mechanische und chemische Belastung des Bodens reduziert. Dies hat eine Aufwertung der Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktion des Bodens als Folge und führt zu einer Verbesserung der Lebensraumfunktion für Pflanzen- und Tierarten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die geplante Siedlungserweiterung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen beschrieben.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 und 1:10.000 vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

5.2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend von der Eignung des Standortes für das Planungsvorhaben (vorhandene Erschließung) und der Flächenverfügbarkeit wurden weitere Standorte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht untersucht.

5.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt bei der Ausführung des Bebauungsplanes beziehen sich in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung. Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung) sowie der Ausgleichsflächen nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung der Wohnbauflächen und ihrer Fernwirkung und der Randeingrünung.

5.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In Abstimmung mit der Gemeinde Neukirchen trägt sich eine private Eigentümergemeinschaft mit der Absicht ca. 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser mit großzügiger Grundstücksfläche am westlichen Ortsrand von Neukirchen zu errichten. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 663/8, 663/11, 663/13 und 133/17 der Gemarkung Neukirchen. Momentan handelt es sich bei den Flurstücken um landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. einem Gartenbereich. Die südöstliche und nordöstliche Begrenzung bilden bestehende Wohngebiete zwischen der Jahnstraße und der Stollberger Straße und an der Weststraße. Im Nord-Westen und Süd-Westen stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen die Standortbegrenzung dar.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort Jahnstraße“ sind aufgrund der für den Naturraum mäßig empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter nur geringe Umweltbelastungen verbunden. Erhebliche Umweltbelastungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser aus.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,4) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche von ca. 1.250 m² zugeordnet. Es ist die Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Hecke mit Überhältern festgesetzt.

Einem Ausgleichsbedarf von 2,05 WE stehen 2,12 WE Ausgleich gegenüber (+ 0,07 WE), so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.