



NEUKIRCHEN/ERZGEB.
MIT ORTSTEIL ADORF



NEUKIRCHEN
ADORF
ZWEI ORTE
EINE GEMEINDE
ECHTE GEMEINSCHAFT

GEMEINDEVERWALTUNG NEUKIRCHEN
LANDKREIS ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„WOHNBEBAUUNG FL. NR. 893/16“ in Neukirchen/ Erzgeb.

UMWELTBERICHT

JANUAR 2024

Neukirchen, 17.01.2024
Datum

.....
Bürgermeister

PLANTRÄGER: GEMEINDE NEUKIRCHEN/ ERZGEB.
HAUPTSTRASSE 77
09221 NEUKIRCHEN/ ERZGEBIRGE
TELEFON: 0371/ 271020
E-MAIL: BAUAMT@NEUKIRCHEN-ERZGEBIRGE.DE

PLANVERFASSER: **IPROPLAN**® PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
BERNHARDSTRASSE 68
09126 CHEMNITZ
TELEFON: 0371/ 52650
E-MAIL: BEIER.LUTZ@IPROPLAN.DE

INHALT

1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
2	TABELLENVERZEICHNIS	1
3	EINLEITUNG.....	2
3.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS	2
3.2	ANGABEN ZUM STANDORT UND ZUR ART UND UMFANG DES VORHABENS	3
3.3	FLÄCHENBILANZ.....	3
3.4	UNTERSUCHUNGSRAHMEN, RECHTLICHE UND FACHLICHE GRUNDLAGEN	4
3.4.1	UNTERSUCHUNGSRAHMEN.....	4
3.4.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.4.3	FACHLICHE GRUNDLAGEN.....	5
4	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
4.1	BESTANDSAUSNAHME UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
4.1.1	NATURRAUM	7
4.1.2	BIOTOPTYPEN	7
4.2	SCHUTZGÜTER.....	9
4.2.1	SCHUTZGUT: MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT	9
4.2.2	SCHUTZGUT: FLORA, FAUNA UND BIOLOGISCHE VIELFALT, ARTENSCHUTZ	9
4.2.3	SCHUTZGUT: BODEN	12
4.2.4	SCHUTZGUT: KLIMA UND LUFT.....	13
4.2.5	SCHUTZGUT: WASSER.....	14
4.2.6	SCHUTZGUT: ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	15
4.2.7	SCHUTZGUT: KULTUR- UND SACHGÜTER.....	16
4.3	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	17
4.4	WECHSELWIRKUNGEN UND GESAMTEINSCHÄTZUNG.....	17
4.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVENPRÜFUNG)	18
4.6	EINGRIFFSBEWERTUNG UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	18
4.6.1	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	18
4.6.2	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMÄßNAHMEN – ZUSAMMENSTELLUNG.....	20
4.6.3	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	20
4.6.4	BESCHREIBUNG DER METHODIK	22
4.6.5	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	22
4.6.6	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23
5	QUELLENVERZEICHNIS.....	24
5.1	GESETZE.....	24
5.2	RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, PLÄNE, PLANUNGSHILFEN	25
6	UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN.....	26

1 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH	3
ABBILDUNG 2: FLÄCHEN IM BESTAND	4
ABBILDUNG 3: BIOTOPTYPEN IM BESTAND	7
ABBILDUNG 4: ARTENARME RUDERALFLUR, BLICK NACH NORDEN	8
ABBILDUNG 5: ARTENARME RUDERALFLUR, BLICK NACH SÜDEN	8
ABBILDUNG 6: FLÄCHIGE GEHÖLZPFLANZUNG MIT ÜBERWIEGEND HEIMISCHEN GEHÖLZEN	8
ABBILDUNG 7: EFA-FLÄCHE NR. 62	10
ABBILDUNG 8: ARTBEOBACHTUNGSDATEN	11
ABBILDUNG 9: KULTURLANDSCHAFTSGEBIETE SACHSENS	16

2 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: FLÄCHENBILANZ	3
TABELLE 2: BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER SCHUTZGÜTER	17
TABELLE 3: BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN	19
TABELLE 4: AUSGANGSWERT UND WERTMINDERUNG DER BIOTOPE	19
TABELLE 5: WERTSTEIGERUNG DURCH ERSATZMAßNAHMEN.....	21

3 Einleitung

Aufgrund Neuerungen in der Rechtsprechung, mit der der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan nach § 13 b für unwirksam erklärt wurde, wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Fl. Nr. 893/16“ in Neukirchen auf das Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 c Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB. Die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung werden als allgemeinverständliche Zusammenfassung unter Punkt 4.6.6 wiedergegeben.

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Neukirchen geschaffen werden.

Um den ständig ansteigenden Bedarf an Bauland im Gemeindegebiet Neukirchen zu decken, entspricht es dem Planungswillen der Gemeinde Neukirchen das weitestgehend erschöpfte Angebot an Wohnbauflächen zu erweitern und somit ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Die im Flächennutzungsplanvorentwurf von Mai 2021 vorgesehenen Erweiterungen von Wohnbauflächen im Innenbereich können den steigenden Bedarf, der sich im Ein- und Zweifamilienhousegment konzentriert, perspektivisch gesehen nicht decken. Die Gemeinde Neukirchen sieht eine Änderung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans mit Rücksichtnahme auf den Bebauungsplan vor.

In der baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf Wohnbauflächen ist ersichtlich, dass es in der Vergangenheit schon mehrmals zu Erweiterungen in nördlicher Richtung der Nordstraße gekommen ist. Das betreffende Flurstück ist an eine Gruppe von Einfamilienhäusern angeschlossen und grenzt bereits an zwei Seiten an bestehende Wohnbauflächen. Durch die Bebauung des Flurstücks Nr. 893/16 entsteht ein zum Außenbereich geschlossener Gebäudekomplex. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich an dieser Stelle wird mit Umsetzung dieser Planung ausgeschlossen. Die vorhandene Zufahrt über das Flurstück 893/18 wird nach Erschließung des neuen Grundstücks im Geltungsbereich vollkommen erschöpft sein. In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen, d.h. ein Abpflanzung der Grundstücksgrenze mit einer mehrstufigen Hecke und die Pflanzung von Großgehölzen, sorgt der Bebauungsplan für eine städtebauliche Abrundung der Siedlungsstrukturen (neue Siedlungsgrenze) und einem „sanften“ Übergang in die freie Landschaft. Zu den grünordnerischen Festsetzung besteht Einverständnis (Landratsamt Erzgebirgskreis, LRA).

Derzeit befindet sich das Grundstück bauplanungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Durch die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes wird auf dem verfahrensgegenständlichen Flurstück Nr. 893/16 der Gemarkung Neukirchen Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Am 28.07.2021 wurde durch den Gemeinderat Neukirchen mehrheitlich der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Es handelt sich dabei gemäß § 30 Abs. 3 um die Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplanes“, da keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Die Zulässigkeit des Bebauungsplans richtet sich demnach im Übrigen nach § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan soll im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanerstellung erfolgen.

3.2 Angaben zum Standort und zur Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes Neukirchen/ Erzgebirge mit Ortsteil Adorf im Landkreis Erzgebirgskreis. Er umfasst das Flurstück 893/16 in der Gemarkung Neukirchen mit einer Größe von etwa 1.981,5 Quadratmeter (s. Abb. 1).

Auf der Fläche des Plangebietes, welches sich aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung (Wirtschaftsgrünland) befindet, soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden. Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine Zufahrt auf dem Flurstück 893/18, abzweigend von der Nordstraße in Neukirchen, erfolgen.

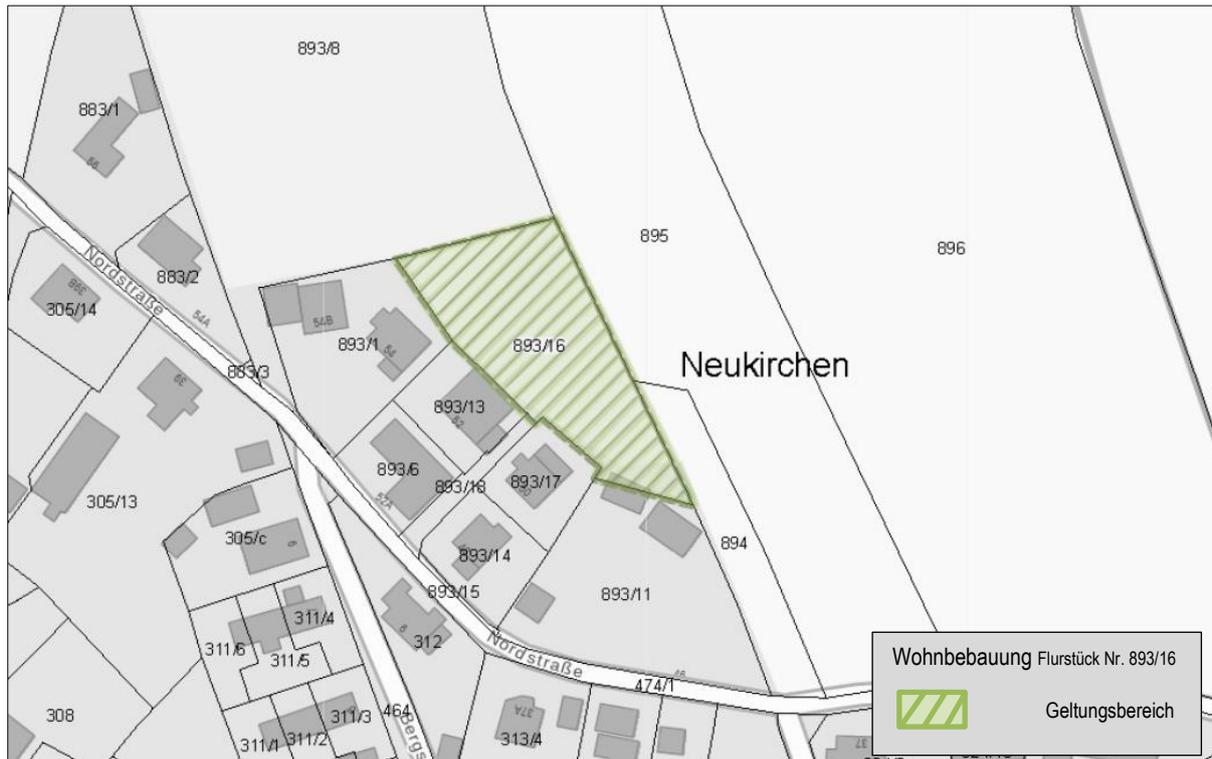


Abbildung 1: Geltungsbereich

3.3 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt eine Übersicht über den Anteil der planungsrechtlich ausgewiesenen Nutzungen dar. Im Bestand setzt sich das Planungsgebiet aus Grünland, Gehölzbestand und einer Garage zusammen.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets: 1.981,5		
<i>Fläche</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Wirtschaftsgrünland	1.705,0 m ²	0 m ²
Baumgruppe	237,20 m ²	237,25 m ²
Garage	39,30 m ²	39,30 m ²
überbaubarer Grundstücksteil (GRZ 0,25)	0 m ²	495,38 m ²
nicht überbaubarer Grundstücksteil (Hausgarten)	0 m ²	1.209,62 m ²
Die Flächen des überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksteil ergeben die Summe des Wirtschaftsgrünlandes. Die Flächen der Baumgruppe sowie der Garage bleiben unberührt.		

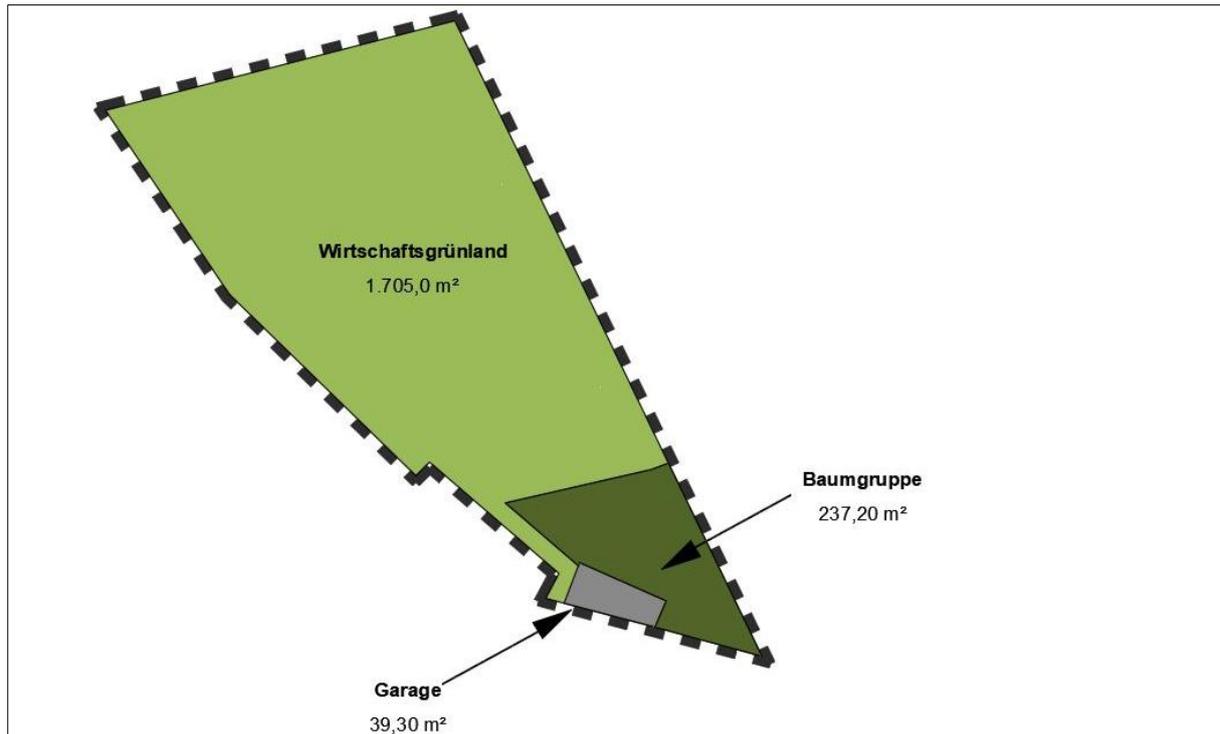


Abbildung 2: Flächen im Bestand

3.4 Untersuchungsrahmen, rechtliche und fachliche Grundlagen

3.4.1 Untersuchungsrahmen

Für die Betrachtung des Umweltberichtes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangezogen.

Die Abfrage der Artbeobachtungsdaten erfolgte in einem Radius von 500 Metern.

3.4.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, - Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen für den Menschen – auch im besiedelten Bereich - so zu schützen, zu pflegen und soweit erforderlich,

wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert ist. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inklusive Verordnungen sowie DIN 18005

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel)

Sparsamer Umgang und langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

3.4.3 Fachliche Grundlagen

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

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.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013) sind Zersiedlungen der Landschaft zu vermeiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen mit dem Ziel grundsätzlich in Konflikt. Außerdem sind durch den LEP mit Ziel Z 4.2.1.1. mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit festgelegt worden. Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008)

Für die Gemeinde Neukirchen gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABI. 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 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge unmittelbar betroffen. Gemäß der Karte 7 „Siedlungsstruktur“ und dem Ziel Z 2.6.3 des Regionalplanes wird Neukirchen als Versorgungs- und Siedlungskern in nichtzentralörtlichen Gemeinden ausgewiesen. Weiterhin soll durch das Ziel Z 2.6.4 u.a. zur Stabilisierung des Siedlungsnetzes unter der Voraussetzung rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ergänzend der Erhalt bzw. Aus- und Umbau der Versorgungs- und Siedlungskerne gemäß Z 2.6.3 gestärkt werden.

Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (2021)

Der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wurde durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossen. Der Geltungsbereich wird im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Auf eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft ist im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage der Landwirtschaft abzusehen.

Da der Geltungsbereich gemäß dem Pächter (Agrarbetrieb „Unteres Erzgebirge“) lediglich als Stilllegungsfläche genutzt wird und sich somit nicht in der aktiven Bewirtschaftung des Betriebes befindet, ist durch das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht von einer Betroffenheit der Belange der Agrarstruktur auszugehen. Somit bestehen aus Sicht des Sachgebietes Landwirtschaft mit Wirkung der Stellungnahme vom 28.04.2023 keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Fl. Nr. 893/16“.

Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Erzgeb. mit Ortsteil Adorf (2021)

Die Gemeinde Neukirchen mit den Ortsteilen Neukirchen und Adorf verfügt bislang über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen vom Mai 2021 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 als Fläche für Landwirtschaft dar. Grundsätzlich widerspricht der Bebauungsplan durch diesen Umstand dem durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplans geäußerten Planungswillen der Gemeinde. Zwar wurden im Zuge der Aufstellung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen die Entwicklung zusätzlicher Flächen zur Deckung ihres Eigenbedarfs bezüglich des Wohnraumes im Bereich der Neuen Grundschule bestimmt jedoch unterliegt auch Neukirchen gemäß Ziel Z 2.2.1.6 LEP einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einer Veränderung der Haushaltsstruktur.

Perspektivisch gesehen konzentriert sich der Bedarf an Wohnungsbau im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit Stand 2018 ist eine Nachverdichtung durch Lückbebauung momentan an sieben Bauplätzen möglich – das Wohnbaupotenzial aus den bestehenden Bebauungsplänen ist bereits vollständig ausgelastet. Die im Flächennutzungsplanvorentwurf beinhaltete Berechnung des Neubaubedarfs beläuft sich im Ergebnis auf 84 benötigte Wohneinheiten bis 2030, was sieben bis acht Wohneinheiten pro Jahr entspräche. Der Wohnbedarf in der wachsenden Gemeinde Neukirchen kann durch die vorhandenen Reserven aus dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht gedeckt werden.

Der sich gemäß § 35 im Außenbereich befindliche Geltungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Naturschutzgebiete (NSG), Naturparke, Biosphärenreservate, Nationalparke werden durch den Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 21 SächsNatSchG beziehungsweise § 30 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht erfasst. Bei den nächstgelegenen geschützten Biotopen handelt es sich um einen Buchenwald des Tief- und Hügellandes in etwa einem Kilometer Entfernung und einen naturnahen, sommerwarmen Bach in etwa 1,2 Kilometern Entfernung vom Geltungsbereich.

4 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan zulässige „maximale Baurecht“ sowie auf Grundlage der aktuell vorhandenen Bestandssituation.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.1 Bestandsausnahme und Grundzüge der Planung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Ausgangssituation der zu betrachtenden Schutzgüter durch Vorortbegehungen und Datenrecherchen erhoben.

4.1.1 Naturraum

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit des Erzgebirgsbeckens und liegt zwischen 382 bis 385 m ü. NN.

4.1.2 Biotoptypen

Das Bebauungsplangebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt (s. Abb. 3). Bei mehr als 80 Prozent des Geltungsbereichs handelt es sich um eine artenarme Ruderalfläche (s. Abb. 4, Abb. 5), die in Folge der Stilllegung entstanden ist. Auf weniger als 20 Prozent des Geltungsbereichs befindet sich im Süden eine kleine Gehölzfläche mit einer Größe von etwa 240 Quadratmetern (s. Abb. 6). An den Geltungsbereich grenzen unmittelbar ausgedehnte intensiv genutzter Ackerflächen im Norden und Osten sowie dörfliche Mischgebiete im Süden und Westen an.

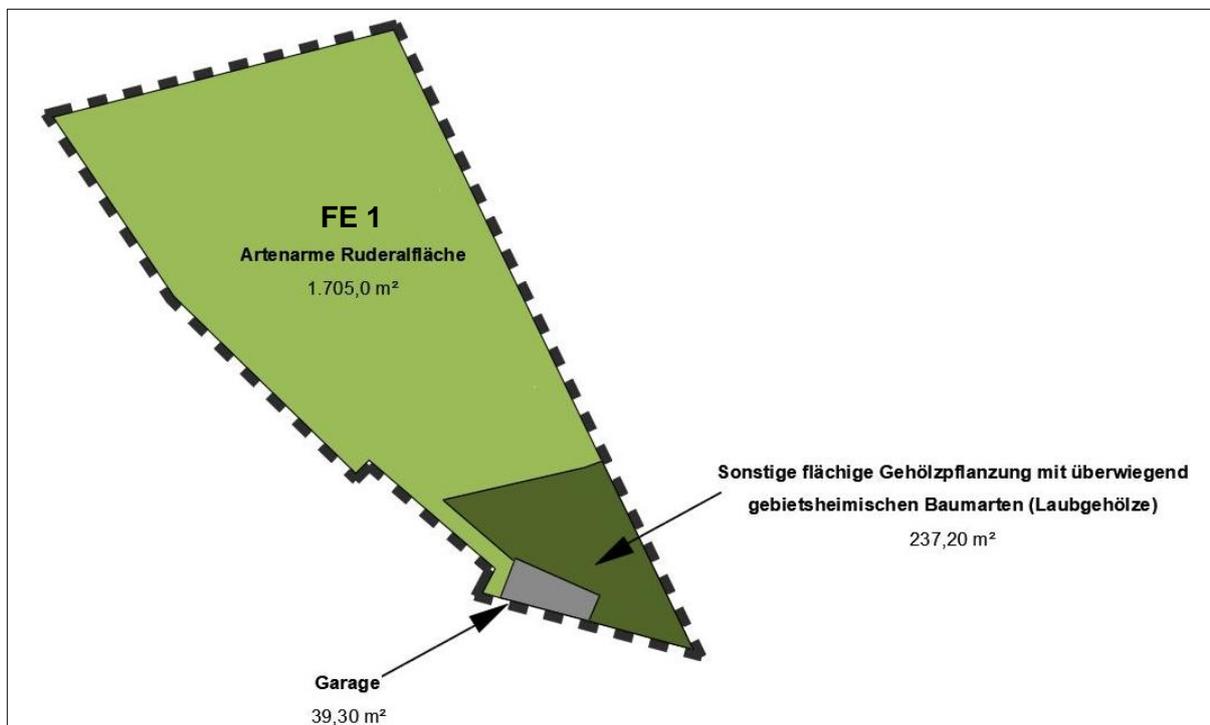


Abbildung 3: Biotoptypen im Bestand, Flächeneinheit (FE) 1 ist Bestandteil der Bilanzierung



Abbildung 4: Artenarme Ruderalflur, Blick nach Norden



Abbildung 5: Artenarme Ruderalflur, Blick nach Süden



Abbildung 6: Flächige Gehölzpflanzung mit überwiegend heimischen Gehölzen

4.2 Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut: Mensch und menschliche Gesundheit

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzfläche (Stilllegungsfläche) geprägt. Bei den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen handelt es sich um Wohnbebauung (Einzelhaussiedlung nördlich der Nordstraße) und intensiv genutzten Ackerflächen. Die bestehenden Vorbelastungen sind im Wesentlichen auf die Auswirkungen der Bewirtschaftung der sich anschließenden Intensivackerflächen begrenzt. Hinzu kommen für Wohngebiete typische Emissionen (u. a. Lärm, Staub, ggf. Schadstoffe durch die Erschließung und die Wohnnutzung).

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der Planung (Baumaschinen, Baulärm etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr und kurzfristige Absperrungen der Wege nicht ausgeschlossen werden.

Anlagen- und betriebsbedingt kommt es mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die erweiterte Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die Ausdehnung der bereits prägenden Flächennutzung – Wohnnutzung – ist eine weitere anlagen- und betriebsbedingte Auswirkung. Gemäß den Bestimmungen zu Reinen Wohngebieten können ausnahmsweise auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Anlagen- und betriebsbedingt kann dabei eine Auswirkung Gewerbelärm sein.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise (Abstandsregelung der Baugrenze) und den damit in verbundenen gesetzlichen Regelungen vermieden.

Bewertung der Auswirkungen

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten, die Einfluss auf die Lebensqualität in Bezug auf Wohnumfeld- sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen nehmen können.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut: Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Artenschutz

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Im Juni 2022 hat eine Begehung des Plangebietes stattgefunden.

Gemäß der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des Freistaates Sachsen handelt es sich bei der Flächenzusammensetzung innerhalb des Plangebietes um landwirtschaftliche Nutzfläche, konkret um Wirtschaftsgrünland beziehungsweise eine Ruderal- und Staudenflur.

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen kann das Grünland mit dem Offenlandbiotoptypen „Artenarme Ruderalflur“ beschrieben werden. Als artenarme Ruderalfluren wird hier die Schlaggrenze oder Stilllegungsfläche

einer landwirtschaftlichen Fläche bezeichnet. Auf einer Stilllegungsfläche wachsen zunächst einjährige Ackerkräuter, nach wenigen Jahren entwickelt sich eine Ruderalflur.

Über 80 Prozent des Grundstücks ist mit Ruderalflur, unter anderem mit Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) bewachsen und wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Eine kleine Fläche im Süden ist mit Großgehölzen und Sträuchern bewachsen. Die vorherrschenden Gehölzarten sind:

- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)
- (Ahorn in Sorten).

Gemäß der InVeKos-Datenbank ist nahezu das gesamte Flurstück 893/16 und ein Abschnitt des anschließenden Flurstücks 893/8 Teil der EFA-Fläche (ökologische Vorrangfläche) Nr. 62 (gemäß EFA-Kataster, 2018). Die Fläche Nr. 62 (s. Abb. 7) besitzt eine Größe von etwa 0,7 Hektar und wird zu den „Brachen ohne Erzeugung ÖVF“ gezählt. Diese landwirtschaftlichen Flächen zeichnen sich durch eine Unterbrechung der landwirtschaftlichen Erzeugung im ersten Antragsjahr aus und auf ihnen dürfen in dieser Zeit keine Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen. Die Teilfläche der EFA-Fläche – der Geltungsbereich – macht etwa ein Drittel der Gesamtfläche aus. Das Flurstück 893/16 wird vom Agrarbetrieb als Stilllegungsfläche geführt und kann problemlos aus dem bestehenden Landpachtvertrag herausgelöst werden.



Abbildung 7: EFA-Fläche Nr. 62

Artenschutz

Eine Abfrage der Artbeobachtungsdaten aus dem Jahr 1990 gemäß der Zentralen Artdatenbank Sachsen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Arten erfasst wurden. Im Abfrageraum (in einem Radius von 500 Metern um den Geltungsbereich) wurden im Jahr 1990 unter anderem mehrere Offenlandarten wie der Kiebitz und das Rebhuhn festgestellt (s. Abb. 8).

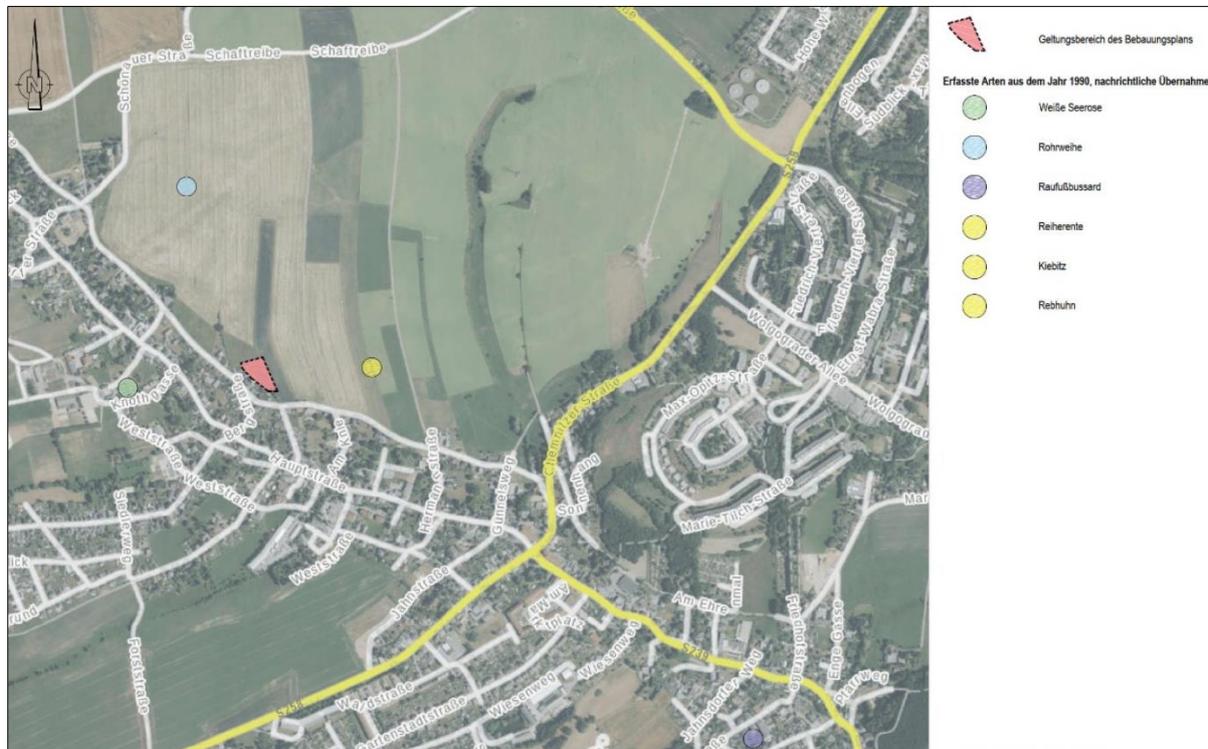


Abbildung 8: Artbeobachtungsdaten

Die Biotopausstattung und Artbeobachtungsdaten legen die Vermutung nahe, dass es der Geltungsbereich Offenland-Arten, wie zum Beispiel dem Rebhuhn, Kiebitz oder der Rohrweihe potenziell einen Lebensraum bietet. Alle der drei festgestellten Arten benötigen offenen Landschaften in Form von Ackerflächen, Brachflächen und Feldflur mitunter ohne dichtere Gehölzstrukturen oder Sichtbarrieren als Nahrungs-, Fortpflanzungs- oder Bruthabitat.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Der Lebensraum von Arten, die an Offenland-Biotop gebunden sind, geht durch die Neuerschließung und Bebauung des Geltungsbereiches verloren. In Relation zu den unmittelbar anschließenden sehr weitläufigen Ackerflächen, fällt die artenarme Ruderalflur, die durch jährliches Mulchen bewirtschaftet wird, nicht erheblich ins Gewicht. Die mögliche Betroffenheit von Populationen hängt nach den gesetzlichen Regelungen davon ab, ob der Weiterbestand der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens gesichert ist. Durch das Vorhaben wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen erwartet. Somit ist keine Betroffenheit der Population auf Grundlage der Vorhabengröße ableitbar.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Berücksichtigung und Beachtung des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff. BNatSchG bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich vermieden. Zusätzlich kann die Bauaufreimung nur außerhalb

der Brut- und Reproduktionszeiten unter Einhaltung der Verbotstatbestände erfolgen. Ein Habitatverlust wird durch die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Geltungsbereich vermieden.

Bewertung der Auswirkungen

Bei Einhaltung beziehungsweise Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach BNatSchG für die betrachteten Tierarten unwahrscheinlich. Der Verlust der naturschutzfachlich hochwertigen Baumgruppe wird durch die grünorderische Festsetzung 5.4 vermieden. Lebensraumverluste durch Bebauung und Versiegelung werden durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (Pflanzgebot 1 und 2, s. Punkt 4.6.3). Nach Einschätzung des Landratsamtes Erzgebirgskreis stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem Vorhaben nicht entgegen. Bei Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der genannten Maßnahmen sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

4.2.3 Schutzgut: Boden

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht gemäß der digitalen geologischen Karte, dem Geoportal des Freistaates Sachsen, innerhalb der Vorerzgebirgssenne (Leukersdorf-Formation). Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht abgeschlossen. Darunter folgt geringmächtiger, eiszeitlich abgelagerter Gehängelehm und Hangschutt. Der darunter vorkommende Festgesteinsuntergrund wird am Standort durch Sedimentgesteine Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegend gebildet. Die Sedimentgesteine treten in Form von Ton- und Schluffstein mit Sandstein- und Konglomerathorizonten auf. An ihrer Oberfläche liegen die Rotliegend-Gesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Innerhalb des Plangebietes werden oberflächennahe Rohstoffe wie Lehme und Mergel vermutet.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit „hoch“ zu bewerten. Gemäß dem Regionalplan der Region Chemnitz handelt es sich um Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie um Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion.

Das Plangebiet liegt außerhalb von radioaktiven Verdachtsflächen und festgelegten Radonvorsorgegebieten.

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

Baubedingt kommt es in Folge temporärer Eingriffe zur Bodenverdichtung durch schweres Gerät, Umlagerung von Mutterboden und dem mutmaßlichen Eindringen von Schadstoffen in den Boden.

Anlagen- und betriebsbedingt kommt es zu dauerhaften Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes sowie zu dauerhaftem Flächenentzug.

Von den, den Geltungsbereich umfassenden 1.981,5 Quadratmetern Fläche können knapp 500 Quadratmeter innerhalb der festgesetzten Baugrenze bebaut werden. Für insgesamt 417,2 der 1.981,5 Quadratmeter der Flurstücks 893/16 sind ein Pflanzgebot und Flächen zum Erhalt festgesetzt – eine Bebauung ist somit ausgeschlossen. Für die Restfläche von 1.064,3 Quadratmetern ist ein Pflanzgebot festgesetzt, Nebenanlagen und Stellplätze sind auf dieser

Fläche zulässig. Auf den genannten Flächen kommt es zu einem Flächenentzug, der den dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und -potenzial zur Folge hat.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Einhalten der entsprechenden gesetzlichen Regelungen weitgehend durch

- den Schutz nicht unmittelbar betroffener Böden,
- dem sorgsamem Umgang mit Oberboden,
- dem Schutz und möglichst schichtgerechtem Wiedereinbau von Aushubmaterial sowie,
- der Lagerung von Aushub und Baumaterial im Bereich zukünftiger Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten, zu vermeiden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen für Reine Wohngebiete. Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Art und dem Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, wurden Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen und Pflanzgebote im Geltungsbereich getroffen.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) empfiehlt eine standortkonkreten und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 beziehungsweise DIN EN 1997-2, um eine sichere Planung zu gewährleisten und das Baugrundrisiko zu reduzieren.

Bewertung der Auswirkungen

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen im Plangebiet Böden mit hoher Wertigkeit vor. Das Flurstück wird durch den Agrarbetrieb „Unteres Erzgebirge“ als Stilllegungsfläche geführt und befindet sich nicht in der aktiven Produktion. Aufgrund dessen liegt keine Betroffenheit der Agrarstruktur vor.

Aus geologischer Sicht bestehen zum Planvorhaben aus Sicht des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Bedenken.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zum Teil kompensieren. Verbleibende Beeinträchtigungen werden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (s. Punkt 4.6.3).

Durch die Einhaltung eines angemessenen unversiegelten und begrüneten Flächenanteils im Plangebiet und im Hinblick auf die Vorhabengröße sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

4.2.4 Schutzgut: Klima und Luft

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die klimatischen Verhältnisse im Naturraum Erzgebirgsbecken sind durch die leicht kontinentale und geschützte Lage verhältnismäßig mild. Besonders der Nord- und Nordostteil des Erzgebirgsbeckens sind thermisch begünstigt und sonnenverwöhnt– Ballungsräume wie Chemnitz und Zwickau bilden Wärmeinseln. Das Klima wird durch die Vorstauwirkung des Erzgebirges bei Westwetterlage sowie bei südlichen Winden von Leeefekten beeinflusst.

In Gesamtbetrachtung mit nördlich und östlich direkt angrenzenden Ackerflächen (und darüber hinaus) besitzt das Plangebiet als Teil des vegetationsgeprägten zusammenhängenden Freiraums mit weit über 100 Hektar Größe eine potenzielle Eignung als klimatischer Ausgleichsraum. Die große unbewaldete Vegetationsfläche stellt grundsätzlich ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet dar. Gemäß Karte 14 zu Siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten und Frisch- sowie Kaltluftbahnen des Regionalplans der Region Chemnitz handelt es sich beim Plangebiet (und besonders dem nördlich und westlich anschließenden

großflächigen Acker) um den Grenzbereich zwischen Siedlungsgebiet und einem Kaltluftentstehungsgebiet.

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Stau, Abgase) im Bereich der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auf der Zufahrtsstraße zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingt können die weitläufigen Anschlussflächen der Überbauung und Versiegelung ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet in vollem Umfang erhalten. Von einer lokalen Erhöhung der Temperatur ist ebenfalls nicht auszugehen. Der Verlust des Flurstückes 893/16 mit einer Größe von 1.981,5 Quadratmetern spielt nur eine untergeordnete Rolle für die Kaltluftentstehung. Dauerhafte schädliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die bei den Schutzgütern Flora, Fauna und biologische Vielfalt und Boden benannten Maßnahmen werden auch bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft als Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam. So zielen die Pflanzgebote, der Erhalt der Gehölzstrukturen und die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubaren Flächen auch aus klimatologischer Sicht auf die Minimierung der Eingriffsfolgen ab.

Bewertung der Auswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung des Flurstückes 893/16 als allgemeines Wohngebiet bringt Veränderungen des Lokalklimas mit sich. Ein kleiner und besonders siedlungsnaher Teil der Kaltluftentstehungsflächen geht verloren. Der Flächenverlust spielt, aufgrund der Größenordnung nur eine untergeordnete klimatologische Rolle. Gemäß dem Landratsamt Erzgebirgskreis entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Forderung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, sodass von Landratsamt-Seite keine Einwände bestehen.

Im Hinblick auf die Vorhabengröße sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

4.2.5 Schutzgut: Wasser

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Gemäß dem Regionalen Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (Naturschutz und Landschaftspflege) des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz – Erzgebirge ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung als gering bis mittel einzustufen. Aus hydrologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttes und der stückig ausgebildeten Feld-Verwitterungszone anzutreffen. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen. Das unverwitterte Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren- und Kaltgrundwasserleiter dar.

Die derzeit unversiegelte und landwirtschaftlich genutzte Fläche entwässert gemäß ihres natürlichen Gefälles nach Süden.

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Grund- oder Trinkwasserschutzgebieten.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt ist in Folge der geplanten Neuversiegelung mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen für Reine Wohngebiete. Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Art und dem Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, wurden Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen und Pflanzgebote im Geltungsbereich getroffen. Gemäß Festsetzung III. des Bebauungsplans wird die Regenwasserrückhaltung geregelt.

Bewertung der Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zum Teil kompensieren. Verbleibende Beeinträchtigungen werden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (s. Punkt 4.6.3).

Durch die Einhaltung eines angemessenen unversiegelten und begrünten Flächenanteils im Plangebiet und im Hinblick auf die Vorhabengröße sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

4.2.6 Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Raumstrukturell gehört die Gemeinde Neukirchen sowie der Geltungsbereich zum Verdichtungsraum Chemnitz. Wie im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan von Mai 2021 beschrieben, ist die Gemeinde Neukirchen stark von der Landwirtschaft geprägt. Die hauptsächlich intensiv bewirtschafteten Flächen zeichnen sich durch vergleichsweise große Schläge aus. Zwischen den Ackerschlägen haben sich Böschungen, Feldgehölze, Baumgruppen, Hecken und Säume etabliert. Bei einem geringen Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Dauergrünland. Der hohe Anteil der intensiv genutzten Flächen für Landwirtschaft ist auf die zum Teil hohe Bodenfruchtbarkeit zurückzuführen. Die Intensiväcker weisen eine geringe Artenvielfalt auf, es dominieren Arten mit hoher ökologischer Amplitude und Stickstoffanzeiger. Das Gemeindegebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch Siedlungs-, Infrastruktur- und Verkehrsflächen sowie Wälder und Forsten geprägt. Die Ortsteile sind durch einen Wechsel von gemischten Bauflächen, Gewerbegebieten, Flächen für den Gemeindebedarf, Verkehr- und Bahnanlagen sowie Wohnbauflächen mit Grün- und Freiflächen gut strukturiert.

Das Plangebiet ist Teil der siedlungsumgebenden und frei zugänglichen Landschaft, spielt jedoch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die landschaftsgebundene Erholung kaum eine Rolle. Eine fußläufige Erschließung des Gebietes ist nicht vorhaben.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt kommt es bedingt zu Beeinträchtigungen der landschaftsästhetische Funktion. Durch das Vorhaben wird die Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum hinein erweitert.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die örtlichen Gegebenheiten und die Größe des zeichnerisch festgesetzten Baufenster begründen, dass keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen erfolgt. Eine Ausschöpfung wäre nicht im Sinne der Anpassung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage an die umgebende vorhandene Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den

standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich beziehungsweise der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen. Gemäß Pflanzgebot 2 ist die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern festgesetzt. Neben der optischen Abgrenzung des Siedlungsraumes von der freien Landschaft erzeugt die Heckenpflanzung in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze eine zusätzliche Distanz zwischen Grünland und Baugrundstück.

Bewertung der Auswirkungen

In der baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf Wohnbauflächen ist ersichtlich, dass es in der Vergangenheit schon mehrmals zu Erweiterungen in nördlicher Richtung der Nordstraße gekommen ist. Das betreffende Flurstück ist an eine Gruppe von Einfamilienhäusern angeschlossen und grenzt bereits an zwei Seiten an bestehende Wohnbauflächen. Durch die Bebauung des Flurstücks Nr. 893/16 entsteht ein zum Außenbereich geschlossener Gebäudekomplex. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich an dieser Stelle wird mit Umsetzung dieser Planung ausgeschlossen.

Durch die Erweiterung der Siedlung in den landwirtschaftlichen Raum wird das Orts- bzw. Landschaftsbild nur unwesentlich beeinflusst. **Es ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.**

4.2.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weder ein archäologisches Denkmal noch Teil eines archäologischen Ensembles gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

Das Planungsgebiet zählt zum Kulturlandschaftsgebiet „Waldhufenflur des Erzgebirgsvorlandes“ (s. Abb. 9). Waldhufenfluren entstanden durch die gesteuerte Ansiedlung von Bauern mit der planmäßigen Anlage von Dörfern und dazugehörigen Besitzparzellen. Das Flurbild zeichnet sich durch breite, streifenförmige Parzellen aus, die sich als längliche Grundstücke im rechten Winkel zu einer Mittelachse aufreihen.

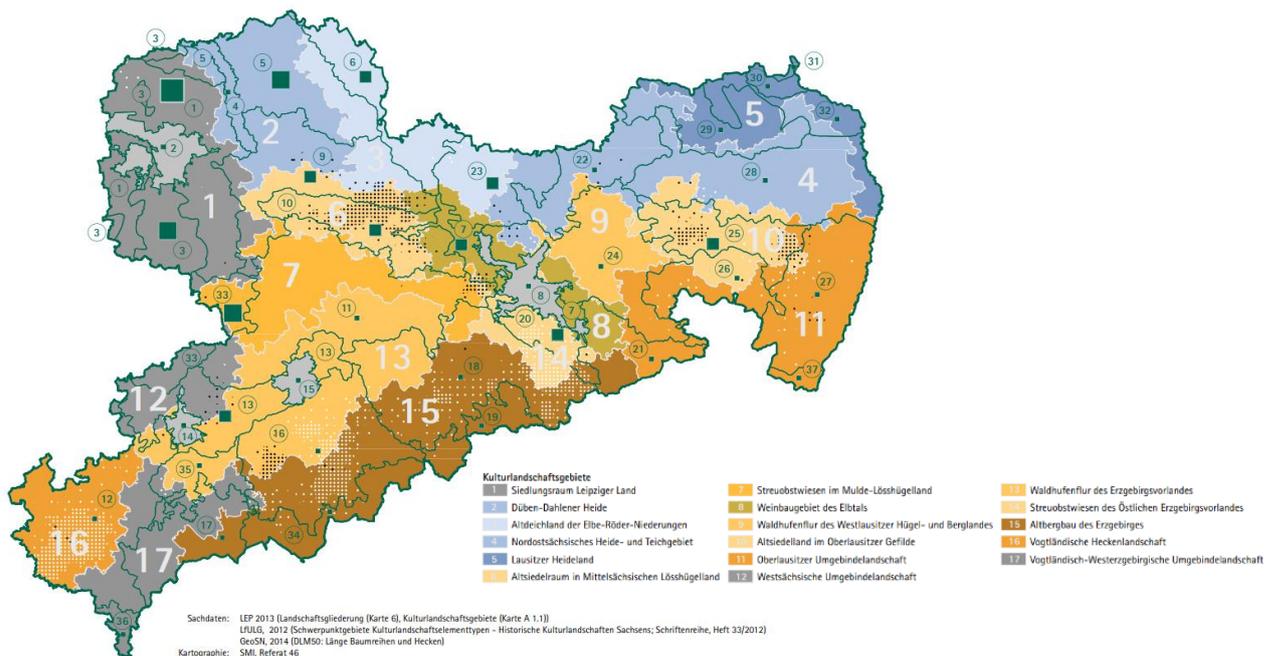


Abbildung 9: Kulturlandschaftsgebiete Sachsens, Gebiet 13: Waldhufenflur des Erzgebirgsvorlandes

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte kommt es zu keiner Betroffenheit, da die Gemarkungs- und Flurstücksgrenzen werden innerhalb der Planung (trotz Nutzungsänderung) gewahrt und die Änderung der kulturlandschaftlichen Struktur der breiten und streifenförmigen Parzellen minimiert.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß der textlichen Festsetzung IV. des Bebauungsplans unterliegen Bodenfunde nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) der Meldepflicht und sind umgehend dem Sächsischen Landesamt für Archäologie zu melden. Die ausführende Firmen sind durch den Bauherrn hinzuweisen. Zusätzlich sind dem Sächsischen Landesamt für Archäologie die ausführenden Firmen sowie der exakte Baubeginn mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu nennen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten u. a. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Bewertung der Auswirkungen

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht (Landratsamt Erzgebirgskreis) bestehen zum Vorhaben unter Berücksichtigung der Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG keine Einwände. Bei Beachtung der genannten Festlegungen sind **keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten**.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen eintreten. Eine Prognose ist generell mit Unsicherheiten behaftet und basiert auf bestimmten Annahmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig vom weiteren Bestand und der weiteren Nutzung des Vorhabengebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche auszugehen. Diese Annahme unterstützt auch der bestehende Pachtvertrag des Agrarbetriebes „Unteres Erzgebirge“. Durch fortlaufende Nutzung des Wirtschaftsgrünland als Stilllegungsfläche könnten sich Lebensräume und Artausstattung der Biotope weiterentwickeln und stabilisieren. Zudem würden gegebene Bodenfunktionen und -potenziale sowie das grundsätzliche Potenzial als klimatologische Ausgleichsfläche erhalten bleiben. Das Landschaftsbild würde keiner Veränderung unterliegen.

4.4 Wechselwirkungen und Gesamtschätzung

Das Plangebiet ist durch intensiv bewirtschaftete Landwirtschaft (Grünland) geprägt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ihr Wert eher nachrangig. Bedeutung für den Naturhaushalt hat die Vorhabenfläche hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Dies begründet sich aus der hohen Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen. Zusammengefasst ist das Vorhaben mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden, von denen die wichtigsten im Folgenden benannt werden (s. Tab. 2).

Tabelle 2: Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Beeinträchtigung	Kompensationsmaßnahme
Allgemeiner Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung	▪ Vermeidung von Beeinträchtigung relevanter Arten

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der Lebensraumfunktion auf Grünflächen des Geltungsbereichs (Pflanzgebote, Festsetzung zum Erhalt)
Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf etwa 500 Quadratmetern Fläche (+ Nebenanlagen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung durch Festsetzungen zum Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ▪ wertgleicher Ausgleich durch grünordnerische Festsetzungen
Neuinanspruchnahme von 1.981,5 Quadratmetern Landschaftsraum (Wirtschaftsgrünland) für Siedlungszwecke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung durch Festsetzungen zum Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ▪ Bauweise: Baugrenze, Abstandsflächen ▪ wertgleicher Ausgleich durch grünordnerische Festsetzungen
Nachteilige Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes im Gebiet aufgrund von Bebauung und Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regenwasserrückhaltung
Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Umwandlung potenzieller klimatischer Ausgleichsflächen in Siedlungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wertgleicher Ausgleich durch grünordnerische Festsetzungen

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Die Prüfung möglicher Standortalternativen ist im Vorfeld zwingend erforderlich. Kurzfristig verfügbare Flächenpotenziale sind im Gemeindegebiet nicht oder nur eingeschränkt verfügbar. Um den ständig ansteigenden Bedarf an Bauland im Gemeindegebiet Neukirchen zu decken, entspricht es dem Planungswillen der Gemeinde Neukirchen das weitestgehend erschöpfte Angebot an Wohnbauflächen zu erweitern und somit ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Die im Flächennutzungsplanvorentwurf vorgesehenen Erweiterungen von Wohnbauflächen im Innenbereich können den steigenden Bedarf, der sich im Ein- und Zweifamilienhausegment konzentriert, perspektivisch gesehen nicht decken. Es lagen keine vergleichbaren alternativen Wohnbauflächen für eine Prüfung vor.

4.6 Eingriffsbewertung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.6.1 Eingriffsbewertung

Grundlage der Eingriffsbewertung und der mit ihr verbundenen obligatorischen Flächenbilanzierung (s. Punkt 3.3) ist die Biotoptypenbewertung (s. Tab. 3) und Flächengrößenermittlung der Bestands- und Planungsflächen unter Verwendung der Planungshilfen des LfULG: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK), Biotoptypenliste für Sachsen die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Überarbeitung, Stand: 25.01.2017).

Nach Bestimmung der Bestands- und Planungsbiotope wird mithilfe des Bilanzierungsmodells (Bestandteil der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) der Ausgangswert und die Wertminderung der Biotope ermittelt (s. Tab. 4).

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen

	Biotoptypen- code (BTC)	BTLNK	Biotoptyp	Beschreibung
BIOTOP IM BESTAND	07.03.400	42100, 42200	Artenarme Ruderalflur (Ausgangswert AW 10)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schlaggrenze von landwirtschaftlicher Fläche ▪ Ruderalgesellschaft mit Dominanz einer oder weniger Arten ▪ zunächst einjährige Ackerkräuter, nach wenigen Jahren Ruderalflur ▪ Stilllegungsfläche, Mulchen ein bis zwei Mal jährlich
BIOTOP IN PLANUNG	11.01.410	91130	Einzel- und Reihenhaussiedlung (Planungswert PW 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aufgelockerte überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung ▪ ein- bis maximal dreigeschossige Bauweise, als individuelle Einzelhausbebauung ▪ hoher Anteil an privat genutzten Grünflächen als Gartenflächen (Hausgärten) mit unterschiedlich dichtem Baumbestand, einschließlich Wohnstraße und Begleitgrün ▪ Versiegelung 25 bis 50 Prozent

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
Flächeneinheit FE	Biotop (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Biotop (nach Eingriff)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Spalte 3 – 5)	Fläche in m ²	WE Wertminderung (Spalte 6x7)	Ausgleichbarkeit
1	Artenarme Ruderalflur	10	Einzel-/ Reihenhaussiedlung (Einzelhaus)	7	3	1.705,0 (Geltungsbereich ohne Baumbestand gemäß Festsetzung 5.4, vorhandenen baulichen Bestand)	5.115,0	A1
Wertminderung: 5.115,0 WE								
<i>A1 = Biotoptyp ist kurzfristig sicher wiederherstellbar</i>								

Nach Umwandlung des bestehenden Grünlandes in Nutzung des Geltungsbereichs als Einzelhaussiedlung kommt es zu einer Wertminderung von 5.115,0 Werteinheiten (ausgehend von Quadratmeter als Flächeneinheit). Die ermittelten 5.115,0 Werteinheiten müssen mithilfe einer Wertsteigerung durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

4.6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – Zusammenstellung

Die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind unter Punkt 4.2 bereits benannt und ihrer angestrebten Wirkung auf die Schutzgüter beschrieben. Die wichtigsten Maßnahmen werden im Folgenden zusammenfassend aufgeführt:

- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß
- Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: keine volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen für Reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- weitestgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege
- Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung gemäß Festsetzung III. des Bebauungsplans
- Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Einhalten der entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden
- Grünordnerische Festsetzung Nr. 5.4: Erhalt der Gehölzstrukturen
- Grünordnerische Festsetzungen: Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten gemäß Pflanzliste des B-Planes, sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen.
- Festsetzung zu den Belangen des Besonderen Artenschutzes

4.6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss somit den funktionalen und (natur-)räumlichen Zusammenhang zum Eingriff berücksichtigen.

Die von dem Vorhaben zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch geeignete Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen.

Ersatzmaßnahme 1 – Pflanzgebot 1

Die grünordnerische Festsetzung Nr. 5.2 lautet:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 300 Quadratmeter Fläche mit einem einheimischen, standortgerechten Baum (Hochstamm, 14/16) gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die

Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna.

Ersatzmaßnahme 2 – Pflanzgebot 2

Die grünordnerische Festsetzung Nr. 5.3 lautet:

Die Grundstücksgrenzen, die den Abschluss zur freien Landschaft bilden sind mit einer einreihigen, freiwachsenden Hecke (bestehend aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) abzapflanzen.

Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Ortsrandes und dem damit verbundenen harmonischen Übergang von Siedlungsstruktur in die freie Landschaft.

Die Pflanzvorschläge der Pflanzliste stützen sich auf Aussagen des Deutschen Verbands für Landschaftspflege („Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen“, 2022).

Im Anschluss an die Betrachtung des Ausgangswertes und der Wertminderung der Biotope müssen die negativen Werteinheiten durch die Wertsteigerung der Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden (s. Tab. 5). Nach Umsetzung der Ersatzmaßnahmen beträgt die Wertsteigerung 7.020,0 Werteinheiten, die entspricht einem Überschuss von +1.905,0 Werteinheiten.

Tabelle 5: Wertsteigerung durch Ersatzmaßnahmen

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
A+E-Maßnahme	Biotop	Planungswert (PW)	Fläche in m²	WE Wertsteigerung (Spalte 3x4)
Baumpflanzungen (Pflanzgebot 1, Festsetzung 5.2) Flächengröße des Pflanzgebot 1: 1.525,94 m ² / 300 m ² = 5,1 → 6 Bäume	Einzelbaum gemäß Pflanzgebot 1: Die nicht überbaubaren Grundstücksteile des Baugrundstückes sind je 300 m ² Grundstücksfläche mit einem einheimischen, standortgerechten Baum (Hochstamm, Stammumfang 14/16) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. = 5 Baumpflanzungen	21	6 x 30 m ² = 180 m ² (30 m ² entsprechen der Fläche des Kronentraufbereichs mit ø 7 m)	3.780,0
einreihige Heckenpflanzung (Pflanzgebot 2, Festsetzung Nr. 5.3)	Sonstige Hecke mit (überwiegend) gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzgebot 2: Die Fläche ist mit Sträuchern (mindestens 20 Prozent Großsträucher mit einer Wuchshöhe ab 1,50 m) gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.	18	180 m ²	3.240,0
Wertsteigerung: 7.020,0 WE				
BILANZ = WERTSTEIGERUNG - WERTMINDERUNG				
BILANZ = 7.020,0 - 5.115,0 WE				
BILANZ = + 1.905,0 WE				

Der Ausgleich und die Wertsteigerung der durch die Vorhabenumsetzung entstandene Wertminderung der bestehenden Biotope erfolgt durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans). Der Eingriff ist kompensiert.

4.6.4 Beschreibung der Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass Bauleitverfahren wie der vorliegende Bebauungsplan einer Umweltprüfung unterzogen werden müssen, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Zusätzlich gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung.

Mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens wurde der Umweltbericht im Sinne eines Grünordnungsplanes erstellt. Inhalt des Berichts sind Bestandsbeschreibungen und -bewertungen, eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung und eine abschließende Bilanzierung. Die verwendeten Unterlagen und Daten führen zu einer aussagekräftigen Bewertung des Vorhabens. Es wird angenommen, dass der Umweltbericht alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft beinhaltet.

Hauptdatenquelle für die verbal-argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierungsarbeiten beziehungsweise Rechercheergebnissen auch der Landesentwicklungsplan (LEP), der Regionalplan (RP) und der Flächennutzungsplan (FNP) dar (vgl. Punkt 3.4.3). Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Sächsischen Geoportals zur Bearbeitung herangezogen und ausgewertet.

Die im vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden – unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet – aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

4.6.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeindeverwaltung Neukirchen zu. Die Gemeinde wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt.

Das Monitoring dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus resultierenden und bedarfsweisen Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen. In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt beziehungsweise deren Schutzgüter festgelegt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Flächenneuanspruchnahme verursacht werden, sind durch den Verursacher abzustellen.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, Art und der Umfang der gegebenenfalls erforderlichen Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Neukirchen geschaffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Grenze der Gemeinde Neukirchen/ Erzgebirge mit Ortsteil Adorf zur Stadt Chemnitz im Landkreis Erzgebirgskreis. Er umfasst das Flurstück 893/16 in der Gemarkung Neukirchen mit einer Größe von etwa 1.980 Quadratmeter. Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung soll über eine Zufahrt auf dem Flurstück 893/18, abzweigend von der Nordstraße in Neukirchen, erfolgen.

Das Plangebiet wird als Wirtschaftsgrünland (Stilllegungsfläche des Agrarbetriebes „Unteres Erzgebirge“) genutzt. Neben den 1.705,0 Quadratmeter Grünland befindet sich innerhalb des Geltungsbereich eine Baumgruppe beziehungsweise eine Strauchfläche mit einer Größe von 237,20 Quadratmeter sowie der Teil einer Garage mit einer Fläche von 39,30 Quadratmeter. Im Zuge der Vorhabenumsetzung wird landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Dabei beträgt der überbaubare Grundstücksteil gemäß den textlichen Festsetzungen 495,38 Quadratmeter innerhalb der Baugrenze und der nicht überbaubare Grundstücksteil 1.209,62 Quadratmeter. Grünordnerisch ist der dauerhafte Erhalt der Baumgruppe sowie zwei Pflanzgebote zu Großgehölz- sowie einer Heckenpflanzung festgesetzt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen in Bezug auf das Plangebiet systematisch zusammengestellt und anschließend ausgewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben: die grundsätzliche Neuinanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche für Siedlungszwecke, mit den damit in Verbindung stehenden Versiegelungsmaßnahmen sind die zentralen Umweltauswirkungen der Planung. Aufgrund der für den Naturraum mäßig empfindlichen Bestandssituation (u. a. intensive Bewirtschaftung, unmittelbare Nähe zu Intensivacker und Siedlungsraum) und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes, ist bei den meisten Schutzgütern nur mit geringen Umweltbelastungen zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen, u. a. beim Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser (Versiegelung mit Folge des Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen), können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemindert werden. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen wird das Einfamilienhaus langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und negative Auswirkungen werden gemindert beziehungsweise kompensiert.

Unter Anwendung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erfolgt neben der Bestimmung der Ausgangsbiotope (Vergleich des aktuellen Zustands mit dem Planzustand), die Eingriffsbewertung mit anschließender Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, d. h. die Flächenumwandlung und darauffolgende Wertminderung der Biotope, werden innerhalb des Geltungsbereich durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen (grünordnerische Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 - Pflanzgebot 1 und 2) in Form von Großgehölz- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Einer Wertminderung von 5.115,0 Werteinheiten steht eine Wertsteigerung von 7.020,0 Werteinheiten gegenüber. Dies ergibt eine insgesamt Wertsteigerung von + 1.905,0 Werteinheiten, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Gesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist.
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.08.2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

5.2 Richtlinien, Verordnungen, Pläne, Planungshilfen

- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582).
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04.05.2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 SächsLPIG beschlossene Entwurf des RP Region Chemnitz.
- **Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen** in der Fassung vom Mai 2021
- **InVeKos-Datenbank (Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem für Agrarflächen)** Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SME-KUL), Referat 34
- **Zentrale Artdatenbank (ZenA) Sachsen** Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 62
- **Geoportal Sachsenatlas, Offene Geodaten, Geodatendienste** Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
- **Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) Sachsen** Landesdirektion Sachsen
- **Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK)** Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft
- **Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen** Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), jetzt SMEKUL
- **Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen** Technische Universität Dresden, Fakultät Architektur, Institut für Landschaftsarchitektur, Professur für Landschaftsplanung & Fa. Froehlich und Sporbeck, Plauen

6 Umweltrelevante Stellungnahmen

1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden zum Entwurf vom 29.10.2022, *Anschreiben vom 28.03.2022*

- Planungsverband Region Chemnitz
(Stellungnahme vom 11.04.2022)
- Landesdirektion Sachsen
(Stellungnahme vom 26.04.2022)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
(Stellungnahme vom 27.04.2022)
- Landratsamt Erzgebirgskreis
(gebündelte Stellungnahme vom 28.04.2022)

2

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden zum Entwurf von Mai 2022, *Anschreiben vom 28.07.2022*

- Planungsverband Region Chemnitz
(Stellungnahme vom 02.08.2022)
- Sächsisches Landesamt für Archäologie
(Stellungnahme vom 02.08.2022)
- Landratsamt Erzgebirgskreis
(gebündelte Stellungnahme vom 26.08.2022)

3

**Aufforderung des Sachgebietes Landwirtschaft zur Stellungnahme auf Grundlage der eingereichten Unterlagen (Anmerkungen zu Stellungnahme vom LRA vom 26.08.2022, redaktionelle Änderungen der Begründung, Stellungnahmen des Agrarbetriebes „Unteres Erzgebirge“)
*Anschreiben vom 13.04.2023***

- Landratsamt Erzgebirgskreis, Landwirtschaft
(Stellungnahme vom 28.04.2023)



Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen/Erzgeb.



Datum:
Bearbeiter:
Telefon:
E-Mail:

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

11. April 2022
Fr. Peters
(0375) 289 405 23
claudia.peters@pv-rc.de

Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück 893/16“ der Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Dem Schreiben des Büros iproplan@Planungsgesellschaft mbH vom 28. März 2022 lagen folgende Unterlagen bei:
- Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Oktober 2021
 - Begründung des Entwurfs vom 29. Oktober 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. plant die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen zur Realisierung eines Eigenheimes. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.000 m² nördlich der Nordstraße. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **Bedenken**.

Die zur Beurteilung vorgelegte Planung widerspricht den raumordnerischen Ziel- und Rahmenseetzungen zur Siedlungsentwicklung, indem die Siedlung durch die fingerartige Erweiterung zur Zersiedelung der Landschaft führt. Der Planungsverband sieht hier einen Konflikt mit Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Zudem wird der Geltungsbereich gemäß Karte 1.1. „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend der Vorgabe der Landesplanung (Ziel Z 4.2.1.1 LEP) erfolgte im RPI-E RC die Festlegung von mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft. Hierzu wurden insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit - entsprechend den Bewertungsstufen III (mittel) bis V (sehr hoch) - der 5-stufigen Datengrundlage Boden der BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) im Freistaat Sachsen herangezogen.

Dementsprechend wurde die im Geltungsbereich liegende landwirtschaftliche Nutzfläche mit der natürlichen Bodenfruchtbarkeit von V als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Durch den Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Versiegelung werden die für die Landwirtschaft produktiven Böden im Freiraum nachhaltig in ihrer Bodenqualität dauerhaft entwertet. Daher ist auf eine Flächenneuanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzgrundlage der Landwirtschaft zu verzichten.

Weitere regionalplanerische Festlegungen wurden in den Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RPI-E RC getroffen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird Bezug auf den inzwischen veralteten Regionalplanentwurf 2015 genommen (neu: 2021, siehe Beurteilungsgrundlage). Auch im Entwurf 2015 erfolgten identische regionalplanerische Festlegungen in Karte 1.1 und Karte 9. Dies wurde vom Plangeber nicht erkannt. In der Begründung des Bebauungsplanes wird eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfes festgestellt. Dies ist nicht korrekt. Eine Auseinandersetzung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung muss unter Ziffer 4.3 der Begründung des Bebauungsplanes erfolgen.

Zudem widerspricht der Bebauungsplan dem erst vor einem Jahr geäußerten Planungswillen der Gemeinde. In dem zur Beurteilung vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Findung eines städtebaulich integrierten Standortes für den Bau der neuen Grundschule wurde durch die Gemeinde festgelegt, dass die Gemeinde zukünftig den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nördlich der Stollberger Straße bis zur neuen Grundschule von innen nach außen zur Deckung ihres Eigenbedarfs bzgl. des Wohnraumes entwickeln kann, um die neue Grundschule schlussendlich städtebaulich zu integrieren. Eine Abkehr von dieser Strategie und somit einer Entwicklung zusätzlicher Flächen im Außenbereich, die noch nicht einmal Bestandteil der Darstellungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes waren, kann regionalplanerisch nicht unterstützt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a und b BauGB zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Insbesondere ist zu beachten, dass keine Entbindung von Belangen des Besonderen Artenschutzes stattfindet und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu würdigen ist, so dass ein gesonderter Artenschutzbeitrag erstellt werden sollte. Innerhalb des Planungsprozesses ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG eingehalten werden und somit ein Konflikt mit dem Besonderen Artenschutz ausgeschlossen werden kann. Dies erfolgte bisher nicht.

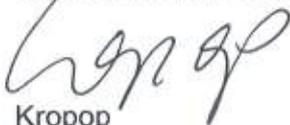
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfpflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Erzgebirgskreis
iproplan@Planungsgesellschaft mbH

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Neukirchen
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Bettina Seiferth

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1547
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/431/35

Chemnitz,
26. April 2022

nachrichtlich an:

- LRA Erzgebirgskreis, Stabsstelle Kreisentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz
- iproplan Chemnitz

Erzgebirgskreis - Gemeinde Neukirchen
Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 28. März 2022
unsere Hinweise vom 11. März 2021

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

SACHSEN
KREMPELT DIE
#ÄRMELHOCH
FÜR DIE CORONA-SCHUTZIMPFUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Das Vorhaben steht mit den Belangen der Raumordnung noch nicht im Einklang. Es besteht Überarbeitungsbedarf.

Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt nördlich der Nordstraße im Bereich Badergasse und Bergstraße einen Bebauungsplan auf dem Flurstück 893/16 aufzustellen. Dort soll Baurecht für ein Eigenheim geschaffen werden.

Die Fläche wird zurzeit gärtnerisch genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m². Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. In dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes von Mai 2021 wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen

IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben steht mit den Belangen der Raumordnung noch nicht im Einklang. Es besteht Überarbeitungsbedarf.

In der vorliegenden Fassung wurde sich nur unzureichend mit den Zielen der Raumordnung auseinandergesetzt.

Die Begründung basiert auf einem veralteten Entwurf des neuen Regionalplanes der Region Chemnitz. Korrekt ist der aktuelle Entwurf des Regionalplanes vom Mai 2021 zugrunde zu legen. Danach liegt die Planung in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Eine Auseinandersetzung dazu fehlt.

Zudem widerspricht die Planung dem aktuellen Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 2021. Danach ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine entsprechend notwendige Auseinandersetzung ist auch dazu nicht vorhanden.

Insgesamt fehlt es überhaupt an einer städtebaulichen Begründung, warum genau an dieser Stelle eine Weiterentwicklung in dritter Reihe erfolgen soll, obwohl augenscheinlich genügend Flächen vorhanden sind und sich die Gemeinde explizit auf andere Flächen zur Weiterentwicklung (z. B.: vom Zentrum zum geplanten Grundschulstandort) konzentrieren will.

4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1220041 eingetragen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bettina Seiferth
Referentin Raumordnung



SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
beier.lutz@iproplan.de

Iproplan* Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ der Gemeinde Neukirchen - Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
Projekt 20129700

Ihre Nachricht vom
28.03.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/330/19

Dresden, 27.04.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

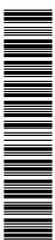
www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Straße 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2022/56863

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischarschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radon-schutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu

verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Anschreiben Ingenieurgesellschaft Iproplan GmbH aus Chemnitz, Herr Lutz Beier zu o. g. Vorhaben vom 28.03.2022 mit digitalen Unterlagen [2], Ihr Projekt 20129700
- [2] Gemeinde Neukirchen: Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textfestsetzungen (Teil B) und Begründung mit Anlagen; aufgestellt durch Iproplan GmbH aus Chemnitz, 10/2021
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Datenbanken, Karten und Gutachten der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK50 – Erzgebirge / Vogtland Blatt Stollberg Nr. 5342 M. 1 : 50.000 und Regionalgeologisch-tektonische Gliederung Sachsens M. 1 : 1.000.000

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen zum o. g. Planvorhaben auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken. In der weiteren Planung empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht nach [3] innerhalb der Vorerzgebirgssenke.

Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht abgeschlossen. Darunter folgt geringmächtiger, eiszeitlich abgelagerter Gehängelehm und Hangschutt. Der darunter vorkommende Festgesteinsuntergrund wird am Standort durch Sedimentgesteine der Leukersdorfformation aus der Zeit des Rotliegend gebildet. Die Sedimentgesteine treten in Form von Ton- und Schluffstein mit Sandstein- und Konglomerathorizonten auf. An ihrer Oberfläche liegen die Rotliegend-Gesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttes und der stückig ausgebildeten Felsverwitterungszone anzutreffen. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen.

Das unverwitterte Sedimentgestein stellt einen kombinierten Poren- / Kluftgrundwasserleiter dar

3.3.2 Baugrunderkundung mit Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Für Neubau- und Erschließungsmaßnahmen empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwas-

serverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

3.3.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG um Zusendung der Ergebnisse.

3.3.5 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jenisius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
30010

**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz



Bearbeiter/in: Frau Vogl
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Mandy.Vogl@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: 20129700
Ihre Nachricht: 28.03.2022
Unsere Zeichen: 614.521-22(79)-30010(vl)
Datum: 28.04.2022

Gemeinde Neukirchen

Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 28.03.2022
- Planzeichnung und Begründung – Stand: Oktober 2021
- Planunterlagen in digitaler Form (per E-Mail nachgereicht)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 den o. g. Planentwurf gebilligt und zur Behördenbeteiligung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m².

Mit Schreiben vom 28.03.2022 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Baurecht

Bearbeiter: Frau Kleiner

Tel.: 03733 831-4171

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB richtet sich nach § 13a BauGB. Dabei sind die Regularien für § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB zugrunde zu legen.

Sprechzeiten

Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB



Dies bedeutet hinsichtlich des Verfahrens, dass die Regeln nach § 13 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit der Modifikation des § 13a Abs. 3 BauGB anzuwenden sind.

Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit des Verfahrens **befristet** ist.

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind evtl. berührte Umweltschutzbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies sollte bei der Weiterführung des Verfahrens geprüft werden.

Gegen die Form der vorliegenden Unterlagen bestehen ebenfalls erhebliche Bedenken.

Die Unterlagen sollten grundlegend überarbeitet und erneut als Entwurf zur Beteiligung vorgelegt werden.

Die nachfolgende Aufzählung kann nur beispielhaft erfolgen.

- Die Planunterlagen sind gemäß § 1 PlanzV anzufertigen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Gemäß § 2 Abs. 1 PlanzV sind die dort enthaltenen Planzeichen zu verwenden. Die vorliegend verwendeten Planzeichen entsprechen bis auf wenige Ausnahmen nicht den in der Anlage zur PlanzV dargestellten Planzeichen.
- Die Zeichenerklärung ist zu unterteilen in Festsetzungen durch Planzeichen, Kartenzeichen und Hinweise.
- Gemäß § 13b BauGB dürfen im Bebauungsplan **nur** Flächen für „Wohnnutzung“ zugelassen werden. Dem entspricht die Festsetzung in vorliegendem Bebauungsplan mit „Allgemeinem Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO nicht.
In Nr. 5.1 der Begründung werden andere Aussagen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Die textliche Festsetzung im Planteil Nr. II.2.1 ist entsprechend der Vorgaben des § 13b BauGB zu korrigieren.
- Generell ist die Übereinstimmung der textlichen Festsetzungen im Planblatt und die zugehörigen Aussagen in der Begründung zu überprüfen und zu korrigieren.
- Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Somit handelt es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet. Somit ist für zukünftige Bauvorhaben eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO nicht möglich.
- Die im Planteil unter I.1.1 angekündigten Verfahrensvermerke sind nicht beigeheftet und sind zukünftig auf dem Planblatt unterzubringen
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der zur Beurteilung vorgelegte Flächennutzungsplanvorentwurf von Mai 2021 stellt die Fläche nicht als Wohnbaufläche dar. Dies ist im weiteren Planverfahren zu korrigieren.

Begründung:

- Die vorliegende Begründung zum Entwurf ist ebenfalls ungenügend und sollte überarbeitet werden.
Während des Aufstellungsverfahrens hat die Begründung eine Anstoßfunktion. Sie soll den Beteiligten nicht nur den Inhalt der Planung erläutern, sondern vor allem Auskunft über die Planungsabsichten und die damit verbundenen Planungsziele geben.
Die Begründung muss nicht zu jedem Detail der Planung Aussagen enthalten. Sie darf sich aber auch nicht auf eine bloße Beschreibung des Planinhalts beschränken. Allgemeine Aussagen, Behauptungen oder die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften sind deshalb nicht ausreichend.

Denkmalschutz**Bearbeiter: Frau Grimm****Tel.: 03733 831-4123**

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde auftreten können, die vor Zerstörung zu sichern sind. Deshalb sind die ausführenden Firmen durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Es wird dem Planverfasser empfohlen, zum o. g. Vorhaben eine Stellungnahme beim Landesamt für Archäologie abzufordern.

Flurneuordnung**Bearbeiter: Herr Vogel****Tel.: 03735 601-6252**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung**Bearbeiter: Frau Wiards****Tel.: 03733 831-4234**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Es wird gebeten, folgenden Verfahrensvermerk zu verwenden:

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt.

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, den

Siegel
Referatsleiter/in

Immissionsschutz**Bearbeiter: Frau Pechmann
Frau Kahle****Tel.: 03771 277-6115
03771 277-6122**

Der Bebauungsplan für die Wohnbebauung des Flurstücks Nr. 893/16 der Gemeinde Neukirchen entspricht der Forderung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straßen- und Schienenwege) sind an dem Standort nicht zu befürchten.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter: Frau Kolonko****Tel.: 03735 601-6141**

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Die geplante einzelne Bebauung mit einem Haus schließt sich direkt an die vorhandene Wohnbebauung an.

Allerdings ist diese Fläche als „Ökologische Vorrangfläche“ (EFA-Fläche) ausgewiesen, insofern bedarf es der Abstimmung mit der dafür zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie).

Forst**Bearbeiter: Frau Bergelt****Tel.: 03735 601-6300**

Durch den o. g. Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen belange berührt, da kein Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz betroffen ist.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Börner****Tel.: 03771 277-6203**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Dem Vorhaben stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen.

Landwirtschaft**Bearbeiter: i. V. Frau Weigel****Tel.: 03771 277-6202**

Der geplante Bebauungsplan soll auf einer Fläche im Geltungsbereich Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Da durch das geplante Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind nachfolgende Sachverhalte bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten und zu berücksichtigen:

Agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es ist deshalb unumgänglich, in der Region bei künftigen flächenbeanspruchenden Bauplanvorhaben dahin zu wirken, den benötigten Bodenverbrauch von jeglicher Landwirtschaftsfläche auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (Begründung zu Z 2.3.1.2 Entwurf Regionalplan Region Chemnitz 2021).

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter: Frau Klein – Trinkwasserschutz****Tel.: 03735 601-6160**

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das geplante Vorhaben berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung ist wie in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt mit dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (Obere Muldenstraße 63, 08371 Glauchau, Telefon 03763 405 0) abzustimmen und durch diesen sicherzustellen.

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter: Frau Plorin – kommunales Abwasser****Tel.: 03735 601-6173**

Die Ausführungen zur geordneten Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) in der Begründung als Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung sind nicht ausreichend.

Es geht daraus nicht hervor, inwieweit eine dezentrale Lösung erforderlich oder ein Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage des Abwasserbeseitigungspflichtigen möglich ist.

In der Begründung wird u. a. erwähnt, dass der Drosselabfluss auf dem Grundstück 0,5 l/s nicht überschreiten darf, jedoch ohne einen Bezug zu nehmen.

Wasserbau**Bearbeiter: Frau Giesa****Tel.: 03735 601-6168**

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, Gewässer sind nicht betroffen.

Brandschutz**Bearbeiter: Herr Ackermann****Tel.: 03733 831-5262**Löschwasser:

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Befahrung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Wegerechte sind rechtzeitig zu klären.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen**Bearbeiter: Frau Dohms****Tel.: 03771 277-7150**

AZ.: 653.0/371/TÖB 039-22

Es sind keine Kreisstraßen unmittelbar betroffen. Darüber hinaus bestehen seitens des Fachbereiches Straßen keine Einwände.

Sonstige Hinweise:*Kampfmittel*

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig.

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten. Es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen (Verbandsgeschäftsstelle, Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau).

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen:
Mandy.Vogl@kreis-erz.de.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung



Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen/Erzgeb.



Datum:
Bearbeiter:
Telefon:
E-Mail:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

2. August 2022
Fr. Peters
(0375) 289 405 23
claudia.peters@pv-rc.de

Verbandsgeschäftsstelle

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Flurstück 893/16“ der Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben des Büros iproplan@Planungsgesellschaft mbH vom 28. Juli 2022 lagen folgende Unterlagen bei:

- 2. Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Mai 2022
- Begründung des 2. Entwurfs vom Mai 2022
- Artbeobachtungsdaten gem. Zentraler Artdatenbank Sachsen
- umweltrelevante Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. plant die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen zur Realisierung eines Eigenheimes. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.000 m² nördlich der Nordstraße. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. In der Stellungnahme vom 11. April 2022 äußerte der Planungsverbandes Region Chemnitz Bedenken.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der

berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben weiterhin **Bedenken**.

Die zur Beurteilung vorgelegte Planung widerspricht den raumordnerischen Ziel- und Rahmenseetzungen zur Siedlungsentwicklung, indem die Siedlung durch die fingerartige Erweiterung in dritter Reihe zur Zersiedelung der Landschaft führt. Der Planungsverband sieht hier einen Konflikt mit Ziel Z 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist. Dieser Konflikt wurde in Ziffer 5.1 der Begründung zwar erkannt, konnte u. E. jedoch argumentativ nicht entkräftet werden.

Zudem widerspricht der Bebauungsplan dem erst vor einem Jahr geäußerten Planungswillen der Gemeinde. In dem damals zur Beurteilung vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2021) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seiner derzeitigen Nutzung und der regionalplanerischen Festlegung gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Findung eines städtebaulich integrierten Standortes für den Bau der neuen Grundschule wurde durch die Gemeinde festgelegt, dass die Gemeinde zukünftig den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nördlich der Stollberger Straße bis zur neuen Grundschule von innen nach außen zur Deckung ihres Eigenbedarfs bzgl. des Wohnraumes entwickeln kann, um die neue Grundschule schlussendlich städtebaulich zu integrieren. Eine Abkehr von dieser Strategie und somit einer Entwicklung zusätzlicher Flächen im Außenbereich, die noch nicht einmal Bestandteil der Darstellungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes waren, kann regionalplanerisch nicht unterstützt werden.

Die Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes, dass die Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Wohnbaufläche berücksichtigen wird, löst diesen Konflikt nicht.

In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgte unter Ziffer 5.2 und 5.3 die Aufzählung der regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Region Chemnitz. Es erfolgte zudem die Auseinandersetzung bzgl. des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft unter Ziffer 6 der Begründung.

In der Begründung ist in diesem Zusammenhang dennoch folgender Sachverhalt zu korrigieren: Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist entsprechend des in der Begründung benannten EFA-Katasters als ökologische Vorrangfläche, als Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eingetragen. Die Fläche wird somit entgegen der textlichen Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes nicht als Gartenland genutzt, sondern wird gemäß der InVeKoS-Daten als Ackerland geführt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a und b BauGB zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Insbesondere ist zu beachten, dass keine Entbindung von Belangen des Besonderen Artenschutzes stattfindet und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu würdigen ist, so dass ein gesonderter Artenschutzbeitrag erstellt

werden sollte. Innerhalb des Planungsprozesses ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG eingehalten werden und somit ein Konflikt mit dem Besonderen Artenschutz ausgeschlossen werden kann. Dies erfolgte bisher nicht.

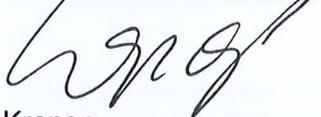
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Erzgebirgskreis
iproplan@Planungsgesellschaft mbH

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstr. 68
09126 Chemnitz

**Stellungnahme zum Vorhaben
Neukirchen/Erzgeb., Nordstr., Flst. 893/16, Bebauungsplan Nr. 62
"Wohnbebauung Flurstück 893/16" (Entwurf, 1. Änderung), Erzgebirgs-
kreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände, da unsere Belange in den textlichen Festsetzungen unter Punkt **III.8 Bodenfunde, Archäologie** bereits ausreichend berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christiane Hemker
Referatsleiterin Südwestsachsen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Erz

Ihr Ansprechpartner
Dr. Christiane Hemker

Durchwahl
Telefon +493518926673
Telefax +493518926999

e-Mail
Christiane.Hemker@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
Projekt 21157000

Ihre Nachricht vom
27.07.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/78/220-2022/19883

Dresden,
02.08.2022



Hausanschrift:
**Landesamt für Archäologie Sach-
sen**
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte so-
wie für verschlüsselte elektronische Doku-
mente.



Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jenisius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
30010

**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

Bearbeiter/in: Frau Vogl
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Mandy.Vogl@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: 21157000
Ihre Nachricht: 28.07.2022
Unsere Zeichen: 614.521-22(175)-30010(vl)
Datum: 26.08.2022

Gemeinde Neukirchen

Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 zum Entwurf Fassung Mai 2022

hier: Abgabe einer Stellungnahme

- Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 28.07.2022
- Planzeichnung, Begründung sowie Pläne Artbeobachtungsdaten und Abgleich Flächennutzungsplan – Stand: Mai 2022
 - Planunterlagen in digitaler Form (über Beteiligungsportal Sachsen zur Verfügung gestellt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 den o. g. geänderten Planentwurf (Entwurf Fassung Mai 2022) gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat bereits am 28.04.2022 unter dem Aktenzeichen 614.521-22(79)-30010(vl) eine Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung Oktober 2021 abgegeben.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses auf dem Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m².

Mit Schreiben vom 28.07.2022 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf in der Fassung Mai 2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Sprechzeiten

Mo, Fr 08.00 – 12.00 Uhr
Di 08.00 – 18.00 Uhr
Do 08.00 – 16.00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB



ERZGEBIRGSKREIS
MEIN ZUHAUSE – MEINE ZUKUNFT

Baurecht**Bearbeiter: Frau Kleiner****Tel.: 03733 831-4171**

Vorliegende erfolgt die Erstellung eines weiteren Entwurfes zum o. g. Bebauungsplan. Es wird klargestellt, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne Darstellung der örtlichen Verkehrsfläche handelt, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind evtl. berührte Umweltschutzbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies erfolgte bisher nicht.

Gegen die Form der vorliegenden Unterlagen bestehen ebenfalls **erhebliche Bedenken**.

Die nachfolgende Aufzählung kann nur beispielhaft erfolgen.

- Die Planunterlagen sind gemäß § 1 PlanzV anzufertigen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es sind z. B. Höhenangaben und ein Nordpfeil zu ergänzen.
- Die Gestaltung und Reihenfolge der Planzeichen ergibt sich aus der PlanzV. Innerhalb der Planzeichenerklärung ist zwischen den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen und Festsetzungen sowie den Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken zu unterscheiden. Dabei ist die jeweilige Rechtsgrundlage anzugeben.
- Gemäß § 2 Abs.1 PlanzV sind die dort enthaltenen Planzeichen zu verwenden. Die vorliegend verwendeten Planzeichen entsprechen immer noch nicht alle den in der Anlage zur PlanzV dargestellten Planzeichen und sind unvollständig. Z. B. wird die Darstellung eines vorhandenen Gebäudes im Flurstück 893/11 nicht mittels Planzeichen erklärt. Hier ist außerdem fraglich, warum das Gebäude in den Umgriff des Planes aufgenommen und „zerschnitten“ wurde. Dies ist unüblich. Eine Erklärung dazu erfolgt auch in der Begründung nicht.
- Weiterhin ist das Planzeichen Nr. 15.13. PlanzV nicht exakt in der farbigen Ausführung in „grau dunkel“ als durchgehende Linie dargestellt.
- Das Planzeichen Nr. 3.5. für die Baugrenze ist nicht exakt dargestellt. Es ist eine Linie mit zwei Strichen und einem Punkt gemeinsam mit einer blauen Linie darzustellen.
- Das Planzeichen für die Zahl der Vollgeschosse entspricht ebenfalls nicht dem der Nr. 2.7. der PlanzV. Die Zahl der Vollgeschosse ist als römische Ziffer darzustellen.
- Die Nutzungsschablone und die Planzeichnung sind entsprechend zu korrigieren. Die Darstellung der „offenen Bauweise“ sollte in der Nutzungsschablone erfolgen und nicht losgelöst im Baufeld.
- Die Darstellung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist geschlossen darzustellen. Eine Überlagerung dieser Fläche mittels Baufeld ist nicht möglich.
- Die nunmehr beigebrachten Verfahrensvermerke sind zu überarbeiten. Dabei sind die Reihenfolge der bisherigen Verfahrensschritte und die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen zu prüfen. Gemäß Begründung soll der Bebauungsplan nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Bisher wurden zwei Entwürfe beschlossen und öffentlich ausgelegt. Im Verfahrensvermerk Nr. 4 ist zu korrigieren, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte. Der Schreibfehler bei der Jahreszahl ist ebenfalls zu korrigieren.

- Der Inhalt des Verfahrensvermerkes Nr. 7 ist zu prüfen (§ 3 Abs. 3 BauGB usw.).
- Im Verfahrensvermerk Nr. 11 ist zu korrigieren, dass die Begründung nicht Bestandteil der Satzung ist.
- Der Satzung über den Bebauungsplan ist eine Präambel voranzustellen, die die aktuell angewandten Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Satzung benennt.

Begründung:

- Die vorliegende Begründung zum Entwurf Fassung Mai 2022 ist ebenfalls ungenügend und sollte überarbeitet werden.
Während des Aufstellungsverfahrens hat die Begründung eine Anstoßfunktion. Sie soll den Beteiligten nicht nur den Inhalt der Planung erläutern, sondern vor allem Auskunft über die Planungsabsichten und die damit verbundenen Planungsziele geben.
Die Begründung muss nicht zu jedem Detail der Planung Aussagen enthalten. Sie darf sich aber auch nicht auf eine bloße Beschreibung des Planinhalts beschränken. Allgemeine Aussagen, Behauptungen oder die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften sind deshalb nicht ausreichend.
Es erfolgte bisher nur eine geringfügige Überarbeitung.
- Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen sind mit korrekter Fundstelle auf dem Planblatt anzugeben.
- Die gesetzlichen Grundlagen sind in der Begründung zu aktualisieren.
- Zusätzlich ist die Begründung des Bebauungsplanes mit Datum und der Unterschrift des Bürgermeisters zu versehen.

Denkmalschutz**Bearbeiter: Frau Grimm****Tel.: 03733 831-4123**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die zu beachtenden archäologischen Belange sind bereits auf dem Planblatt unter III. Hinweise Pkt. 8 aufgetragen.

Flurneuordnung**Bearbeiter: Herr Vogel****Tel.: 03735 601-6252**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung**Bearbeiter: Frau Wiards****Tel.: 03733 831-4234**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Immissionsschutz**Bearbeiter: Frau Pechmann****Tel.: 03771 277 6115**

Die Stellungnahme vom 28.04.22 behält ihre Gültigkeit.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter: Frau Kolonko****Tel.: 03735 601 6141**

Die Stellungnahme vom 28.04.22 behält ihre Gültigkeit.

Forst**Bearbeiter: Frau Ullmann****Tel.: 03735 601 6306**

Zum geänderten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens des Fachbereiches Forst keine Einwände.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Bothe****Tel.: 03771 277 6203**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Zu den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.

Landwirtschaft**Bearbeiter: Herr Nestler****Tel.: 03735 601-6208**

Das Flurstück 893/16 der Gemarkung Neukirchen ist als Ackerland ausgewiesen und wird derzeit als ökologische Vorrangfläche genutzt. Des Weiteren gehört das Flurstück zum festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft. Das Flurstück ist bis 31.12.2030 verpachtet.

Durch die geplante Umnutzung der Teilflächen in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfruchtbarkeit. Außerdem werden Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe verursacht. Durch die Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes kann es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes kommen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften und möglichen temporären Flächenentzug, durch die dauerhafte und temporäre Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges gegeben.

Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan **Bedenken**.

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In der Begründung unter Punkt 5 ist die Erklärung zur erforderlichen Umwandlung der landwirtschaftlichen Teilfläche sehr allgemein abgehandelt worden, so dass die Begründung aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB entspricht.

Gemäß Ziel Z. 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist.

mittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Abfallentsorgung

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten.

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen:
Mandy.Vogl@kreis-erz.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung



Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jenisius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
30010

**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

iproplan Planungsgesellschaft mbH
Bernhardstraße 68
09126 Chemnitz

Bearbeiter/in: Frau Walther
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: +49 3733 831-1048
Telefax: +49 3733 831-851048
E-Mail: lorien.walther@kreis-erz.de
Unsere Zeichen: 614.521-23(133)-30010(pn)
Datum: 28.04.2023

Gemeinde Neukirchen

Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Fl. Nr. 893/16"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. geänderten Entwurf

hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 13.04.2023
- Ausschnitt zur geänderte Begründung Pkt. 4.4 sowie Pkt 5.4
- Stellungnahmen vom 25.05.2022 sowie 24.03.2023 der AB „Unteres Erzgebirge“ GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.04.2023 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis erneut am o. g. Vorhaben beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zu der geänderten Begründung gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat bereits am 26.08.2022 unter dem Aktenzeichen 614.521-22(175)-30010(vl) eine Stellungnahme zum Entwurf abgegeben.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab:

Naturschutz/Landwirtschaft

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Nestler

Tel.: 03735 601-6208

Auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen des Pächters des Flurstückes 893/16 der Gemarkung Neukirchen ist festzustellen, dass von einer Betroffenheit der Belange der Agrarstruktur nicht auszugehen ist.

Somit bestehen zum Bebauungsplan Nr. 62 keine Einwände.

Sprechzeiten

Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB
USt-IdNr. DE260587011



ERZGEBIRGSKREIS

MEIN ZUHAUSE – MEINE ZUKUNFT

Allgemeine Anmerkungen

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung