

GEMEINDE: **NEUKIRCHEN**

LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS

LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET FLURSTÜCK 255/82, GEMARKUNG ADORF“

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

A PLANDARSTELLUNG

B FESTSETZUNGEN

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND

BEGRÜNDUNG

(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN
HAUPTSTRASSE 77
09221 NEUKIRCHEN / ERZGEBIRGE
TELEFON: 0371/ 271020
FAX: 0371/ 217093
E-MAIL: BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH
INDUSTRIESTRASSE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 340200
FAX: 03771/ 3402040
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM

AUE, 20.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	<u>5</u>
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	<u>6</u>
3	<u>PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
3.2	Nutzung / Bestand des Gebietes	7
3.3	Räumliche Einordnung	7
4	<u>PLANUNGSRUNDLAGEN</u>	<u>8</u>
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	9
4.3	Kartengrundlage	11
4.4	Natürliche Grundlagen	12
4.5	Technische Grundlagen	15
4.5.1	Verkehrliche Situation	15
4.5.2	Ver- und Entsorgung	16
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>18</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze	19
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
5.6	Grünflächen / Grünordnung	19
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	<u>20</u>
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	20
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
7	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>23</u>
7.1	Einleitung	23
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	23
7.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
7.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	25
7.2.2	Prognose bei Nichtrealisierung der Planung	29
7.2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	29
7.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz und Kompensation	33
7.2.5	Alternativenprüfung	34
7.3	Ergänzende Angaben	35
7.3.1	Methodik der Umweltprüfung	35
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	35
7.3.3	Zusammenfassung	35
8	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>36</u>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	12
Abbildung 2:	Auszug aus Hohlraumkarte	13
Abbildung 3:	Auszug aus Hohlraumkarte	26
Abbildung 4:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bedarfsauseinandersetzung vorliegender Bauleitplanungen	5
Tabelle 2:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	9
Tabelle 3:	relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	10
Tabelle 4:	Darstellung Flächenbedarf	20
Tabelle 5:	Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	22

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Bebauungsplan „Wohngebiet Flurstück 255/82, Gemarkung Adorf“	1: 500

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbergG	Bundesberggesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
FFH	Fauna-Flora-Habitat
ggf.	gegebenenfalls
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
H	Hochstamm
i. d. F.	in der Fassung
i. V. m.	in Verbindung mit
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Nr.	Nummer
RD	zweidimensionales geodätisches Bezugssystem, Rauenberg Datum 1983
S.	Seite
SächsABl.	Sächsisches Amtsblatt
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SPA	Vogelschutzgebiet
STU	Stammumfang
v	verpflanzt

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Bereich der Freifläche an der Klaffenbacher Straße und zum anderen das Vorhalten von Baugrundstücken.

Der Bereich an der Klaffenbacher Straße stellt im eigentlichen Sinne eine Lückenbebauung dar und fügt sich somit optisch in die Umgebungsbebauung ein.

Anhand der bisher vorliegenden Bauleitplanungen wird nachfolgend eine Bedarfsauseinandersetzung durchgeführt, um den konkreten örtlichen Bedarf aufzuzeigen. Es erfolgt in Form einer detaillierten Aufstellung der vorhandenen Planungen und deren Auslastungen:

Tabelle 1: Bedarfsauseinandersetzung vorliegender Bauleitplanungen

B-Pläne / VE-Pläne / Satzungen	Auslastung
Ergänzungssatzung „Markersdorfer Straße“ in Neukirchen	voll bebaut
Ergänzungssatzung „Hauptstraße 175, Teilfläche Flurstück. 215/14 Gemarkung Neukirchen	voll bebaut
Ergänzungssatzung „Forststraße“ Flurstück 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 167/4 (tlw.) Gemarkung Neukirchen	voll bebaut
Ergänzungssatzung „Jahnsdorfer Weg“ Flurstück 87/11, 87/12, 87/13, 87/14 Gemarkung Neukirchen	voll bebaut
Ergänzungssatzung „Am Hügel“ Neukirchen	noch unrealisiert; kein Investor für Erschließung vorh., Fläche unattraktiv (direkt an S258 gelegen) ->es ist geplant in der Gemeinderatssitzung im 03/2017 die Satzung aufzuheben
Bebauungsplan Nr. 2 „An der Forststraße“ in Neukirchen	4.Änd.: Grundstücke vollständig verkauft 5.Änd.: noch im Verfahren
Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Klaffenbacher Straße“ OT Adorf	voll bebaut
Bebauungsplan „Wohngebiet Sorge“ in Neukirchen	2 freie Grundstücke
Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnsiedlung Nähe Golfplatz“ in Neukirchen	ist aufgehoben (Beschluss 135/2016)
Bebauungsplan Wohngebiet „Nordstraße I“ in Neukirchen	voll bebaut
Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Gärtnerweg“ OT Adorf	voll bebaut
Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Tergartenweg“ OT Adorf	1 freies Grundstück
Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „An der Alten Ziegelei“ in Neukirchen	teilweise realisiert; Ausweisung von Mehrfamilienhäusern
Bebauungsplan Dorfgebiet „Leukersdorfer Straße“ in Neukirchen	noch unrealisiert; rechtskräftig seit Juli 1995; veraltete Festsetzungen, immer noch kein Investor für Erschließung vorhanden, Fläche unattraktiv (Gebiet im Mischgebiet)

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass für die aktuell ausgewiesenen Bauflächen auf dem Flurstück 255/82 bereits für alle Grundstücke verbindliche Voranfragen vorliegen.

Es ist somit unerlässlich in der Gemeinde Neukirchen vermarktungsfähige Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, um der steigenden Nachfrage aus dem Ortsteil Adorf nach Bildung von Wohneigentum mit zeitgemäßem Wohnraum nachzukommen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es das neue Wohngebiet in das vorhandene Gefüge aus verschiedenen Baustilen zu integrieren und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von nachhaltigem Wohnraum zu schaffen.

2 PLANVERFAHREN

Das Verfahren wird nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.01.2016 (Beschluss-Nr. 11) gefasst und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.02.2016 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf wurde durch den Gemeinderat am 27.07.2016 gebilligt (Beschluss-Nr. 93) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 94).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Neukirchen hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.08.2016 bis 20.09.2016 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informieren, was durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) am 10.08.2016 bekannt gemacht wurde.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 14.12.2016 (Beschluss-Nr. 161) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 162).

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 15.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 18.01.2017 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abwägen.

Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Gemeinderat die Satzung über den Bebauungsplan beschließen.

3 PLANGEBIET

3.1 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 255/82 und Teilflächen des Flurstückes 604/1 der Gemarkung Adorf. Er umfasst eine Fläche von 9.692 m².

Die Zufahrt erfolgt über die Klaffenbacher Straße.

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine große zusammenhängende Wiesenfläche dar.

Angrenzend an die Fläche befinden sich Wohnbebauungen, Wiesenflächen sowie Straßenflächen. Im weiteren Umfeld vermischen sich Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Wohnblöcken mit Grünflächen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Lückenbebauung.

3.2 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Das Gebiet stellt sich derzeit als weitgehend gehölzfreie Grünfläche dar. Die Fläche fällt nach Nordwesten stark ab.

3.3 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde Neukirchen und Gemarkung Adorf. Es erstreckt sich im südlichen Randbereich der Gemeinde Neukirchen.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art. 124 vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Adorf (vor Eingemeindung) liegt ein Flächennutzungsplanentwurf mit Satzungsbeschluss vom 22.06.1998 und einer Teilgenehmigung vom 03.12.1998 vor.

Für die Gemeinde Neukirchen liegt ebenfalls ein Flächennutzungsplanentwurf vor. Einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt es für die Gemeinde Neukirchen mit den Ortsteilen Neukirchen und Adorf/ Erzgebirge noch nicht. Im Entwurf ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, es stellt somit eine zukünftige Entwicklung des Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan heraus dar.

Vorhabens- und Erschließungsplan Wohngebiet „Klaffenbacher Straße“

Die Gemeinde Neukirchen hat einen rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplan „Wohnpark Klaffenbacher Straße“ genehmigt am 26.04.1994. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich und südlich zum jetzigen Bebauungsplan.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Für die Gemeinde Neukirchen gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Für die Gemeinde Neukirchen lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

Tabelle 2: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Raumnutzung	östlich: regionaler Grünzug (Plankapitel 3.5) Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) (Plankapitel 3.2) nördlich: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Plankapitel 6.1) vorhandene Siedlungsfläche
Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>Achsen:</u> angrenzend Regionale Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP (Ziel 2.6.2) im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs
Siedlungsstruktur	<u>Versorgungskerne und Siedlungskerne</u> Neukirchen - in nichtzentralörtlichen Gemeinden (Z 2.6.3) Chemnitz - Oberzentrum
Mittelbereich	Chemnitz
Grundzentrale Verflechtungsbereiche	Grundzentraler Verflechtungsbereich der Mittelzentren und des Oberzentrums
Tourismus	<u>Im Bereich der B169:</u> Verlauf von SachsenNetz Rad (Radfernwege und Regionale Hauptradrouten) sowie Fernreitrouten
Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - Kulturlandschaft	Keine Angaben
Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - Naturhaushalt	<u>Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland) (Plankapitel 3.3)</u> potenzielle Wassererosionsgefahr mittlerer Intensität <u>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz (Plankapitel 4.3)</u> Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<u>Regionale Schwerpunkte der Altlastensanierung (Plankapitel 12.2):</u> Neukirchen (nördlich von Adorf), Säureharzteich
Grenznahe Gebiete	Keine Angaben
Tierhaltungsstandorte	1 Anlage mit Rinderhaltung (50 bis unter 200 Großvieheinheiten) in Umgebung
Forstliche Erntebestände, Versuchsflächen, Naturwaldzellen, Generhaltungsobjekte	Keine Angaben
Gebiete mit Unterirdischen Hohlräumen	Keine Angaben
Erneuerbare Energien	<u>Nördlich je einmal:</u> Wasserkraft: < 500 kW Bestand Biogas (Plankapitel 10.2) Bestand
Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen	Wirtschaftsregion Chemnitz - Zwickau
Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume	Keine Angaben
Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	Keine Angaben
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)	
Naturräumliche Gliederung	Erzgebirge (unteres Mittelerzgebirge)
Europäisches ökologisches Netz "NATURA 2000" und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz	Keine Angaben
Regionale Verbundkulisse	Angrenzende regionale Verbundkulisse mit Wald-Feld-Wechsel / Restwälder sowie Stillgewässern
Landschaftsbildeinheiten	<u>Haupteinheiten des Landschaftsbildes:</u> - Wald-Feld-Wechsel Landschaft, Offenlandschaft / strukturreich - Tallandschaft
Regionale Schutzgebietskonzeption	östlich angrenzendes Untersuchungsgebiet LSG „Am Rollholz“
Umweltbericht	
Umweltbericht	Keine Angaben

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge unmittelbar betroffen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und den Grundzügen (G) des Regionalplanes (RP) Chemnitz-Erzgebirge grundlegend vereinbar.

Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015

Tabelle 3: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Regionalplan	
Raumnutzung	östlich: regionaler Grünzug (Kap. 1.6, Z 1.6.1, Z 1.6.2) nördlich: Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1, Z 2.3.1.3) vorhandene Siedlungsfläche
Siedlungswesen	Gemeinde
Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>nördlich Oberzentrum:</u> Chemnitz <u>Achsen:</u> regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Z 1.5.1)
Tourismus und Erholung	<u>Destinationen Sachsen:</u> Erzgebirge <u>Thematische Straßen, Routen, Wege, Orte und Gebiete:</u> SachsenNetz Rad – Radfernweg, Fernreitroutes <u>weitere touristische Infrastruktur:</u> Golfplätze

Räume mit besonderem Handlungsbedarf	keine Angaben
Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	keine Angaben
Landschaftsgliederung	Erzgebirge (unteres Mittelerzgebirge)
Kulturlandschaftsschutz	Regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen (Kap. 2.1.2, Z 2.1.2.3); Stufe/Hanggebiet
Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	<u>Böden:</u> Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4) <u>Grundwasser:</u> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
Besondere Bodenfunktionen	<u>Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5)</u> - Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion - Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1): Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	keine Angaben
Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse	keine Angaben
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)	
Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds	keine Angaben
Unzerschnittene verkehrsarme Räume	keine Angaben
Großflächig naturnahe Waldkomplexe	keine Angaben
Landschaftsbildeinheiten	Haupteinheit: Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland angrenzend: Tallandschaft Schutzbedürftiger Bereich für das Landschaftsbild / Landschaftserleben (Ku-FZ 20)
Regionale Schutzgebietskonzeption	östlich angrenzendes Untersuchungsgebiet LSG „Am Rollholz“

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen (Z) und den Grundzügen (G) des Entwurfes des Regionalplanes (RP) Region Chemnitz grundlegend vereinbar.

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Das Vorhaben weist keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Arbeitsstand von 06/2016. Das amtliche Lagebezugssystem ist RD83.

4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Boden / Geologie

Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte liegt der Geltungsbereich im Bereich von Gehängelehm- und -schutt (<2m).¹

*Regionalgeologisch gehört das Plangebiet im Ortsteil Adorf zur Nordflanke der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone, speziell zur Erzgebirgs-Nordrandzone. In Auswertung der Archiv- und Kartenunterlagen der Abteilung Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse wird der Festgesteinsuntergrund aus metamorphen Gesteinen, hier grüngrauer Ton- und Schluffphyllit des Ordoviziums (Phycoden-Gruppe), gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch quartäre Lockergesteine in Form von Hanglehm bis Hangschutt überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen.*²

Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur „Bodenregion der Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Magmatiten und Metamorphiten“.

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:³

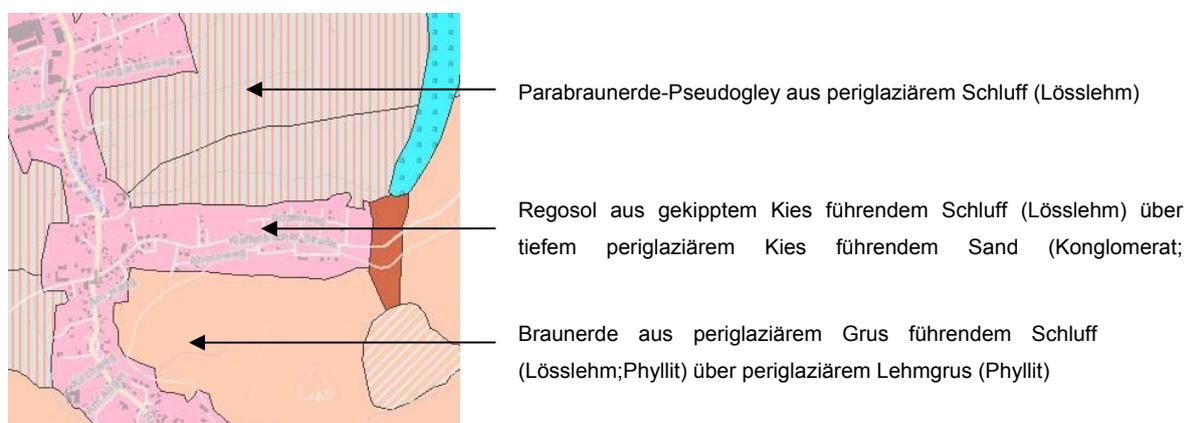


Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000

(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

¹ <http://www.umwelt.sachsen.de>

² Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

³ <http://www.umwelt.sachsen.de>

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer	16 - <25 mg/kg
Blei:	50 - <74 mg/kg	Nickel	25 - <36 mg/kg
Cadmium:	0,2 - <0,4 mg/kg	Zink	90 - <140 mg/kg
Chrom:	27 - <45 mg/kg		

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte sind in dem Gebiete keine unterirdischen Hohlräume ausgewiesen.⁴

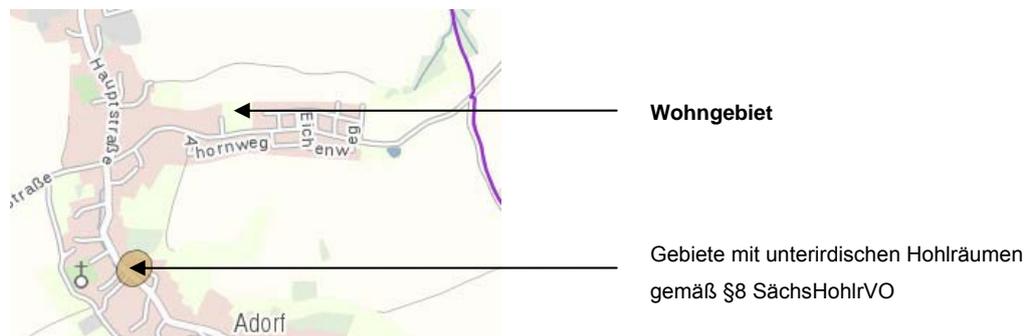


Abbildung 2: Auszug aus Hohlraumkarte

(Quelle: www.bergbau.sachsen.de)

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem seit Jahrhunderten bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich sind jedoch nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.⁵

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.⁶

Natürliche Radioaktivität⁷

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

⁴ <http://www.bergbau.sachsen.de>

⁵ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 28.04.2016 (AZ: 31-4772-01/2016/441)

⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 08.08.2016 (AZ: 31-4772-01/2016/0941)

⁷ Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation 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 (Besucheradresse)

Prof.-Dr.-Rajewsky-Straße 4

08301 Bad Schlema

*Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10:00 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung*

Telefon / Fax: 03772/ 24214

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

Altlasten

Für den Untersuchungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Arten und Biotope

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen. Nach den §§ 13 bis 19 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 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG werden durch die Planung nicht betroffen.⁸ Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Im östlichen Bereich befinden sich linienhafte Strukturen in Form von Hecken.

⁸ <http://www.umwelt.sachsen.de>

Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an den Hangschutt und die stückig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Es bewegt sich entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung natürlicher Vorflut und unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Das Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar.⁹

Landschaft

Das Gebiet stellt sich derzeit als weitgehend gehölzfreie Grünfläche dar. Die Fläche fällt nach Nordwesten stark ab.

4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN

4.5.1 Verkehrliche Situation

Neukirchen / Adorf ist verkehrlich über die Bundesstraßen B95 und S258 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Umkreis von ca. 5 km befindet sich die A72.

Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende 5,00 m breite Erschließungsstraße mit Wendehammer für ein 3 - achsiges Müllfahrzeug. Die Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraumes beträgt 6,20m (5,00m Fahrbahnbreite zzgl. 0,50m für Bankett talseitig der Fahrbahn und 0,70m bergseitig der Fahrbahn – Bereich mit Beleuchtungsmasten). Im Bereich des Wendehammers wird 1,00m Bankett für Überhang von Fahrzeugen bei Kurvenfahrt berücksichtigt.

Die Fahrbahn von 5,00m Breite inklusive dem 0,50m talseitigem Bankett wird in Asphalt ausgeführt. Die Abtrennung zwischen der Fahrbahn und dem Bankett erfolgt durch einen Hochbord.

Das 0,70m breite bergseitige Bankett wird als Multifunktionsstreifen in Rasengittersteinen ausgeführt und kann im Falle eines Begegnungsverkehres zum Ausweichen bzw. als temporärer Parkstreifen genutzt werden.

Nach der Herstellung der neuen Straße und dem Ausbau der Einmündung auf die Klaffenbacher Straße nach den derzeitigen Regeln der Technik erfolgt die öffentliche Widmung.

⁹ Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hat über neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. In beiden Fällen ist dies vom Erschließungsträger / Investor mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Gasversorgung, Elektroenergie und Straßenbeleuchtung

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Kabeln und Leitungen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße mit Anschluss in der Klaffenbacher Straße.

Es werden bis zu 5 Beleuchtungsmasten mit LED-Leuchten neu errichtet.

Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Kabeln in der neu herzustellenden Erschließungsstraße mit Anschluss in der Klaffenbacher Straße.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert. Die Trinkwasserversorgung obliegt dem RZV Bereich Lugau-Glauchau. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Leitungen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße mit Anschluss in der Klaffenbacher Straße.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 von 02/2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 48,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 13,33 l/s entspricht (Tabelle 1 aus DVGW W405: kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; ≤ 3 Vollgeschosse; $0,3 \leq GFZ \leq 0,7$).

Durch den Unterflurhydrat an der Klaffenbacher Straße (Bereich Flurstück 256/47, Ecke Hausnummer 44) kann eine Löschwasserspende von 86 m³/h bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend angesehen werden.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Erschließung wird gesichert. Sie erfolgt durch Neuverlegung von Leitungen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße und durch Ableitung in den Kanal in der Adorfer Hauptstraße bzw. in die Vorflut (Adorfer Bach) über eine private Abwasser- und Regenwasserleitung.

Die abwassertechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes unterliegt gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) der Anzeigepflicht bei der zuständigen unteren Wasserbehörde, dem Landratsamt Erzgebirgskreis.

Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers über den zu errichtenden Regenwasserkanal in den Adorfer Bach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei vorgenannter Behörde unter Vorlage entsprechender Planungsunterlagen, einschließlich der Nachweisführung zur quantitativen Leistungsfähigkeit des Gewässer nach Merkblatt M 153 der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Notwendigkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit eventueller Flächenvorhaltung im Bebauungsplan), zu beantragen ist.¹⁰

Abfallentsorgung

Die Erschließung ist gesichert. Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen. Die neu herzustellende Straße ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Es sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung die ggf. erforderlichen Mindestabstände zu den vorhandenen Versorgungsleitungen bzw. und Umverlegungsarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und zu beachten.

¹⁰ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis vom 24.01.2017, Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Es wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO festgesetzt.

Es sind Nutzungen gemäß §3 Abs. 1 und Abs. 2 Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die Anlagen zur Kinderbetreuung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Reinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.

Als Obergrenze für die zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) wird 0,7 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Es wird talseitig eine max. Firsthöhe von 12m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf talseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.

Es wird bergseitig eine max. Firsthöhe von 14m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Kellergeschossfußbodenhöhe darf bergseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Festlegung der Erd- bzw. Kellergeschossfußbodenhöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der max. Firsthöhe sowie die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl. Die Höhe wird gemessen ab einer einheitlichen Oberkante Fertigfußboden (Keller- bzw. Erdgeschoss), welche bezogen auf das mittlere geplante Straßenniveau angegeben wird, aufgrund des stark fallenden Geländes.

Im Umkreis von 300m zum Baugebiet befindet sich ein Unterflurhydrant, welche eine Löschwasserspende von 86 m³/h gewährleistet.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 von 02/2008 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – wird in Tabelle 1 für reine Wohngebiete mit einer Anzahl der Vollgeschosse von ≤ 3 und eine Geschossflächenzahl von $0,3 \leq GFZ \leq 0,7$ der Löschwasserbedarf auf $48,0 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden begrenzt.

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 0,7 wurde dementsprechend so gewählt, dass die vorhandene Löschwasserspende nicht überschritten und die Errichtung einer Löschwasserzisterne für das neue Wohngebiet nicht erforderlich wird.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Es werden Baugrenzen nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Baugrenzen weisen jeweils einen Abstand von 3,00m zur Straße bzw. Grenze des Geltungsbereiches auf. Im Bereich von angrenzenden Leitungsrechten entspricht der Abstand der Breite des Leitungsrechtes (5,00m).

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Alle Straßenverkehrsflächen, bis auf den 0,70m breiten Multifunktionsstreifen, sind in Asphalt auszuführen. Der 0,70m breite Multifunktionsstreifen ist wasserdurchlässig auszuführen.

5.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Es werden Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Es werden Flächen (Reines Wohngebiet, öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen) mit Leitungsrechten zu Gunsten der privaten Schmutz- und Regenwasserentsorgung (LR1) belegt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 5,00m und im Bereich der öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 3,20m.

5.6 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, in welchen Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen, verankert werden.

Begründung:

Die Flächenbilanzierung (siehe Punkt 6.2) hat ergeben, dass der flächige Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden kann. Die Ermittlung basiert auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

6 FLÄCHENBILANZ

6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zu den eingriffsrelevanten Inhalten, welche zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können, zählen:

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
 - Ausweisung von Reinem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4
 - Stellflächen werden wasserdurchlässig ausgebildet
 - Herstellung von versiegelten, z.T. wasserdurchlässigen Straßenverkehrsflächen
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - Festsetzung von 2 Vollgeschossen
 - Festsetzung max. Firsthöhe von 12m talseitig, bezogen auf die Oberkante Straße und Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Parzellenmitte
 - Festsetzung max. Firsthöhe von 14m bergseitig, bezogen auf die Oberkante Straße und Lage der Kellergeschossfußbodenhöhe höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Parzellenmitte.

Tabelle 4: Darstellung Flächenbedarf

Bezugsgröße	Flächengröße
Versiegelung: <ul style="list-style-type: none"> • Reines Wohngebiet mit GFZ von 0,4 • Straßenverkehrsflächen in Asphalt 	3.463 m ² 856 m ²
Teilversiegelung: <ul style="list-style-type: none"> • Straßenverkehrsflächen (wasserdurchlässig) 0,70m Bankett bergseitig 	84 m ²
Begrünung: <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb Reines Wohngebiet (0,6); bleibt im Bestand erhalten • sonstige Grünflächen (öffentlich) 	5.194 m ² 95 m ²

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermittlung und Festlegung des Ersatzbedarfes

Die Höhe des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Gegenüberstellung und Bewertung der Eingriffe und des Ersatzes bzw. Ausgleiches. Diese basieren auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden. Die Auswertung der Eingriffe ergab einen Wert von 2,62.

Der ermittelte Wert verdeutlicht, dass der flächige Eingriff nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann.

Die Kompensation erfolgt in Form einer Entschlammung und ökologischen Aufwertung eines Teiches der Gemeinde Neukirchen auf dem Flurstück 638/6 der Gemarkung Neukirchen.

Der Teich wurde in der Vergangenheit als Oxidationsteich / Absetzteich genutzt. Diese Nutzung wurde in den letzten Jahren aufgegeben und die vorhandenen technischen Anlagen zurückgebaut. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Umfang der erforderlichen Gesamtmaßnahme zur Revitalisierung des Standgewässers nicht abzuschätzen ist, wird der ermittelte Kompensationsbedarf über Ersatzzahlungen geregelt, was wiederum in einem Erschließungsvertrag verankert wird.

Dieser Teich liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge innerhalb eines festgelegten Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz innerhalb eines Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz. Die Kompensationsmaßnahme ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.¹¹

¹¹ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 09.01.2017

Tabelle 5: Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

(gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Juli 2003)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (Vor Eingriff / Aufwertung / Abwertung)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE _{Mind.} (Sp.8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE _{Mind.} A)	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind.} E)
FE 1	41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland	6	95100	Straße, Weg (vollversiegelt) <i>Bebaute Grundstücksfläche (WR;40%) Straßenverkehrsfläche Asphalt</i>	0	6	0,346 0,086	2,592	A		
				41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland <i>Grünfläche (WR; 60%) Rasen</i>	6	0	0,519 0,010	0,000	A		
					Straße, Weg (wasserdurchlässige Befestigung) <i>Straßenverkehrsfläche (0,70m breiter Bankettstreifen)</i>	3	3	0,008	0,024	A		
												2,62

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Flurstück 255/82 und Teilflächen des Flurstückes 604/1 der Gemarkung Adorf wird auf einer Fläche von 9.692 m² (Größe Geltungsbereich) ein Reines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird angestrebt vermarktungsfähige Wohngrundstücke bereitzustellen bzw. vorzuhalten, um der steigenden Nachfrage aus dem Ortsteil Adorf nach Bildung von Wohneigentum mit zeitgemäßem Wohnraum nachzukommen.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen werden in Form von Baugrenzen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es wird talseitig eine max. Firsthöhe von 12m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf talseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.

Es wird bergseitig eine max. Firsthöhe von 14m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Kellergeschossfußbodenhöhe darf bergseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Alle Straßenverkehrsflächen, bis auf den 0,70m breiten Multifunktionsstreifen, sind in Asphalt auszuführen. Der 0,70m breite Multifunktionsstreifen ist wasserdurchlässig auszuführen.

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, in welchen Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen, verankert werden.

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Adorf (vor Eingemeindung) liegt ein Flächennutzungsplanentwurf mit Satzungsbeschluss vom 22.06.1998 und einer Teilgenehmigung vom 03.12.1998 vor.

Für die Gemeinde Neukirchen liegt ebenfalls ein Flächennutzungsplanentwurf vor. Einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt es für die Gemeinde Neukirchen mit den Ortsteilen Neukirchen und Adorf/ Erzgebirge noch nicht. Im Entwurf ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, es stellt somit eine zukünftige Entwicklung des Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan heraus dar.

Vorhabens- und Erschließungsplan Wohngebiet „Klaffenbacher Straße“

Die Gemeinde Neukirchen hat einen rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplan „Wohnpark Klaffenbacher Straße“ genehmigt am 26.04.1994. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich und südlich zum jetzigen Bebauungsplan.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Für die Gemeinde Neukirchen gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge unmittelbar betroffen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und den Grundzügen (G) des Regionalplanes (RP) Chemnitz-Erzgebirge grundlegend vereinbar.

Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen (Z) und den Grundzügen (G) des Entwurfes des Regionalplanes (RP) Region Chemnitz grundlegend vereinbar.

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Das Vorhaben weist keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Lage und Nutzungsstruktur

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet zählt zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge, zum Naturraum (Makrogeochoren) Mittleres Erzgebirge und bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zur Klaffenbacher Erzgebirgs-Randstufe.¹²

Realnutzung

*Das Gebiet zählt zum Naturraumtyp „Lehmbestimmte Tal-Riedelgebiete des Berglandes“.
Die vorherrschende Nutzung stellt sich in Form von Grünland und Ruderalflur dar.¹³*

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) stellt die Schlussgesellschaft der Vegetation in einem Gebiet dar, die unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn eine Einflussnahme durch den Menschen nicht bzw. nicht mehr gegeben wäre.

Im Planungsgebiet würden demnach Bodensaure Buchen(misch)wälder (91,3%) und Bodensaure Eichen(misch)wälder (3,5%) sowie Auen- und Niederungswälder (überwiegend mineralischer Nassstandorte (3,4%) entstehen.¹⁴

Anthropogene Vorbelastung

Für den Untersuchungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

¹² www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹³ www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹⁴ www.naturraeume.lfz-dresden.de

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:

Arsen:	20 - <40 mg/kg	Kupfer	16 - <25 mg/kg
Blei:	50 - <74 mg/kg	Nickel	25 - <36 mg/kg
Cadmium:	0,2 - <0,4 mg/kg	Zink	90 - <140 mg/kg
Chrom:	27 - <45 mg/kg		

Entsprechend der Hohlraumkarte sind in dem Gebiete keine unterirdischen Hohlräume ausgewiesen:¹⁵

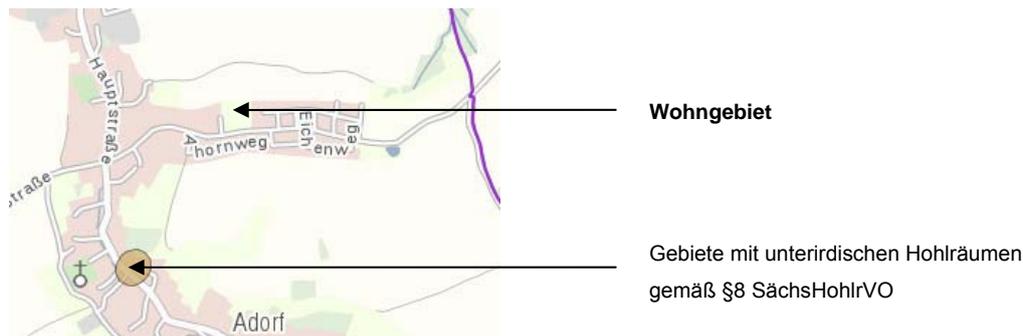


Abbildung 3: Auszug aus Hohlraumkarte

(Quelle: www.bergbau.sachsen.de)

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem seit Jahrhunderten bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich sind jedoch nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.¹⁶

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.¹⁷

Natürliche Radioaktivität¹⁸

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als

¹⁵ <http://www.bergbau.sachsen.de>

¹⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 28.04.2016 (AZ: 31-4772-01/2016/441)

¹⁷ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 08.08.2016 (AZ: 31-4772-01/2016/0941)

¹⁸ Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation 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 (Besucheradresse)

Prof.-Dr.-Rajewsky-Straße 4

08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10:00 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon / Fax: 03772/ 24214

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte liegt der Geltungsbereich im Bereich von Gehängelehm- und -schutt (<2m).¹⁹

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet im Ortsteil Adorf zur Nordflanke der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone, speziell zur Erzgebirgs-Nordrandzone. In Auswertung der Archiv- und Kartenunterlagen der Abteilung Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse wird der Festgesteinsuntergrund aus metamorphen Gesteinen, hier grüngrauer Ton- und Schluffphyllit des Ordoviziums (Phycoden-Gruppe), gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch quartäre Lockergesteine in Form von Hanglehm bis Hangschutt überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen.²⁰

¹⁹ <http://www.umwelt.sachsen.de>

²⁰ Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur „Bodenregion der Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Magmatiten und Metamorphiten“.

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:²¹

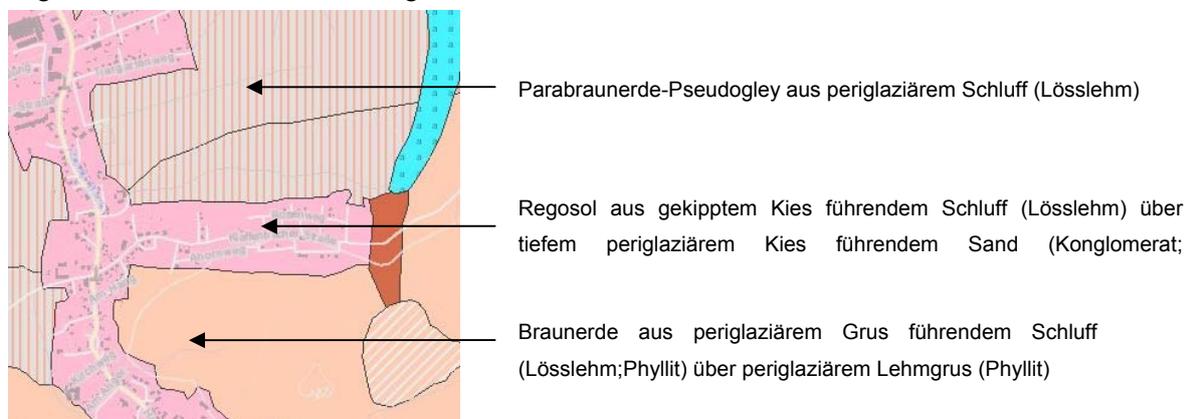


Abbildung 4: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000

(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

Arten und Biotope

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen.

Nach den §§ 13 bis 19 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 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG werden durch die Planung nicht betroffen.²²

Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Im östlichen Bereich befinden sich linienhafte Strukturen in Form von Hecken.

Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

*Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an den Hangschutt und die stückig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Es bewegt sich entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung natürlicher Vorflut und unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Das Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar.*²³

²¹ <http://www.umwelt.sachsen.de>

²² <http://www.umwelt.sachsen.de>

²³ Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.08.2016

Klima / Luft

Die Gemeinde Neukirchen wird dem Klimatyp (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990): Feuchtes Unteres Bergland“.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 6,5-7,0 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 850-900 mm/a.²⁴

Landschaftsbild, Erholungsvorsorge, Kulturlandschaftselement

Das Gebiet stellt sich derzeit als weitgehend gehölzfreie Grünfläche dar. Die Fläche fällt nach Nordwesten stark ab.

Im Geltungsbereich sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Da ein Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist die ausführende Firma auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung in die Umgebung ein. Die Betroffenheit von historischen Kulturlandschaftselementen kann ausgeschlossen werden.

7.2.2 Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird die Fläche in ihrem jetzigen Zustand weiterhin Bestand haben und als Wiesenfläche genutzt werden.

Einer nachfrageorientierten Entwicklung zur Bildung von Wohneigentum mit zeitgemäßem Wohnraum würde nicht entsprochen werden können.

7.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Die von der Maßnahme auf Natur und Landschaft ausgehenden Wirkungen lassen sich unterscheiden in:

- räumliche und funktionale Aspekte:
 - sonstige temporäre Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen
 - stoffliche Emissionen
- zeitliche Aspekte:
 - baubedingte Auswirkungen
 - anlagebedingte Auswirkungen
 - betriebsbedingte Auswirkungen

²⁴ www.naturraeume.lfz-dresden.de

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen

Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.

- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen

Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme
- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der neu herzustellenden Gebäude und Straßen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

Es besteht seitens des Naturschutzes die Forderung die Entschlammung des Teiches außerhalb der Brut- und Laichzeit durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.²⁵

Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Mensch:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Kulturgüter:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Dazu wird nachfolgender Hinweis gegeben:

- Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Immissionsschutz:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

²⁵ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis vom 24.01.2017, Sachgebiet Naturschutz

Anlagenbedingte Auswirkungen

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Boden:

Im Bereich der Gebäude und der anzulegenden Straßenverkehrsflächen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen.

Der 0,70m breite Multifunktionsstreifen ist wasserdurchlässig auszuführen.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.²⁶ Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Die Kompensation erfolgt in Form von Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen.

Landschaftsbild / Erholung:

Durch die Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen (max. Firsthöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Erd- /Kellergeschossfußbodenhöhe) gliedern sich die zu errichtenden Gebäude in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung ein.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch / Kulturgüter / Immissionsschutz:

Es befinden sich im näheren Umfeld keine Emittenten, welche störend auf das neue Wohngebiet einwirken können. Von dem neuen Baugebiet und der Erschließungsstraße selbst sind keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Die neue Erschließungsstraße dient als Zufahrt für 9 Wohngebäude.²⁷

Es sind somit keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

²⁶ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis vom 29.08.2016, Sachgebiet Immissionsschutz

²⁷ Bezug auf Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 05.09.2016

Betriebsbedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Geologie / Boden, Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz und Kompensation

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTVE StB und ZTV La StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notwendiger Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notwendiges Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.

Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zum Ausgleich haben Priorität vor Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vor-

rangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

Der ermittelte Wert der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung verdeutlicht, dass der flächige Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden kann.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, in welchen Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen, verankert werden.

Derartige Gewässer können Lebens- und Fortpflanzungsraum oder Ruhestätten für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten, z. B. Amphibien, Reptilien und Vögel, sein. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind deshalb einzuhalten. Aus diesem Grund besteht seitens des Naturschutzes die Forderung die Entschlammung des Teiches außerhalb der Brut- und Laichzeit durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.²⁸

7.2.5 Alternativenprüfung

Der Bereich an der Klaffenbacher Straße stellt im eigentlichen Sinne eine Lückenbebauung dar und fügt sich somit optisch in die Umgebungsbebauung ein.

Aufgrund dieser Tatsache wurden keine weiteren alternativen Standorte übergeprüft.

²⁸ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis vom 24.01.2017, Sachgebiet Naturschutz

7.3 ERGÄNZENDE ANGABEN

7.3.1 Methodik der Umweltprüfung

Es werden einleitend die wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes sowie der übergeordneten Fachpläne dargestellt.

Die vorstehenden Ausführungen beinhalten weiterhin eine Analyse und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. deren Umwelterheblichkeit (Konfliktpotentiale, ökologische Risiken) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen, sowie der Festlegung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Es ist zu gewährleisten, dass die Zahlungen für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen (wird im Erschließungsvertrag verankert).
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise beachtet werden.

7.3.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Reines Wohngebietes und einer Straßenverkehrsfläche führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Flora / Fauna, Geologie / Boden, Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen.

8 QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art. 124 vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert

Richtlinien, Verordnungen, Pläne etc.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015
- www.naturraeume.lfz-dresden.de